

30/2009. (XI. 3.) ÖM rendelet
az üzletszerűen végzett társasház-kezelői, és az üzletszerűen végzett ingatlankezelői
tevékenység folytatásának feltételeiről, az eljárás részletes szabályairól

A társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény 66. §-ában kapott felhatalmazás alapján, az önkormányzati miniszter feladat- és hatásköréről szóló 132/2008. (V. 14.) Korm. rendelet 1. §-ának *e*) pontjában foglalt feladatkörömben eljárva, a következőket rendelem el:

1. § (1) Üzletszerűen végzett társasház-kezelői, illetőleg üzletszerűen végzett ingatlankezelői tevékenységet (a továbbiakban: szolgáltatási tevékenység) az folytathat, aki rendelkezik az önkormányzati és területfejlesztési miniszter hatáskörébe tartozó szakképesítések szakmai és vizsgakövetelményeinek kiadásáról szóló miniszteri rendelet szerint meghatározott társasház-kezelői, illetve ingatlankezelői szakmai képesítéssel.

(2) Szolgáltatási tevékenységet az folytathat továbbá,

a) aki a szolgáltatási tevékenységével összefüggésben nem áll a tevékenységtől eltiltó bírói ítélet alatt,

b) aki köztartozásmentes adózó, valamint

c) e rendelet szerinti bejelentéshez szükséges feltételeket teljesítette.

(3) Szolgáltatási tevékenységet az a köztartozásmentes gazdálkodó szervezet folytathat, amelynek legalább egy személyesen közreműködő tagja vagy alkalmazottja - egyéni vállalkozó esetén, ha a tevékenységet nem maga látja el, legalább egy foglalkoztatottja - rendelkezik az (1)-(2) bekezdésben foglalt, valamint e rendelet szerinti bejelentéshez szükséges feltételekkel.

2. § (1) A bejelentés a szolgáltatási tevékenység megkezdésének és folytatásának általános szabályairól szóló törvény (a továbbiakban: Szolgtv.) 22. § (1) bekezdésében meghatározott adatokon túl tartalmazza:

a) a szolgáltatást nyújtó szakképesítését tanúsító bizonyítványának (oklevelének) számát, a kiállító intézmény megjelölését, a kiadás helyét és időpontját,

b) a szolgáltatást nyújtó munkáltatójának nevét és székhelyét, amennyiben a munkáltató gazdálkodó szervezet a szolgáltatási tevékenység nyújtására a nyilvántartásba vett egy személyesen közreműködő tagja vagy alkalmazottja alapján jogosult,

c) a szolgáltatás nyújtása során használni kívánt nyelv (nyelvek) megjelölését,

d) a hatósággal való kapcsolattartás módját.

(2) A szolgáltatást nyújtónak bejelentésében az 1. §-ban foglalt feltételek meglétét az alábbi okiratokkal kell igazolnia:

a) a szakképesítést tanúsító bizonyítvány hiteles másolata,

b) a harminc napnál nem régebben kiállított közokirat, amely szerint a szolgáltatást nyújtó köztartozásmentes adózó, kivéve, ha a szolgáltatást nyújtó szerepel a köztartozásmentes adózói adatbázisban,

c) az eljárási illeték megfizetésének igazolása,

d) egyéni vállalkozó munkáltató esetén - ha a szolgáltatásnyújtásra személyesen közreműködő tagja vagy alkalmazottja által jogosult - egyéni vállalkozók hatósági nyilvántartásba vételéről szóló igazolás hiteles másolata,

e) ha a munkáltató egyéb gazdálkodó szervezet - ha a szolgáltatásnyújtásra egy személyesen közreműködő tagja vagy alkalmazottja által jogosult - három hónapnál nem régebbi cégkivonat.

(3) Amennyiben a szolgáltatást nyújtó nem csatolja a (2) bekezdés *b)*, *d)* és *e)* pontjai szerinti iratokat, a hatóság a bejelentés feltételeinek megállapítása érdekében adatszolgáltatási kérelemmel fordul a nyilvántartást vezető hatósághoz.

