

**04164005 számú Ingatlanközvetítő megnevezésű
szakképesítés megszerzésére irányuló szakmai képzéseket megalapozó
programkövetelmény**

1 A javaslatot tevő adatai¹

- 1.1 Természetes személy esetén:
- 1.1.1 Név:
 - 1.1.2 Lakcím:
 - 1.1.3 E-mail cím:
 - 1.1.4 Telefonszám:
- 1.2 Nem természetes személy esetén:
- 1.2.1 Név: **Lakásgazdálkodásért és lakáspolitikáért felelős miniszter**
 - 1.2.2 Jogi személy működési formája (cégforma):
 - 1.2.3 Székhely:
 - 1.2.4 Képviselőre (cégjegyzésre) jogosult személy neve:
 - 1.2.5 Képviselőre (cégjegyzésre) jogosult személy telefonszáma:
 - 1.2.6 Képviselőre (cégjegyzésre) jogosult személy e-mail címe:
 - 1.2.7 Kapcsolattartásra kijelölt természetes személy neve:
 - 1.2.8 Kapcsolattartásra kijelölt természetes személy telefonszáma:
 - 1.2.9 Kapcsolattartásra kijelölt természetes személy e-mail címe:

2 A programkövetelmény, illetve az ennek alapján szervezhető szakmai képzés

- 2.1 Megnevezése: Ingatlanközvetítő
- 2.2 Ágazat megnevezése: Gazdálkodás és menedzsment
- 2.3 Besorolása a képzési területek egységes osztályozási rendszere (KEOR) szerinti kód alapján: 0416

3 A programkövetelmény alapján szervezhető szakmai képzéssel megszerezhető szakképesítés

- 3.1 Megnevezése: Ingatlanközvetítő
- 3.2 Szintjének besorolása
 - 3.2.1 Az Európai Képesítési Keretrendszer (EKKR) szerint: 4
 - 3.2.2 A Magyar Képesítési Keretrendszer (MKKR) szerint: 4
 - 3.2.3 A Digitális Kompetencia Keretrendszer szerint: 4

¹ A megfelelő elem kiválasztandó.

4 A programkövetelmény alapján szervezhető szakmai képzéssel megszerezhető szakképesítés és az azzal betölthető munkakör vagy végezhető tevékenység kapcsolata, összefüggése²:

4.1 A szakmai képzéshez kapcsolódóan megszerezhető szakképesítéshez szükséges kompetenciákkal szakmajegyzékben szereplő szakma körébe vonható munkaterület, tevékenység vagy munkakör magasabb szinten gyakorolható, vagy a szakmai képzés szakmajegyzékben szereplő szakma képzési és kimeneti követelményeiben meg nem határozott speciális szakmai ismeretek és szakmai készségek megszerzésére irányul.

4.2 A szakmai képzéshez kapcsolódóan megszerezhető szakképesítés jogszabályban meghatározott képesítési követelmény munkakör betöltéséhez vagy tevékenység folytatásához.

A képesítési követelményt előíró jogszabály:

- 1993. évi LXXVIII. törvény a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról
- 499/2017. (XII. 29.) Korm. rendelet a társasházkezelő, az ingatlankezelő, az ingatlanközvetítő, valamint az ingatlanvagyon-értékelő és -közvetítő szolgáltatói tevékenység üzletszerűen történő végzésének feltételeiről és a nyilvántartásba vétel részletes szabályairól

5 A programkövetelmény alapján szervezhető szakmai képzéshez kapcsolódóan megszerezhető szakképesítéssel ellátható legjellemzőbb munkaterület, tevékenység vagy munkakör leírása:

Lakáscélú ingatlanok, nem lakás céljára szolgáló helyiségek és építési telek adásvételében, cseréjében és bérletének közvetítésében működik közre eladó és vevő, illetve bérbeadó és bérlő között. Tevékenységei közé tartozik az igények felmérése, a rábízott ingatlanügylet teljes bonyolítása, tanácsadás és problémakezelés, illetve minden az ügymenethez tartozó kommunikációs és dokumentációs tevékenység. Feladata az ügyletben résztvevő felek segítése, teljeskörű, objektív tájékoztatása, az üzlet megkötésében közreműködés, szem előtt tartva az ügyfelek érdekeit, a jogszabályi kereteket, és az etikus munkavégzést, különös figyelemmel arra, hogy munkája során jelentős értékű ingatlannal kapcsolatos feladatot lát el. Szakszerűen használja az informatika modern eszközeit a kommunikáció, dokumentáció és az ingatlanok bemutatása során. Az általa közvetített ingatlan piaci forgalmi értékét meghatározza. Csapatmunkát végez, együttműködik a közvetlen munkatársaival, amennyiben az ügyfelek érdeke ezt indokolja más ingatlanközvetítőkkal, egyéb szakterületek (ügyvéd, közjegyző, bankok) képviselőivel, hatóságokkal. Jogszabályban foglaltak szerint adatot kezel, pénzmosást megelőző tevékenységet végez, követi a tevékenységét érintő jogszabályok változásait. Az üzletszerű ingatlanközvetítés szolgáltatási tevékenységnek minősül, melyet megkezdése előtt be kell jelenteni és nyilvántartásba kell venni az ingatlan-vállalkozás felügyeleti hatóságoknál.

