

<p>Önkéntes kölcsönös biztosító pénztárak, illetve magánnyugdíjpénztárak – Ingatlanértékelő személyének jóváhagyása</p> <p>Benyújtás előtt</p>	<p><b>Q&amp;A</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> <p><b>Mikor köteles ingatlanértékelőt foglalkoztatni egy önkéntes kölcsönös biztosító pénztár, illetve magánnyugdíjpénztár?</b></p> <p><i>Ha az önkéntes kölcsönös biztosító pénztár, illetve a magánnyugdíjpénztár befektetési portfóliója ingatlant is tartalmaz, ingatlanértékelőt köteles megbízni.</i>  <i>(Önkéntes Kölcsönös Biztosító Pénztárakról szóló 1993. évi XCVI. törvény (Öpt.) 38/A. § (6) bekezdés; a magánnyugdíjról és a magánnyugdíjpénztárakról szóló 1997. évi LXXXII. törvény (Mpt.) 66. § (5) bekezdés e) pontja)</i></p> </li> <li> <p><b>Ingatlanértékelő foglalkoztatásához szükséges-e a Magyar Nemzeti Bank engedélye?</b></p> <p><i>Igen, az önkéntes kölcsönös biztosító pénztár, illetve a magánnyugdíjpénztár ingatlanértékelőjének foglalkoztatásához a Magyar Nemzeti Bank engedélye szükséges.</i>  <i>(Öpt. 59. § g) pontja, Mpt. 66/A. § (3) bekezdés)</i></p> </li> <li> <p><b>Milyen határidőn belül kell az ingatlanértékelő személyét az MNB részére jóváhagyás végett bejelenteni?</b></p> <p><i>Az önkéntes kölcsönös biztosító pénztár, illetve a magánnyugdíjpénztár köteles az ingatlanértékelő megbízását követő huszonegy napon belül az ingatlanértékelő személyét az MNB részére jóváhagyásra bejelenteni.</i>  <i>(Öpt. 38/B. § (3) bekezdés, Mpt. 66/A. § (3) bekezdés)</i></p> </li> <li> <p><b>Befektetési célzattal megvásárolni kívánt ingatlan adásvételi szerződéséhez szükséges-e ingatlanértékelőt megbízni az önkéntes kölcsönös biztosító pénztárnak, illetve magánnyugdíjpénztárnak?</b></p> <p><i>Az önkéntes kölcsönös biztosító pénztár, illetve a magánnyugdíjpénztár ingatlanértékelőjének a feladatát képezi, hogy szakvéleményében meghatározza az ingatlan megvásárlásakor kifizethető legmagasabb összeget. Mindezt az önkéntes kölcsönös biztosító pénztárnak,</i></p> </li> </ul>
--	---

illetve magánnyugdíjpénztárnak már az ingatlan megvásárlása előtt ingatlanértékelőt kell megbíznia. (az önkéntes kölcsönös nyugdíjpénztárak befektetési és gazdálkodási szabályairól szóló 281/2001. (XII. 26.) (Öbr.) 20/C. § (1) bekezdés a) pontja, az önkéntes kölcsönös egészség- és önszegélyező pénztárak egyes gazdálkodási szabályairól szóló 268/1997. (XII. 22.) Korm. rendelet (Ebr.) 19/C. § (1) bekezdés a) pontja, a magánnyugdíjpénztárak befektetési és gazdálkodási tevékenységéről szóló 282/2001. (XII. 26.) Korm. rendelet (Mbr.) 16/C. § (1) bekezdés a) pontja)

- **Milyen feltétele van az ingatlanértékelővel kötött megbízási szerződés érvényességének?**

Az önkéntes kölcsönös biztosító pénztárnak, illetve a magánnyugdíjpénztárnak az ingatlanértékelővel kötött megbízási szerződéséhez a letétkezelő beleegyezésére és az MNB jóváhagyására (engedélyére) van szükség. (Öbr. 20/B. § (1) bekezdés, Ebr. 19/B. § (1) bekezdés és Mbr. 16/B. § (1) bekezdés)

- **Milyen kizáró okok esetén nem foglalkoztatható valamely személy ingatlanértékelőként?**

