



**MAGYAR**  
**INGATLANSZÖVETSÉG**  
**XLIX.**  
**KÖZGYŰLÉS**  
**2024.**

## MEGHÍVÓ

**Magyar Ingatlanszövetség Elnöksége**

a

### **MAISz XLIX. Közgyűlését**

az Alapszabály 9.1.5. pontjának megfelelően hirdeti meg.

**A MAISz XLIX. Közgyűlésének időpontja : 2024.11.29., 09.00.  
Helye: 1146.Budapest, Thököly út 58.60.**

#### Tájékoztatás

Amennyiben a 2024.11.29., 09.00. órára meghirdetett Közgyűlés nem határozatképes, úgy a megismételt Közgyűlés időpontja **2024.11.29., 09.30.** óra, változatlan helyszínen, a megjelentek számától függetlenül határozatképes.

#### Napirendi pontok:

- I. Beszámoló a MAISz 2022., 2023., 2024. évben végzett tevékenységéről.
- II. Tisztségviselők megválasztása.
- III. Egyebek.

Az előterjesztés anyagának lezárása: 2024.11.14.

Budapest, 2024.11.14.



Mehrli Péter  
elnök

## I. Beszámoló a MAISz 2022., 2023., 2024. évben végzett tevékenységéről.

### 1. A szervezet működése

#### 1.1. Közgyűlés

Közgyűlési hatáskörben a beszámolási időszakban a működést meghatározó alábbi témájú határozatok születtek:

- **XLVI. Közgyűlés 4/2022. (III.6.)** A 2021. évi működésről szóló beszámoló, és a Számvizsgáló Bizottság jelentése.
- **XLVII. E-Közgyűlés 4/2023. (IV.28.)** A 2022. évi működésről szóló beszámoló, és a Számvizsgáló Bizottság jelentése.
- **XLVIII. E-Közgyűlés 4/2024. (III.8.)** A 2023. évi működésről szóló beszámoló, és a Számvizsgáló Bizottság jelentése.

#### 1.2. Elnökség

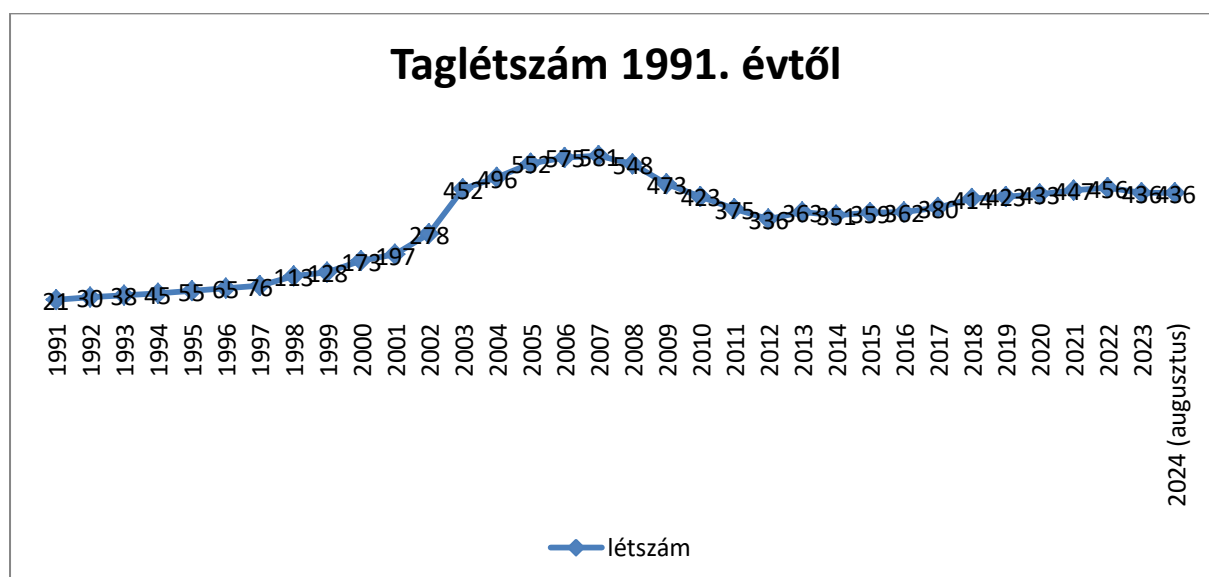
Az Elnökség a szövetség munkáját a Közgyűlések közötti időszakban a közgyűlési határozatoknak és az átruházott jogköröknek megfelelően irányította és tárgyalta meg a szövetség szakmai működésével kapcsolatos előterjesztéseket, hozta meg a döntéseit.

