

Új kezdeményezés az ingatlanpiac szabályozására és szereplőinek hivatalos nyilvántartására!

1. MIMIR, mi ez? Miért van erre szükség?
2. Hogyan működik?
3. Mi a cél?
4. Milyen előnyei vannak a rendszernek?
5. Milyen szinergiák, kapcsolódási pontok, előnyök adódnak?

1. MIMIR, mi ez? Miért van erre szükség?

Mimir, a múltból, az Észak Germán mitológia híres alakja, aki tudásáról és bölcsességéről volt ismert.

MIMIR, a jelenben, egy mozaik szó, ami 2007-ben indult hódító újára, és 2009 utolsó negyedévéől Magyar Ingatlanszakmai Minősítő Rendszer néven lép be a köztudatba!

Egy „tudásáról” híressé váló rendszer, mely hiánypótlásként lép be a jelenleg is zűrzavaros ingatlanszakmai nyilvántartás porondjára. Egy olyan nyilvánosan elérhető honlap, mely az ingatlanokkal foglalkozó szakemberek képzettségét, etikai/morális múltját, munkaviszonyát, szakmai előéletét tartja nyilván.

Terveink szerint ez az úgynevezett Elektronikus Munkakönyv kísérné végig a szakmai életutat.

A MIMIR egy hiteles, – a magyar ingatlanszakma meghatározó szervezetei, továbbá civil szervezetek és vezető oktatási intézmények által támogatott, az állam által elismert – folyamatosan frissülő elektronikus, naprakész szakmai névjegyzék, amelynek mint társadalmi szervnek „önkormányzata” van.

MIMIR Elnökség összetétele (kitétel, a tagoknak legyen szakmai tapasztalata, elismertsége):

- MIT tagszervezetei és az egyéb ingatlanszakmai szervezetek által delegáltak
- A legnagyobb vállalkozói és munkáltatói szervezetek képviselői (VOSZ, MGYOSZ), illetve a történelmi hagyományokkal rendelkező cégeképviselő, a Magyar Kereskedelmi és Iparkamara.
- További társadalmi szervezetek (Ügyvédi Kamara, Reklámszövetség)
- Szaktárca (aktuális felügyeleti szerv: Önkormányzati Minisztérium)
- Akkreditált ingatlanszakmai képesítést nyújtó egyetemek és oktatási intézmények (BME MTI, FÜTI Omega, Szent István Egyetem, Nyugat Mo.-i Egyetem.)
- Civil szervezetek képviselői

MIMIR Elnökségének feladatai:

- Elnökség működésének szabályozása (SZMSZ elkészítése, mint pl. tagfelvétel, kizárás, stb.)
Az elnökség – rotációs rendszerben – évente választ egyszerű szótöbbséggel szakmai szervezeti tagjai közül elnököt. Kamara felépítéséhez hasonlíthat.
- Felterjesztett regisztrációs kérelmek engedélyezése
- Kompetenciabizottságok által hozott döntések áttekintése, fellebbezés esetén felülvizsgálati fórum

MIMIR Titkárságának összetétele:

A 4 kompetencia bizottságból 1-1 tag + titkár alkotja.

MIMIR Titkárságának feladatai:

- A Kompetencia Bizottságok és az Elnökség ülései közötti operatív és adminisztrációs feladatokat látja el.
 - A Titkárság szervezi meg a rendszeres tanácsadói és mediátori szolgáltatást (területi alapon).
 - A Kompetencia Bizottságok a Titkárságon keresztül terjesztenek fel anyagokat az Elnökségnek.
-

Kompetencia Bizottságok összetétele:

MIT tagszervezetei által delegáltak (szakterületek szerint):

- Ingatlanközvetítő és forgalmazó (MAISZ, MIOSZ, IME, MIKSZ, MIÉSZ, IFSZK)
- Ingatlan értékbecslő (MIKSZ, MAISZ)
- Társasházkezelő (TTOE, TKKE, LÉTÉSZ, LOSZ)
- Ingatlan- és létesítménygazdálkodó, kezelő szervezetek (MIGSZ, IGE, Facility Management Szövetség, HUFMA)

Akik szükség szerint nem ugyanazok a személyek, mint az elnökségbe delegáltak!

