

**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: **Gazdaságpolitika makrogazdasági szabályozásáért 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: 6

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: 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:

Elsősorban lakócélu ingatlan adás-vételek és bérleti szerződések közvetítésében működik közre eladó és vevő, illetve bérbeadó és bérbe vevő 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 megkötése, 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 ingatlan nyilvántartási értékét meghatározza. Csapatmunkát végez, együttműködik a közvetlen munkatársaival, amennyiben az ügyfelek érdeke ezt indokolja más ingatlanközvetítővel, egyéb szakterületek (ügyvéd, közjegyző, bankok) képviselőivel, hatóságokkal. Jogszabályban foglaltak szerint adatot kezel, követi a tevékenységét érintő jogszabályok változásait, és folyamatosan képi magát.

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:

6.1.2 Nyilvántartó hatóság:

6.1.3 Azonosító vagy nyilvántartásba vételi száma:

² A megfelelő elem kiválasztandó.

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

- 7.1 Iskolai előképzettség: érettségi végzettség
- 7.2 Szakmai előképzettség: nem szükséges
- 7.3 Egészségügyi alkalmassági követelmény: nem szükséges
- 7.4 Szakmai gyakorlat területe és időtartama: nem szükséges

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 teljes körű, 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 kötelmi jogot, a szerződések, szolgalmak, bejegyzett jogokat/terheléseket, a földhivatal és az építéshatóság eljárásrendjét, a pénzintézetek és a	Elkötelezett az ügyfelek teljes körű, részletes tájékoztatása kapcsán, törekszik az esetleges problémák feltárására,	Önállóan, felelősséggel értékeli és alkalmazza a vonatkozó jogi kötelezettségeket. Amennyiben indokolt jogász bevonását

		végrehajtók működését.	megoldására.	kezdemenyezi.
3	Kapcsolódó jogszabályokat (Infotv., Pmt.) alkalmazza, a szükséges dokumentálást elvégzi.	Alkalmazói szinten ismeri a GDPR-t, és a vonatkozó adatkezelési szabályokat, illetve a pénzügyi kapcsolatos törvényi rendelkezéseket.	Elkötelezett a kapcsolódó jogszabályok előírásainak betartása iránt.	Betartja a vonatkozó jogszabályok előírásait.
4	Cégjogi 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 munkavégzészt biztosító szabályokat.	Önállóan képes cégvezetői és számviteli feladatok ellátására, döntések meghozatalára.
5	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.
6	Felméri az ingatlan műszaki állapotát, a vonatkozó építésügyi szabályozást elemzi, megállapítja az ettől való esetleges eltérést, és ezzel kapcsolatban tanácsot ad.	Átfogóan ismeri az OTÉK, HÉSZ, TSZT szabályait, tudja a szemrevételezésen alapuló épületszerkezettani és épületdiagnosztikai vizsgálat elvégzésének menetét az eredményének bemutatásának technikáit.	Elkötelezett az ügyfelek teljeskörű, részletes tájékoztatása kapcsán, törekszik az esetleges problémák feltárására, megoldására.	Önálló elemzéseket végez, amennyiben indokolt az adott mérnöki szakterület képviselőjét bevonja.
7	Kiszámolja az értékesíteni kívánt ingatlan nyilvántartási értékét.	Ismeri az ingatlanok nyilvántartási értékének és bérleti díjának meghatározási módszerét, és az egyéb értékformákat.	Törekszik a pontos, számonkérhető és jól dokumentált számítások elvégzésére.	Önállóan végzi az ingatlan piaci értékével kapcsolatos számításokat.
8	Digitális	Ismeri a kommunikáció,	Értékként tekint a	Önállóan

	eszközöket hatékonyan alkalmazza az ingatlanok értékesítése során.	hirdetés, prezentáció, és a dokumentáció terén a digitális eszközök alkalmazásának lehetőségeit.	digitális eszközök nyújtotta lehetőségekre.	alkalmazza a digitális eszközöket.
9	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.
10	Hatékonyan alkalmazza a hirdetési eszközöket, és a hirdetések terén is képviseli az ügyfelek érdekeit.	Részletesen ismeri az online és offline hirdetési piacot, a hirdetési eszközöket.	Törekszik a hatékony, kreatív és egyben igényes reklámeszközök indokolt mértékű alkalmazására.	Önállóan, kreatívan látja el a hirdetésekkel kapcsolatos feladatokat.
11	Szervezi és lebonyolítja az üzletkötést, hatékonyan menedzseli az értékesítés teljes folyamatát.	Rendelkezik az ingatlanok értékesítéséhez szükséges üzletkötési ismeretekkel.	Szem előtt tartja az ügyfelek érdekeit, törekszik a legjobb eredmény elérésére az üzletkötés során.	Önállóan, kreatívan, empatikusan oldja meg az értékesítési feladatokat.
12	Megfelelő minőségben és etikusan 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.