#### 1.3. Titkárság

A szövetség adminisztratív ( cégjogi, nyilvántartási, tagsági kapcsolati, biztosítási ügyek lebonyolítási, számlázási, gazdálkodási, pénzügyi stb. feladatok ) és szakmai munkájának ( szakmai képviseleti, szakmai bizottsági , szakmai rendezvényszervezési, EUFIM tanúsítás stb. feladatok ) végrehajtását az Elnökség és a Közgyűlés ülései között továbbra is , változás nélkül, két fővel látja el a titkárság.

#### 1.4. Tagsági viszonyok

A taglétszám változása az elmúlt 33 évben.



A taglétszám a beszámolási időszakban az alábbiak szerint változott.

2022.12.31	2023.12.31.	2024.10.25.
456	436	436

A titkárság vizsgálata megállapította, hogy az ország minden településére vonatkozó OKNyIR ( Országos Kereskedelmi Nyilvántartási Rendszer ) a 2021. évben 1190 ingatlanvagyon értékelő és közvetítő szakképesítéssel rendelkező természetes személy, vagy egyéni vállalkozó státuszú ingatlanértékelő szakembert tartott nyilván.

2023 év végén a rendszerben már 2025 fő szakember szerepelt.

A szövetség 436 számosságú tagságát 5 pártoló , 143 egyéni és 288 társasági tag alkotta.

A 288 társasági tag érdekkörében – alkalmazotti, illetve megbízási jogkörben - átlagosan 1300 fő értékelő dolgozik, amely létszám kiegészülve a 143 egyéni tag értékelővel, az OKNyIR – ban 2023 év végén nyilvántartott értékelők 64 % -át jelenti.

Az állapítható meg tehát, hogy a MAISz az OKNyIR által nyilvántartott értékelők több mint 60 % -nak a szakmai, és felelősségbiztosítási képviselőjét látja el.

## 1.5. Gazdálkodás

- A következő táblázat a MAISz elmúlt három évének gazdálkodását mutatja be kivonatos formában.

	2022.12.31*	2023.12.31 *	2024.09.30. **
Árbevétel ***	<b>63.661.000</b>	<b>68.079.000</b>	<b>65.299.000</b>
Költség ***	<b>61.845.000</b>	<b>66.863.000</b>	<b>57.932.000</b>
Eredmény	<b>1.819.000</b>	<b>1.219.000</b>	<b>7.369.000****</b>

\* Az adatok mögött álló kimutatásokat a XLVII. és a XLVIII. Közgyűlés előterjesztése tartalmazza.

\*\* Az adatok a 2024.09.30. fordulónap adatai ( 2024.I.-III. negyedév ) , a mögöttük álló kimutatásokat az L. Közgyűlés előterjesztése fogja tartalmazni.

\*\*\* A táblázat árbevétel és költségadatai tartalmazzák a biztosítások díjait, amelyek átmenő tételek. Nagyságrendjük évente: 34.303.000,- 34.681.000,- 35.904.000,- Ft. A biztosítás kezelése bevétellel nem párosul, ellenben a pénzkezelés miatt bankköltség merül fel, amely eredménycsökkentő tényező.

\*\*\*\* A 2024. év IV. negyedévében árbevétel már nem várható, ellenben jelentős költségek teljesítésére kerül sor, így az eredmény tervezetten az előző évek átlagában fog teljesülni.

A gazdálkodási adatok összesítése után megállapítható, hogy a szövetség működésének finanszírozása továbbra is biztosítható az éves bevételekből, és a folyamatosan csökkenő lekötött betétekből.

## 1.6. Állammal szembeni kötelezettségek

A titkárság közreműködött a NAV Pénzmosás és Terrorizmusfinanszírozás Elleni Iroda 2022. első félévében a jelenleg használt ÁNYK specifikus űrlapjainak (PMT17(XML), PMT17MEG, KSZ17 nyomtatványok) szakmai módosításában.

A titkárság benyújtotta az Állami Számvevőszéknek a számvitelrel és a pénzkezeléssel kapcsolatos öt szabályzatát. Az Ász nem jelzett kifogásokat.

A titkárság időre teljesítette a Központi Statisztikai Hivatallal szembeni bevallási, valamint a Fővárosi Törvényszék részére a szövetség mérlegeinek benyújtási kötelezettségét.

