



KÖZIGAZGATÁSI ÉS TERÜLETFEJLESZTÉSI MINISZTERIUM
HATÓSÁGI ÜGYEKÉRT FELELŐS HELYETTES ÁLLAMTITKÁR

Iktatószám: HATHÁT/420-2/2026-KTM

ÖSSZEFOGLALÓ

**a Közigazgatási és Területfejlesztési Minisztérium 2025. évi
ingatlanvállalkozás-felügyeleti hatósági tevékenység ellenőrzéséről szóló
országos hatósági ellenőrzési terv végrehajtásáról**

Jóváhagyom:

Dr. Almási Győző Digitálisan aláírta: Dr. Almási Győző
Datum: 2026.05.05 14:59:08 +02'00'
.....

dr. Almási Győző

helyettes államtitkár

Budapest, 2026.

I. Bevezetés

I. 1. Jögalap, háttérjogszabályok

A fővárosi és vármegyei kormányhivatalokról, valamint a járási (fővárosi kerületi) hivatalokról szőló 568/2022. (XII. 23.) Korm. rendelet [a továbbiakban: 568/2022. Korm. rendelet] 28. § (1) bekezdése értelmében a szakmai irányító miniszter legkésőbb az ellenőrzési időszakot megelőző 45. napig országos hatósági ellenőrzési tervet készít az irányítási jogkörébe tartozó feladatok tekintetében a kormányhivatalok által lefolytatandó hatósági ellenőrzésekről, és gondoskodik annak az általa vezetett minisztérium honlapján történő közzétételéről.

Az ingatlanvállalkozás-felügyeleti hatóságok tevékenységének ellenőrzéséről szőló, a fővárosi és vármegyei kormányhivatalokra vonatkozó országos hatósági ellenőrzési terv [a továbbiakban: Országos hatósági ellenőrzési terv] KTM-TKF-1/1691/3/2024. számon, 2024. november 29. napján kiadásra és a Közigazgatási és Területfejlesztési Minisztérium honlapján közzétételre került, *a kormányzati igazgatásról szőló 2018. évi CXXV. törvény* [a továbbiakban: Kit.], valamint *a Kormány tagjainak feladat- és hatásköréről szőló 182/2022. (V. 24.) Korm. rendelet* [a továbbiakban: Statútum rendelet] alapján.

A Kit. 40. § (3) bekezdés alapján a kormányhivatal tekintetében *a központi államigazgatási szervekről, valamint a Kormány tagjai és az államtitkárok jogállásáról szőló 2010. évi XLIII. törvény* 2. § (1) bekezdésében meghatározott hatásköröket, valamint *az általános közigazgatási rendtartásról szőló 2016. évi CL. törvényben* [a továbbiakban: Ákr.] a felügyeleti szerve ruházott jogköröket a kormányhivatal irányítására kormányrendeletben kijelölt miniszter gyakorolja. Ezzel egyidejűleg a Statútum rendelet 182/C. § (2) bekezdése és 1. melléklet C) pontjában foglaltak alapján a fővárosi és vármegyei kormányhivatalok irányítását a közigazgatási és területfejlesztési miniszter látja el, aki a közigazgatás-szervezésért való felelőssége keretében összehangolja a fővárosi és vármegyei kormányhivatalok hatósági tevékenységét az Ákr. szabályainak alkalmazása szempontjából és biztosítja e szabályok egységes alkalmazását.

Az 568/2022. Korm. rendelet (2) és (3) bekezdései értelmében a kormányhivatal a szakmai irányító miniszterek által kiadott országos hatósági ellenőrzési tervek alapján készíti el hatósági ellenőrzési terveit az ellenőrzési időszakot megelőző 15. napig. A kormányhivatal ellenőrzési jelentést készít és megküldi a szakmai irányító miniszternek az ellenőrzési időszakot követő 30. napig.

Az 568/2022. Korm. rendelet 28. § (4) bekezdése alapján a szakmai irányító miniszter az ellenőrzési időszakot követő 60. napig a beérkezett ellenőrzési jelentések alapján elkészíti a hatósági ellenőrzésekkel kapcsolatos országos beszámolóját területi és hatásköri bontásban, és gondoskodik annak az általa vezetett minisztérium honlapján történő közzétételéről.

I. 2. A kormányhivatalok hatósági ellenőrzési feladatai

A Kit. 44. § (1) bekezdése alapján, főszabály szerint a fővárosi és vármegyei kormányhivatal jogosult az Ákr.-ben a felügyeleti szerve ruházott jogkörök gyakorlására, ha a járási hivatal vagy a települési önkormányzat jegyzője, a fővárosban a kerületi önkormányzat jegyzője, a Fővárosi Önkormányzat által közvetlenül igazgatott terület tekintetében a fővárosi főjegyző államigazgatási hatáskörében 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. (XII. 29.) Korm. rendelet [a továbbiakban: 499/2017. Korm. rendelet] alapján az üzletszerű társasházkezelő, üzletszerű ingatlankezelő, üzletszerű ingatlanközvetítő vagy üzletszerű ingatlanvagyon-értékelő és -közvetítő tevékenységet végző szolgáltatási tevékenységet végző szolgáltató bejelentését (valamint az adatokban bekövetkezett változásokat) az ingatlanvállalkozás-felügyeleti hatóságnál kell bejelenteni.

A 499/2017. Korm. rendelet 2. §-a **ingatlanvállalkozás-felügyeleti hatóságként az üzletszerű társasházkezelői és üzletszerű ingatlankezelői** tevékenység tekintetében a szolgáltató lakóhelye vagy székhelye szerint illetékes fővárosi és vármegyei kormányhivatal járási (fővárosi kerületi) hivatalát, valamint az **üzletszerű ingatlanközvetítői**, valamint az **üzletszerű ingatlanvagyon-értékelő és -közvetítői tevékenység** tekintetében 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 Országos hatósági ellenőrzési terv alapján a fővárosi és vármegyei kormányhivataloknak a 2024. január 1. és 2024. december 31. napja közötti ellenőrzéssel érintett időszakban az ingatlanvállalkozás-felügyeleti hatóságok tevékenysége kapcsán vizsgálniuk kellett:

- a nyilvántartás-vezetési kötelezettségre,
- az adatváltozás nyilvántartásba vételére, a nyilvántartásból való törlésre,
- a nyilvántartásba vett szolgáltatók tekintetében a nyilvántartásba vétel anyagi jogi feltételeinek hatóságok általi ellenőrzésére,
- a nyilvántartás közhitelességére,
- a szolgáltatók lakcímének, székhelyének megváltozása esetén a nyilvántartásba vételi és a közigazgatási szankció alkalmazásával kapcsolatos hatósági gyakorlatra, valamint
- az eljárási határidők ellenőrzésére vonatkozó szabályok érvényesülését.

A kormányhivatalok ellenőrzésének ki kellett terjednie valamennyi az illetékességi területén működő ingatlanvállalkozás-felügyeleti hatóság tevékenységére.

A kormányhivatal által lefolytatott ellenőrzésnek a járási (kerületi) hivatalok esetében az ellenőrizendő időszakban (2024. év) keletkezett ügyek legalább 10%-ára, míg az ingatlanvállalkozás-felügyeleti hatóságként eljáró jegyzők esetében legalább 50 ügyre ki kellett terjednie.

A lefolytatott ellenőrzésekről a kormányhivataloknak ellenőrzési jelentést kellett készíteniük, amelyről a szakmai irányító Közigazgatási és Területfejlesztési Minisztériumot tájékoztatták.

Az Országos hatósági ellenőrzési tervben foglaltakat a kormányhivatalok végrehajtották, az általuk közölt adatok, információk jelen országos beszámoló alapját képezték.

II. A fővárosi és vármegyei kormányhivatalok ellenőrzéssel összefüggő tapasztalatai

A fővárosi és vármegyei kormányhivataloknak a hatósági eljárásra vonatkozó, az Ákr.-ben rögzített eljárási szabályoknak való megfelelés mellett, továbbá a fentebb ismertetett jogszabályok érvényesülését túl,

- a szolgáltatási tevékenység megkezdésének és folytatásának általános szabályairól szóló 2009. évi LXXVI. törvényben [a továbbiakban: Szolg. tv.],
- a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvényben [a továbbiakban: Társasházi tv.],
- a lakások és helyiségek bérletére, valamint elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvényben [a továbbiakban: Lakás tv.],
- a közigazgatási szabályszegések szankcióiról szóló 2017. évi CXXV. törvényben [a továbbiakban: Szankció tv.],
- 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. rendeletben [a továbbiakban: 186/2009. Korm. rendelet]

foglalt rendelkezések megtartását kellett ellenőrizniük.

Az ellenőrzés lefolytatása során a kormányhivatalok az ellenőrzött ingatlanvállalkozás-felügyeleti hatóságokhoz adat- és információkéréssel fordulhattak, az ellenőrzésre kiválasztott iratokat vizsgálatra bekérhették, a hatósági jogalkalmazói gyakorlatot a helyszínen megtekinthették, valamint a hatóságok által vezetett belső nyilvántartásokat áttekinthették, azokba közvetlenül is betekintheztek.

