

A jogszabály mai napon (2014. I. 16.) hatályos állapota

A  jel a legutoljára megváltozott bekezdéseket jelöli.

Részlet a 1993. évi LXXVIII. törvény-ből

A Lakás Törvény. 64. §-ának rendelkezéseit követően kiegészül a következő új alcímmel és új 64/A-64/D. §-okkal:

Ingatlanközvetítés, ingatlanvagyon-értékelés és közvetítés⁷⁵

64/A. §⁷⁶ (1)⁷⁷ Az üzletszerű ingatlanközvetítői tevékenység folytatásához az ingatlanvállalkozás-felügyeleti hatóság engedélye szükséges.

(2) Az ingatlanközvetítő a tevékenységi körén belül:

a) az ingatlanok (beépíthető telek, illetőleg lakóépülettel vagy nem lakás céljára szolgáló épülettel beépített ingatlan) adásvételének és cseréjének közvetítésével,

b) a lakások és a nem lakás céljára szolgáló helyiségek, telkek bérlete és tulajdona cseréjének közvetítésével,

c) a feladatok ellátása érdekében az ingatlanok felkutatásával és azok forgalmi értékbecslésével, valamint

d) az ügyletek lebonyolításához szükséges dokumentációk és okiratok beszerzésével és előkészítésével

összefüggő feladatokat látja el.

64/B. §⁷⁸ (1)⁷⁹ Az üzletszerű ingatlanvagyon-értékelő és közvetítői tevékenység folytatásához az ingatlanvállalkozás-felügyeleti hatóság engedélye szükséges.

(2) Az ingatlanvagyon-értékelő és közvetítő a tevékenységi körén belül:

a) az ingatlanpiac és az ingatlan jellemzőinek ismeretében az ingatlan (beépíthető telek, illetőleg lakóépülettel, nem lakás céljára szolgáló épülettel beépített ingatlan) hasznosítása szerinti értékek meghatározásával,

b) az európai értékelési normák által meghatározott fogalmak, módszerek, eljárások alkalmazásával,

c) az értékelés formáinak és ezek változatainak alkalmazásával,

d) az értékelésben közreműködő szakértők munkájának irányításával és ellenőrzésével,

e) a megbízás szerinti feladatok elvégzésével és az eredmények teljes körű dokumentálásával, valamint

f) a hasznosítási, befektetői szándék megvalósulását és a megbízó érdekeinek érvényesülését bemutató tanulmány elkészítésével

összefüggő feladatokat látja el.

64/C. §⁸⁰ (1) Az üzletszerű ingatlanközvetítői, illetőleg üzletszerű ingatlanvagyon-értékelő és közvetítői tevékenység folytatását az ingatlanvállalkozás-felügyeleti hatóság annak engedélyezi, aki rendelkezik az e törvény felhatalmazása alapján kiadott jogszabályban meghatározott szakmai képesítéssel és megfelel az e törvényben vagy a felhatalmazása alapján kiadott jogszabályban meghatározott egyéb feltételeknek.

(2) Nem adható ingatlanközvetítői vagy ingatlanvagyon-értékelő és közvetítői engedély annak,

a)⁸¹ aki büntetett előéletű,

b) aki az ilyen tevékenységtől eltiltó jogerős bírói ítélet hatálya alatt áll,

c) aki a gazdasági társaságokról szóló törvény alapján vezető tisztségviselő nem lehet.

(3)⁸² Az engedély iránti kérelem tartalmazza a kérelmező természetes személyazonosító adatait, lakcímét, értesítési címét, a szakképzettségét tanúsító bizonyítvány (oklevél) számát, és ahhoz csatolni kell a szakképesítést tanúsító bizonyítványt.