Kompetencia Bizottságok feladatai:

- Bizottság működésének szabályozása (SZMSZ elkészítése)
- Regisztrációs kérelmek elbírálása, felterjesztése Elnökségnek
- Szakmai képzések/rendezvények éves tervének elfogadása (kreditek hozzárendelése)
- Vétségek és szankciók kategóriái és kivizsgálásuk folyamata
- Etikai/szakmai ügyek kivizsgálása, döntéshozatal, fellebbezések felterjesztése Elnökségnek
- Javaslatok rendezvények rendezésére
- Mediátori (békéltető testületi) szerep
- Tanúsítási szintek és az azokhoz tartozó törzsanyag és követelményrendszer meghatározása
- Szakirányú tanfolyamok lajstromozása, elhelyezése a kredit-rendszerben
- Elnökség részére akkreditációs javaslatok megfogalmazása

Alapvetően ezek a legfontosabb orgánumok, amelyeken keresztül érvényesül az egyéni, illetve a társadalmilag elvárt szakmai kontroll!

2. Hogyan működik?

A névjegyzékek hivatalos honlapra való feltöltését és frissítését a MIMIR elnöksége és a MIT által koordinált Felügyelő (Kompetencia) Bizottság végzi – mely nyilvántartást a Főváros és a megyei jogú városok hivatalos weboldala felé is képes szolgáltatni a jövőben.

3. Mi a cél?

A cél a **szakma leinformálhatósága**, *folyamatos szakmai tudás igazolása*, olyan **háttérszolgáltatás nyújtása** a nyilvánosság számára, ahol a szakterületen (ingatlaneladás, értékbecslés, jogügylet, ingatlan- és létesítménygazdálkodás, ingatlankezelés, társasházkezelés, stb.) felmerülő problémák, kérdések, panaszok megfogalmazhatók.

Segítségnyújtás azok számára, akik kevésbé otthonosan, vagy akár kényszerből mozognak az ingatlan ügyletek területén!

4. Milyen előnyei vannak a rendszernek?

Néhány tény, mely az Elektronikus Névjegyzék létjogosultságát bizonyítja:

- Az „ingatlanmaffia” melegágya a szabályozatlan ingatlanpiac! Szakmai körök véleménye szerint a szervezett csalások zömét a szakmát jogosulatlanul űző személyek követik el, ügyvédek és más segítők közreműködésével! A szervezett bűnözés visszaszorítása pedig érdeke a szakmának és a kormánynak egyaránt. A piac megtisztulását elősegítheti a szolgáltatói szféra ügyfélköre is: azon tanácsadókhoz kell forduljanak, akik leinformálhatók, és megfelelő jogosultsággal rendelkeznek!
- A jelenleg hatályos, névjegyzékekről szóló 78/1993. törvény 64/C-D. §. betartását semmilyen szerv nem ellenőrzi a gyakorlatban! A társadalom jogos elvárásának is eleget tesz a MIT a MIMIR Elektronikus Névjegyzék és mellette a Felügyelő (Kompetencia) Bizottság felállításával.
- Tekintettel arra, hogy a piaci szereplők és az ingatlan vásárlók közel 80%-a (évente 100 ezer ügyfél és 20 ezer ingatlanügynök) elsősorban az Internetet használja információforrásul, a piacnak égető szüksége lenne a jogosultság (törvényesség) Interneten, pár másodperc alatt elvégezhető ellenőrzésére.
 - Jelenleg nem tud érvényesülni a fogyasztóvédelem az ingatlanszakma szereplőivel szemben, egyesek több szervezethez is, mások sehová sem tartoznak. Könnyen belátható a leinformálhatóság jelentősége: a közvetítői tevékenység nem sokkal különb az ügyvédétől vagy a pszichiáterétől. Az ügyfelek itt is a magánszférájukba engedik be a közvetítőt. Személyes problémájukat bízzák rá, sokszor egy számukra kilátástalan helyzetre megoldást remélve.
- Az Interneten történő közzététel jelentős mértékben csökkentené az Ügyfélszolgálat terheltségét, továbbá elősegítené a versenytisztaság, minőségbiztosítás és fogyasztóvédelem érvényesülését az ingatlanpiacon.
 - Aki a környezetében megbízható szakembert keres társasházi közös képviseleti, ingatlanközvetítői vagy értékbecslői tevékenységre... az kénytelen a színes, szagos reklámokra, hirdetésekre hagyatkozni... valljuk be, nem kis kockázattal.