II. 1. Nyilvántartás-vezetési kötelezettség ellenőrzése

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. Korm. rendelet 5. §]*

A Társasházi tv. 54. § (3) bekezdése, valamint a Lakás tv. 64/D. § (1) bekezdése értelmében az ingatlanvállalkozás-felügyeleti hatóságok az üzletszerű társasházkezelői, ingatlankezelői tevékenység, illetve az üzletszerű ingatlanközvetítői vagy az üzletszerű ingatlanvagyon-értékelő és -közvetítői tevékenységet végző természetes személyekről és gazdálkodó szervezetekről az átláthatóság, valamint a jogszabályoknak megfelelő működés biztosítása érdekében nyilvántartást vezetnek.

A hatóságok a nyilvántartási, nyilvántartás-vezetési kötelezettségüket az **Országos Kereskedelmi Nyilvántartási Rendszerbe** [a továbbiakban: OKNYIR] történő bejegyzéssel teljesítik.

A nyilvános adatok megismerését az ingatlanvállalkozás-felügyeleti hatóság ingyenesen, bárki számára nyilvánosan hozzáférhető úton biztosítja. A nyilvántartás – *a nyilvántartásba vétel időpontja, a szolgáltató nyilvántartási száma, a nyilvántartásba vevő hatóság megnevezése, továbbá annak a szolgáltatási tevékenységnek a megjelölése, amelynek folytatására a szolgáltató nem jogosult, valamint a tilalom időbeli és területi hatálya tekintetében* – közhiteles hatósági nyilvántartásnak minősül, a nyilvántartásban szereplő adatok az alábbi adatkörök tekintetében közérdekből nyilvánosnak minősülnek:

- a szolgáltató neve,

- a szolgáltató lakcíme, székhelye,
- a szolgáltatási tevékenység megjelölése,
- a szolgáltatási tevékenységet végző természetes személy munkáltatójának megnevezése,
- a szolgáltatási tevékenység során használt nyelv megjelölése,
- a szolgáltató gazdálkodó szervezet cégjegyzékszáma, – amennyiben rendelkezésre áll – rövidített neve, egyéni vállalkozó esetén nyilvántartási száma,
- a szolgáltató gazdálkodó szervezet képviselőjére jogosult személy – egyéni vállalkozó esetén saját – neve és lakóhelye,
- a szolgáltató gazdálkodó szervezet esetén a szolgáltatási tevékenység végzésére jogosult személyesen közreműködő tag vagy alkalmazott neve,
- a nyilvántartásba vétel időpontja,
- a szolgáltató nyilvántartási száma,
- a nyilvántartásba vevő hatóság megnevezése,
- a szolgáltatási tevékenység szüneteltetésének ténye, valamint kezdő és záró időpontja,
- határon átnyúló szolgáltatásnyújtás esetén az azzal összefüggő adatokat,
- azt az időtartamot, amelyre a bejelentés szól,
- – amennyiben a szolgáltató bejelenti – az elektronikus, telefonos, postai, illetve egyéb elérhetősége,
- eltiltott szolgáltató esetében annak a szolgáltatási tevékenységnek a megjelölése, amelynek folytatására a szolgáltató nem jogosult, valamint
- a tilalom időbeli és területi hatálya.

A Szolg. tv. 30. § (1) bekezdése értelmében az ingatlanvállalkozás-felügyeleti hatóságok által vezetett közhiteles hatósági nyilvántartás alapvetően a szolgáltatási tevékenység folytatásának hatósági ellenőrzését és a szolgáltatás igénybe vevőinek tájékoztatását szolgálja.

Az országos hatósági ellenőrzés általános megállapítása szerint a fővárosi és vármegyei kormányhivatalok illetékességi területén működő ingatlanvállalkozás-felügyeleti hatóságok túlnyomó többsége eleget tesz a Szolg. tv. 27. §-ában és a 499/2017. (XII. 29.) Korm. rendelet 5. §-ában előírt nyilvántartás-vezetési kötelezettségének, a szolgáltatókat az OKNYIR-ba való bejegyzéssel tartják nyilván. A 2021. január 1-je előtt nyilvántartásba vett szolgáltatók adatainak OKNYIR-ba történő migrációja az ellenőrzött hatóságok esetében jellemzően megtörtént, azonban egyes hatóságoknál – így **Győr-Moson-Sopron** vármegyében – az átvezetési folyamat még 2024-ben sem zárult le teljeskörűen, az érintett hatóság tájékoztatása szerint az adatmigráció 2025-től, a hatósági ellenőrzésekkel párhuzamosan kerül befejezésre.

Budapest főváros tekintetében az ellenőrzés hiányosságot tárt fel, miszerint egyes esetekben az OKNYIR nem tartalmazza azt a gazdálkodó szervezetet, amelynek tagjaként vagy munkavállalójaként a természetes személy a bejelentés-köteles tevékenységet végzi, továbbá több ügyben a hatóság (*kerületi hivatal*) igazolás helyett jogszerűtlenül határozattal értesítette a bejelentőket, amely határozatok egyúttal nem tartalmazták a Szolg. tv. 23. § (2) bekezdésében előírt kötelező adatokat.

Pest vármegyében is több ügyben a hatóság (*járási hivatal*) szintén igazolás helyett jogszerűtlenül határozattal értesítette a bejelentőket, amely határozatok egyúttal nem tartalmazták a Szolg. tv. 23. § (2) bekezdésében előírt kötelező adatokat. Az ellenőrzött időszakban Pest vármegyében összesen 351 új bejelentés érkezett az ingatlanvállalkozás-

felügyeleti hatóságokhoz, amelyek közül 12 nem felelt meg a jogszabályi követelményeknek. A hatóságok ugyanakkor 9 esetben elmulasztották a Szolg. tv. 23. § (1) bekezdése szerinti értesítési kötelezettségük teljesítését az üzletszerű társasházkezelői bejelentések vonatkozásában.

Somogy vármegyében visszatérő problémaként volt azonosítható, hogy az eljáró hatóságok összekeverik a bejelentési és a közigazgatási hatósági eljárásokra vonatkozó eljárási szabályokat, valamint a nyilvántartást nem kezelik egységes rendszerként, melynek következtében a nyilvántartásba vett, vagy abból törölt munkáltató mellett a foglalkoztatott esetében a szükséges intézkedésekre már nem kerül sor. Ezen túlmenően a gazdálkodó szervezetek adatváltozásainak nyomon követése tekintetében is hiányosságot tárt fel az ellenőrzés.

Jász-Nagykun-Szolnok vármegyében az ellenőrzés feltárta, hogy két járási hivatal által alkalmazott kérelem-nyomtatvány adattartalma nem felelt meg maradéktalanul a 499/2017. Korm. rendeletben foglaltaknak, és a nyomtatvány tévesen tünteti fel az eljárási illetékfizetési kötelezettséget, mivel a bejelentési eljárás 2021. január 1-je óta illetékmentes.

Tolna vármegyében az egyik vizsgált hivatalnál a 2020. évi adatmigráció technikai okból sikertelen volt, az adatokat – *az ellenőrzés eredményeképpen* – manuálisan rögzítették az OKNYIR-ban.

Bács-Kiskun vármegyében a járási hivatalok adatai alapján 2024. évben 210 üzletszerű társasházkezelőt és 20 üzletszerű ingatlankezelőt tartottak nyilván.

II. 2. Adatváltozás nyilvántartásba vétele, nyilvántartásból való törlés

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. Korm. rendelet 6. §]*

Az országos hatósági ellenőrzés általános megállapítása szerint a fővárosi és vármegyei kormányhivatalok illetékességi területén működő ingatlanvállalkozás-felügyeleti hatóságok döntő többsége a Szolg. tv. 24. §-ában és a 499/2017. Korm. rendelet 6. §-ában előírt adatváltozás-átvezetési, illetve nyilvántartásból való törlési kötelezettségének az OKNYIR rendszeren keresztül eleget tett. Visszatérő és több vármegyében – így **Budapesten** és **Pest** vármegyében – azonosított hiányossággként értékelhető, hogy a szolgáltatók az adatváltozást, illetve a tevékenység megszüntetését jellemzően késedelmesen, vagy kizárólag hatósági ellenőrzési eljárás megindítását követően teljesítették, a hatóságok azonban e mulasztásokra tekintettel a Szolg. tv. 25. § (2) bekezdése szerinti szankciót (*amely lehet figyelmeztetés vagy közigazgatási bírság*) az esetek túlnyomó részében nem szabták ki. Pest vármegyében a 22 beérkezett változás-bejelentés esetében az ellenőrzés megállapította, hogy az üzletszerű ingatlanközvetítői és ingatlanvagyon-értékelő és -közvetítői tevékenységgel összefüggő valamennyi adatváltozás-bejelentés hatósági ellenőrzés keretében kibocsátott hatósági felhívásra, és nem a szolgáltatók önkéntes teljesítéseiként érkezett.

Bács-Kiskun vármegyében az ellenőrzés több eljárási szabálytalanságot tárt fel. Példák okáért egyes járási hivatalok a nyilvántartásból való törlésről és a hiánypótlásra való felhívásról alakszerű határozatot, illetve végzést bocsátottak ki, holott a Szolg. tv. 23-24. §-ai alapján e

körben kizárólag értesítés, illetve a tevékenység bejelentés nélküli folytatásának jogkövetkezményeire vonatkozó figyelmeztetés alkalmazható. Az ellenőrzési jelentésekben tett megállapításokat az ellenőrzött hatóságok elfogadták, az intézkedések végrehajtásáról tájékoztatást küldtek. Az ellenőrzések során feltárt hiányosságok az irányadó jogszabályok nem megfelelő értelmezéséből adódhattak, jellemzően azoknál a járási hivataloknál, ahol a kevés ügyszám miatt erre a feladatkörre nincs állandó ügyintéző, így a megfelelő szakmai gyakorlat sem alakulhatott ki.

