



KÖZIGAZGATÁSI ÉS TERÜLETFEJLESZTÉSI MINISZTERIUM
TERÜLETI KÖZIGAZGATÁSÉRT FELELŐS ÁLLAMTITKÁR

Iktatószám: KTM-TKF-1/1691/3/2024.

**A FŐVÁROSI ÉS VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATALOK
INGATLANVÁLLALKOZÁS-FELÜGYELETI HATÓSÁGOK
ÁLTAL ELLÁTOTT TEVÉKENYSÉGRE VONATKOZÓ
ORSZÁGOS HATÓSÁGI ELLENŐRZÉSI TERVE
2025.**

Készült: 2024. november „29.”

Jóváhagyta:

4. 
Dr. György István
államtitkár



I.) Jogszabályi háttér

A hatósági ellenőrzési jogkör jogalapját meghatározó ágazati jogszabályok:

- az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény;
- a szolgáltatási tevékenység megkezdésének és folytatásának általános szabályairól szóló 2009. évi LXXVI. törvény;
- a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény;
- a lakások és helyiségek bérletére, valamint elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény;
- a kormányzati igazgatásról szóló 2018. évi CXXV. törvény;
- a közigazgatási szabályszegések szankcióiról szóló 2017. évi CXXV. törvény;
- a társasházkezelő, az ingatlankezelő, az ingatlanközvetítő, valamint az ingatlanvagyon-értékelő és –közvetítő szolgáltatói tevékenység üzletszerűen történő végzésének feltételeiről és a nyilvántartásba vétel részletes szabályairól szóló 499/2017. (XII.29.) Korm. rendelet;
- a fővárosi és vármegyei kormányhivatalokról, valamint a járási (fővárosi kerületi) hivatalokról szóló 568/2022. (XII. 23.) Korm. rendelet;
- a bejelentésköteles szolgáltatási tevékenységek tekintetében a bejelentés elmulasztása esetén fizetendő bírságról, továbbá a szolgáltatás felügyeletét ellátó hatóságok általános kijelöléséről szóló 186/2009. (IX. 10.) Korm. rendelet;

A fővárosi és vármegyei kormányhivatalokról, valamint a járási (fővárosi kerületi) hivatalokról szóló 568/2022. (XII. 23.) Korm. rendelet 28. § (1) bekezdésében foglaltak szerint a szakmai irányító miniszter országos hatósági ellenőrzési tervet készít az irányítási jogkörébe tartozó feladatok tekintetében a fővárosi és vármegyei kormányhivatalok által lefolytatandó hatósági ellenőrzésekről, és gondoskodik annak az általa vezetett minisztérium honlapján történő közzétételéről.

A 28. § (2) bekezdése alapján a fővárosi és vármegyei kormányhivatalok a szakmai irányító miniszterek által kiadott országos hatósági ellenőrzési tervek alapján készítik el saját hatósági ellenőrzési terveiket.

A kormányzati igazgatásról szóló 2018. évi CXXV. törvény 40. § (3) bekezdése alapján, a kormányhivatal tekintetében a Ksztv. 2. § (1) bekezdésében meghatározott hatásköröket, valamint az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvényben (a továbbiakban: Ákr.) a felügyeleti szervre ruházott jogköröket a kormányhivatal irányítására kormányrendeletben kijelölt miniszter gyakorolja.

A Kormány tagjainak feladat- és hatásköréről szóló 182/2022. (V. 24.) Korm. rendelet 1. melléklet C) pontjában foglaltak alapján a fővárosi és vármegyei kormányhivatalok irányítását a közigazgatási és területfejlesztési miniszter látja el.

A Kormány tagjainak feladat- és hatásköréről szóló 182/2022. (V. 24.) Korm. rendelet 182/C. § (2) bekezdése alapján a miniszter a közigazgatás-szervezésért való felelőssége keretében összehangolja a fővárosi és vármegyei kormányhivatalok hatósági tevékenységét az általános közigazgatási rendtartás általános szabályainak alkalmazása szempontjából, biztosítja e szabályok egységes alkalmazását.

A kormányzati igazgatásról szóló 2018. évi CXXV. törvény 44. § (1) bekezdése alapján a kormányhivatal jogosult az Ákr.-ben a felügyeleti szervre ruházott jogkörök gyakorlására, ha a járási hivatal vagy a települési önkormányzat jegyzője, fővárosban a kerületi önkormányzat jegyzője, a Fővárosi Önkormányzat által közvetlenül igazgatott terület tekintetében a fővárosi főjegyző államigazgatási hatáskörben jár el.