5. Milyen szinergiák, kapcsolódási pontok, előnyök adódnak?

Ki regisztrálhat? ingatlanközvetítő és értékbecslő, ingatlanvagyon-értékelő és közvetítő, felsőfokú műszaki értékbecslő, ESSEC, RICS, CPM, ingatlanforgalmi szakjogász, ingatlankezelő és vagyongazdálkodó, társasházkezelő, ingatlankezelő, igazságügyi szakértő, FM létesítménygazdálkodó, műszaki ellenőr...

Illetve képzettséggel még nem rendelkező, de az ingatlanszakmában tevékenykedő kollégák, akiknél teljesülnék a törvényben előírtak, és meghatározott időn belül szeretnék képzést szerezni.

Mi a regisztráció folyamata? Egy egyszerű kérdőív segítségével megadhatók az alap elérhetőségi adatok fényképpel, végzettség megnevezése és a bizonyítvány száma, névjegyzéki lajstromszám, egy esetleges szakmai szervezeti tagság vagy felelősségbiztosítás, szakmai múlt, referenciák és a működési területre vonatkozó adatok.

A regisztrációkérés beérkezik a szakági kompetencia bizottsághoz, aki azt a partner oktatási intézményeken keresztül leellenőrzi, és amennyiben valósak a megadott adatok, beélesítik a felhasználó adatlapját. A regisztráló minden lépésről email-ben értesül.

1.

A MIMIR-be történő regisztráció ingyenes... ameddig lehet, fenntartjuk...

A köztudatba való beépülés után, az elektronikus névjegyzék elősegíti a versenytisztaság, minőségbiztosítás és fogyasztóvédelem érvényesülését az ingatlanpiacon.

A piaci és a szakmai szereplők is pár másodperc alatt, egyszerű úton leinformálhatják a szakértő jogosultságát a MIMIR névjegyzékből! Ha pedig valaki kompetens szakmabélit, szolgáltatót keres a közelében (pl. egy társasház közös képviselőt keres), akkor azt is könnyedén megtalálhatja.

A rendszer elismeri az ügynök/bróker szinteket éppúgy, mint ahogyan az európai CPM, a francia ESSEC, vagy az angol RICS típusú képzéseket.

Egyszóval a célunk: a piac megtisztulásának elősegítése a szolgáltatói szféra ügyfélköre által, akik jellemzően azokhoz a tanácsadókhoz fognak fordulni, akik leinformálhatók, megbízhatóak és megfelelő jogosultsággal rendelkeznek!

A körön belül lévők pedig megkülönböztetik magukat a kóklerektől, ami által több ügyfelük lesz!

6.) Tehát mik is a regisztráltak számára elérhető előnyök?

Szoftver, mit tud?:

- Saját személyre szabott profil létrehozása, kezelése
- Bárhonnan az Internetről (pl. hirdetési portálokról) belinkelhető adatlap
- Nem publikus tartalmak és a Dokumentumtár elérése
- Kedvezményes részvétel az eseménynaptárban meghirdetett oktatásokon, rendezvényeken, egyszerű regisztrálással
- Személyes kredit adminisztráció
- Rendszeres szakmai hírlevelek, információk
- Szakmai felelősségbiztosítás

MIMIR mit nyújthat?