Az önkéntes kölcsönös biztosító pénztár ingatlanértékelőként nem alkalmazhat olyan személyt, aki büntetett előéletű, agrár-, műszaki-, gazdasági vagy jogi egyetemi, illetve főiskolai végzettséghez kötött munkakörnek megfelelő foglalkozástól eltiltás hatálya alatt áll, és akivel szemben az Öpt. 20. § (2) bekezdés a) pont ac) és ad) alpontjában meghatározott kizáró okok állnak fenn. (Öpt. 38/A. § (6) bekezdés)

A magánnyugdíjpénztár ingatlanértékelőként nem alkalmazhat olyan személyt, akivel szemben az Mpt. 34. § (12) bekezdés a)-c) alpontjában meghatározott kizáró okok állnak fenn, és agrár-, műszaki-, gazdasági vagy jogi egyetemi, illetve főiskolai végzettséghez kötött munkakörnek megfelelő foglalkozástól eltiltás

hatálya alatt áll. (Mpt. 66. § (5) bekezdés e) pontja)

- **Milyen szakképzettséggel kell rendelkeznie az ingatlanértékelő feladatokat ellátó személynek?**

*Önkéntes kölcsönös biztosító pénztár, illetve magánnyugdíjpénztár ingatlanértékelő feladatok ellátásával megbízott személynek ingatlan értébecslésre feljogosító végzettséggel kell rendelkeznie. (Öbr. 20/B. § (2) bekezdés a) pontja, Ebr. 19/B. § (2) bekezdés a) pontja, Mbr. 16/B. § (2) bekezdés a) pontja)*

- **Milyen szakmai gyakorlattal kell rendelkeznie az ingatlanértékelő feladatok ellátásával megbízott személynek?**

*Ingtalan értékelésével csak olyan személyt bízhat meg az önkéntes kölcsönös biztosító pénztár, illetve magánnyugdíjpénztár, aki rendelkezik legalább 2 év, ingatlanértékelési területen szerzett szakmai gyakorlattal. (Öbr. 20/B. § (2) bekezdés c) pontja, Ebr. 19/B. § (2) bekezdés c) pontja, Mbr. 16/B. § (2) bekezdés c) pontja)*

- **Megbízható-e az ingatlanértékelő feladatok ellátásával ilyen tevékenység folytatására jogosult szervezet is?**

*Igen megbízható, azonban ilyen esetben az ingatlanértékelő társaságnak legalább egy, az Öpt. 38/A. § (6) bekezdésében meghatározott feltételeknek megfelelő személyt kell munkaviszonyban vagy tagsági jogviszonyban foglalkoztatnia. (Öpt. 38/A. § 8) bekezdés)*  
*Amennyiben az ingatlanértékelő feladatot ilyen tevékenység folytatására jogosult szervezet látja el, úgy az Öpt. 38/A. § (7) bekezdésében meghatározott rendelkezéseket az ingatlanértékelő szervezetre és az általa foglalkoztatott személyre is alkalmazni kell. (Öpt. 38/A. § (8) bekezdés)*

*Magánnyugdíjpénztár is megbízhat ingatlanértékelő feladatok ellátására ilyen tevékenység végzésére jogosult szervezetet, és*

a társaságnak az Mbr. 16/B. § (2) bekezdésében meghatározott feltételeknek megfelelő személyt munkaviszonyban vagy tagsági jogviszonyban kell foglalkoztatnia. (Mbr. 16/B. § (1) és (3) bekezdés)

Amennyiben ingatlanértékelő feladatok ellátására ilyen tevékenység folytatására jogosult szervezet kerül megbízásra, úgy a megbízási szerződésben meg kell jelölni az ingatlanértékelő feladatok ellátására kijelölt természetes személyt is.

- **Milyen időtartamra szól az ingatlanértékelő megbízatása?**

Az önkéntes kölcsönös biztosító pénztár ingatlanértékelőjének megbízatása legfeljebb ötéves időtartamra szólhat, amely nem hosszabbítható meg. Az ingatlanértékelő megbízatásának lejártát követő két év elteltével az ingatlanértékelői feladatokat ugyanannál az önkéntes kölcsönös biztosító pénztárnál elláthatja. (Öpt. 38/A. § (7) bekezdés)

Az ingatlanértékelő feladatok ellátására magánnyugdíjpénztár is megbízhat természetes személyt, vagy ilyen feladatok folytatására jogosult szervezetet legfeljebb ötéves időtartamra (Mbr. 16/B. § (1) bekezdés)

