499/2017. (XII. 29.) Korm. rendelet

a társasházkezelő, az ingatlankezelő, az ingatlanközvetítő, valamint az ingatlanvagyon-értékelő és -közvetítő szolgáltatói tevékenység üzletszerűen történő végzésének feltételeiről és a nyilvántartásba vétel részletes szabályairól

A Kormány a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 87/A. és 87/B. §-ában, a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény 65. § 1. pontjában és 66. §-ában, valamint a szolgáltatási tevékenység megkezdésének és folytatásának általános szabályairól szóló 2009. évi LXXVI. törvény 53. § *a)* pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 15. cikk (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

1. § Az üzletszerű

a) társasházkezelő vagy ingatlankezelő,

b) ingatlanközvetítő vagy ingatlanvagyon-értékelő és -közvetítő

tevékenység (a továbbiakban együtt: szolgáltatási tevékenység) végzéséhez szükséges bejelentést az ingatlanvállalkozás-felügyeleti hatóságnál (a továbbiakban: hatóság) kell megtenni.

2. § A Kormány

a)[1] 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)[2] 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.

3. § Szolgáltatási tevékenységet olyan

a) természetes személy szolgáltató végezhet, aki

aa)[3] társasházkezelői, ingatlankezelői, ingatlanközvetítői vagy ingatlanvagyon-értékelő és -közvetítői szakképesítéssel (a továbbiakban: szakképesítés) rendelkezik, és

ab) olyan gazdálkodó szervezet személyesen közreműködő tagja, alkalmazottja vagy foglalkoztatottja, melynek tevékenységi köre az általa nyújtani kívánt, mindenkor hatályos TEÁOR nómenklatúra szerinti ingatlanügynöki vagy -kezelési szolgáltatásra is kiterjed,

b) gazdálkodó szervezet szolgáltató végezhet,

ba) amelynek tevékenységi köre az általa nyújtani kívánt, mindenkor hatályos TEÁOR nómenklatúra szerinti ingatlanügynöki vagy -kezelési szolgáltatásra is kiterjed, és

bb) amely legalább egy olyan személyesen közreműködő taggal, alkalmazottal vagy − egyéni vállalkozó esetén, ha a tevékenységet nem maga látja el, legalább egy olyan − foglalkoztatottal rendelkezik, aki a hatóság által vezetett, általa nyújtani kívánt szolgáltatásra vonatkozó, e rendelet szerinti nyilvántartásban szerepel.

---

1 Módosította: 616/2022. (XII. 29.) Korm. rendelet 280. § a).
2 Módosította: 616/2022. (XII. 29.) Korm. rendelet 280. § a), b).
3 Módosította: 611/2020. (XII. 18.) Korm. rendelet 5. § a).

4. § (1)[1] A bejelentés a szolgáltatási tevékenység megkezdésének és folytatásának általános szabályairól szóló 2009. évi LXXVI. törvény 22. § (1) bekezdésében meghatározott adatokon túl – üzletszerű ingatlanközvetítő vagy ingatlanvagyon-értékelő és -közvetítő tevékenység esetén tartalmazza

a) a szolgáltatási tevékenység során használni kívánt nyelv vagy nyelvek megjelölését,

b)[2] – ha a szolgáltató bejelenti – az elektronikus, telefonos, postai, illetve egyéb elérhetőségét,

c)[3] természetes személy szolgáltató esetén

ca) természetes személyazonosító adatait,

cb) a szakképesítés azonosító számát, a szakképesítését tanúsító bizonyítvány számát,

cc) a szolgáltató munkáltatójának nevét és az e rendelet szerinti nyilvántartásba vételi számát,

d) gazdálkodó szervezet szolgáltató esetén

da) a szolgáltató cégjegyzékszámát, egyéni vállalkozó esetén a hatósági nyilvántartásba vételi számát,

db) a szolgáltató tevékenységi körét,

dc) a képviseletre jogosult személy − egyéni vállalkozó esetén a saját − nevét, lakóhelyét,

dd) a gazdálkodó szervezet 3. § *b)* pont *bb)* alpontja szerinti személyesen közreműködő tagja, alkalmazottja vagy foglalkoztatottja nevét és az e rendelet szerinti nyilvántartásba vételi számát,

e)[4] a szolgáltatási tevékenységnek a szolgáltatóra vonatkozó ágazati szabályozás szerinti szüneteltetése kezdeti, valamint befejező időpontját.

(2) Tevékenységi körként

a) az üzletszerű ingatlankezelő szolgáltatás mellett az üzletszerű társasházkezelő,

b) az üzletszerű ingatlanvagyon-értékelő és -közvetítő szolgáltatás mellett az üzletszerű ingatlanközvetítő szolgáltatás egy bejelentésben megjelölhető.