- Elismerés, nyilvánosság (pozitív diszkrimináció), hitelesség, leinformálhatóság
- Garancia, számon kérhetőség (a szakma, a lakosság és a hivatalos szervek, pénzügyi-befektetői szféra részére)
- Szakmai fejlődés elősegítése: rendezvényeken, konferenciákon, továbbképzéseken való kedvezményes részvétel
- Ingatlan iparági kérdésekben mediátori tevékenység

- Ingatlanszakmai és -etikai vélemény eltérések esetén állásfoglalás, illetve segítségnyújtás
- Olyan hiteles névjegyzék, aminek a tagjaiból szakértőket válogathatnak a bankok, önkormányzatok, hivatalos szervek (akár pályázatok útján), illetve a lakosság, külföldi befektetők, stb.
- Tartalmas közösségi élet szervezése (emberközeli, kézzelfogható, képzési rendszere megalapozott, professzionális és populáris elemeket egyaránt felmutatva széles tömegeket érinthet).
- Lakosság felé népszerűsítjük a rendszert, és ezen keresztül a tagokat is. Ingatlanszakmai jogi és hiteltanácsadás szolgáltatás rendszeresen.
- Elérhető egy olyan szakmai grémium, amely felé:
 - a panaszok, problémák, kérdések megfogalmazhatók (mediáció).
 - kivizsgálás -> véleményben (nem tag) vagy határozatban (tag) foglalhat állást.

2.

Az ingatlanszakmai **oktatás** terén megkezdett programunkat folytatni kívánjuk a FÜTI Omegával, a BME-vel és a Corvinus Egyetem továbbképző intézeteivel, valamint az állami tulajdonú ÉMI-vel karöltve. A Magyar Ingatlan Tanácshoz szorosan kötődő szakmai tananyag készült, amelyet a MIMIR (Magyar Ingatlanszakmai Minősítő Rendszer) keretében kívánunk főként hasznosítani – kétévenkénti tagság megújítással, kreditpont rendszerben.

Ezt terveink szerint először egy **fórum** – melyen belül különféle szakmai kérdéseket lehet megtárgyalni –, **dokumentumtár**, majd egy **rendezvénynaptár** fogja kiegészíteni, amely részint a regisztrált szakmabeliek, részint pedig a tagszervezetek konferencia-szervezését kívánja összehangolni.

Egy egyéni tagságon alapuló rendszerrel kézenfekvő lesz egy ingatlanszakmai **állásbörze** vagy hirdetőfal létrehozása is.

3.

Maga az Adatvédelmi Biztos is – állásfoglalása alapján – a közhiteles szakmai nyilvántartás Internetes elérhetőségét racionálisnak és szükségesnek tartja.

A rendszer széleskörű használatára való törekvésünk egyebekben összecseng az Európai Ingatlantanács hasonló irányelveivel, így a rendszer később a CEPI-hez is tagozódhat.

Véleményünk szerint csak egy ilyen rendszer biztosíthatja a független és hiteles információcserét a szakma és a vásárlóközönség, valamint a szakmán belüli szereplők között. Egy nyitott és rugalmas szisztéma, amely átlátható, benne mégis egységes szabályrendszer és kontroll uralkodik.

Az ingatlanszakmai regisztrációt tartalmazó törvény előkészítése kapcsán jeleztük, hogy a MIMIR rendszer keretén belül készek vagyunk felállítani a hiteles, regisztrált, országos szintű elektronikus, szakmai névjegyzéket. Az így létrehozott szakmai, önszabályozó rendszer kvázi előkészíti az ingatlanpiacot az egyéni tagságon alapuló Független Szakmai Ingatlankamara intézményének megalakításáig. Terveink szerint, ennek lesz minden kormánycikluson átívelő kötelessége a kiszámítható szakmai szabályozási rendszer létrehozása és a maffiatevékenység visszaszorítása.

Köszönöm megtisztelő figyelmüket!