6 A programkövetelmény alapján szervezhető szakmai képzéssel megszerezhető szakképesítéshez szükséges képzési tartalom szabadalmi vagy szerzői jogi oltalom alatti állása:

6.1 Szabadalmi vagy szerzői jogi oltalom alatt áll: -

6.1.1 Az oltalom típusának megjelölése: -

² A megfelelő elem kiválasztandó.

6.1.2 Nyilvántartó hatóság: -

6.1.3 Azonosító vagy nyilvántartásba vételi száma: -

7 A programkövetelmény alapján szervezhető szakmai képzés megkezdéséhez szükséges bemeneti feltételek:

7.1 Iskolai előképzettség: érettségi végzettség

7.2 Szakmai előképzettség: -

7.3 Egészségügyi alkalmassági követelmény: -

7.4 Szakmai gyakorlat területe és időtartama: -

8 A programkövetelmény alapján szervezhető szakmai képzés elvégzéséhez szükséges foglalkozások minimális és maximális óraszám (Amennyiben a programkövetelmény modulszerű felépítésű, a minimális óraszám a modulonként meghatározott minimális, a maximális óraszám a modulonként meghatározott maximális óraszámok összege):

8.1 Minimális óraszám: 240

8.2 Maximális óraszám: 360

9 A szakmai követelmények leírása:

9.1 Nem modulszerű felépítés esetén:

Sorszám	Készségek, képességek	Ismeretek	Elvárt viselkedésmódok, attitűdök	Önállóság és felelősség mértéke
1	Kiértékeli az ingatlan földhivatali nyilvántartási dokumentációját, el tudja magyarázni, és azzal kapcsolatban tanácsot ad.	Ismeri a tulajdoni lap bejegyzéseit és a helyszínrajzot.	Elkötelezett az ügyfelek teljeskörű, részletes tájékoztatása kapcsán, törekszik az esetleges problémák feltárására.	Önállóan, felelősséggel értékeli az ingatlan-nyilvántartással kapcsolatos adatokat.
2	Az ingatlanokra vonatkozó polgárjogi- és eljárásjogi ismeretek birtokában van, és ezeket alkalmazza.	Alkalmazói szinten ismeri a dologi jogot, kötelmi jogot, a szerződések, szolgalmak, bejegyzett jogokat/terheléseket, a lakásbérlet alapvető szabályait, a földhivatal és az építésügyi hatóság eljárásrendjét, a	Elkötelezett az ügyfelek teljeskörű, részletes tájékoztatása kapcsán, törekszik az esetleges problémák feltárására, megoldására.	Önállóan, felelősséggel értékeli és alkalmazza a vonatkozó jogi kötelezettségeket. Amennyiben indokolt jogász bevonását