9.2 A szakmai képzés megszervezhető kizárólag távoktatásban: igen / **nem**³

³ A megfelelő válasz aláhúzendő.

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

Az ingatlanközvetítő a megbízói egyik legnagyobb 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 teljeskörű 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 ismeretek elsajátítása, jogszabályi háttér ismerete, mindezek alkalmazása, az értékesítési folyamatok hatékony, önálló, felelősségteljes és minőségorientált menedzselése.

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 és esszé formában. Mindegyik témakörből min. 5 kérdés: ingatlan nyilvántartás, ingatlanjog, műszaki ismeretek, építésszabályozási ismeretek, ingatlanértékelési számítások, ingatlanpiaci alapfogalmak. Az 1db esszé a vizsgáztató által megadott – a fenti szakmai területek egyikéhez kapcsolódó – kérdésre adott válasz kifejtése. Számításos feladat: 1db nyílt piaci összehasonlító módszerrel végzett elemzés, a következőkből pedig 1 választott feladat: adószámítás, illetékszámítás, kamat és jelenérték számítás.

11.2.3 A vizsgatevékenység végrehajtására rendelkezésre álló időtartam: 90 perc

11.2.4 A vizsgatevékenység aránya a teljes képesítő vizsgán belül: 50 %

11.2.5 A vizsgatevékenység értékelésének szempontjai: A javítás a feladatsorhoz rendelt javítási útmutató alapján javítókulcs segítségével történik.

11.2.6 A vizsgatevékenység akkor eredményes, ha a vizsgázó a megszerezhető összes pontszám legalább 70 %-át elérte.

11.3 Projektfeladat

11.3.1 A vizsgatevékenység megnevezése: Ingatlan portfólió bemutatása, portfólió építéséhez, összeállításához kapcsolódó szóbeli kikérdezés.

11.3.2 A vizsgatevékenység, vagy részeinek leírása: A vizsgázó mutasson be egy saját maga által (a képzési idő alatt) készült és jól dokumentált, legalább 5 db valós- vagy elképzelt ingatlanközvetítői megbízásból álló portfóliót. Az anyag terjedelme ingatlanonként legalább 3 db (A4) oldal, összesen minimum 15, maximum 30 oldal. A digitális (pdf / ppt) formátumú portfóliót elektronikus

úton juttassa el a vizsga előtt 8 nappal az akkreditált vizsgaközpontnak. A kinyomtatott portfóliót szóban prezentálja a vizsgabizottságnak – különös tekintettel az alkalmazott megbízási szerződés sajátosságaira, az ingatlanok tulajdonságaira, azok jogi helyzetére a tulajdoni lapok alapján, a releváns építésügyi szabályokra / korlátozásokra, az ingatlanok nyílt piaci értékének meghatározására, az értékesítési anyagok elkészítési folyamatára, valamint az értékesítés (üzletkötés) sajátosságaira, esetleges tanulságaira.

- 11.3.3 A vizsgatevékenység végrehajtására rendelkezésre álló időtartam: 30 perc
- 11.3.4 A vizsgatevékenység aránya a teljes képesítő vizsgán belül: 50 %
- 11.3.5 A vizsgatevékenység értékelésének szempontjai: A portfólió bemutató átfogó képet adjon a vizsgázó szakmai felkészültségéről, kommunikációs képességéről.
- 11.3.6 A vizsgatevékenység akkor eredményes, ha a vizsgázó a megszerezhető összes pontszám legalább 70 %-át elérte.
- 11.4 A vizsgatevékenységek lebonyolításához szükséges személyi feltételek: -
- 11.5 A vizsgatevékenységek lebonyolításához szükséges tárgyi feltételek: -
- 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: -

12 A szakmai képzés megszervezéséhez kapcsolódó különös, egyedi, speciális feltételek:-
--