Általános Szerződési Feltételek (ÁSZF)

Hatályos: 2020. év szeptember hó 01. napjától

1. A megbízás tárgya:

Megbízó megbízza Megbízottat azzal, hogy a megbízás tárgyát képező ingatlant/ingatlanokat/ingatlan tulajdoni hányadokat értékesítésre közvetítse, továbbá azok bérbeadása, illetve bármely más egyéb, jogszabályban rögzített jogcímen történő hasznosítása során és érdekében ingatlanközvetítőként, illetve jogi szolgáltató ügyvédi irodaként eljárjon a jelen ÁSZF-ben rögzített szabályok, rendelkezések szerint. A Megbízott feladatát képezi mindazon részfeladatok elvégzése, illetve szervezése, amelyek hozzájárulnak ahhoz, hogy a megbízás tárgyát képező ingatlan értékesítése, bérbeadása, illetve egyéb hasznosítása a jelen megbízás keretén belül sikeresen megvalósuljon, beleértve a vevő tulajdonszerzését célzó jogügylet okiratba foglalását, illetve bérlő tekintetében a bérleti szerződés, illetőlegesen egyéb használati szerződés okiratba foglalását.

2. A megbízás személyi hatálya, definíciók

2.1. A jelen ÁSZF értelmében Megbízott a Dr. Nemes Andrea Ügyvédi Iroda (cím: 2900 Komárom, Sport utca 2., Tel: (+36) 30/ 21-21-21-1, E-mail: ingatlan@drnemesandrea.hu), (a továbbiakban, mint **Megbízott**, a jelen ÁSZF-ben úgy is, mint a Tatabánya Megyei Jogú Város Jegyzője által 2020/6 számon nyilvántartásba vett ingatlanközvetítő iroda).

2.2. A jelen ÁSZF értelmében Megbízó mindazon természetes személy, gazdasági társaság, jogi személy (a továbbiakban, mint **Megbízó)**, aki, illetve amely igazolható módon megbízást ad egy adott ingatlan eladásra/bérbeadásra, egyéb módon történő hasznosításra történő közvetítésére, illetve bármely ingatlannal kapcsolatos jogügylet, cselekmény elvégzésére, közvetítésére.

2.3. A jelen ÁSZF értelmében megbízást kizárólag olyan természetes személy, illetve gazdasági társaság, jogi személy képviseletében eljáró személy adhat, aki kétséget kizáróan igazolni képes a tárgyi ingatlannal kapcsolatos rendelkezési jogosultságát, a megfelelő felhatalmazást, meghatalmazást a megbízás aláírása tekintetében.

2.4. A jelen ÁSZF értelmében érdeklődő mindazon természetes személy, illetve gazdasági társaság, jogi személy képviseletében eljáró személy (a továbbiakban, mint **Érdeklődő**), aki Megbízó tevékenysége folytán ismeri meg a megbízás tárgyát képező ingatlant (weblap, személyes találkozás, hirdetések stb.), szerez tudomást arról, hogy azt eladni, bérbe adni kívánja az arra jogosult, illetve más módon kívánja hasznosítani.

2.5. A jelen ÁSZF értelmében vevő mindazon természetes személy, illetve gazdasági társaság, jogi személy képviseletében eljáró személy (a továbbiakban, mint **Vevő),** aki Megbízó tevékenysége folytán ismeri meg a tárgyi ingatlant (weblap, személyes találkozás, hirdetések stb.), szerez tudomást arról, hogy azt el kívánja adni, bérbe kívánja adni az arra jogosult, majd saját, vagy más nevében szerződést köt, illetőlegesen más módon kívánja azt hasznosítani, majd saját vagy más nevében szerződést köt.

2.6. A jelen ÁSZF értelmében bérlő mindazon természetes személy, illetve gazdasági társaság, jogi személy képviseletében eljáró személy (a továbbiakban mint **Bérlő),** aki Megbízó tevékenysége folytán ismeri meg a tárgyi ingatlan, szerez tudomást arról, hogy azt bérbe kívánja adni az arra jogosult, majd saját, vagy más nevében szerződést köt.