		pénzintézetek és a végrehajtók működését.		kezdemenyezi.
3	A többlakásos lakóépületek működési formáinak sajátosságaival kapcsolatban tájékoztatást ad.	Ismeri a közös tulajdon, a társasház és a lakásszövetkezet alapvető dokumentumait, az érintettek jogait és kötelezettségeit.	Törekszik teljesskörű tájékoztatást adni az ügyfél részére az épület működési formájáról, az alapdokumentumok meglétéről, a várható fizetési kötelezettségekről és az épület anyagi helyzetéről.	Önállóan beszerzi és tanulmányozza a szükséges dokumentumokat, szükség esetén a közös képviselővel is konzultál.
4	Kapcsolódó jogszabályokat (Infotv., Pénzmosás megelőzéséről szóló tv.) alkalmazza, a szükséges dokumentálást elvégzi.	Alkalmazói szinten ismeri a GDPR-t, és a vonatkozó adatkezelési szabályokat, illetve a pénzmosással kapcsolatos törvényi rendelkezéseket.	Elkötelezett a kapcsolódó jogszabályok előírásainak betartása iránt.	Betartja a vonatkozó jogszabályok előírásait.
5	Céggjogi és egyéb vállalkozói ismeretek birtokában üzleti tevékenységet végez.	Alapszinten ismeri a vállalkozási formákat, a számvitel és a foglalkoztatás szabályait, tudja a szakmai regisztráció követelményeit.	Szem előtt tartja a legális munkavégzést biztosító szabályokat.	Önállóan képes cégvezetői és számviteli feladatok ellátására, döntések meghozatalára.
6	Meghatározza az épület építési módját, tartószerkezeteit, tetőszerkezetét.	Részletesen ismeri az egyes építési módok sajátosságait, élettartamát.	Szem előtt tartja az épületkarbantartás, -felújítás és -korszerűsítés lehetőségeit.	Önállóan képes szemrevételezés és vizsgálatot végezni.
7	Az ügyfelek kérésére kiszámítja az ingatlanügylethez kapcsolódó adó-, illetékfizetési kötelezettséget.	Részletesen ismeri az ingatlanügyletekhez kapcsolódó adó és illetékszabályokat, ezek számításának módszereit.	Törekszik az ügyfeleket segíteni az ingatlanügyletekhez kapcsolódó költségek bemutatásában.	Önállóan végzi az ingatlanügyletekhez kapcsolódó számításokat.
8	Felméri az ingatlan	Átfogóan ismeri az	Elkötelezett az	Önálló

	műszaki állapotát, a vonatkozó építésügyi szabályozást elemzi, megállapítja az ettől való esetleges eltérést, és ezzel kapcsolatban tanácsot ad.	OTÉK, HÉSZ, TSZT szabályait, tudja a szemrevételezésen alapuló épületszerkezettani és épületdiagnosztikai vizsgálat elvégzésének menetét az eredményének bemutatásának technikáit.	ügyfelek teljeskörű, részletes tájékoztatása kapcsán, törekszik az esetleges problémák feltárására, megoldására.	elemzéseket végez, amennyiben indokolt az adott mérnöki szakterület képviselőjét bevonja.
9	Kiszámolja az értékesíteni kívánt ingatlan piaci forgalmi értékét.	Ismeri az ingatlanok piaci forgalmi értékének és bérleti díjának meghatározási módszereit, az értékbecslést megelőző tevékenységet, a helyszínen rögzítendő adatokat, az értékmódosító tényezőket, a korrekció alkalmazásának, a hasznos alapterület meghatározásának szabályait.	Törekszik a pontos, számonkérhető és jól dokumentált számítások elvégzésén alapuló értékbecslési bizonyítvány (értéktanúsítvány) és szakvélemény elkészítésére.	Önállóan végzi az összehasonlító ingatlanok felkutatását, az értékmódosító tényezők meghatározását, az ingatlan piaci értékével kapcsolatos számításokat.
10	Digitális eszközöket hatékonyan alkalmazza az ingatlanközvetítői tevékenysége során.	Ismeri a kommunikáció, hirdetés, prezentáció, marketing és a dokumentáció terén a digitális eszközök alkalmazásának lehetőségeit.	Értékként tekint a digitális eszközök nyújtotta lehetőségekre.	Önállóan alkalmazza a digitális eszközöket.
11	Alkalmazza, kitölti, és magyarázza a megbízás jellegével kapcsolatos szerződéstípusokat	Ismeri az ingatlanközvetítői tevékenységgel kapcsolatos adminisztrációs kötelezettségeket.	Törekszik a pontos adminisztrációra.	Önállóan végzi a munkakörébe tartozó adminisztrációt.
12	Hatékonyan alkalmazza a hirdetési eszközöket, és a	Részletesen ismeri az online és offline hirdetési piacot, a	Törekszik a hatékony, kreatív és egyben igényes reklámeszközök	Önállóan, kreatívan látja el a hirdetésekkel kapcsolatos

	hirdetések terén is képviseli az ügyfelek érdekeit.	hirdetési eszközöket.	indokolt mértékű alkalmazására.	feladatokat.
13	Szervezi és lebonyolítja az üzletkötést, hatékonyan menedzseli az értékesítés teljes folyamatát.	Rendelkezik az ingatlanok értékesítéséhez szükséges üzletkötési és marketing ismeretekkel.	Szem előtt tartja az ügyfelek érdekeit, törekszik a legjobb eredmény elérésére az üzletkötés során.	Önállóan, kreatívan, empatikusan oldja meg az értékesítési feladatokat.
14	Megfelelő minőségben és az erkölcs és az etika szabályai szerint végzi a munkáját.	Felismeri a nem megfelelő színvonalú, vagy nem etikus munkavégzést.	Minőségorientált módon jár el a munkája során, önkritikusan szemléli a felmerülő problémákat. Törekszik a folyamatos szakmai fejlődésre.	Felelősséget vállal a munkájáért, javítja a felmerült hibákat.
15	Külföldi ügyfelet tájékoztat ingatlanszerzési lehetőségeiről.	Ismeri a külföldiek tulajdonszerzési szabályait.	Törekszik az adásvétel gyors és jogszerű előkészítésére.	Betartja a vonatkozó jogszabályok előírásait.
16	Felhívja az ügyfél figyelmét az esetlegesen igénybe vehető lakáscélú állami támogatásokra.	Ismeri a lakástámogatás hatályos rendszerét.	Az ügyfél fizetőképességének elősegítése érdekében követi a jogszabályi változásokat.	Önállóan vagy hitelszakértő bevonásával tájékoztat.