(3) A szolgáltatónak a feltételek teljesítésével összefüggésben igazolni kell

a) a szakképesítés meglétét,

b) a munkaviszony vagy foglalkoztatási jogviszony fennállását hitelt érdemlő módon,

c) a bejelentő lakóhelye vagy székhelye szerint illetékes önkormányzati adóhatóságnál fennálló köztartozás-mentességét és − ha az igénylő nem szerepel az adózás rendjéről szóló törvény szerinti köztartozásmentes adózói adatbázisban − az állami adóhatóságnál fennálló köztartozás-mentességét,

d) a büntetlen előéletet és annak tényét, hogy a szolgáltató nem áll a bejelentés tárgyát képező szolgáltatási tevékenység folytatását kizáró foglalkozástól eltiltás hatálya alatt.

(4)[5] A (3) bekezdésben foglaltakon túl az ingatlanközvetítő, valamint az ingatlanvagyon-értékelő és -közvetítő gazdálkodó szervezet szolgáltató vezető tisztségviselője, tagja, illetve a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény (a továbbiakban: Pmt.) szerinti tényleges tulajdonosa esetében az üzleti jó hírnév keretében igazolni kell

a) a büntetlen előéletet,

b) annak tényét, hogy nem áll a bejelentés tárgyát képező szolgáltatási tevékenység folytatását kizáró foglalkozástól eltiltás hatálya alatt,

c) annak tényét, hogy a 6. § (1) bekezdés *a)*, *c)* vagy *e)* pontja alapján a bejelentést megelőző 5 éven belül a nyilvántartásból

---

1 Módosította: 611/2020. (XII. 18.) Korm. rendelet 5. § b).
2 Megállapította: 611/2020. (XII. 18.) Korm. rendelet 4. § (1). Hatályos: 2021. I. 1-től.
3 Megállapította: 611/2020. (XII. 18.) Korm. rendelet 4. § (1). Hatályos: 2021. I. 1-től.
4 Beiktatta: 611/2020. (XII. 18.) Korm. rendelet 4. § (2). Hatályos: 2021. I. 1-től.
5 Beiktatta: 611/2020. (XII. 18.) Korm. rendelet 4. § (3). Hatályos: 2021. I. 1-től.

ca) természetes személyként nem törölték, továbbá
cb) olyan gazdálkodó szervezet, amelynek vezető tisztségviselője, tagja vagy a Pmt. szerinti tényleges tulajdonosa volt,
nem került törlésre.

5. § (1) A hatóság a szolgáltatókról nyilvántartást vezet.
(2) A nyilvántartást szolgáltatási tevékenységenként elkülönítve kell vezetni
a) a társasházkezelő szolgáltatási tevékenységet végző természetes személyekről és gazdálkodó szervezetekről,
b) az ingatlankezelő szolgáltatási tevékenységet végző természetes személyekről és gazdálkodó szervezetekről,
c) az ingatlanközvetítő szolgáltatási tevékenységet végző természetes személyekről és gazdálkodó szervezetekről,
d) ingatlanvagyon-értékelő és -közvetítői szolgáltatási tevékenységet végző természetes személyekről és gazdálkodó szervezetekről.

6. § (1) A hatóság törli a nyilvántartásból a szolgáltatót, ha
a) ilyen tevékenység gyakorlásától eltiltó jogerős bírósági ítélet hatálya alatt áll,
b)[1] a természetes személy szolgáltató meghalt,
c) a gazdálkodó szervezet szolgáltató ellen a bíróság felszámolási vagy kényszertörlési eljárást rendelt el,
d) a gazdálkodó szervezet szolgáltatót a cégbíróság hivatalból törölte a cégnyilvántartásból vagy az egyéni vállalkozót a hatóság törölte az egyéni vállalkozók hatósági nyilvántartásából, vagy
e)[2] egyéb jogszabály alapján a tevékenységét nem végezheti,
f)[3] személyesen közreműködő tagja, alkalmazottja vagy foglalkoztatottja a szolgáltatási tevékenység folytatásának feltételével már nem rendelkezik,
g)[4] a szolgáltató kizárólag olyan gazdálkodó szervezet személyesen közreműködő tagja, alkalmazottja vagy foglalkoztatottja, amely már nem rendelkezik a szolgáltatási tevékenység folytatásának feltételével, vagy – ide nem értve az egyéni vállalkozóként személyesen közreműködő természetes személy szolgáltatót – a szolgáltatási tevékenységét szünetelteti,
h)[5] gazdasági vagy vagyon elleni bűncselekmény miatt jogerősen szabadságvesztés büntetésre ítélték,
i)[6] az ingatlanközvetítő, valamint az ingatlanvagyon-értékelő és -közvetítő szolgáltató esetében előírt üzleti jó hírnév feltételeit nem teljesíti,
j)[7] a szolgáltató a szolgáltatási tevékenység folytatásának feltételével már nem rendelkezik.
(2)[8] A hatóság − az *a)* és *b)* pont esetén a a döntés véglegessé válásától számított 1 év időtartamra, a *c)* pont esetén legfeljebb a Pmt.-ben meghatározott időszakra − megtiltja a szolgáltatási tevékenység végzését annak a szolgáltatónak,
a) aki a hatósági ellenőrzést akadályozza,
b) aki az e rendelet szerinti nyilvántartásban szereplő adatokban bekövetkező változást legkésőbb a változástól számított 5 munkanapon belül a hatóság részére nem jelenti be, és e kötelezettségének a hatóság felhívására sem tesz eleget,
c) akivel szemben a Pmt. rendelkezéseinek megsértésére vagy a Pmt.-ben meghatározott kötelezettségek nem megfelelő teljesítésére tekintettel a felügyeletet ellátó szerv kezdeményezte az ingatlanközvetítői vagy az ingatlanvagyon-értékelő és -közvetítői szolgáltatási tevékenységet végző szolgáltató szolgáltatási tevékenységtől való eltiltását.

