

ÁLTALÁNOS SZERZŐDÉSI FELTÉTELEK A MEGBÍZÁSI SZERZŐDÉS INGATLANKÖZVETÍTŐI TEVÉKENYSÉGRE- elválaszthatatlan része

1. A Megbízott közvetítési tevékenysége az alábbi – kiegészítő jellegű - szolgáltatásokkal egészülhet ki:
 - a. az ingatlan piaci értékének meghatározása;
 - b. az ingatlanra vonatkozó adatok rögzítése (fénykép, alaprajz) és nyilvánosságra bocsátása;
 - c. az ingatlan hirdetése különböző online/offline médiákban;
 - d. az ingatlan értékesítésének előmozdítása érdekében együttműködés szervezése más ingatlanközvetítőkkal/irodákkal;
 - e. a megbízás adatainak számítógépes nyilvántartása;
 - f. a felek tárgyalásának szakmai támogatása;
 - g. földhivatali ügyintézés (vételi szándéknyilatkozat esetén a tulajdoni lap beszerzése a megbízott költségén);
 - h. az ingatlan megtekintésének megszervezése, annak személyes helyszíni bemutatása;
 - i. közreműködés a szerződés előkészítésében;
 - j. személyes részvétel a szerződéskötésnél, ill. igény szerint esetlegesen az ingatlan birtokbaadásánál;
2. Megbízó tudomásul veszi, hogy a fentebb felsorolt szolgáltatások közül Megbízott azokat köteles elvégezni, amelyek az aktuális ügylet érdemi elintézéséhez szükségesek. E tényre tekintettel, a Megbízottal szemben azon a címen igény nem érvényesíthető, hogy a felsoroltak közül nem teljesítette valamennyit.
3. **A megbízási díj magában foglalja a Megbízott alábbi költségeit, amelyekre vonatkozóan a Megbízónak megtérítési kötelezettsége nincs:**
 - a. a megbízási szerződés megkötésének, az ingatlan érték-meghatározásának és a szakmai tanácsadásnak a díjai;
 - b. hirdetési- és reklámköltségek (beleértve a kiemelt hirdetést és reklámot is);
 - c. telekommunikációs költségek;
 - d. az ingatlan bemutatása kapcsán felmerülő utazási költségek;
 - e. Mindezen feladatok óradíj költsége
4. **Amennyiben a Megbízási szerződés teljesítésre kerül, úgy a Megbízónak a megbízási díjon túl semminemű fizetési kötelezettsége nem áll fenn az Iroda felé. Az esetleges – szerződésszegő magatartások esetén alkalmazandó - költségtérítés fizetési kötelezettség szabályozására a szerződés további pontjaiban kerül sor.**
5. Megbízó kijelenti, hogy tartózkodik minden olyan magatartástól, mely a Megbízott megkerülésének minősül. Ilyennek minősül minden olyan magatartás, mely a Megbízott jelen szerződés szerint díjigényének csökkentésére vagy kizárására irányul.
6. A Megbízás teljesítésének az minősül, ha a Megbízó a Megbízott ingatlanközvetítői tevékenységének eredményeként felkutatott vevővel adásvételi szerződést (a továbbiakban: Szerződés) köt az Ingatlanra. Megbízó tudomásul veszi, hogy minden olyan dokumentáltan nyilvántartott, közvetített személy a Megbízott által közvetített ajánlattevőnek minősül, akinek aláírása a Megbízott „Megtekintési nyilatkozat” nyomtatványán szerepel. A „Megtekintési nyilatkozatot” minden olyan, a Megbízott által közvetített személy aláírja, aki a megbízás tárgyát képező ingatlant vételi szándékkal megtekintti.
7. Az adásvételi szerződéssel esik egy tekintet alá minden más ingatlan-átruházási jogcím alapján megkötött megállapodás vagy az előszerződés is, függetlenül attól, hogy az átruházás ingyenesen vagy ellenérték fejében történt (a továbbiakban: Szerződés), ill. attól, hogy a későbbiekben az teljesül-e vagy sem.