3. § (1) A hatóság törli a nyilvántartásból azt a szolgáltatást nyújtót:

a) aki meghalt,

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

(2) A hatóság - az *a)*-*c)* pontok esetében a tiltásra okot adó körülmény megszűntetésétől számított 1 év időtartamra - megtiltja a szolgáltatási tevékenység végzését annak a szolgáltatást nyújtónak:

a) aki a hatóság számára olyan valótlan tartalmú bejelentést tett, melynek érdemi befolyása volt a bejelentés elbírálására, illetve a szolgáltatási tevékenység jogszerű végzésének az ellenőrzésére,

b) aki a hatósági ellenőrzést akadályozza,

c) aki a nyilvántartásban szereplő adatok változását legkésőbb a változástól számított 5 munkanapon belül a hatóság részére nem jelenti be, és e kötelezettségének a hatóság felhívása ellenére sem tesz eleget,

d) akit gazdasági vagy vagyon elleni bűncselekmény miatt jogerősen szabadságvesztés büntetésre ítélték és a büntetett előlethez fűződő hátrányos jogkövetkezmények alól még nem mentesült.

(3) A szolgáltatást nyújtónál a tevékenység folytatásához szükséges adatokban bekövetkezett változást a hatóság a belső ellenőrzési szabályzatában foglalt rendelkezései alapján, de évente legalább egy alkalommal ellenőrzi.

4. § (1) Gazdálkodó szervezet esetében a szolgáltatást nyújtó bejelentése a Szolgtv. 22. § (1) bekezdésében meghatározott adatokon túl tartalmazza:

a) a szolgáltatást nyújtó cégjegyzékszámát, egyéni vállalkozó esetén a hatósági nyilvántartásba vétel számát,

b) a szolgáltatást nyújtó tevékenységi körét,

c) a képviselőre jogosult személy, egyéni vállalkozó nevét, lakóhelyét,

d) a gazdálkodó szervezet személyesen közreműködő tagja vagy alkalmazottja neve, a részére kiadott igazolás száma,

e) a hatósággal való kapcsolattartás módját,

f) a szolgáltatás nyújtása során használni kívánt nyelv (nyelvek) megjelölését.

(2) A szolgáltatást nyújtó gazdálkodó szervezetnek a bejelentésében az 1. §-ban foglalt feltételek meglétét az alábbi okiratokkal kell igazolnia:

a) a harminc napnál nem régebben kiállított közokirat, amely szerint a bejelentő köztartozásmentes adózó, kivéve, ha a bejelentő szerepel a köztartozásmentes adózói adatbázisban,

b) gazdálkodó szervezet esetében három hónapnál nem régebbi cégkivonat, egyéni vállalkozó esetében egyéni vállalkozók hatósági nyilvántartásba vételéről szóló igazolás hiteles másolatát,

c) az eljárási illeték megfizetésének igazolása.

(3) Amennyiben a gazdálkodó szervezet nem csatolja a (2) bekezdés *a)*-*c)* pontjai szerinti iratokat, a hatóság a bejelentés feltételeinek megállapítása érdekében adatszolgáltatási kérelemmel fordul a szolgáltatásról nyilvántartást vezető hatósághoz.

5. § (1) A hatóság törli a nyilvántartásból azt a gazdálkodó szervezetet:

- a) amelyet az adott tevékenységre vonatkozó jogszabályi előírások megsértése miatt a bíróság jogerősen eltiltotta a tevékenység folytatásától,
- b) amely ellen a bíróság felszámolási eljárást rendelt el,
- c) amelyet a cégbíróság hivatalból törölt a cégnyilvántartásból, illetve egyéni vállalkozó esetén a hatósági nyilvántartásból.

(2) A hatóság - e feltétel biztosításáig - megtiltja a szolgáltatási tevékenység végzését annak a gazdálkodó szervezetnek, amelynek személyesen közreműködő tagja vagy alkalmazottja, illetve foglalkoztatottja a tevékenység folytatásának feltételével már nem rendelkezik.