Borsod-Abaúj-Zemplén vármegyében az ellenőrzés alá vont időszakban egy esetben fordult elő kérelemre történő adatváltozás átvezetése, amely során a szolgáltatási tevékenységet végző kérte alkalmazottja adatainak törlését, amely regisztráció az OKNYIR rendszerben a jogszabályi előírásoknak megfelelően, határidőben megtörtént. Az ellenőrzés azonban feltárta, hogy az adatváltozás-átvezetésről kiállított értesítés nem tartalmazta a törölt szolgáltató, személy beazonosítására alkalmas adatokat, továbbá a bejelentő gazdálkodó szervezet értesítésének megtörténtét az ügyirat nem igazolta.

Győr-Moson-Sopron vármegyében egy esetben nem került átvezetésre maradéktalanul az adatmódosítás, ugyanakkor a hiányosság az országos ellenőrzés lefolytatása előtt pótlásra került, így a módosult adatok az OKNYIR-ban hiánytalanul átvezetésre kerültek. Ezt leszámítva a kormányhivatal megállapította jelentésében, hogy a hatóságok mind az adatváltozásokat, mind a nyilvántartásból való törléseket az OKNYIR-ban maradéktalanul átvezették.

Heves vármegyében az ellenőrzés egy eljárási hibát azonosított. Az egyik járási hivatal a nyilvántartásból való törlésről – *a jogszabályi rendelkezésekkel ellentétesen* – értesítés helyett határozatot hozott, egyébiránt az adatváltozások átvezetése és a törlési kötelezettség teljesítése minden más esetben szabályszerűen valósult meg. A szolgáltatók a módosult adatokat a hatóságoknál erre rendszeresített nyomtatványon jelentették be, a megváltozott adatokat dokumentumokkal támasztották alá.

Nógrád vármegyében a vizsgált időszakban az üzletszerű ingatlanközvetítői, valamint az üzletszerű ingatlanvagyon-értékelő és közvetítői tevékenység tekintetében egy esetben került sor nyilvántartásból való törlésre az ingatlanvagyon-értékelői és közvetítői tevékenységtől történő eltiltás okán. Az ellenőrzés pozitívan értékelte, hogy az ingatlanvagyon-értékelői tevékenységtől eltiltott szolgáltató törlése az OKNYIR-ból és a szankció rögzítése a Közigazgatási Szankciók Nyilvántartásában [a továbbiakban: KSZNY] egyaránt, a jogszabályi előírásoknak megfelelően megtörtént. Az üzletszerű társasházkezelői és az üzletszerű ingatlankezelői tevékenység tekintetében egy esetben került sor nyilvántartásból történő törlésre a szolgáltatói tevékenység megszüntetésének bejelentése okán.

II. 3. Anyagi jogi feltételek vizsgálata a hatóságok nyilvántartásba vétellel, a nyilvántartás vezetésével összefüggő gyakorlatában

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

Az országos hatósági ellenőrzés általános megállapítása szerint a már nyilvántartásba vett szolgáltatók tekintetében a 499/2017. Korm. rendelet 3. §-ában foglalt anyagi jogi feltételek folyamatos fennállásának rendszeres ellenőrzése terén az ingatlanvállalkozás-felügyeleti hatóságok között jelentős gyakorlati eltérések mutatkoztak, és az ellenőrzési kötelezettség teljesítése korántsem tekinthető egységesnek. Több vármegye – így *Bács-Kiskun, Fejér, Komárom-Esztergom, Nógrád, Szabolcs-Szatmár-Bereg és Somogy* – hatóságai, járási hivatalai a vizsgált 2024. évi időszakban egyáltalán nem folytattak le a már nyilvántartásba vett szolgáltatókra irányuló hatósági ellenőrzést, részben arra hivatkozva, hogy a korábbi évenkénti ellenőrzési kötelezettséget előíró 23/2013. (VI. 28.) NGM rendelet hatályát veszítette, és az azt felváltó 499/2017. Korm. rendelet ilyen rendszerességű ellenőrzést kifejezetten nem ír elő.

Pest vármegyében az ellenőrzést végző hatóságok kiemelkedő aktivitással, 2024. évben összesen 438 hatósági ellenőrzést folytattak le, *amelyből 239 természetes személyt, 199 pedig gazdálkodó szervezetet érintett.* A hatóságok az ellenőrzések során 12 esetben állapították meg anyagi jogi feltétel hiányát. A vármegyében ugyanakkor az ellenőrzés hiányosságát is feltárt, mivel az üzletszerű társasházkezelői és ingatlankezelői tevékenységek körében kibocsátott ellenőrzési értesítések noha megfeleltek az Ákr. 104. § (4) bekezdésében rögzített tartalmi követelményeknek, azonban az üzletszerű ingatlanközvetítői és ingatlanvagyon-értékelő és-közvetítői eljárásokban az elektronikus kapcsolattartásra vonatkozó jogszabályi rendelkezések (Dáptv., E-ügyintézési tv.) mellőzésével jártak el. Pest vármegyében 4 szolgáltató aktívan akadályozta a járási hivatalok hatósági ellenőrzésének lefolytatását, ezért velük szemben a hatóságok eltiltó döntést hoztak. Megjegyezni szükséges ugyanakkor, hogy a hatóságok figyelmen kívül hagyták a Szolg. tv. 25. § (2) bekezdésében foglaltakat és szankció kiszabásának mellőzésével hozták meg döntéseiket.

Budapest esetében a kerületi hivatalok szűrőpróbaszerűen indítottak ellenőrzési eljárásokat, azonban azok nem minden esetben terjedtek ki a 499/2017. Korm. rendelet 3. § a) pont ab) és b) pont bb) alpontja szerinti munkáltató, illetve megfelelő szakképzettséggel rendelkező alkalmazott meglétének vizsgálatára, továbbá az ellenőrzések lezárásáról szóló feljegyzés egyes ügyiratokból hiányzott. Az ellenőrzés során ugyanakkor megállapításra került, hogy a nyilvántartásba vételhez szükséges anyagi jogi feltételek teljesülését a hatóságok jellemzően teljeskörűen vizsgálják.

Borsod-Abaúj-Zemplén vármegyében változatos ellenőrzési módszertan alakult ki, miszerint egyes járási hivatalok nyilvántartás-betekintéssel és nyilatkoztatással, mások személyes megjelenésre szóló idézéssel folytatták le az ellenőrzést. Hiányosságként azonban megállapítható volt, hogy egyes esetekben az Ákr. 43. § (2) bekezdése szerinti, ügyféli jogokra vonatkozó tájékoztatás elmaradt. Összességében a hatósági ellenőrzések a jogszabályi előírásoknak megfelelően zajlottak, és arra összpontosítottak, hogy a szolgáltató a tevékenysége végzéséhez szükséges jogszabályi feltételeket folyamatosan teljesíti-e.

Heves vármegyében, az ellenőrzéssel érintett időszakban az Egri Járási Hivatal és a Gyöngyösi Járási Hivatal végzett hatósági ellenőrzést a már nyilvántartásba vett szolgáltatók körében. Eger Megyei Jogú Város Jegyzője, valamint a többi járási hivatal ellenőrzést nem folytatott. A két ellenőrzést végző járási hivatal által lefolytatott ellenőrzések jogsértést nem tártak fel.

Zala vármegye jó gyakorlatként értékelhető eljárása szerint valamennyi hatóság 2024. évre vonatkozó ellenőrzési tervet készített, amelynek keretében a szolgáltatók rendszeres, ütemezett

ellenőrzésére került sor, és az ellenőrzések lezárásáról valamennyi érintett szolgáltató írásos tájékoztatást kapott.

II. 4. Lakcím, székhely megváltozása esetén az adatváltozás nyilvántartáson való átvezetésének gyakorlata

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.

Az országos hatósági ellenőrzés általános megállapítása szerint a fővárosi és vármegyei kormányhivatalok illetékességi területén működő ingatlanvállalkozás-felügyeleti hatóságok a szolgáltatók lakcím- és székhelyváltozásával összefüggő, illetékességváltást érintő eljárásokat az esetek többségében ügyfélbarát módon, törlés nélküli adatátvezetéssel folytatták le, ugyanakkor az érintett ügyek alacsony száma és a vizsgálható ügyiratok hiánya több vármegyében – így Baranya, Békés, Fejér, Hajdú-Bihar, Heves, Komárom-Esztergom egyes járásai, Somogy, Tolna, Vas, Veszprém vármegyékben – érdemben kizárta az ellenőrzési szempont teljes körű vizsgálatát.

Bács-Kiskun vármegyében az OKNYIR rendszer bevezetése óta kizárólag egyetlen illetékességváltással járó lakcím- és székhelyváltozási eset fordult elő. A hatóság az adatmódosítást elvégezte, és az illetékességváltásról az új hatóságot értesítette.