8. Teljesítettnek minősül továbbá a megbízás az alábbi esetekben is:
 - a. ha a Megbízó az Iroda által felkutatott vevő helyett annak hozzátartozójával vagy az általa tulajdonolt és/vagy képviselt gazdasági társasággal (önkormányzat, egyesület, alapítvány) köt szerződést;
 - b. ha a Megbízott által felkutatott vevő az ingatlanra a minimumárat elérő vagy meghaladó ajánlatot tesz, de a Megbízó a szerződést ennek ellenére nem köti meg vagy a vételi szándéknyilatkozatban is foglalt kialakított vételáron írásban is ajánlatot tesz de a Megbízó az adásvételi szerződést ennek ellenére nem köti meg;
 - c. ha a Megbízó a KIEMELT szerződés hatályának fennállása alatt az elővásárlási vagy visszavásárlási jog jogosultjával köt szerződést, vagy ha a nem KIEMELT vagy EGYEDI szerződés hatálya alatt az Iroda teljesít, azaz vevőt hoz az ingatlanra;

9. Késedelmes fizetés esetén a megbízási díj a Ptk. által meghatározott késedelmi kamattal növelten fizetendő.
10. **A Megbízott kötelezettséget vállal arra, hogy a lakást kizárólag olyan vevőjelöltnek mutatja meg, akinek személyi adatait rögzíti.**
11. Amennyiben a Megbízó nem a Megbízotton keresztül értékesíti az ingatlant, úgy köteles az értékesítésről 48 órán belül tájékoztatni a Megbízottat. Amennyiben ezt a tájékoztatást a Megbízó elmulasztja, és az Iroda utóbb teljesíti a szerződést, a Megbízó később nem hivatkozhat arra, hogy nem tudott a Megbízott teljesítéséről.
12. A Megbízó hozzájárul ahhoz, hogy az általa szolgáltatott személyes- és az ingatlanra vonatkozó adatokat a Megbízott a szükséges mértékben az ingatlan után érdeklődő ügyfelek, a megkötendő szerződéssel érintett személyek (vevő és ügyvéd), illetve szerződött partnerei számára – az értékesítés előmozdítása és a további szolgáltatások kijelölése (pl. értékebecslés, energetikai tanúsítvány készítése) céljából - átadja. Egyebekben a Megbízott kötelezettséget vállal arra, hogy a Megbízó által kiadott személyes- és ingatlan adatokat bizalmasan kezeli.
13. A megbízási szerződés módosítása érvényesen kizárólag közös megegyezéssel és írásban történhet. Szerződő felek kifejezetten kijelentik, hogy az irányár tekintetében a Megbízó és a Megbízott által közvetített személy között aláírt szerződést egyben a Megbízási Szerződés módosításának is tekintik. **Amennyiben a Megbízó a szerződés tárgyát képező ingatlant a Megbízási szerződés irányáránál alacsonyabb áron hirdeti, vagy ilyen tartalommal ad más Irodának eladási megbízást, úgy az egyben Megbízási szerződés módosítását jelenti, azaz az Iroda is jogosult lesz az alacsonyabb értéknek megfelelően hirdetni, ill. teljesíteni.**
14. **A szerződés a teljesítéssel, ill. a határozott időtartamra kötött szerződés a határozott időtartam elteltével szűnik meg,** ill. közös megegyezéssel szüntethető meg azzal, hogy a KIEMELT és a EGYEDI szerződések a határozott időtartam lejártával – amennyiben a felek másként nem rendelkeznek – határozatlan idejű ÁLTALÁNOS szerződéssé alakulnak át.
15. **Határozatlan időtartamra kötött ÁLTALÁNOS szerződés esetén az egyoldalú felmondásra az aláírást követő 90. napon túl – 30 napos felmondási idő alkalmazásával - bármelyik félnek lehetősége van, amelyet a másik féllel írásban kell közölni.** Nincs felmondási idő abban az esetben, ha az ingatlant a Megbízó értékesítette, ezért a megbízás ellehetetlenül, vagy ha a határozatlan idejű szerződés a határozott idejű szerződés lejártával jön létre.