A társasházkezelő, az ingatlankezelő, az ingatlanközvetítő, valamint az ingatlanvagyon-értékelő és –közvetítő szolgáltatói tevékenység üzletszerűen történő végzésének feltételeiről és a nyilvántartásba vétel részletes szabályairól szóló 499/2017. évi Korm. rendelet 2. §-a értelmében a Kormány

a) az üzletszerű társasházkezelői és üzletszerű ingatlankezelői tevékenység tekintetében hatóságként a szolgáltató lakóhelye vagy székhelye szerint illetékes fővárosi és vármegyei kormányhivatal járási (fővárosi kerületi) hivatalát jelöli ki,

b) az üzletszerű ingatlanközvetítői, valamint az üzletszerű ingatlanvagyon-értékelő és -közvetítői tevékenység tekintetében hatóságként a szolgáltató lakóhelye vagy székhelye szerint illetékes vármegyeszékhely szerinti városi önkormányzat jegyzőjét, Pest vármegyében a vármegyei önkormányzat főjegyzőjét, Budapesten a Fővárosi Önkormányzat Főjegyzőjét jelöli ki. Az ingatlanvállalkozás-felügyeleti hatósági eljárásban a jegyző, illetve a főjegyző a vármegye, illetve a főváros területére kiterjedő illetékességgel jár el.

II.) Az ellenőrzési terv célja:

Az ellenőrzési terv célja, hogy egységes irányelvek alapján meghatározza a fővárosi és vármegyei kormányhivatalok ingatlanvállalkozás-felügyeleti hatósági tevékenység ellenőrzését, felügyeletét ellátó szakterületei részére a 2025. évi hatósági ellenőrzési tervük összeállításához szükséges **szakmai követelményeket**.

II. 1.) A Kormányhivatalok hatósági ellenőrzési tervére vonatkozó általános követelmények:

A kormányhivatal hatósági ellenőrzési tervének tartalmaznia kell:

- az ellenőrzések tárgyát, célját,
- az ellenőrzések számát,
- az ellenőrzési időszakot,
- az ellenőrzés ütemezését,
- az ellenőrzés típusát, eszközeit,
- az ellenőrzés szempontrendszerét,
- az előző tárgyévi ellenőrzések tapasztalatait,
- a vezető által meghatározott egyéb adatokat, amennyiben indokolt.

A kormányhivatalok illetékességi területükön jogszabály által meghatározott hatáskörben hatósági ellenőrzési feladatokat látnak el. Az országos hatósági ellenőrzési terv kizárólag ezen feladatok körében határoz meg konkrét vizsgálati területeket. A kormányhivataloknak ezek figyelembe vételével úgy kell a hatósági ellenőrzési terveiket összeállítani, hogy a feladatok végrehajtása külön anyagi forrást ne igényeljen, az a 2025. évre rendelkezésre álló forrásokból biztosított legyen.

II. 2.) A hatósági ellenőrzés tárgya, célja, ellenőrzési időszak, ellenőrizendő időszak, ellenőrzés alá vont hatóságok:

Az ingatlanvállalkozás-felügyeleti hatósági feladatok vizsgálatának:

1.1 Tárgya: Nyilvántartás-vezetési kötelezettség ellenőrzése.

1.2 Célja: Annak vizsgálata, hogy az ingatlanvállalkozás-felügyeleti hatóság eleget tesz-e a jogszabály által előírt nyilvántartás-vezetési kötelezettségének, ideértve a 2021. január 1-je előtt nyilvántartásba vett szolgáltatókat. [Szolg. tv. 27. §, 499/2017. (XII. 29.) Korm. rendelet 5. §]

2.1 Tárgya: Adatváltozás nyilvántartásba vétele, nyilvántartásból való törlési kötelezettség teljesítésének ellenőrzése.

2.2 Célja: Annak vizsgálata, hogy az ingatlanvállalkozás-felügyeleti hatóság eleget tesz-e az adatváltozás-átvezetési, nyilvántartásból való törlési kötelezettségének. [Szolg. tv. 24. §, 25. §, 26. §, 28. § 499/2017. (XII. 29.) Korm. rendelet 6. §]

3.1 Tárgya: A nyilvántartásba vett szolgáltatók esetében a nyilvántartásba vétel anyagi jogi feltételeinek hatóságok általi ellenőrzése és az azzal kapcsolatos nyilvántartási kötelezettség teljesítése a már nyilvántartásba vett szolgáltatók esetében.