## 2. A Felügyelő Bizottság jelentése

A Felügyelő Bizottság elkészítette a 2022, 2023 évekre vonatkozó gazdálkodási és mérlegkészítési munkákhoz kapcsolódó jelentéseket, melyeket a XLVII. és a XLVIII. Közgyűlés előterjesztése tartalmazza.

A 2024. évre vonatkozó jelentést az L. Közgyűlés előterjesztése fogja tartalmazni.

A 2022., 2023., 2024. évekre vonatkozó összevont jelentés az alábbiakban olvasható:

### A MAISz Felügyelő Bizottságának jelentése a Magyar Ingatlanszövetség 2022., 2023., 2024. évi működéséről.

A Felügyelő Bizottság a beszámolási időszakban a MAISz Elnöksége által hozott döntésekről és a MAISz működését érintő lényeges kérdésekről folyamatos és kielégítő tájékoztatást kapott.

A szövetség adminisztratív és szakmai munkáját az önállóság és a gördülékenység jellemezte.

#### Pénzügyi és számviteli munkák

- A könyvelési és számviteli feladatokat a Borcsányi András könyvvizsgáló végezte.
- A beszámolási időszakban a gazdasági események rögzítése a hatályban lévő előírások szerint történt.
- Az ellenőrzött dokumentumok (mérleg, eredmény-kimutatás, főkönyvi kivonat) hiteles okiratokkal alátámasztottak, megbízható és valós képet nyújtanak a gazdálkodásról. A mérlegek valamennyi adata analitikus nyilvántartással alátámasztottak.
- Az éves bevallásokat és az állammal szembeni befizetéseket a szövetség határidőre elkészítette és teljesítette.
- A szövetségnek adótartozása nincs, az adófizetési kötelezettségek megállapítása és befizetése a hatályos jogszabályoknak megfelelően történt.
- A szövetségnek a szállítók felé nincs teljesítetlen fizetési kötelezettsége.
- Biztosítási káresemény nem történt, így a szövetségnek nem kellett helytállnia.

#### A MAISz gazdálkodására vonatkozó megállapítások

A szövetség éves mérlegeinek D. Saját tőke elemei az alábbiak szerint változtak.

évek	2020	2021	2022	2023	2024. I.-III.n.év
D.Saját tőke	24.181.000	10.414.000	12.233.000	16.316.000	20.821.000
I.Jegyzett tőke( tőkeváltozás)	21.211.000	11.914.000	10.414.000	12.233.000	16.316.000
VII. Mérleg szerinti eredmény	2.970.000	-1.527.000	1.819.000	4.083.000	7.369.000
	Covid előtt	Covid *	Covid után**		

\* Látható, hogy a Covid hatásainak elviselhetőbbé tétele érdekében a szövetség 2021.-ben a saját tőke terhére jelentős összeggel támogatta a tagságot és az egészségügyet egyaránt.

\*\* A beszámolási időszakban ( 2022-2024 ) azonban a szövetség pénzügyi helyzete stabilizálódott.

A szövetség éves eredmény kimutatásai, mérlegei kiegyensúlyozott gazdálkodást mutatnak az általános és egyben jelentős költségemelkedések ellenére.

A Felügyelő Bizottság észrevételezi, hogy ugyan az eredményes gazdálkodás érdekében, de kényszerűségből, csak a lekötött pénzügyi betét folyamatos, részbeni felhasználásával tudja a szövetség a felmerülő likviditási

problémáit megoldani és a költségnövekedéseket részben ellensúlyozni. A Bizottság ennek a folyamatnak a jövőbeli kihatásait vizsgálni javasolja.

évek	2022.12.31.	2023.12.31.	2024.09.30.
Lekötött betét	18.000.000	16.800.000	16.000.000.

A Felügyelő Bizottság az Elnökségnek a MAISz 2022-2024. években végzett tevékenységéről szóló beszámolóját a XLIX. Közgyűlésnek elfogadásra javasolja.

Budapest, 2024.10.30.

Preiner Annamária  
elnök sk.