2.7. A 2.1. – 2.6. pontokban részletezettek a továbbiakban úgy is, mint **Felek** értelmezendők.

3. A jelen megbízás tárgyi hatálya

3.1. Jelen megbízás tárgyát képezi bármely az Európai Unió területén fekvő ingatlan, illetve olyan ingóság, amely a funkcióját tekintve ingatlanhoz hasonló paraméterekkel rendelkezik (a továbbiakban **Ingatlan)**.

3.2. Jelen megbízás keretén belül a Megbízott Magyarország határain kívül található ingatlan tekintetében kizárólagosan klasszikus ingatlanközvetítői tevékenységet végez, tulajdonjog átruházása, szerződések előkészítése tekintetében viszont közreműködőként nem járhat el.

3.3. Megbízó garanciát vállal arra, hogy kizárólag olyan ingatlan tekintetében ad megbízást, amely ingatlan a rá vonatkozó valamennyi jogi normának, helyi és állami jogszabályok rendelkezéseinek maradéktalanul megfelel. E tekintetben a Megbízott a felelősségét kizárja, felelősség az átruházandó Ingatlan tekintetében (jogszavatosság, kellékszavatosság stb.) kizárólagosan a Megbízót terheli.

3.4. Megbízó garanciát vállal arra, hogy az ingatlanközvetítési megbízásban rögzített adatok a valóságnak megfelelnek. Bármely, a ingatlanközvetítési megbízásban felvett adat hibás, vagy nem a valóságnak megfelelő megadásából, majd ezen adatoknak az ingatlanközvetítő által bármely módon történt jogszerű közreadásából eredő eljárás tekintetében a Megbízott a felelősségét kizárja, bármely ezen okra visszavezethető felelősség kizárólagosan Megbízót terheli. Amennyiben a Megbízó meghatalmazottként jár el, úgy köteles az eljárási jogosultságát 2 tanú aláírásával ellátott teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt okirattal igazolni.

4. Megbízási díj

4.1. **Magyarország elhelyezkedő ingatlanok tekintetében a megbízási díj az Ingatlan értékesítésre közvetítése esetén - a valós vételárra vetítve – az irányár 2,49 %-a + ÁFA. Megbízott a megbízási díjra vonatkozóan eseti jelleggel akciót hirdethet, amely akció időtartama az akciónak a Megbízott Facebook oldalán történő megjelenésétől számított 30 nap.** Kisértékű (5.000.000,- Ft és az alatti irányár) ingatlan, illetve tulajdoni hányad értékesítésének közvetítésére vonatkozó megbízás esetén felek a megbízási szerződésben egyedi megbízási díjat határoznak meg. Adásvételre vonatkozó megbízás esetén a közvetítés megbízási díja – az ingatlan irányárától függetlenül - minimum 200.000 Ft + ÁFA.

Szerződő felek rögzítik, hogy bérleti jogviszony közvetítésére vonatkozó megbízás esetén a megbízási díj határozatlan idejű bérleti szerződés esetében 1 (egy) havi bérleti díjnak megfelelő összeg. Határozott idejű bérleti szerződés megkötésének közvetítésére vonatkozó megbízás esetén a megbízási díj a teljes bérleti időszakra vetített valós bérleti díj 10%-a. Bérleti jogviszony közvetítésére vonatkozó megbízás minimum díja: 100.000 Ft + ÁFA.

Abban az esetben, amennyiben Megbízó az irányárat csökkentette, azonban ezen tényről nem tájékoztatta Megbízottat és a módosított összeggel sikeresen talált vevőt, vagy bérlőt, Megbízó a megbízási díjjal egyező mértékű meghiúsulási kötbér megfizetésére köteles Megbízott részére a vevő tulajdonjog bejegyzésének ingatlan tulajdoni lapjának széljegyére történő feljegyzését követő 5 (öt) napon belül.

4.2. Magyarország határain kívül fekvő ingatlan esetében a megbízási díj minden esetben egyedi megállapodás tárgyát képezi.