---

1 Módosította: 60/2023. (II. 28.) Korm. rendelet 41. §.
2 Megállapította: 611/2020. (XII. 18.) Korm. rendelet 4. § (4). Hatályos: 2021. I. 1-től.
3 Beiktatta: 611/2020. (XII. 18.) Korm. rendelet 4. § (4). Hatályos: 2021. I. 1-től.
4 Beiktatta: 611/2020. (XII. 18.) Korm. rendelet 4. § (4). Hatályos: 2021. I. 1-től.
5 Beiktatta: 611/2020. (XII. 18.) Korm. rendelet 4. § (4). Hatályos: 2021. I. 1-től.
6 Beiktatta: 611/2020. (XII. 18.) Korm. rendelet 4. § (4). Hatályos: 2021. I. 1-től.
7 Beiktatta: 60/2023. (II. 28.) Korm. rendelet 39. §. Hatályos: 2023. III. 1-től.
8 Megállapította: 611/2020. (XII. 18.) Korm. rendelet 4. § (5). Módosította: 60/2023. (II. 28.) Korm. rendelet 40. §.

6/A. §[1] A lakáscélú állami támogatásokért felelős miniszter, az igazságügyért felelős miniszter, valamint a közigazgatás-szervezésért felelős miniszter törvényben meghatározott feladatai ellátása céljából az 5. § (2) bekezdésében meghatározott nyilvántartásokból közvetlenül kérdezhet le statisztikai adatokat.

7. § Ez a rendelet 2018. január 1-jén lép hatályba.

8. § E rendelet rendelkezéseit a szolgáltatási tevékenység végzésének e rendelet hatálybalépését megelőzően tett bejelentésére és nyilvántartásba vételére is alkalmazni kell.

9. § Ez a rendelet a belső piaci szolgáltatásokról szóló, 2006. december 12-i 2006/123/EK európai parlamenti és tanácsi irányelvnek való megfelelést szolgálja.

10. §[2] E rendelet 4. § (4) bekezdése, valamint 6. § (1) bekezdés *i)* pontja a pénzügyi rendszerek pénzmosás vagy terrorizmusfinanszírozás céljára való felhasználásának megelőzéséről, a 648/2012/EU európai parlamenti és tanácsi rendelet módosításáról, valamint a 2005/60/EK európai parlamenti és tanácsi irányelv és a 2006/70/EK bizottsági irányelv hatályon kívül helyezéséről szóló, 2015. május 20-i (EU) 2015/849 európai parlamenti és tanácsi irányelv 47. cikk (3) bekezdésének való megfelelést szolgálja.

---

1 Beiktatta: 611/2020. (XII. 18.) Korm. rendelet 4. § (6). Módosította: 238/2022. (VI. 30.) Korm. rendelet 180. §.

2 Megállapította: 611/2020. (XII. 18.) Korm. rendelet 4. § (7). Hatályos: 2021. I. 1-től.

TARTALOMJEGYZÉK

499/2017. (XII. 29.) Korm. rendelet ---- 1
a társasházkezelő, az ingatlankezelő, az ingatlanközvetítő, valamint az ingatlanvagyon-értékelő és -közvetítő szolgáltatói tevékenység üzletszerűen történő végzésének feltételeiről és a nyilvántartásba vétel részletes szabályairól ---- 1