- **Milyen összeférhetlenségi ok esetén nem lehet valamely természetes személy vagy társaság az önkéntes kölcsönös biztosító pénztár, illetve magánnyugdíjpénztár ingatlanértékelője?**

Az ingatlanértékeléssel megbízott személynek függetlennek kell lennie az önkéntes kölcsönös biztosító pénztár, illetve magánnyugdíjpénztár szervezetétől és nem lehet érdekelt az önkéntes kölcsönös biztosító pénztár, illetve magánnyugdíjpénztár befektetéseiben. (Öbr. 20/B. § (1) bekezdés, Ebr. 19/B. § (1) bekezdés, Mbr. 16/B. § (1) bekezdés)

Nem lehet az önkéntes kölcsönös biztosító pénztár, illetve magánnyugdíjpénztár ingatlanértékelője az a természetes személy

	<p>vagy társaság, aki, vagy amely az önkéntes kölcsönös biztosító pénztár, illetve magánnyugdíjpénztár ingatlanfejlesztőjével, ingatlankezelőjével, ingatlanüzemeltetőjével szerződéses kapcsolatban áll. (Öbr. 20/B. § (4) bekezdés, Ebr. 19/B. § (4) bekezdés, Mbr. 16/B. § (4) bekezdés)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Ki jogosult üzletszerűen ingatlanvagyon-értékelői tevékenységet folytatni?</b></li> </ul> <p>Az a személy, vagy társaság jogosult üzletszerűen ingatlanvagyon-értékelői tevékenységet folytatni, aki vagy amely rendelkezik a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (Ltv.) felhatalmazása alapján kiadott jogszabályokban meghatározott szakmai képesítéssel és megfelel az Ltv-ben és a felhatalmazása alapján kiadott jogszabályokban meghatározott egyéb feltételeknek, továbbá az üzletszerű ingatlanvagyon-értékelő tevékenység folytatására irányuló szándékát az ingatlanvállalkozás-felügyeleti hatóságnak a szolgáltatási tevékenység megkezdésének és folytatásának általános szabályairól szóló törvény szerint bejelentette. (Ltv. 64/C. § (1) bekezdés)</p> <p>Az üzletszerű ingatlanvagyon-értékelő tevékenység tekintetében a szolgáltató lakóhelye vagy székhelye szerint illetékes vármegyeszékhely szerinti városi önkormányzat jegyzője, Pest vármegyében a vármegyei önkormányzat főjegyzője, Budapesten a Fővárosi Önkormányzat főjegyzője látja el az ingatlanvállalkozás-felügyeleti hatósági jogkört. (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 2. § b) pontja)</p>
<p><b>Kérelem és mellékletei</b></p>	<p><b>FIGYELEM! A kérelem benyújtása előtt javasolt tanulmányozni az MNB honlapjának Engedélyezés/Általános információk fülön megtalálható általános tartalmú Q&amp;A-ket!!</b></p>

Kérelem

- **Milyen elektronikus úrlapon kell az önkéntes kölcsönös biztosító pénztár ingatlanértékelő személyének jóváhagyása iránti kérelmet az MNB részére benyújtani?**

*Az ERA-rendszerben az önkéntes kölcsönös biztosító pénztár ingatlanértékelő személyének jóváhagyása iránti kérelmet az „Önkéntes kölcsönös biztosító pénztár ingatlanértékelővel kötött szerződésének jóváhagyása iránti kérelem” elnevezésű elektronikus úrlapon kell az MNB részére benyújtania.*

- **Milyen elektronikus úrlapon kell a magánnyugdíjpénztár ingatlanértékelő személyének jóváhagyása iránti kérelmet az MNB részére benyújtani?**

*Az ERA-rendszerben a magánnyugdíjpénztár ingatlanértékelő személyének jóváhagyása iránti kérelmet a „Magánnyugdíjpénztár ingatlanértékelővel kötött szerződésének jóváhagyása iránti kérelem” elnevezésű elektronikus úrlapon kell az MNB részére benyújtania.*

**FIGYELEM!** Az önkéntes kölcsönös biztosító pénztár és a magánnyugdíjpénztár ingatlanértékelővel kötött szerződésének jóváhagyásával kapcsolatos tudnivalókról további tájékoztatás található az engedélyezési útmutatók között.