



ZALA VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: ZA-04B/HAT/23-1/2025.

A Zala Vármegyei Kormányhivatal Nagykanizsai Járási Hivatal Hatósági Ellenőrzési Terve

2025. évre vonatkozóan

az üzletszerű társasházkezelői és ingatlankezelői tevékenységgel kapcsolatban

Jóváhagyom:



Dr. Józsa Zsanett
járási hivatalvezető

Nagykanizsa, 2025. január 28.

NAGYKANIZSAI JÁRÁSI HIVATAL
HATÓSÁGI OSZTÁLY

8800 Nagykanizsa, Eötvös tér 16, Telefon: 36 93 509-533

E-mail: hatosagnk@zala.gov.hu, KRID: 515493126, Honlap: <https://www.kormanyhivatalok.hu>

Az ellenőrzés jogalapja:

- A társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény
- A szolgáltatási tevékenység megkezdésének és folytatásának általános szabályairól szóló 2009. évi LXXVI. 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 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

Az ellenőrzés tárgya:

Üzletszerű társasházkezelői tevékenységet végző gazdálkodó szervezetek és természetes személy szolgáltatók, valamint az üzletszerű ingatlankezelői tevékenységet végző gazdálkodó szervezetek és természetes személy szolgáltatók vonatkozásában:

- a tevékenység folytatásához szükséges adatokban bekövetkezett változás ellenőrzése, üzletszerűen végzett tevékenységhez kapcsolódó bejelentési kötelezettség teljesítésének ellenőrzése,
- a jogszabályban előírt feltételeknek való megfelelés ellenőrzése,
- annak vizsgálata, hogy a nyilvántartásba vett természetes személyek büntetlen előéletűek, és nem állnak a tevékenység folytatását kizáró foglalkozástól eltiltás hatálya alatt,
- köztartozás-mentesség vizsgálata.

Az ellenőrzési időszak:

2025. január 28. – 2025. december 31.

Az ellenőrzés ütemezése:

Folyamatos

Az ellenőrzött terület:

A Zala Vármegyei Kormányhivatal Nagykanizsai Járási Hivatal illetékességi területe a fővárosi és vármegyei kormányhivatalokról, valamint a járási (fővárosi kerületi) hivatalokról szóló 568/2022. (XII. 23.) Korm. rendelet 1. melléklete alapján

Az ellenőrzés eszközei:

- adatszolgáltatás, iratbemutató és egyéb tájékoztatás kérésével megvalósuló ellenőrzés
- hatósági nyilvántartáson alapuló ellenőrzés

Az ellenőrzések szempontrendszere:

Az ellenőrzés alá vont szolgáltató folytatja-e az adott tevékenységet, illetve megfelel-e a jogszabályban foglaltaknak.

Az ellenőrzést végzi:

A Zala Vármegyei Kormányhivatal Nagykanizsai Járási Hivatal Hatósági Osztálya

A hatósági ellenőrzés során követendő eljárás:

A társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény 52.§ (1), illetve 53.§ (1) bekezdése alapján, aki üzletszerűen kíván társasházkezelői, illetve ingatlankezelői tevékenységet folytatni, köteles az erre irányuló szándékát az ingatlanvállalkozás-felügyeleti hatóságnak bejelenteni.

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: Korm. rendelet) 2. § a) pontjában a Kormány 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.

A Korm. rendelet 4. § (3) bekezdése szerint: 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.

A járási hivatal fentiek alapján vizsgálja a tevékenység folytatása alóli olyan kizáró okokat, mint a büntetett előélet, illetve a tevékenység folytatását kizáró foglalkozástól eltiltást.

A szolgáltatási tevékenység megkezdésének és folytatásának általános szabályairól szóló 2009. évi LXXVI. törvény 25.§ (1) bekezdése szerint a szolgáltatás felügyeletét ellátó hatóság ellenőrzi a bejelentési kötelezettség teljesítését. A járási hivatal a bejelentési kötelezettség teljesítésének ellenőrzéséhez adatot kér a szolgáltatás folytatására jogosultaktól, illetve nyilvántartást vezető hatóságoktól.

A hatóság az ellenőrzési időszakban lefolytatott hatósági ellenőrzés végrehajtásáról, a levont következtetésekről ellenőrzési jelentést készít, amely tartalmazza az ellenőrzések számát, az ellenőrzés eredményét, a megállapított jogsértések típusait, továbbá a hatóság vezetője által meghatározott egyéb statisztikai adatokat. Az ellenőrzési tervet és jelentést a hatóság a Zala Vármegyei Kormányhivatal honlapján és a Zala Vármegyei Kormányhivatal Nagykanizsai Járási Hivatal ügyfélfogadásra nyitva álló helyiségében közzéteszi.

Nagykanizsa, 2025. január 28.

Dr. Józsa Zsannett járási hivatalvezető nevében és megbízásából



Kovácsné Balogh Mónika
Kovácsné Balogh Mónika
osztályvezető