### 3. Szakmai és érdekképviseleti feladatok.

#### Szakmai előadások

- A BKIK és a PP Konferenciaközpont „Biznisz az ingatlanban „ című online konferenciáján a MAISz szakmai partnerséget vállalt, melynek során a tavaszi és az őszi rendezvényen Mehrlé Péter előadást tartott ingatlanértékelés témakörben.
- Mehrlé Péter elnök a BKIK és PP Konferenciaközpont „Cégvezetők Csúcstalálkozója 2022 Felkészülés az inflációra és a háború következményeire ” rendezvényen tartott előadást.
- Megállapodás jött létre a BME Mérnöktovábbképző intézettel, hogy az ott szervezett előadásokat a szövetség ajánlani fogja a tagjainak.
- Az EUFIM szemináriumok sorában az elmúlt három évben 24 előadás hangzott el különböző témakörökből.
- Az EUFIM 2023 szeptemberi szemináriumára Debrecenben került sor, ahol az előadások a város és az ipari parkok fejlesztéséről, fedezet és erőműépítések értékeléséről, az egyetemnek a város gazdaságában betöltött szerepvállalásáról hangzottak el, valamint pódiumbeszélgetésen vitatták meg a pénzügyi intézetek képviselői a banki fedezetértékelés jelenét és jövőjét és a szakmai oktatás, tanúsítás aktuális helyzetét.

#### Magyar Nemzeti Bank

- Az MNB felkérésére a Szakmai Bizottság a beszámolási években ismét részt vett a Vállalati konjunktúra felmérés kutatás programban.
- Az MNB felkérésére a jegybank beépítette a szövetség javaslatait a 18/2022.(XII.1.) számú, a pénzügyi szervezetek ingatlanokkal összefüggő kockázatainak kezeléséről szóló ajánlásába.
- A Magyar Bankholding Zrt. értékelési pályázati kiírása nyomán a pályázathoz 91 MAISz tag kért tagsági igazolást. A pályázó tagok jelezése szerint a pályázati kiírásban elfogadhatatlanul alacsonyak voltak a vállalási díjazások. A tagok közreműködésével a titkárság áttekintette a hitelintézetek és a szövetség ingatlanértékelő tagjai közötti, az ingatlanértékelési szakvélemények elkészítésére vonatkozó gyakorlatot, és 13 pénzügyi intézetre vonatkozó összesített díjtáblázatot készített. Sajnálattal állapítható meg, hogy a hitelintézetek kivétel

nélkül egymástól különböző szakmai tartalmú és vállalási díjtételű szerződésekkel alkalmaznak értékelőket.

A titkárság levélben kérte az MNB Pénzügyi szervezetek felügyeletéért és fogyasztóvédelemért felelős alelnökét, hogy a táblázat felhasználásával hivatalból vizsgálják felül a pénzügyi szervezetek gyakorlatát. A megkeresésre válasz nem érkezett.

- Az MNB felkérésére a Szakmai Bizottság véleményezte az MNB .../202.. (... ..) számú, a hitelkockázat vállalásáról, méréséről, kezeléséről és kontrolljáról szóló ajánlástervezetet, valamint a .../202..( .... ) számú, a problémás kitétségek kezeléséről szóló tervezet. A bizottság megállapította, hogy az új tervezetek nem érintik az érvényben maradó 11/2022. és 18/2022. számú ajánlások értékelőkre vonatkozó speciális részeit.

### **Szakmai felelősségbiztosítás**

- A szövetség és az AEGON Biztosító közötti hosszabb idő óta húzódó tárgyalások során sikerült megállapodni a biztosítás EU-ra történő kiterjesztésére, valamint igény esetén az alvállalkozókra vonatkozó biztosítási feltételek kérdéseiben.
- A szövetség végrehajtotta az Aegon Magyarországnak a Vienna Insurance Groupba történő beolvadással járó, a szövetségre háruló, zökkenőmentesnek nem nevezhető feladatait.
- Az Alfa Vienna Insurance Group Zrt. és a MAISz felelősségbiztosítási keretszerződésében a biztosítási díjak a korábbi biztosítókkal aláírt szerződések díjait tartalmazzák, azonban 2025.-ben már minden valószínűség szerint a szövetség nem tudja elkerülni a díjak emelésének következményeit.