3.2 Célja: Annak vizsgálata, hogy a szolgáltatás felügyeletét ellátó ingatlanvállalkozás-felügyeleti hatóság az eljárása során vizsgálja-e a 499/2017. (XII. 29.) Korm. rendelet 3. §-a szerinti feltétel folyamatos fennállását, valamint eljárása során érvényesíti-e a nyilvántartás közhitelességére vonatkozó szabályokat.

4.1 Tárgya: A szolgáltatók lakcímének/székhelyének megváltozása esetén a hatóságok nyilvántartásba vételi gyakorlatának vizsgálata, ha a szolgáltató más hatóság illetékességi területéhez került.

4.2 Célja: Annak vizsgálata, hogy az ingatlanvállalkozás-felügyeleti hatóságok ügyfélbarát módon, a szolgáltatók jogos érdekeinek megfelelően, a szolgáltatás nyújtásának folyamatosságát szem előtt tartva - *a szolgáltató kifejezett törlésre irányuló kérelme hiányában, törlés nélkül, az adatok megfelelő átvezetésével* - járnak-e el a lakcím, székhely megváltozása esetén olyan esetben, amikor illetékességi terület váltás is történik.

5.1 Tárgya: A szolgáltatás felügyeletét ellátó ingatlanvállalkozás-felügyeleti hatáskörben hozott, közigazgatási szankció alkalmazásával kapcsolatos szabályok megtartása. [Szolg. tv. 28. §, 499/2017. (XII.29.) Korm. rendelet 6. § (2) bekezdés, 186/2009. (IX. 10.) Korm. rendelet 2. §]

5.2 Célja:

- A Szankció tv., a Szolg. tv. rendelkezéseinek alkalmazása az ingatlanvállalkozás-felügyeleti hatósági ügyekben;

- A Közigazgatási Szankciók Nyilvántartásába (KSZNY) vonatkozó bejegyzési kötelezettség ellenőrzése;
- az Országos Kereskedelmi Nyilvántartási Rendszerbe (OKNYIR) történő bejegyzési kötelezettség teljesítése;

6.1 Tárgya: Eljárási határidők ellenőrzése

6.2 Célja: az eljárási *(nyilvántartásba vételre, hatósági ellenőrzésre a közigazgatási hatósági eljárás megindítására és lefolytatására)* határidők megtartásának vizsgálata

Az ellenőrzés üzemezése:

A Kormányhivatal által meghatározott ütemezés szerint (folyamatos/heti/havi/negyedéves).

Ellenőrzendő időszak: 2024. január 1. – 2024. december 31.

Ellenőrzött hatóságok: az ellenőrzésnek ki kell terjednie a kormányhivatal illetékességi területéhez tartozó valamennyi ingatlanvállalkozás-felügyeleti hatóságra.

Az ellenőrzésnek a járási (kerületi) hivatalok esetében az ügyeik legalább 10%-ára szükséges kiterjednie, míg az ingatlanvállalkozás-felügyeleti hatóságként eljáró jegyzők esetében legalább 50 ügyre.

III.) A hatósági ellenőrzés eszközei

Eszköze:

- Adat és információkérés,
- Nyilvántartás áttekintése,
- Iratvizsgálat,
- OKNYIR-ba, KSZNY-be történő közvetlen betekintés,
- Ellenőrzési jegyzőkönyv készítése,
- Helyszíni ellenőrzés.

III.1.) A hatósági ellenőrzés során kiemelt szempontok:

A kormányhivatalok az általuk lefolytatandó ellenőrzések során kiemelten vizsgálják a jogszabályi előírások megtartását, illetve a hatósági munka jó szakmai színvonalon történő, ügyfélbarát elvégzését, az elektronikus, digitális kapcsolattartásra vonatkozó rendelkezések és a közhiteles hatósági nyilvántartás vezetésére vonatkozó szabályok megtartását.

IV.) A visszacsatolás módja:

Az ellenőrzési időszak befejeztével az elvégzett ellenőrzésekről a fővárosi és vármegyei kormányhivatal ellenőrzési jelentést készít, amely valamennyi ellenőrzött hatóságra kiterjed.

Az elkészült jelentések az országos beszámoló alapját képezik.