9.2 A szakmai képzés megszervezhető kizárólag távoktatásban: igen / nem³

10 A programkövetelmény alapján szervezhető szakmai képzéssel megszerezhető szakképesítés társadalmi-gazdasági hasznosíthatóságának bemutatása (munkaerő-piaci relevanciája):

Az ingatlanközvetítő a megbízói általában legnagyobb értékű vagyontárgyának értékesítése során nyújt olyan szakmai segítséget, melynek által ügyfeleinek céljai gyorsabban és hatékonyabban teljesüljenek úgy, hogy a folyamat jogilag teljesen rendezett formában, az érintettek részletes és teljesskörű tájékoztatása mellett történjen. A munkakör gyakorlása során változatos és kreatív munkavégzésre van lehetőség szabad időbeosztás mellett, de cserébe elvárás a komplex tudás megszerzése: a munkavégzéssel összefüggő műszaki és gazdasági ismeretek elsajátítása, jogszabályi háttér ismerete, mindezek alkalmazása, az értékesítési folyamatok hatékony, önálló, felelősségteljes és minőségorientált menedzselése.

³ A megfelelő válasz aláhúzendő.

11. A képesítő vizsga megszervezéséhez szükséges feltételek és a képesítő vizsga vizsgatevékenységeinek részletes leírása:

11.1. A képesítő vizsgára bocsátás feltétele:

A szakmai képzés követelményeinek teljesítéséről, a képző intézmény által kiállított tanúsítvány.

Egyéb feltételek: -

11.2. Írásbeli vizsga

11.2.1. A vizsgatevékenység megnevezése: Ingatlanközvetítői írásbeli vizsga

11.2.2. A vizsgatevékenység, vagy részeinek leírása:

Számonkérés teszt, esszé és számításos típusú feladat formájában.

Teszt:

Legalább 5-5 kérdés az alábbi témakörökből:

- ingatlanpiaci alapfogalmak
- ingatlan-nyilvántartás
- dologi és kötelmi jog
- épületszerkezetan, épületdiagnosztika, építésszabályozás
- ingatlanértékbecslés
- adózás, illetékfizetés, lakástámogatások és külföldiek ingatlanszerzése

Esszé:

1db kérdésre adott válasz kifejtése esszé formájában a vizsgáztató által megadott, teszt vizsgarész témaköreinél felsorolt szakmai területek egyikéhez kapcsolódóan.

Számításos típusú feladat:

- 1db piaci összehasonlító módszerrel végzett elemzés és
- 1db a vizsgaközpont által választott feladat a következő témakörökből: adószámítás, illetékszámítás, kamat és jelenérték számítás.

11.2.3. A vizsgatevékenység végrehajtására rendelkezésre álló időtartam: 120 perc

11.2.4. A vizsgatevékenység aránya a teljes képesítő vizsgán belül: 70 %

11.2.5. A vizsgatevékenység értékelésének szempontjai:

Az írásbeli vizsgához javítási- és értékelési útmutató készül, amely meghatározza az egyes kérdésekre és feladatokra adott válaszok értékelését.

11.2.6. Az vizsgatevékenység akkor eredményes, ha a vizsgázó az írásbeli vizsgán megszerezhető összes pontszám legalább 60 %-át elérte.

11.3. Projektfeladat

11.3.1. A vizsgatevékenység megnevezése:

Egy lakóingatlan piaci összehasonlító értékbecslési szakvéleménye és az ahhoz kapcsolódó szóbeli kérdések megválaszolása

11.3.2. A vizsgatevékenység, vagy részeinek leírása:

A vizsgázó bemutatja az általa előzetesen benyújtott piaci összehasonlító értékbecslés tárgyát képező ingatlant, annak értékbecslési folyamatával és eredményével együtt, továbbá rövid szakmai beszélgetés keretében választ ad a felmerülő kérdésekre. A piaci összehasonlító értékbecslési szakvéleményt a képesítő vizsga időpontja előtt legalább 15 nappal korábban be kell nyújtani a vizsgaközpont számára.