(4) Az üzletszerű ingatlanközvetítői, illetőleg az üzletszerű ingatlanvagyon-értékelő és közvetítői tevékenységet olyan gazdálkodó szervezet folytathatja, amelynek legalább egy személyesen közreműködő tagja vagy alkalmazottja - egyéni vállalkozó esetén, ha a tevékenységet nem maga látja el, legalább egy foglalkoztatottja - rendelkezik a 64/A. § (1) bekezdésében, illetve a 64/B. § (1) bekezdésében előírt engedéllyel, valamint az ilyen tevékenységével összefüggésben keletkezett,

jogerősen megállapított köztartozásának eleget tett, továbbá megfelel az e törvény felhatalmazása alapján kiadott jogszabályban meghatározott egyéb feltételeknek.

(5)⁸³ A gazdálkodó szervezet köteles az üzletszerű ingatlanközvetítői vagy üzletszerű ingatlanvagyon-értékelő és közvetítői tevékenység folytatására irányuló szándékát az ingatlanvállalkozás-felügyeleti hatóságnak bejelenteni. A bejelentéshez csatolni kell a (4) bekezdés szerinti nemleges köztartozásról szóló igazolást. Az állami adóhatóságtól beszerezhető adóigazolással egyenértékű, ha az adózó szerepel a köztartozásmentes adózói adatbázisban.

(6) Ingatlanközvetítői tevékenység végzésére és a hozzá kapcsolódó ügyleti okiratok elkészítésére - a forgalmi értékbecslés, illetőleg az ingatlanvagyon-értékelés kivételével - az ügyvéd, feladatkörében a jogtanácsos az (1) bekezdésben említett szakképesítés nélkül is jogosult.

(7) Ha a gazdálkodó szervezet a bejelentéshez nem csatolja a nemleges köztartozásról szóló igazolást, az ingatlanvállalkozás-felügyeleti hatóság - a bejelentés feltételeinek megállapításához - adatszolgáltatási kérelemmel fordul a köztartozásokról nyilvántartást vezető hatósághoz. A megkeresett hatóság az adatszolgáltatása körében arról ad tájékoztatást, hogy az alapítónak van-e meg nem fizetett, lejárt köztartozása.

(8)⁸⁴ Ingatlanközvetítői, ingatlanvagyon-értékelő és -közvetítői tevékenységet folytatni kívánó személy e tevékenység engedélyezése iránti kérelem benyújtásával egyidejűleg hatósági bizonyítvánnyal igazolja azt a tényt, hogy büntetlen előéletű, valamint nem áll e tevékenység folytatását kizáró foglalkozástól eltiltás hatálya alatt, vagy kéri, hogy e tények fennállására vonatkozó adatokat a bűnügyi nyilvántartó szerv az ingatlanvállalkozás-felügyeleti hatóság részére - annak az ingatlanközvetítői, az ingatlanvagyon-értékelő és -közvetítői tevékenység engedélyezése iránti kérelem elbírálása céljából benyújtott adatigénylése alapján - továbbítsa. Az adatigénylés során az ingatlanvállalkozás-felügyeleti hatóság a 64/D. § (5) bekezdésében meghatározott adatokat igényelheti a bűnügyi nyilvántartó szervtől.

64/D. §⁸⁵ (1)⁸⁶ Az ingatlanvállalkozás-felügyeleti hatóság az üzletszerű ingatlanközvetítői vagy az üzletszerű ingatlanvagyon-értékelő és -közvetítői tevékenység folytatására engedéllyel rendelkező természetes személyekről és az arra jogosult, 64/C. § (5) bekezdése szerinti bejelentést tevő gazdálkodó szervezetekről nyilvántartást vezet. A nyilvántartás - az (1a) bekezdés a)-f) pontjában meghatározottak kivételével - közhiteles hatósági nyilvántartásnak minősül. A nyilvántartásba való bejegyzésre és törlésre irányuló eljárás során okirati bizonyításnak van helye.