### **Nemzetközi kapcsolatok**

- Az Ingatlanközvetítő Albizottság részt vett a Bukarestben megrendezett NAR ( Amerikai Ingatlanszövetség ) konferencián.
- A titkárság a NAR kérésére a budapesti széleskörű bemutatkozására vonatkozó „ NAR Fórum 2023 Budapest „ című programtervezetet készítette a NAR számára.
- A MAISz részt vett Budapesten 2023.november 22.-én a FIABCI európai elnöksége 34 tagja által képviselt elnökségi ülésének megszervezésében, valamint a FIABCI Hungary XXV. Magyar Ingatlanfejlesztési Nívódíj Pályázat ünnepélyes díjátadó gálájának lebonyolításában.
- A díjátadó gálán a FIABCI Hungary elnöke Gönczi László, Budiarsa Sastrawinatának a FIABCI világszövetség elnökének jelenlétében megköszönte a MAISz huszonöt éven át tartó szakmai támogatását melyet a Nívódíj Pályázatban kifejtett, személyes közreműködését oklevél átadásával köszönte meg Mehrlé Péternek, Gerő Péternek, és Kispál Sándornak.

### **Hazai szakmai kapcsolatok**

- Az MGyOSz tagjaként a szövetség képviselőjében Mehrlé Péter folyamatosan vett részt a elnökség ülésein.
- A szövetség továbbra is együttműködik a ÉVOSz – al közös szakmai kérdésekben.
- A XXV. Magyar Ingatlanszakmai Nívódíj Pályázat Bíráló Bizottsága munkájában vett részt a szövetség immáron 25 éven át.

## **EUFIM tanúsítás**

- Az EUFIM ingatlanközvetítői tanúsítás újbóli bevezetésére vonatkozó tárgyalásokat folytatott a RE/MAX –ál és az RICS –el.
- A Személytanúsítási szervezet vezetése elfogadta az EUFIM Személytanúsító Szervezet tanúsítási eljárásának egyszerűsítésére, koncentrált lebonyolítására, és a 2022. II. félévétől kezdődő bevezetésre vonatkozó új eljárási rendjét: A dokumentum „ EUFIM személytanúsítási eljárás általános feltételek 2022. ” címmel jelent meg .
- A jövőre nézve vizsgálat lefolytatására van szükség, melynek célja megállapítani, hogy a pénzügyesek hány külső és belső értékelőt foglalkoztatnak, hányan dolgoznak csak lakóingatlanokkal és hányan egyéb ingatlanokkal.

Figyelemmel az MNB tanúsítással kapcsolatos elvárásaira ( 18/2022. XII.1.), a fentiekből valószínűsíteni szükséges azt, hogy hány potenciális új tanúsításra lehet számítani az elkövetkezendő években, ennek tudatában milyen szervezeti átalakításokra kell felkészülni az EUFIM tanúsítási rendszeren belül.

A cél elérése magába foglalhatja a követelményrendszer feltételeinek átgondolását és kidolgozását, új irányok meghatározását, mint például egy esetleges kétszintű, a lakóingatlanok és nem lakóingatlanok értékelését végzők külön minősítése.

A tanúsításra felkészítő tanfolyamok 2023.-tól 3 naposok lettek.

- **Tanúsítási eljárások**

### **2022.**

- Felkészítő tanfolyamok : március 4. és 11., október 7, és 14.
- Írásbeli vizsga : április 1., október 21.
- Szóbeli vizsga : január 21, március 21.22, április 25-26., december 12.
- Januárban, áprilisban és decemberben 20 új szakember kapott EUFIM címet.
- Januárban és márciusban 10 EUFIM tanúsított védte meg az EUFIM címét.
- EUFIM tanúsítottak a 2022. év végén : 119 fő.

### **2023.**

- Felkészítő tanfolyamok : március 10., 21., 31., október 6., 13., 20.,
- Írásbeli vizsgák : április 14., november 03.
- Szóbeli vizsgák az évben 10 alkalommal voltak új, és újratanúsítottak számára.
- Az év során : 20 új szakember kapott EUFIM címet.
- 2023 -ban 17 EUFIM tanúsított védte meg az EUFIM címét.
- EUFIM tanúsítottak a 2023. év végén : 130 fő.

### **2024.**

- Felkészítő tanfolyamok : március 22. ápr.5, 12., október 4., 11., 18.,
- Írásbeli vizsgák : április 19.,
- Szóbeli vizsgák: május 27-28.
- A beszámolási időszak végéig ( október.25. ) 10 új szakember kapott EUFIM címet, és 4 fő védte meg újabb 5 évre a címét.
- a tanúsítottak összlétszáma: 134 fő.



## Néhány további adat

A tanúsítások összefoglaló táblája: 2022-2024.