Budapest esetében hiányosságként azonosítható, hogy az illetékességváltást megállapító és az ügy áttételéről rendelkező végzésekhez a kézbesítési igazolások nem kerültek csatolásra az ügyiratba, az OKNYIR-ből azonban minden esetben megállapítható volt, hogy a lakcím- és székhelyváltozás nyilvántartásba vételre került.

Győr-Moson-Sopron vármegyében az üzletszerű ingatlanközvetítői és üzletszerű ingatlanvagyon-értékelő és -közvetítő tevékenységgel kapcsolatosan 1 esetben történt olyan hatósági eljárás lefolytatása, amely a szolgáltató adataiban bekövetkeztetett változás folytán a lakcím/székhely megváltozása következtében az eljáró hatóság illetékességének módosulását eredményezte. A szolgáltató lakcím változását érintő adatmódosítás iránti ügyféli bejelentést az érintett áttette az illetékességgel rendelkező hatósághoz, az OKNYIR-ban való adatmódosítást, vagy az abból való törlést mellőzve. Az érintett hatóság helyszíni tájékoztatása szerint az adatváltozás átvezetése az ellenőrzési jegyzőkönyv lezárásáig megtörtént, a jövőben kiemelt figyelmet fordítanak az átvezetés során kívüli saját hatáskörű megvalósítására.

Pest vármegyében 42 üzletszerű ingatlanközvetítői tevékenységet végző szolgáltatónál következett be lakcím- vagy székhelyváltozás, amelyből 9 esetben az adatátvezetés megtörtént, 33 esetben pedig az iratok illetékes hatósághoz való áttételéről intézkedtek. Az ellenőrzés ugyanakkor megállapította, hogy az áttételek az elektronikus kapcsolattartásra vonatkozó jogszabályi rendelkezések mellőzésével valósultak meg.

Jász-Nagykun-Szolnok vármegyében a két illetékességváltással járó eset mindegyikében a hatóság a törlés mellőzésével, a szolgáltatás folytonosságát szem előtt tartva intézkedett az iratok áttételéről, azonban mindkét esetben az áttétel a jogszabályi határidőn túl történt, ami a hatósági ügyintézés szervezési hiányosságára utal.

Nógrád vármegyében a lakcím- és székhelyváltozás adatait haladéktalanul rögzítették az OKNYIR-ban, majd a hatóság végzéssel áttette az iratanyagot az illetékes hatósághoz.

Zala vármegyében Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Főjegyzőjénél lefolytatott eljárások megfeleltek a jogszabályi elvárásoknak, amennyiben a hatóságok az adatváltozást az OKNYIR-ban átvezették.

II. 5. Közigazgatási szankció alkalmazásával kapcsolatos hatósági joggyakorlat

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. [Szolg. tv. 28. §, 499/2017. Korm. rendelet 6. § (2) bekezdés, 186/2009. Korm. rendelet 2. §]*

Az országos hatósági ellenőrzés általános megállapítása szerint a közigazgatási szankció alkalmazásával kapcsolatos szabályok megtartása terén az ingatlanvállalkozás-felügyeleti hatóságok 2024. évben összességében visszafogott szankcionálási gyakorlatot folytattak. A vizsgált hatóságok túlnyomó többségénél – így *Baranya, Békés, Borsod-Abaúj-Zemplén, Csongrád-Csanád, Fejér, Győr-Moson-Sopron, Hajdú-Bihar, Komárom-Esztergom, Somogy, Szolnok egyes hatóságai, Tolna, Vas, Veszprém és Zala vármegyékben* – közigazgatási szankció kiszabására nem került sor.

Bács-Kiskun vármegyében egyetlen járási hivatal alkalmazott szankciót: közérdekű bejelentés alapján indult hatósági ellenőrzés keretében bejelentés nélkül folytatott üzletszerű társasházkezelői tevékenység miatt figyelmeztetést szabott ki, a döntés véglegessé válását követően a szankciót a KSZNY-be határidőben bejegyezte, az eljárás egészében jogszerűen zajlott.

Budapest esetében az ellenőrzés komoly jogalkalmazási hibát tárt fel, mivel egy ügyben a hatóság a Korm. rendelet 6. § (2) bekezdése alapján tevékenységtől eltiltást és ezzel egyidejűleg a Szankció tv. 6. § (4) bekezdése szerinti figyelmeztetést is alkalmazott, holott a Szankció tv. 6. § (3)-(4) bekezdése alapján eltiltó döntéssel egyidejűleg figyelmeztetés kiszabásának nincs helye. Ráadásul a figyelmeztetés a KSZNY-be nem került bejegyzésre, míg az eltiltás igen.

Pest vármegyében a hatóság 4 esetben alkalmazott eltiltás szankciót a hatósági ellenőrzést akadályozó üzletszerű társasházkezelői és ingatlankezelői tevékenységet végző szolgáltatókkal szemben, a döntések meghozatala jogszerű volt és a szankciók nyilvántartásba vétele határidőben megtörtént, ugyanakkor az adatváltozás-bejelentési kötelezettséget elmulasztó ingatlanközvetítői és ingatlanvagyon-értékelő és -közvetítői tevékenységet végző szolgáltatókkal szemben a Szolg. tv. 25. § (2) bekezdése szerinti kötelező bírság kiszabása elmaradt.

Heves vármegyében az Egri Járási Hivatal egy esetben alkalmazott szankciót, amelynek keretében az adatszolgáltatási kötelezettségének határidőre nem eleget tevő üzletszerű társasházkezelővel szemben a Korm. rendelet 6. § (2) bekezdése alapján 1 évre megtiltotta a tevékenység folytatását. A döntés jogszerűen született és a szankciót mind az OKNYIR-ba, mind a KSZNY-be bejegyezték.

Jász-Nagykun-Szolnok vármegyében a jegyző egy esetben alkalmazott eltiltást, azonban a döntésben nem hivatkozott a Szankció tv. rendelkezéseire, az eltiltást sem tekintette szankciónak, továbbá a KSZNY-be való bejegyzési kötelezettségét sem teljesítette. Az észlelt hiányosságra tekintettel a kormányhivatal tájékoztatta a hatóságot a jogértelmezés helyességéről és felhívta a figyelmet a jogszabályban foglalt kötelezettségének teljesítésére.

Nógrád vármegyében az ingatlanvagyon-értékelői és -közvetítői tevékenységtől eltiltott szolgáltató esetében a szankció KSZNY-be való bejegyzése a jogszabályi rendelkezéseknek megfelelően megtörtént, az eljárás szabályszerűnek minősült.

Szabolcs-Szatmár-Bereg vármegyében a hatóságok a fokozatosság elvét alkalmazva kizárólag figyelmeztetést, illetve eltiltást alkalmaztak, bírság kiszabására nem került sor. A kiszabott szankciók KSZNY-be való bejegyzési kötelezettségüknek a hatóságok eleget tettek.

Borsod-Abaúj-Zemplén vármegyében – bár több esetben is megállapítható volt, hogy a szolgáltató az adatváltozást kizárólag hatósági felhívásra, és nem önként jelentette be – a határidő-mulasztásokra tekintettel a hatóságok szankciót nem alkalmaztak.

II. 6. Eljárási határidő megtartása, ellenőrzés

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

Az eljárási határidők megtartása terén az ingatlanvállalkozás-felügyeleti hatóságok összességében megfelelő gyakorlatot követtek. A vizsgált hatóságok túlnyomó többsége – köztük Bács-Kiskun, Baranya, Borsod-Abaúj-Zemplén, Csongrád-Csanád, Hajdú-Bihar, Heves, Komárom-Esztergom, Nógrád, Szabolcs-Szatmár-Bereg, Vas, Veszprém és Zala vármegyék hatóságai – a Szolg. tv. 27. § (1) bekezdésében előírt 15 napos nyilvántartásba vételi határidőt, valamint az Ákr.-ben rögzített egyéb eljárási határidőket maradéktalanul betartotta.

Pest vármegyében az ingatlanvállalkozás-felügyeleti hatóságok által 2024. évben vizsgált 341 jogszabálynak megfelelő bejelentés közül 339 esetben a nyilvántartásba vétel a 15 napos határidőn belül megtörtént, mindössze 4 esetben volt megállapítható határidő-túllépés. A kormányhivatal által végzett ellenőrzés megállapításai alapján az értesítési kötelezettség tekintetében 322 esetben 8 napon belül, 8 esetben 8 napon túl küldtek értesítést a hatóságok, a késedelmek oka az érintett hatóságok tájékoztatása szerint ügyintézői betegség, leterheltség, illetve téves iktatás volt.

Fejér vármegyében egy járási hivatal 1 ügyben, Székesfehérvár Megyei Jogú Város Jegyzője 2 ügyben lépte túl a Szolg. tv. 27. § (1) bekezdésében előírt nyilvántartásba vételi határidőt, a határidő-túllépés azonban a vizsgált ügyek arányához képest elenyésző számban fordult elő.

Jász-Nagykun-Szolnok vármegyében a járási hivataloknál határidő-túllépés nem volt megállapítható, ugyanakkor a jegyzői hatáskörben lefolytatott eljárások közül 4 esetben a vizsgálat határidő-túllépést tárt fel, ami jelzi, hogy a hatáskör-gyakorlás szervezeti szintjei között nem egységes a joggyakorlat.