(3) A hatóság a tiltásra okot adó körülmény megszűntetésétől számított 1 év időtartamra megtiltja a szolgáltatási tevékenység végzését annak a gazdálkodó szervezetnek:

- a) amely a nyilvántartásban szereplő adatok változását legkésőbb a változástól számított 5 munkanapon belül a hatóság részére nem jelenti be, és e kötelezettségének hatóság általi felhívás ellenére sem tesz eleget,
- b) amely a hatóság számára olyan valótlan tartalmú bejelentést tett, melynek érdemi befolyása volt a bejelentés elbírálására, illetve a szolgáltatási tevékenység jogszerű végzésének az ellenőrzésére,
- c) amely a hatósági ellenőrzést akadályozza.

(4) A szolgáltatást nyújtónál a tevékenység folytatásához szükséges adatokban bekövetkezett változást a hatóság évente legalább egy alkalommal ellenőrzi.

6. § A nyilvántartást szolgáltatásonként elkülönítve kell vezetni:

- a) az igazolással rendelkező társasházkezelő szolgáltatást nyújtókról és társasházkezelő gazdálkodó szervezetekről,
- b) az igazolással rendelkező ingatlankezelő szolgáltatást nyújtókról és ingatlankezelő gazdálkodó szervezetekről.

7. § (1) Az üzletszerű társasház-kezelői, valamint ingatlankezelői tevékenységet folytató szolgáltatást nyújtókról vezetett nyilvántartás a Szolgtv. 26. § (2) bekezdésében foglaltakon túl a következő adatokat és a tevékenységgel összefüggő egyes tényeket tartalmazza:

- a) amennyiben a gazdálkodó szervezet a szolgáltatási tevékenység nyújtására a nyilvántartásba vett személyesen közreműködő tagja vagy alkalmazottja által jogosult, a munkáltató megnevezése, székhelye,
- b) a szolgáltatási tevékenység során használt nyelv,
- c) a tevékenység gyakorlására jogosító szakképesítésnek az Országos Képzési Jegyzékben szereplő azonosító száma,
- d) a bizonyítvány (oklevél) száma, a kiállító intézmény megjelölése, a kiadás helye és időpontja,
- e) a nyilvántartásba vétel időpontja,
- f) nyilvántartási szám,
- g) igazgatási ügyirat ügyszáma.

(2) A nyilvántartás (1) bekezdésének a), b), e) és f) pontjaiban említett adatai nyilvánosak.

(3) A nyilvántartás az üzletszerű társasház-kezelői, illetőleg az üzletszerű ingatlankezelői tevékenységet folytató gazdálkodó szervezet alábbi adatait tartalmazza, amelyek nyilvánosak:

- a) cégjegyzékszám, egyéni vállalkozó esetén nyilvántartási szám,

- b)* a képviselőre jogosult személy, egyéni vállalkozó neve, lakóhelye
- c)* a szolgáltatási tevékenység nyújtásának végzésére igazolással rendelkező személyesen közreműködő tag vagy alkalmazott neve,
- d)* a szolgáltatási tevékenység során használt nyelv.

8. § (1) Ez a rendelet a kihirdetését követő 8. napon lép hatályba, rendelkezéseit a hatálybalépését követően tett bejelentésekre kell alkalmazni.

(2) Azon gazdálkodó szervezeteknek, akik a szolgáltatási tevékenység folytatásának feltételeivel rendelkeznek, és e rendelet hatálybalépését megelőzően szolgáltatási tevékenységet folytattak, e rendelet hatálybalépését követő 6 hónapon belül meg kell tenni bejelentésüket a hatóság felé.

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

(4) E rendelet rendelkezései nem érintik a rendelet hatálybalépését megelőzően megszerzett jogosultságok, valamint a szakképesítést tanúsító bizonyítványok érvényességét.