16. A szerződés megszűnése után is fennáll 12 hónapig (ipari és mezőgazdasági vagy területfejlesztésre váró ingatlanok/területek esetében 36 hónap) a Megbízó fizetési kötelezettsége, amennyiben olyan személlyel köt szerződést, aki/amely a Megbízott teljesítése útján szerzett tudomást az ingatlanról.
17. A szerződés jellegének megállapításánál az alábbiak irányadók:
- ÁLTALÁNOS: a Megbízó jogosult az Ingatlant saját maga is hirdetni, ill. arra vevőt keresni, továbbá az ingatlanközvetítéssel mást is megbízhat;
 - EGYEDI: a Megbízó kötelezettséget vállal arra, hogy az Ingatlan közvetítésével mást nem bíz meg, azonban az Ingatlant jogosult saját maga is hirdetni és ennek nyomán értékesíteni.
 - KIEMELT: a Megbízó kötelezettséget vállal arra, hogy az Ingatlan közvetítésével mást nem bíz meg, azonban az Ingatlant jogosult saját maga is hirdetni és ennek nyomán értékesíteni, ez utóbbi esetben azonban a **Megbízási szerződés** szerinti fizetési kötelezettségei merülnek fel az Irodával szemben.
18. A Megbízónak költségtérítés-fizetési kötelezettsége az alábbi esetekben áll fenn:
- Amennyiben a 17.b. vagy 17.c. pontok alatti szerződéstípusok esetében a Megbízó megszegi a további megbízás adására vonatkozó kötelezettségvállalását, úgy – függetlenül az ingatlan értékesítésétől - a jelen megbízás szerinti irányárra vetített megbízási díj 1 %-ával egyező (átalány jellegű) költségtérítés 8 napon belüli – számla ellenében – történő megfizetésére köteles;
 - Amennyiben a 17.c. pont alatti szerződéstípus esetében a Megbízó saját maga értékesíti az ingatlant, úgy a jelen megbízás szerinti irányárra vetített megbízási díj 2 %-ával egyező (átalány jellegű) költségtérítés 8 napon belüli – számla ellenében – történő megfizetésére köteles;
19. **Amennyiben a megbízás „EGYEDI” vagy KIEMELT jellegű, úgy a Megbízott kötelezettséget vállal arra, hogy a közvetítési tevékenység ellátása során kiemelten kezeli a jelen megbízást, az Ingatlan közvetítésével, ill. a potenciális vevői kör felkutatásával kiemelten foglalkozik, az ingatlan hirdetését fokozott volumenben és értékben, kiemeléseket alkalmazva folytatja. A kedvezményes megbízási díjat a felek a megbízás jellegére is tekintettel alakították ki.**
20. A pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény (továbbiakban: Pmt.) 6-14. §-ai a Megbízott számára ügyfél-átvilágítási kötelezettséget írnak elő. Ennek alapján a **Megbízási szerződéskötéskor** a megbízó ügyfél, valamint annak képviselője (a **Megbízási szerződést** aláíró

személyek, valamint a kapcsolattartók) és a tényleges tulajdonos azonosításra kerülnek. A Pmt. 12. § (3) bekezdése alapján a megbízó ügyfél a szerződéses kapcsolat fennállása alatt köteles 5 munkanapon belül a megbízottat értesíteni, ha az ügyfél-átvilágítás során rögzített adatokban (akár a megbízó ügyfél, akár az azonosított képviselő, akár a tényleges tulajdonos vonatkozásában) változás következne be. Az azonosítás során felveendő adatokat a megbízó ügyfél a mellékelt adatlap kitöltésével és az adatokat tartalmazó okiratok bemutatásával, és ahhoz való hozzájárulás megadásával adja meg, hogy a rögzítendő adatokat tartalmazó okiratokról a megbízott másolatot készítsen. A megbízott a Pmt. 7. § (8) bek. alapján a Pmt. 7. § (2) bekezdésben meghatározott adatokat tartalmazó okiratról másolatot köteles készíteni.