Tolna vármegyében a vizsgált ügyek egy részében az igazolás kiadása határidőn túl történt, azonban az ügyek zöme tekintetében az eljárási határidő mind az igazolás kiállítása, mind a nyilvántartásba vétel vonatkozásában megtartott volt.

Győr-Moson-Sopron vármegyében az egyik járási hivatal esetében az adatváltozás átvezetésére irányuló eljárás megindítása késve történt, azonban a hiba észlelését követően az eljárás soron kívül lefolytatásra került, a többi vármegyei hatóság eljárási határidőit az ellenőrzés kifogástalannak minősítette. **Győr Megyei Jogú Város Jegyzőjének** mint ingatlanvállalkozás-felügyeleti hatóságnak a joggyakorlata tekintetében a kormányhivatal külön kiemelte a rövid idő alatti, szinte azonnali, ügyfélbarát ügyintézés, amely az eljárási határidők betartásán túl az ügyfélközpontú hatósági működés mintaszerű példáját jelenti.

Budapest fővárosban a hatóságok az eljárási határidőket egy-két kivételtől eltekintve megtartották, a kis számban előforduló késedelem rendszerszintű mulasztást nem állapított meg.

Borsod-Abaúj-Zemplén vármegyében a járási hivatalok és a vármegyeszékhely jegyzője az eljárási határidőket minden esetben betartották, a hiánypótlásra felhívó értesítések legtöbbször a bejelentés beérkezését követő munkanapon, de minden esetben 8 napon belül kiküldésre kerültek, a nyilvántartásba vételről szóló igazolás legkésőbb 4 napon belül kiállításra került.

III. Ellenőrzési tervben foglaltak megvalósítása

A KTM-TKF-1/1691/3/2024. számú, az ingatlanvállalkozás-felügyeleti hatóságok tevékenységének 2025. évi ellenőrzésére vonatkozó, országos hatósági ellenőrzési tervben foglaltakat a felügyeleti szervként eljáró fővárosi és vármegyei kormányhivatalok végrehajtották. Az ellenőrzési terv alapján a kormányhivatalok számára elrendelt ellenőrzés valamennyi ingatlanvállalkozás-felügyeleti hatóságra kiterjedt, ugyanakkor tekintettel arra, hogy az ellenőrizendő 2024. évi időszakban az üzletszerű társasházkezelők és ingatlankezelők nyilvántartását vezető, ingatlanvállalkozás-felügyeleti hatóságként eljáró járási hivatalok közül 11 hatóságnál – *bejelentéssel, adatváltozással, törléssel és ellenőrzéssel összefüggő* – ügy nem keletkezett, ezért az ellenőrzés ténylegesen ezen hatóságokra nem terjedt ki.

Az országos hatósági ellenőrzéssel érintett ingatlanvállalkozás-felügyeleti hatóságok számát és vármegyei, fővárosi bontását az *1. melléklet* szemlélteti.

Az országos hatósági ellenőrzési terv lebonyolítása során az ellenőrzést végző fővárosi és vármegyei kormányhivatalok törekedtek az ellenőrzési tervben szereplő irányszámok megtartására, melynek során a kormányhivatalok részéről összesen **1.673 db** ügy vizsgálatára került sor [*lásd: 2. melléklet*].

Az OKNYIR adatai alapján, az ellenőrzéssel érintett időszakban, 2024. évben az ingatlanvállalkozás-felügyeleti hatóságként eljáró járási (fővárosi kerületi) hivataloknál **795 db** (*új szolgáltató bejelentésével, adatváltozással vagy törléssel összefüggő*) ügy keletkezett, amely az összes aktív társasházkezelőként, illetve ingatlankezelőként bejegyzett szolgáltató 11%-át jelentette [*lásd: 3. melléklet*].

Ugyanez a nyilvántartásba vétellel, adatváltozással és törléssel kapcsolatos szám az ingatlanvállalkozás-felügyeleti hatóságként eljáró jegyzők esetében, az üzletszerű ingatlanközvetítők és ingatlanvagyon-értékelők és közvetítők vonatkozásában a 2024. évben **4.066 db**, amely az összes bejegyzett aktív szolgáltató 16%-át foglalta magában [*lásd: 4. melléklet*].

III. 1. Szakmai értékelés, javaslatok

A fővárosi és vármegyei kormányhivatalok által 2025. évben lefolytatott ellenőrzés során szerzett tapasztalatok és megállapítások átfogóbb képet adtak az ingatlanvállalkozás-felügyeleti hatóságok által ellátott szakmai tevékenységére és néhány olyan a jogértelmezés, illetve az egységes joggyakorlat megvalósítását is érintő kisebb problémára hívta fel a figyelmet, amely az érintett hatóságok részéről a jövőben korrekciót igényelhet.

A kormányhivatalok által lefolytatott ellenőrzések, illetve a hatóságok visszajelzései alapján összességében megállapítható, hogy az OKNYIR 2021. január 1-jei bevezetése és alkalmazása alapvetően pozitívan értékelhető, mivel egységesítette a nyilvántartás-vezetési gyakorlatot. A kormányhivatalok által feltárt hiányosságok egyes hatóságoknál az alacsony ügyszámból fakadó rutintalanságra, jogértelmezési bizonytalanságokra vezethetők vissza.

A 23/2013. (VI. 28.) NGM rendeletet felváltó 499/2017. Korm. rendelet valóban nem írja elő az ingatlanvállalkozás-felügyeleti hatóságok számára, hogy az illetékességi területükhöz tartozó szolgáltatókat évente ellenőrizzék. Az új szabályozás megalkotásakor a jogalkotó ennek megvalósítását teljes egészében az eljáró, nyilvántartásba vevő hatóságok kompetenciájába utalja. Az éves, kötelező ellenőrzésre vonatkozó szabályozás hiánya ugyanakkor nem akadályozza a hatóságokat abban, hogy – *a nyilvántartásukban szereplő szolgáltatók száma és a rendelkezésre álló humánerőforrás kapacitásuk figyelembevételével* – olyan saját, éves ellenőrzési tervet alkossanak, amely gond nélkül teljesíthető és végrehajtható. A szolgáltatásokat igénybe vevők, illetve a jogszerűen működő szolgáltatók érdeke is azt kívánja, hogy e tekintetben a hatóságok is aktív magatartást tanúsítsanak. Fentiek alapján, helyes gyakorlatként említhető, ha a hatóságok illetékességi területén működő valamennyi szolgáltató esetében **legalább az öt évente** történő ellenőrzés megvalósul. A szolgáltatók anyagi jogi feltételeit továbbá a hatóságok – *a közérdekű bejelentések vagy panaszok nyomán indult eljárásokon túlmenően* – a szolgáltatók adtaváltozással összefüggő bejelentései során is vizsgálják.

Az országos hatósági ellenőrzési terv során lefolytatott vizsgálatok igazolták, hogy néhány esetben továbbra is nehézséget jelent a hatóságoknak a szolgáltatók által kezdeményezett eljárások (bejelentések) értelmezése, elkülönítése. Lényeges, hogy az ingatlanvállalkozás-felügyeleti hatóságok előtt induló a szolgáltatók által kezdeményezett – *új szolgáltató bejelentésekkel, adatváltozásokkal és törléssel összefüggő* – eljárásai nem az Ákr. szabályain alapuló közigazgatási hatósági eljárások, hanem a Szolg. tv. speciális szabályain nyugvó ún. „**bejelentéses eljárások**”.

A bejelentés elbírálása a Szolg. tv. 23. § (1) bekezdés *a)* pontja alapján **8 napon belül** történik és az ingatlanvállalkozás-felügyeleti hatóság a tevékenység folytatására irányuló szándék bejelentését követően a fenti határidőben igazolást állít ki. A nyilvántartásba vételre a Szolg. tv. 27. § (1) bekezdése alapján, legkésőbb **15 napon belül** kerül sor.

Az ilyen típusú, bejelentési eljárásokban a hatóságok részéről az Ákr. szerinti határozathozatalra nem kerül sor, ugyanakkor az üzletszerű társasházkezelők, ingatlankezelők, ingatlanközvetítők és ingatlanvagyon-értékelők és közvetítők nyilvántartása közhiteles hatósági nyilvántartásnak, annak vezetésével kapcsolatos eljárási cselekménye pedig – *az Ákr. 7. § és 97. §-ából adódóan* – hatósági ügynek minősül.

Az ingatlanvállalkozás-felügyeleti hatóságok által lefolytatott hatósági ellenőrzések nyomán ***hivatalból indult eljárásokat***, ideértve a közigazgatási szankció kiszabására irányuló eljárásokat a hatóság az ***Ákr.*** eljárási szabályai, valamint a Szolg. tv. és a Szankció tv. anyagi jogi szabályi alapján folytatja le.

Az illetékességváltással járó ***lakcím- és székhelyváltozások*** kezelése terén a hatóságok eljárása helyes irányba mutat, azonban a törlés mellőzésének és a törlés nélküli adatátvezetésnek a következetes alkalmazása, az elektronikus kapcsolattartási kötelezettségek betartása, valamint az áttételi határidők betartása tekintetében indokolt lehet a fokozottabb odafigyelés tanúsítása.