(1a)⁸⁷ Az (1) bekezdés szerinti nyilvántartás - a szolgáltatási tevékenység megkezdésének és folytatásának általános szabályairól szóló törvényben meghatározott adatokon túl - tartalmazza:

a) a szolgáltatási tevékenységet végző természetes személy munkáltatójának megnevezését és székhelyét,

b) a szolgáltatási tevékenység során használt nyelv megjelölését,

c) a természetes személy szolgáltatási tevékenység gyakorlására jogosító szakképesítésének az Országos Képzési Jegyzékben szereplő azonosító számát, a bizonyítvány számát, a kiállító intézmény megjelölését, a kiadás helyét és időpontját,

d) a szolgáltató gazdálkodó szervezet cégjegyzékszámát, egyéni vállalkozó esetén nyilvántartási számát,

e) a szolgáltató gazdálkodó szervezet képviselőjére jogosult személy - egyéni vállalkozó esetén saját - nevét és lakóhelyét,

f) szolgáltató gazdálkodó szervezet esetén a szolgáltatási tevékenység végzésére igazolással rendelkező személyesen közreműködő tag vagy alkalmazott nevét,

g) a nyilvántartásba vétel időpontját,

h) nyilvántartási számát.

(1b)⁸⁸ Az (1) bekezdés szerinti nyilvántartásban szereplő adatok - az (1a) bekezdés c) pontjában foglaltak kivételével - nyilvánosak.

(1c)⁸⁹ Az ingatlanvállalkozás-felügyeleti hatóság az (1) bekezdés szerinti nyilvántartásban szereplő adatokat a nyilvántartásból való törlésig kezeli.

(2) A nyilvántartásba vett természetes személy, egyéni vállalkozó neve, értesítési címe, szakmai tevékenységének megnevezése és a nyilvántartásba vétel száma nyilvános, amelyről bárki tájékoztatást kérhet. A nyilvántartásban szereplő minden további adatról a bíróság részére tájékoztatást lehet adni; a más - kívülálló - harmadik személy részére történő tájékoztatás megadásához az érintett természetes személy írásbeli hozzájárulása szükséges.

(3) A nyilvántartásból törölni kell azt a természetes személyt, egyéni vállalkozót:

a) aki meghalt vagy a törlését kéri,

b)⁹⁰ aki büntetett előéletű,

c) aki az ilyen tevékenységtől eltöltő jogerős bírói ítélet hatálya alatt áll.

(4)⁹¹ A nyilvántartásban szereplő személy köteles az (1) bekezdésben foglalt adatok megváltozásáról az eljáró hatóságot a változástól számított tíz napon belül tájékoztatni.

(5)⁹² Az ingatlanvállalkozás-felügyeleti hatóság az ingatlanközvetítői, valamint az ingatlanvagyon-értékelő és -közvetítői tevékenység gyakorlásának időtartama alatt lefolytatott hatósági ellenőrzés keretében ellenőrzi azt is, hogy a nyilvántartásba vett ingatlanközvetítői, ingatlanvagyon-értékelő és -közvetítői tevékenységet végző személy büntetlen előéletű, és nem áll a tevékenység folytatását kizáró foglalkozástól eltiltás hatálya alatt. A hatósági ellenőrzés céljából az ingatlanvállalkozás-felügyeleti hatóság adatot igényelhet a bűnügyi nyilvántartási rendszerből. Az adatigénylés kizárólag azon adatra irányulhat, hogy az ingatlanközvetítő, illetve az ingatlanvagyon-értékelő és ingatlanvagyon-közvetítő büntetlen előéletű-e, valamint, hogy a tevékenység folytatását kizáró foglalkozástól eltiltás hatálya alatt áll-e.

(6)⁹³ A 64/C. § (8) bekezdése és a 64/D. § (5) bekezdés alapján megismert személyes adatokat az ingatlanvállalkozás-felügyeleti hatóság

a) az ingatlanközvetítői, az ingatlanvagyon-értékelő és -közvetítői tevékenység engedélyezése iránti eljárás jogerős befejezéséig,

b) az ingatlanközvetítői, az ingatlanvagyon-értékelő és -közvetítői tevékenységet végző személy nyilvántartásba vétele esetén a hatósági ellenőrzés időtartamára vagy a nyilvántartásból való törlésre irányuló eljárásban az eljárás jogerős befejezéséig kezeli.