21. **A Megbízó polgári- és büntetőjogi felelőssége tudatában kijelenti, hogy a megbízás tárgyát képező ingatlan értékesítésével kapcsolatosan annak rendelkezési jogával bír, illetve az ingatlan valamennyi tulajdonosának és jogosultjának teljes körű meghatalmazásával rendelkezik, ill. vállalja az e nyilatkozata valótlanságából fakadó felelősséget, ill. költséget. A Megbízó a szerződés teljes tartama alatt szavatol továbbá az ingatlan természetbeni sajátosságait érintő, valamint a jogi helyzetével kapcsolatos adatok valódiságáért.** Amennyiben ezen adatokban változás áll be, a Megbízó kötelezettséget vállal arra, hogy a megváltozott adatokról írásban igazolható módon (postai levél, e-mail, telefax) tájékoztatja a Megbízottat.
22. A Megbízó hozzájárul ahhoz, hogy a megbízás teljesítése során a Megbízott harmadik személyeket – ún. partnerirodákat és közreműködőket - vegyen igénybe azzal, hogy az igénybevétel a Megbízóra többletterhet nem hárít.
23. „A hatékonyság érdekében és statisztikai adatbázis képzés céljából az ingatlanhirdetés és az ingatlan adatai továbbításra kerülnek a Magyar Ingatlanközvetítők Országos Szövetsége (MIO SZ) és a Vár-Köz Kft. (1137 Budapest, Radnóti Miklós utca 34. fszt. 2.) által működtetett adatbázisba. A Vár-Köz Kft. a MIO SZ kiemelt szoftver szolgáltató és együttműködő partnere a statisztikai és értékesítési adatbázis képzés tekintetében is. A Megbízó tudomásul veszi, hogy a MIO SZ és a Vár-Köz Kft. olyan közös statisztikai és értékesítési adatbázist üzemeltet a hirdetések és ingatlanok adatairól, amelyek a MIO SZ tagjai és együttműködő partnerei számára elérhetők. A Megbízó, és a Megbízott adatvédelmi kapcsolatáról további részletes tájékoztatást a Megbízott honlapján is megtalálható "Adatkezelési tájékoztató" tartalmaz. Az Adatkezelési tájékoztatót a Megbízott a **Megbízási szerződés** aláírása előtt a Megbízó rendelkezésére bocsátotta. A Megbízó kijelenti, hogy a Megbízott Adatkezelési Szabályzatát megismerte, ideértve különösen az értékesítési és értékbecslési statisztikai adatbázis céljára felhasznált adatok részletes felsorolását is.
A MIO SZ hirdetési és statisztikai adatbázisa és kiegészítő szolgáltatásai tekintetében kérjük, hogy olvassa el a MIO SZ Adatkezelési tájékoztatóját, amely a MIO SZ honlapján is elérhető. Az ingatlan statisztikai adatbázisba továbbított adatai ingatlanpiaci elemzések készítése, magas szintű értékbecslési szolgáltatás céljából használhatóak fel. Az ingatlantulajdonos neve és további természetes személyazonosító adatai, valamint az ingatlan házszáma nem részei az adatbázisnak. Az ingatlan adatainak értékesítési és értékbecslési statisztikai adatbázis céljára való felhasználáshoz való hozzájárulás nem kötelező és a hozzájárulás visszavonható.
A Megbízó a fentiek alapján az ingatlan adatainak értékesítési és értékbecslési statisztikai adatbázis céljára való felhasználásához hozzájárul.”
24. Szerződő felek kijelentik, hogy a szerződés és annak teljesítése körében egymás értesítését kizárólag igazolható módon, írásban (postai út, telefax, e-mail) lehet joghatályosan megtenni.
25. A Megbízási szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk. és az Ltv. vonatkozó rendelkezéseit kell alkalmazni.