A szolgáltató adatainak megváltozását, valamint a szolgáltatási tevékenység megszűnését a Szolg. tv. előírásai alapján szintén be kell jelenteni az ingatlanvállalkozás-felügyeleti hatóság felé. Amennyiben a szolgáltató lakóhelyének, székhelyének megváltozása folytán a szolgáltatóval kapcsolatos felügyeleti tevékenység ellátására más ingatlanvállalkozás-felügyeleti hatóság válik illetékessé, – *2021. január 1-jét megelőzően* – a szolgáltatónak az öt korábban nyilvántartásba vevő hatóság előtt kezdeményeznie kellett a nyilvántartásból való törlését, majd ezt követően az új lakóhelye, székhelye szerinti hatóságnál pedig a nyilvántartásba vételét. Ilyen esetekben a szolgáltató számára minden esetben új nyilvántartási szám képződött.

Az OKNYIR mint országos, közhiteles hatósági nyilvántartás bevezetését követően a lakóhely, illetve székhely adat megváltozása már nem jár a szolgáltató törlésével és újbóli nyilvántartásba vételével. A megváltozott adatokat a szolgáltatót korábban nyilvántartásba vevő hatóság vezeti át a nyilvántartáson melyről, az új lakóhely, székhely szerinti ingatlanvállalkozás-felügyeleti hatóságot értesíti (*a szolgáltató kapcsán keletkezett iratanyag egyidejű megküldésével*). Az ilyen adatváltozások átvezetése során új nyilvántartási szám nem képződik, a szolgáltatók tevékenységének folytonossága egyértelműen megállapítható, amely a szolgáltatók jogos érdekeinek védelmét is szolgálja, továbbá jelentősen hozzájárul a hatósági oldalon keletkező adminisztratív terhek csökkentéséhez is.

Mind a Lakás tv. mind pedig a Társasházi tv. ágazati rendelkezései alapján a hatóságok a nyilvántartás vezetésével összefüggő kötelezettségüket az OKNYIR-ban történő bejegyzéssel teljesítik. Figyelemmel arra, hogy az OKNYIR olyan közhiteles hatósági nyilvántartás, amely a szolgáltatásokat igénybe vevők naprakész tájékoztatását szolgáló állampolgári publikus felülettel is rendelkezik és azon a nyilvántartási adatokkal kapcsolatos valamennyi változás azonnal megjelenik, ezért az egyes hatóságoknak *nincs olyan jellegű kötelezettségük, hogy a résznyilvántartásaikat a saját honlapjukon is közzé tegyék*. Amennyiben a hatóság mégis úgy dönt, hogy az adatait a saját honlapján is közzéteszi, úgy az adatoknak a folyamatos frissítéséről is gondoskodnia szükséges, annak érdekében, hogy a közhiteles hatósági nyilvántartásnak minősülő OKNYIR és a hatóság saját belső nyilvántartása között eltérés ne alakulhasson ki. Szükséges azt is szem előtt tartani, hogy a közhiteles hatósági nyilvántartásban szereplő adatokhoz fűződő joghatások csak az OKNYIR-ban szereplő adatokhoz társulnak.

Az ellenőrzések során feltárt, a Szolg. tv. szerinti nyilvántartásba vételen és az eljárásra rendelt határidő megtartásán, illetve az Ákr. szabályainak és az elektronikus kapcsolattartásra vonatkozó szabályok megfelelő alkalmazásán túlmenően, tekintettel arra, hogy a hatóságok közigazgatási szankció kiszabására irányuló joggyakorlatát érintően eltérések voltak tapasztalhatók, az alábbiakra hívjuk fel a hatóságok figyelmét.

- a) A hatóságoknak a közigazgatási szankció kiszabására irányuló eljárásaikban az *Ákr.* eljárási szabályai mellett egyidejűleg kell alkalmazniuk a *Szankció tv.*, a *Szolg. tv.* a 499/2017. *Korm. rendelet*, valamint a 186/2009. *Korm. rendelet* ágazati szabályait, előírásait.
- b) Ha a hatóság a hatósági ellenőrzés során jogsértést tapasztal, megindítja az eljárást [*Ákr.* 101. § (1) bekezdés a) pont], továbbá a közigazgatási szabályszegésért való felelősség megállapítása esetén a közigazgatási hatóság közigazgatási szankciót alkalmaz [*Szankció tv.* 2. § (1) bekezdés].
- c) Az ingatlanvállalkozás-felügyeleti hatósági eljárásokban – az alábbiak szerint – *figyelmeztetés, közigazgatási bírság és eltiltás* szankció alkalmazható.

ca) **Figyelmeztetés** szankció alkalmazásának az alábbi esetkörben van helye:

Amennyiben a szolgáltató a bejelentésköteles tevékenységet bejelentés nélkül ténylegesen folytatja, vagy az adataiban bekövetkezett változás bejelentését elmulasztotta, de a nyilvántartásban szereplő adatokban bekövetkező változást a hatóság felhívására bejelenti, és a szolgáltató egyébként megfelel az adott szolgáltatási tevékenység megkezdésére és folytatására való jogosultságra vonatkozó jogszabályi előírásoknak, a nyilvántartásba vétellel és az adatváltozás nyilvántartásba történő bejegyzésével egyidejűleg figyelmeztetést alkalmaz, ha a hatósági eljárás megindításának napját megelőző egy éven belül az ügyfél vonatkozásában bármely hatóság által kiszabott közigazgatási szankciót megállapító döntést a KSZNY-be nem jegyezték be [Szolg. tv. 25. § (2) bekezdés a) pont, Szankció tv. 6. §, 9. § (2) bekezdés a) pont és 499/2017. Korm. rendelet 6. § (2) bekezdés b) pont egyidejű alkalmazása].

cb) **Közigazgatási bírság** szankció alkalmazásának a következő esetben van helye:

Amennyiben az előző ca) pontban foglaltak alapján a figyelmeztetés szankció azért nem alkalmazható, mert az ingatlanvállalkozás-felügyeleti hatóság megállapította, hogy az eljárás alá vont ügyféllel szemben a hatósági eljárás megindítását megelőző egy éven belül már jegyeztek be közigazgatási szankciót a KSZNY-be, ezért a Szankció tv. szerinti fokozatosság elvének megfelelően az érintett szolgáltatóval szemben közigazgatási bírságot kell kiszabni [Szolg. tv. 25. § (2) bekezdés a) pont, Szankció tv. 9. § (2) bekezdés a) pont és 499/2017. Korm. rendelet 6. § (2) bekezdés b) pont egyidejű alkalmazása].

A kiszabható közigazgatási bírság legmagasabb mértéke – az ingatlanvállalkozási szabályok első alkalommal történő megsértése esetében – a 186/2009. Korm. rendelet 2. § (1) bekezdése értelmében, legfeljebb 50.000 Ft lehet, ugyanakkor a bírság mértékének meghatározásakor a Szankció tv. 10. § (4) bekezdésének is érvényesülnie kell. A Szankció tv. ezen rendelkezése alapján, a hatóság mérlegelési jogkörében meghatározható közigazgatási bírságösszeg esetén a kiszabható közigazgatási bírság mértéke legfeljebb a meghatározott közigazgatási bírságösszeg felső határának (50.000 Ft) fele (25.000 Ft) lehet, ha a KSZNY-be a hatósági eljárás megindításának napját megelőző három éven belül az ügyfél vonatkozásában közigazgatási bírság szankciót megállapító döntést nem jegyezték be.

Amennyiben megállapítás nyert, hogy a KSZNY a szolgáltatóval szemben tartalmaz – bármely hatóság által kiszabott - közigazgatási bírság szankciót, úgy az ingatlanvállalkozás-felügyeleti eljárásban a kiszabható bírság összege elérheti a bírságmaximumot, azaz 50.000 Ft-ot.

cc) Közigazgatási bírság és azzal egyidejűleg a tevékenység végzésétől történő eltiltásnak az alábbi esetkörben van helye:

Amennyiben a szolgáltató a bejelentésköteles tevékenységet bejelentés nélkül ténylegesen folytatja, illetve a bejelentésben előírt adataiban bekövetkezett változás bejelentését elmulasztotta, ugyanakkor a szolgáltató nem felel meg az adott szolgáltatási tevékenység megkezdésére és folytatására való jogosultságra vonatkozó jogszabályi előírásoknak, és a KSZNY az érintett vonatkozásában az eljárás megindításának napját megelőző egy éven belül tartalmazott közigazgatási szankciót, úgy a közigazgatási bírság kiszabása mellett az adott szolgáltatási tevékenység megkezdésére és folytatására való jogosultság megfelelő igazolásáig határozatban megtiltja a tevékenység folytatását [Szolg. tv. 25. § (2) bekezdés b) pont, Szankció tv. 9. § (2) bekezdés, 10. § (4) bekezdés].

cd) Tevékenység végzésétől történő eltiltás alkalmazása (figyelmeztetés és közigazgatási bírság nélkül, önállóan):

1.) A 499/2017. Korm. rendelet (2) bekezdés a)-c) pontjában foglalt esetkörökben, azaz ha a szolgáltató a hatósági ellenőrzést akadályozta, a kormányrendelet szerinti nyilvántartásban szereplő adatokban bekövetkező változást legkésőbb a változástól számított 5 munkanapon belül a hatóság részére nem jelentette be, és e kötelezettségének a hatóság felhívására sem tett eleget, illetve a Pmt.-ben meghatározott kötelezettségek nem megfelelő teljesítésére tekintettel a felügyeletet ellátó szerv vele szemben kezdeményezte a szolgáltatási tevékenységtől való eltiltását.