4.3. Felek rögzítik, hogy a megbízási díj megfizetésének feltétele, hogy Megbízott sikeresen kiközvetítse az ingatlant.

4.4. Sikeresnek számít az ingatlan kiközvetítése és Megbízott jogosult a teljes összegű megbízási díjra, amennyiben

- Érdeklődő vételi ajánlatot, vagy bérletre vonatkozó ajánlatot tesz a közzétett irányáron, vagy attól eltérő áron és azt Megbízó elfogadja,

- Érdeklődő vételi ajánlatot, vagy bérletre vonatkozó ajánlatot tesz a közzétett irányáron, vagy annál magasabb áron, azonban azt Megbízó nem fogadja el, illetve 5 napon belül nem is reagál a vételi ajánlatra,

- Megbízott tevékenysége által, azzal összefüggésben (személyes bemutatás, hirdetés, hírlevél, Facebook, Instagram, honlap, stb.)

a. az ingatlan tulajdonosa és bármely a Megbízott tevékenysége által kiközvetített fél, így esetlegesen a Megbízó is,

b. az ingatlan tulajdonosa és az ingatlan tulajdonosának illetve az Őt képviselő Megbízónak a családtagja, illetve a tulajdonosnak és a Megbízónak a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. tv. 8:1 § és 8:2 § szerinti hozzátartozója, közeli hozzátartozója, vagy az olyan jogi személy, amelyben az előzőekben felsorolt személyek tagsági, vezető tisztségviselői jogviszonnyal rendelkeznek –

megállapodást (adásvételi szerződés, bérleti szerződés stb.) köt – akár esetlegesen az eredeti megbízástól is eltérve,

- Megbízó és Érdeklődő között csereingatlant vagy más szolgáltatás lesz a megbízás tárgyának ellenértéke,

- Megbízó és/vagy vevő személyében – akár engedményezés, akár a Megbízó és a vevő, bérlő döntése nyomán – csere, változás történik a megbízás és az adásvételi-, vagy bérleti szerződés aláírás közti időszakban, azonban a szerződés megköttetik,

- Megbízó a vételi vagy bérleti ajánlatot elfogadja, azonban ahhoz képest jelentősen módosítani kívánja a feltételeket, amelyből kifolyólag hiúsul meg a szerződéskötés a felek között,

- amennyiben adásvételi, bérleti, vagy egyéb jogviszony a tárgyi ingatlan tekintetében a Megbízó és Megbízott között létrejött megbízási szerződés megszűnését követően jött létre, azonban bizonyíthatóan a Megbízott tevékenységének eredményként.

4.5. Abban az esetben amennyiben az adásvételi szerződés, bérleti szerződés megkötésre kerül, azonban a vevőnek felróható okból (pl.: vevő nem kap hitelt) nem megy teljesedésbe az adásvétel, bérlet, úgy ezen esetben – igaz az ingatlan kiközvetítése sikeres volt – megbízott a megbízási díjat visszafizeti Megbízó részére az adásvétel, bérlet meghiúsulásától számított 5 napon belül. Ezen esetben Megbízott kizárólag ügyvédi munkadíjra jogosult, amely összeg jelen esetben - a vételár, egy évi összegű bruttó bérleti díj 0,5 %-a + ÁFA összeg, amely költséget Megbízó vállalja megfizetni a Megbízott irányában oly módon, hogy a Megbízott ezen összeggel csökkentve fizeti vissza a megbízási díjat a Megbízó részére. Felek rögzítik, hogy az adásvételi szerződés akkor minősül meghiúsultnak, amennyiben az adásvételi szerződés rendelkezései szerint a vevő tulajdonjogának bejegyzésére az ingatlan-nyilvántartásba a szerződés rendelkezései szerint nem kerül sor. Felek rögzítik, hogy a bérleti szerződés akkor minősül meghiúsultnak, amennyiben annak megkötését követően a bérlő nem tud birtokba lépni annak ellenére, hogy az első havi, törthavi bérleti díj megfizetésre került.