Tartalmi követelmények:

- Címoldal és tartalomjegyzék
- Értékelési bizonyítvány (Értéktanúsítvány)
- A megrendelő adatai, utasítása. Az értékelés céljának meghatározása.
- A lakóingatlan tágabb és szűkebb környezetének bemutatása
- Az ingatlan ingatlan-nyilvántartás szerinti állapota
- Az ingatlan természetbeni leírása, műszaki leírás, épületdiagnosztika
- Helyiségjegyzék
- Az értékbecslés levezetése a piaci összehasonlító módszertannak megfelelően (összehasonlító adatbázis leírása, értékmódosító tényezők, hasznos alapterület meghatározása, korrekció)
- Az értékbecslés levezetése a piaci összehasonlító értékelés módszerével
- Alapfeltételezések, korlátozások, szabályok, melyek mellett a megállapított érték érvényes
- Dátum, aláírás, függelék (mellékletek).

Formai követelmények:

- Az írásos anyagot szövegszerkesztő programmal kell elkészíteni; alkalmazni kell az adott program lehetőségeit (oldalszámozás, fejlécek, láblécek és lábjegyzetek, tartalomjegyzék, stílusok, képek, ábrák, feliratok).
- A szövegnek feleljen meg a magyar helyesírás szabályainak.
- Minimum 20 nyomtatott oldal terjedelem, de ne haladja meg az 50 oldalt. A forrásmunkák felsorolása és szükség esetén csatolása a mellékletben kerüljön elhelyezésre.
- Ajánlott a közepes margónagyság, 12-es betűnagyság, 1,5 soros sorköz és a gyakran használt betűtípusok (Times New Roman, Arial, Calibri stb.) használata.
- Egyoldalas nyomtatás.
- Ajánlott kötési forma a műanyag spirálozás.
- Tartalmazza a szakirodalmi hivatkozásokat és más forrásfelsorolásokat.
- Egy példány nyomtatott formában és digitálisan, a vizsgaközpont által meghatározott formátumban és módon kell leadni.
- Csatolni kell a vizsgázói nyilatkozatot (ez az utolsó oldala a projektmunkának), amelyben a vizsgázó nyilatkozik arról, hogy a projekt a saját munkája, azt a felsorolt források felhasználásával készítette el.

11.3.3. A vizsgatevékenység végrehajtására rendelkezésre álló időtartam: 30 perc, amely tartalmazza a 10 perc felkészülési időt a feltett kérdésekre.

11.3.4. A vizsgatevékenység aránya a teljes képesítő vizsgán belül: 30 %

11.3.5. A vizsgatevékenység értékelésének szempontjai:

A lakóingatlan piaci összehasonlító értékbecslési szakvéleménye megfeleljen a tartalmi és formai követelményeknek. A szakvélemény, annak bemutatása és a vizsgázó feltett kérdésekre való válaszadása átfogó képet adjon a vizsgázó szakmai felkészültségéről, kommunikációs képességéről.

11.3.6. A vizsgatevékenység akkor eredményes, ha a vizsgázó a projektfeladat értékelési feltételeit legalább 60 %-ban teljesítette.

11.4. A vizsgatevékenységek lebonyolításához szükséges személyi feltételek:

Három, az ingatlanközvetítői szakterületen jártas vizsgáztató.

11.5. A vizsgatevékenységek lebonyolításához szükséges tárgyi feltételek:

- oktatóterem,
- számítástechnikai eszközök

11.6. A vizsgatevékenységek alóli felmentések speciális esetei, módja, és feltételei: -

11.7. A képesítő vizsgán használható segédeszközökre és egyéb dokumentumokra vonatkozó részletes szabályok:

- számológép

11.8. A vizsgatevékenységek megszervezésére, azok vizsgaidőpontjaira, a vizsgaidőszakokra vonatkozó sajátos feltételek:

A képesítő vizsga egészének értékelése: Az eredményes (60% feletti) írásbeli vizsga és projektfeladat százalékos eredményének súlyozott (70%-kal súlyozott írásbeli vizsga, 30%-kal súlyozott projektfeladat) összege alapján a képesítő bizonyítványba a következő érdemjegyek kerülnek:

90–100%	jeles (5)
80–89%	jó (4)
70–79%	közepes (3)
60–69%	elégséges (2)

12. A szakmai képzés megszervezéséhez kapcsolódó különös, egyedi, speciális feltételek