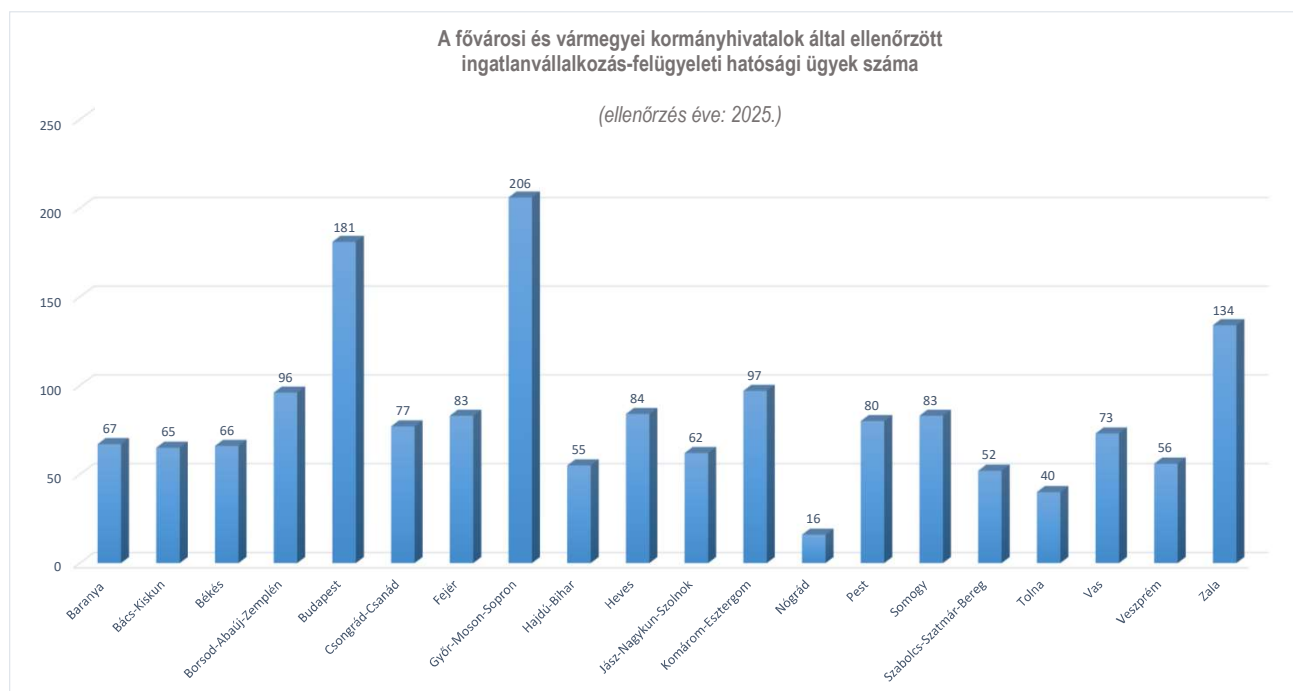
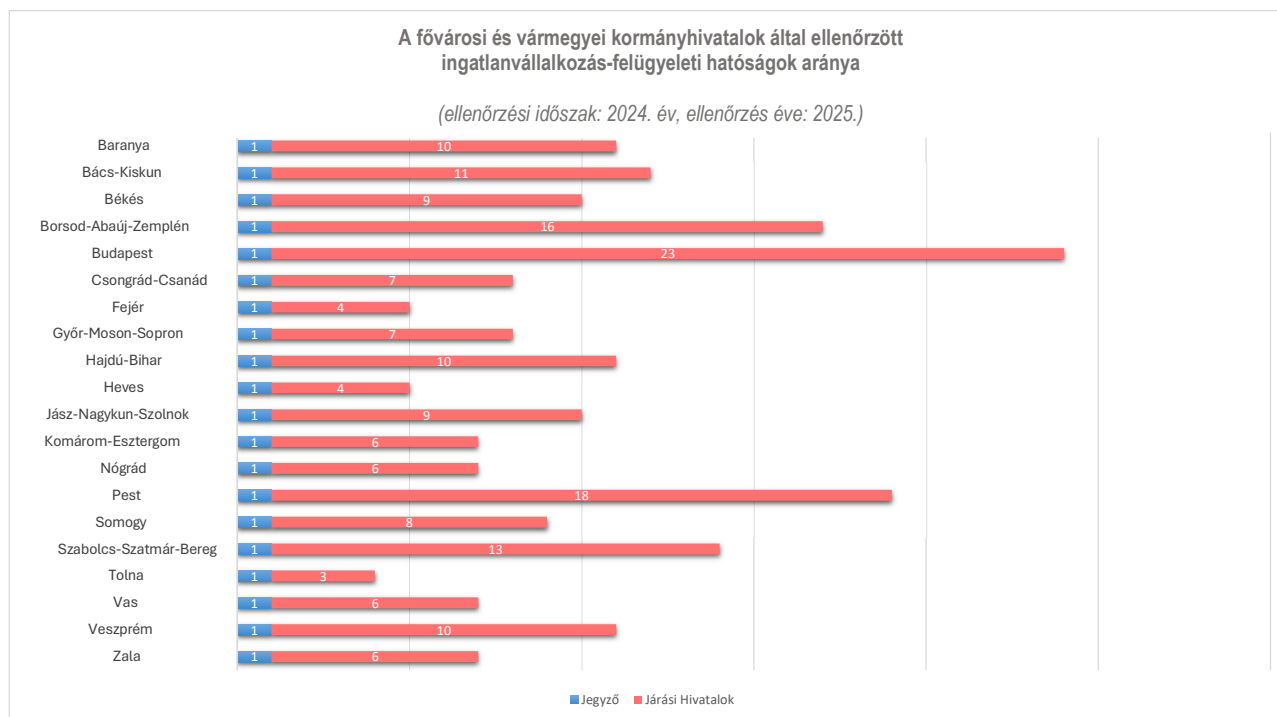
A Korm. rendelet (2) bekezdés a) pontjában foglalt, hatósági ellenőrzés akadályozása esetén, a döntéshozatalt megelőzően a hatóságnak az Ákr. 77. §-ára alapítottan végzésben, eljárási bírság kiszabására is lehetősége van, ugyanakkor ezen eljárási bírság nem minősül érdemi döntésnek, ezáltal közigazgatási szankciónak sem.

2.) Amennyiben a szolgáltató a bejelentésköteles tevékenységet bejelentés nélkül ténylegesen folytatja, vagy a bejelentés előírt adataiban bekövetkezett változás bejelentését elmulasztotta, és a szolgáltató nem felel meg az adott szolgáltatási tevékenység megkezdésére és folytatására való jogosultságra vonatkozó jogszabályi előírásoknak sem, ugyanakkor vele szemben azért nem szabható ki közigazgatási bírság, mert a KSZNY az érintett vonatkozásában az eljárás megindításának napját megelőző egy éven belül bejegyzett közigazgatási szankciót nem tartalmazott, ekkor a hatóságnak szintén önállóan eltiltást szankciót kell alkalmaznia [Szolg. tv. 25. § (2) bekezdés b) pont, Szankció tv. 9. § (2) bekezdés].

Figyelmeztetés szankció ebben az esetben azért nem alkalmazható mert a Szankció tv. 6. § (4) bekezdése értelmében figyelmeztetés szankció akkor alkalmazható a közigazgatási szabályszegést elkövető ügyféllel szemben, ha a hatóság az ügyfél számára kötelezettséget állapít meg, és a kötelezettséget megállapító döntésben más szankciót nem alkalmaz. Mivel a tevékenység végzésétől történő eltiltás is közigazgatási szankció, az a figyelmeztetéssel egyidejűleg nem alkalmazható.

