



**BÁCS-KISKUN MEGYEI KORMÁNYHIVATAL
KECSKEMÉTI JÁRÁSI HIVATALA**

Ügyiratszám: BK-05/TH/00403-1/2018.

Ügyintéző: Nagy András

Ellenőrzési Jelentés

**a Kecskeméti Járási Hivatal illetékességi területén társasház-kezelő, ingatlankezelő szolgáltatási
tevékenységet végző szolgáltatók 2017. évi hatósági ellenőrzéséről**

I. A hatósági ellenőrzés jogalapja

A közigazgatási hatósági eljárás és szolgáltatás általános szabályairól szóló 2004. évi CXL. törvény (a továbbiakban: Ket.) 88. § alapján a hatóság – a hatáskörének keretei között – ellenőrzi a jogszabályban foglalt rendelkezések betartását, mely ellenőrzés lefolytatásához a 91. § (1) bekezdésben foglaltak szerint a hatóság ellenőrzési tervet készít.

Az ellenőrzés jogalapját 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 23/2013. (VI. 28.) NGM rendelet, a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény, a szolgáltatási tevékenység megkezdésének és folytatásának általános szabályairól szóló 2009. évi LXXVI. törvény alapozza meg.

Az ingatlanvállalkozás-felügyeleti hatóságok kijelöléséről szóló 217/2009. (X. 2.) Korm. rendelet 1. §-a alapján a Kormány az üzletszerű társasházkezelői, és ingatlankezelői tevékenység tekintetében ingatlanvállalkozás-felügyeleti hatóságként a fővárosi és megyei kormányhivatal járási (fővárosi kerületi) hivatalát jelöli ki.

A jogszabályok és a Ket. 91. § (1) bekezdése alapján készült el a BK-05B/001/989-4/2016. ügyiratszámú ellenőrzési ütemterv.

II. Hatósági ellenőrzések száma

A fentiek alapján 2017. évben **120 esetben történt hivatalból hatósági ellenőrzés**, melynek keretén belül 33 egyéni vállalkozó, 25 gazdasági szervezet, 62 természetes személy szolgáltató került ellenőrzésre, továbbá **8 esetben új tevékenységre** irányuló bejelentésre történt ellenőrzés.

III. Hatósági ellenőrzések eredményei

Társasház-kezelő, ingatlankezelő szolgáltatási tevékenységet végzők ellenőrzése és annak tapasztalatai:

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 23/2013. (VI. 28.) NGM rendelet (a továbbiakban: R.) 5. § (3) bekezdése alapján a hatóság a tevékenység folytatásához szükséges adatokban bekövetkezett változást a szolgáltatónál évente legalább egy alkalommal ellenőrzi.

A társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény (a továbbiakban: Tht.) 54.§ (4) bekezdése alapján az ingatlanvállalkozás-felügyeleti hatóság az üzletszerűen végzett társasház-kezelői vagy ingatlankezelői tevékenység gyakorlásának időtartama alatt lefolytatott hatósági ellenőrzés keretében ellenőrzi azt is, hogy a nyilvántartásba vett üzletszerűen végzett társasház-kezelői vagy ingatlankezelői tevékenységet végző személy büntetlen előéletű, és nem áll társasház-kezelői, illetve ingatlankezelői tevékenység folytatását kizáró foglalkozástól eltiltás hatálya alatt.

A hatósági ellenőrzés a Ket. 89.§-ában foglaltak alapján adatszolgáltatás és iratbemutató kérésével megvalósuló ellenőrzéssel zajlott le. A hatékonyság érdekében az ellenőrzést megelőzően a társasház-kezelő/ingatlankezelő szolgáltatási tevékenységet végző szolgáltatók végzésben tájékoztatva lettek a hatósági ellenőrzés lefolytatásáról, továbbá jelentsék be az üzletszerűen végzett társasház-kezelői tevékenység folytatásának bejelentéséről kiállított igazoláson szereplő adatokban esetlegesen bekövetkezett változást.

A hatósági ellenőrzés eredményeként magállapítást nyert, hogy a szolgáltatási tevékenységet végző gazdasági szervezetek az adatokban történt változás bejelentési kötelezettségüknek késve – elenyésző esetben egyáltalán nem – tesznek eleget ingatlanvállalkozás-felügyeleti hatóság felé. A hatósági ellenőrzések következtében feltárt adatszolgáltatási kötelezettségüknek a felszólítást követően részben

eleget tettek a szolgáltatók. A hatósági **ellenőrzések rámutattak** arra is, hogy az adatváltozás be nem jelentése vélelmezhetően nem a szándékosság miatt történt, hanem inkább a jogszabályi kötelezettség nem ismerése miatt. Az **ellenőrzések tapasztalata** alapján, továbbá elősegítve a szolgáltatók jogkövető magatartását, a nyilvántartásba vett üzletszerűen végzett társasházkezelői tevékenység folytatásának bejelentéséről szóló **igazoláson külön felhívásra kerül az adatváltozás bejelentésének kötelezettsége.**

A hatósági **ellenőrzés nem tárt fel olyan jellegű jogsértést melynek következményeként tevékenység végzése jogerősen megtiltása vagy bírság kiszabására lett volna szükség, ezáltal elmondható, hogy az éves rendszeres ellenőrzések következtében a szolgáltatók jogkövető magatartást tanúsítanak.**

A Tht. 54. § (3) bekezdése alapján az ingatlanvállalkozás-felügyeleti hatóság az üzletszerű társasházkezelői vagy az üzletszerű ingatlankezelői tevékenység végzésére jogosult, bejelentést tevő természetes személyekről és gazdálkodó **nyilvántartást vezet, melyet** a szolgáltatási tevékenység megkezdésének és folytatásának általános szabályairól szóló 2009. évi LXXVI. törvény 30.§ (2) bekezdése szerint **az interneten,** bárki számára ingyenesen és korlátozásmentesen hozzáférhető módon **közzétesz.**

Az összefoglaló jelentés a Ket. 91. § (3) bekezdése alapján kerül közzétételre.

Kecskemét, 2017. december 29.