Tanúsítások	2022	2023	2024	
			I - III.n.év	IV.n.év *
Újra tanúsítottak	10	17	4	14
Új tanúsítottak	20	20	10	-
Összes tanúsított	119	130	134	-

\* 2024. november elején 14 EUFIM tanúsított vár a címe megvédésére, a decemberi új tanúsításra várók névsora még nem teljes, várhatóan 15 fő fog vizsgázni.

Az EUFIM tanúsítottak kor szerinti megoszlása ( 2024. 08.31.)

40 év alattiak	17 fő
41-60 évesek	93 fő
61 év felettiak	24 fő
Átlag	51 év
Budapesti lakos	90 fő (67%)
Nem budapesti lakos	44 fő (33%)

A 2003. éven, amikor az EUFIM indult 45 ingatlanértékelő szerezte meg a minősítést. A 2024. évben a 45 értékelőből csak 9 fő maradt a rendszerben.

## 6. Határozati javaslat

***A Magyar Ingatlanszövetség XLIX. Közgyűlése 4/2024.(XI.29.) számú határozata:***

*A Magyar Ingatlanszövetség XLIX. Közgyűlése ezen határozatával elfogadja a Magyar Ingatlanszövetség Elnökségének a 2022., 2023., és a 2024. évekre vonatkozó működésének beszámolóját a Magyar Ingatlanszövetség Felügyelő Bizottságának jelentésével együtt.*

## II. A Magyar Ingatlanszövetség tisztújítása.

A Magyar Ingatlanszövetség 2021. november 30.-án megválasztott tisztségviselőinek – Elnökség, Felügyelő Bizottság, Etikai Bizottság – mandátuma 2024. december 1.-én lejár.

A MAISz Elnöksége kezdeményezi 2024. november 29.-ére a mandátumok lejártja miatt az Elnökség, a Felügyelő Bizottság és az Etikai Bizottság megválasztását.

A MAISz elnöksége – Mehrlé Péter, Beák Attila, Gerő Péter, dr. Pál Zoltán, Salamon Adorján – a következő ciklusra nem jelölteti magát, megköszöni a Tagságnak a hosszú éveken át tartó bizalmat és együttműködést.

A jelölt Tisztségviselők neveinek közzététele és megválasztása a **2022/VSz.** számú Választási szabályzat alapján történik.

Az eljárás tájékoztatója a [www.maisz.hu](http://www.maisz.hu) honlapon olvasható.

XLIX. Közgyűlés. Tisztségviselők megválasztása. Jelölés 2024.11.15., 12.00.	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	Σ
<b>Dr. Novák Zalán</b>	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1			1				<b>11</b>
<b>Fischl Ákos</b>	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1		1	1	1	<b>15</b>
<b>Bihátsi Péter</b>	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	<b>16</b>
Kiss Sándor												1	1	1	1	1	6
<b>Preiner Anna Mária</b>	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1		1	1	1	1		<b>14</b>
<b>Simon Erzsébet</b>	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1		1	1	1	1	1	<b>15</b>
<b>Szóke Tibor</b>	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1		<b>15</b>
Pálffi Péter																1	1
Tatos Tibor												1					1
dr.Pál Ilona												1					1
Szegedi Attila																1	1
<b>Dr.Szép Levente</b>	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1		1	1	1	1	1	<b>15</b>
<b>Kövér Gyula</b>	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1		<b>15</b>
<b>Sághy Edit</b>	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1		1	1	1	1	<b>15</b>
Jablonszki István													1				1
Imrei Katalin																1	1
Dr. Novák Zalán												1					1
	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	144

### III. Egyebek.

#### Alapszabály módosítása

A MAISz 2022/Asz. számú Alapszabálya az alábbi ponttal egészül ki.

##### 9.1.12. Tiszteletbeli elnök.

A tiszteletbeli elnök tagja a Magyar Ingatlanszövetségnek.

A tagság a korábbi elnök elismerését hivatott kifejezni a MAISz folyamatos fejlesztése érdekében kifejtett munkájáért a személyhez kötött tiszteletbeli elnöki funkció adományozásával.

A tiszteletbeli elnök meghívásra, tanácskozási joggal részt vehet a szövetség döntéshozó testületei munkájában, tapasztalataival és további tevékenységével segíti az Elnökség munkáját a társadalmi és a nemzetközi kapcsolatok terén.

A Magyar Ingatlanszövetségnek egyszerre csak egy tiszteletbeli elnöke lehet.

A tiszteletbeli elnök cím adományozásáról, és visszavonásáról az elnökség ajánlására a közgyűlés egyszerű többségi szavazatával dönt.