4.6. Szerződő felek rögzítik, hogy Megbízó a megbízási díj megfizetésének az adásvétellel, illetve bérlettel kapcsolatos első pénzátadáskor vagy utaláskor, részteljesítéskor (pl. ajánlat elfogadásakor) köteles eleget tenni, készpénzben a Megbízott képviselőjének kezeihez. Amennyiben az első pénzátadás, utalás, részteljesítés nem fedezi a megbízási díj összegét, abban az esetben Megbízó a fennmaradó összeget legkésőbb az adásvételi, bérleti, vagy további jogviszonyra vonatkozó szerződés aláírásakor köteles megfizetni a Megbízott képviselője részére készpénzben.

4.7. Abban az esetben, amennyiben Megbízó módosított az irányáron, azonban ezen tényről nem tájékoztatta Megbízottat és a módosított összeggel sikeresen talált vevőt, vagy bérlőt, Megbízó a megbízási díjjal egyező mértékű kötbér megfizetésére köteles Megbízott részére.

5. Megbízó jogai és kötelezettségei

5.1. Megbízó jogosult maga értékesíteni, bérbeadni az ingatlant.

5.2. Megbízó jogosult a tárgyi ingatlan értékesítése, bérbeadása céljából a jelen megbízás aláírását követő 3 (három) hónap lejártát követően harmadik személy szolgáltatását igénybe venni, ami azt jelenti, hogy a megbízási szerződés aláírását megelőzően esetlegesen más szolgáltatóval kötött szerződés nem zárja ki Megbízottal történő szerződéskötést. A Megbízottal történő szerződés aláírását követő 3 (három) hónapon belül azonban a Megbízó nem köthet megbízási szerződést harmadik féllel a tárgyi ingatlan tekintetében, ezen esetben a jelen megbízási szerződés kizárólagosnak minősül.

5.3. Megbízó jogosult szóban információt kérni a megbízással, annak teljesítésével kapcsolatosan a Megbízottól, a Megbízott tevékenységével kapcsolatos részfeladatok teljesítése tekintetében, azonban az információkérés gyakorisága nem merítheti ki a zaklatás fogalmát, annak rendszeressége nem lépheti túl a szükségszerű és okszerű tájékoztatási igény mértékét.

5.4. Azon esetben, amennyiben a Megbízó a Megbízotton túl igénybe veszi harmadik személy közreműködését a megbízás tárgyát képező ingatlan értékesítése, ill. bérbeadása érdekében, úgy köteles egy esetleges vételi ajánlat vagy bérletre vonatkozó ajánlat elfogadásától számított 5 (öt) napon belül tájékoztatni ezen tényről a Megbízottat. Abban az esetben, amennyiben Megbízó elmulasztja a Megbízottat a jelen pont szerint értesíteni, illetőlegesen egyidejűleg elmulasztja átadni legalább a szerződő felek személyét, valamint a vételárat tartalmazó okiratot (az ügylet létrejöttének igazolásaképpen), abban az esetben Megbízó meghiúsulási kötbér fizetésére köteles, amelynek az összege a megbízási díjjal azonos mértékű.

5.5. Megbízó köteles minden, a tárgyi ingatlannal kapcsolatos információt, tervrajzot átadni, illetve másolat, fénykép készítésére lehetőséget biztosítani Megbízott részére. Megbízó felel az az ingatlannal kapcsolatosan átadott információk valóságtartalmáért. Hamis, vagy hibás valóságtartamú információ adásából, majd ezen információk alapján hibásan kitöltött ingatlan adatlap, ezt követően pedig bármely módon (honlap, hirdetés, stb…) megjelent hibás, valótlan tartalmú tájékoztatásból eredő jogkövetkezményekért mindennemű felelősség kizárólagosan Megbízót terheli, Megbízott felelősségét a felek e körben kizárják. Felek rögzítik, hogy azon esetben, amennyiben a közvetítés sikeressége a Megbízó által szolgáltatott hamis, vagy hibás valóságtartamú, téves információk átadásából hiúsul meg, úgy Megbízott a Megbízási díjjal egyező mértékű kötbérre jogosult, amely összeget Megbízó legkésőbb a meghiúsulást követő 30 (harminc) napon belül köteles megfizetni Megbízott részére.