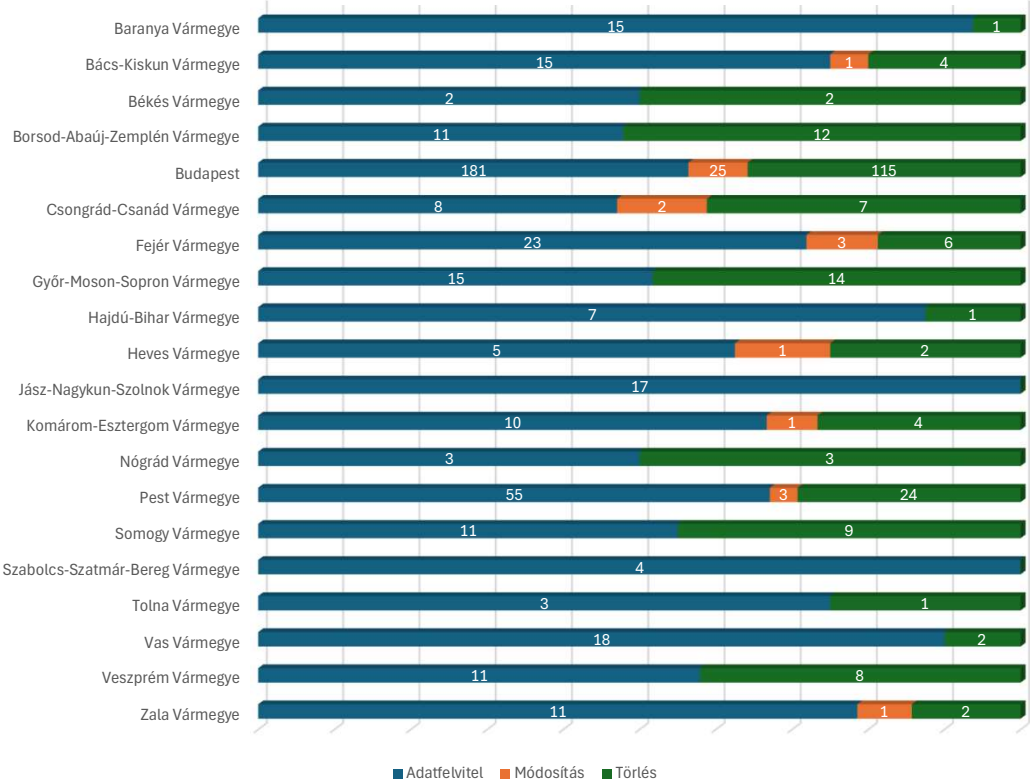
- d) Mivel a fent felsorolt jogkövetkezmények (*figyelmeztetés, közigazgatási bírság, eltiltás*) közigazgatási szankcióknak minősülnek, így azokat a Szankció tv. 3. § (1) bekezdése értelmében a hatóságoknak a KSZNY-be be kell jegyezniük. A bejegyzés időpontja tekintetében érvényesülnie kell a törvényi előírásoknak is, figyelemmel arra, hogy a véglegessé vált döntések csak a jogorvoslati kérelem benyújtására rendelkezésre álló idő eredménytelen elteltével egyidejűleg jegyezhetők be a KSZNY-be.

Lényeges, hogy a tevékenység végzésétől történő eltiltás tekintetében a szankciót a hatóságoknak a Szolg. tv. rendelkezéseinek megfelelően az OKNYIR-ba is be kell jegyezniük, figyelembe véve, hogy a szolgáltatást igénybe vevők tájékoztatását szolgáló, eltiltott szolgáltatók adatainak nyilvántartása a Szolg. tv. 29-30. §-ában foglaltak alapján közérdekből nyilvános adatnak minősül.

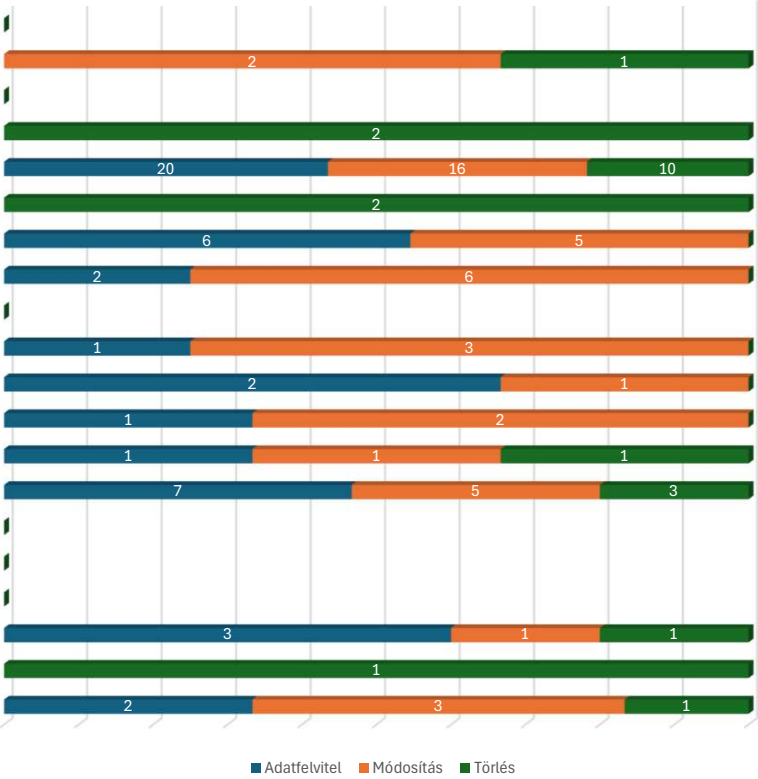


Ingatlanvállalkozás-felügyeleti hatóságként eljáró járási (fővárosi kerületi) hivatalok ügyeinek aránya
2024. évi nyilvántartási adatok

Üzletszerű társasházkezelők nyilvántartása

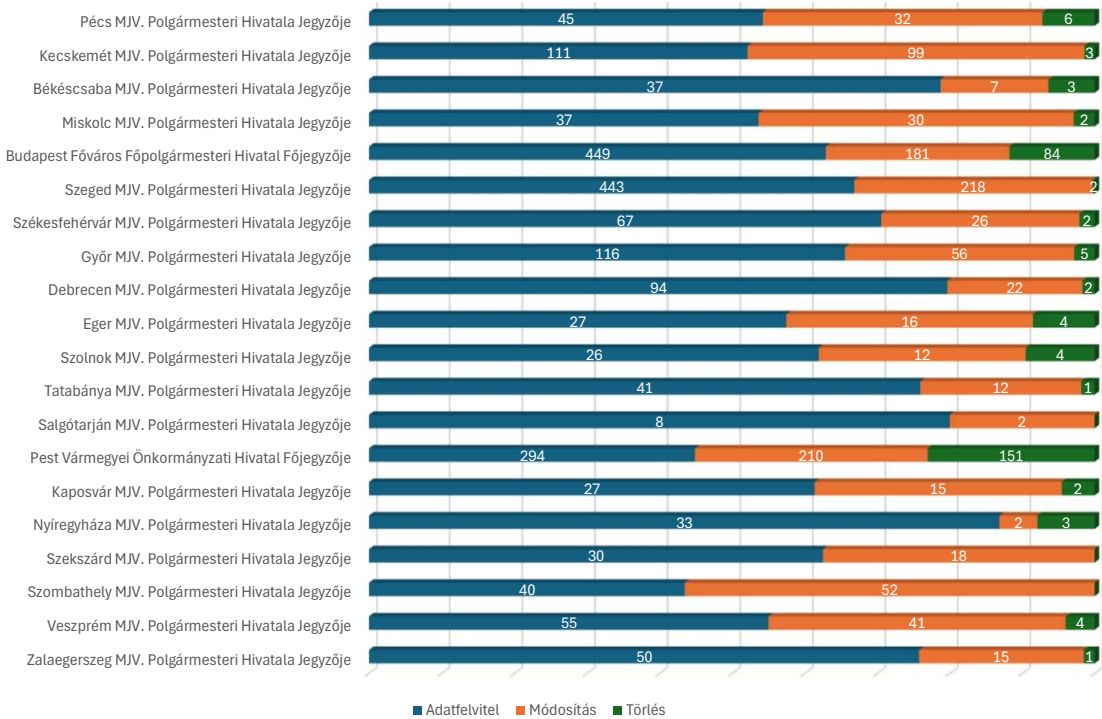


Üzletszerű ingatlankezelők nyilvántartása

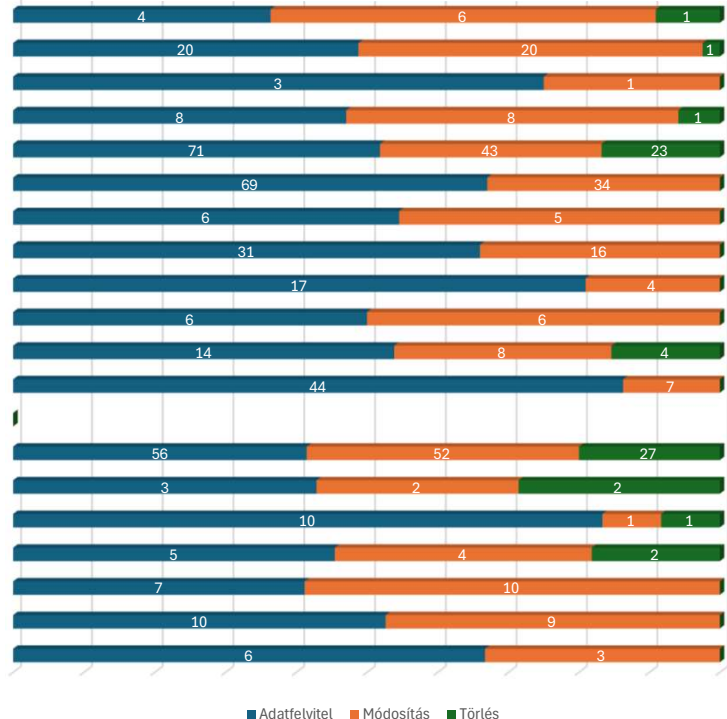


Ingatlanvállalkozás-felügyeleti hatóságként eljáró jegyzők ügyeinek aránya 2024. évi nyilvántartási adatok

Üzletszerű ingatlanközvetítők nyilvántartása



Üzletszerű ingatlanvagyon-értékelők és -közvetítők nyilvántartása



Az összefoglalót készítette:
Közigazgatási és Területfejlesztési Minisztérium
Hatósági Szakigazgatási Főosztály

2026. április