5.6. Megbízó kötelezettséget vállal arra, hogy Megbízott részteljesítésének (hirdetés, Facebook, stb…) eredményeként a megbízás tárgyára vonatkozóan létrejött bármely jogviszony esetében

nem kerüli meg Megbízottat, tartózkodik az olyan magatartás, cselekmények tanúsításától, amelyek arra irányulnak, hogy a Megbízási díj megfizetését a Megbízó elkerülje. Szerződő felek rögzítik, hogy ilyen jellegű cselekmény (Megbízott „megkerülése") megvalósulása esetén a Megbízó a megbízási díj összegével egyező mértékű kötbér megfizetésére jogosult a Megbízó által, illetve amennyiben Megbízott megkerülésére vonatkozó cselekmények feltárása Megbízott számára költségek megfizetésével járt, abban az esetben ezen költségek megfizetésére is köteles a Megbízó.

5.7. Megbízó jogosult az irányárat, illetve a legkisebb árat (minimálár) meghatározni, illetve azt – okszerűen - módosítani, azonban a módosításról 3 (három) napon belül írásban köteles tájékoztatni Megbízottat.

5.8. Megbízó kötelezettséget vállal arra, hogy elzárkózik mindazon potenciális vevővel történő kapcsolatfelvételtől, akik nem Megbízó 5.1. pontban rögzített tevékenységével kapcsolatosan kerültek Megbízó látókörébe, illetve akik, vagy amelyek tekintetében feltételezhető vagy bizonyos, hogy az Megbízott részteljesítései nyomán kerültek Megbízó látókörébe. Abban az esetben, amennyiben ezen kapcsolatfelvétel létrejön, Megbízó köteles Megbízottal is egyeztetni időpontot annak érdekében, hogy Megbízott is részt vegyen az egyeztetéseken.

5.9. Megbízó tudomásul veszi, hogy bármely a Megbízott megkerülésére irányuló jogcselekmény kártérítési per indítását és kártérítési igény érvényesítését eredményezheti azon esetben, amennyiben a Megbízott a Megbízó meghiúsulási kötbérigényét nem elégíti ki.

5.10. Megbízó kötelezettséget vállal arra, hogy az elérhetőségeiben történt változásokról Megbízottat haladéktalanul értesíti, e-mail útján.

6. Megbízott jogai és kötelezettségei

6.1. Megbízott a szolgáltatását megbízási díjért végzi, sikeres közvetítés esetén megbízási díjra jogosult.

6.2. Megbízott jogosult a Megbízó személyes adatait kezelni az adatvédelmi törvényben foglaltak szerint.

6.3. Megbízott jogosult a megbízás tárgyát képező ingatlanról fényképeket, videót készíteni, az ingatlannal kapcsolatos információkat kezelni, a képanyagot, információkat szabadon, korlátlanul felhasználni, megosztani, az ingatlant kiközvetíteni, illetve Megbízóval egyeztetett időpontban az ingatlant bemutatni, annak érdekében, hogy a potenciális vevők az ingatlant megismerhessék

6.4. Megbízott jogosult minden, a Megbízott és potenciális vevő, illetve bérlő közti egyeztetésen résztvenni, kommunikációs csatorna formájától függetlenül.

6.5. Megbízott jogosult harmadik személyt bevonni részfeladatok teljesítése érdekében, azonban harmadik személy által végzett tevékenységért úgy felel Megbízott, mintha azt a tevékenységet maga végezte volna el

6.6. Megbízott költségtérítésre jogosult abban az esetben amennyiben Megbízó érdekmúlása okán a megbízás a megbízási szerződés aláírását követő 3 hónapon belül megszűnik.

7. Megbízás létrejötte, időtartama, felmondás

7.1. A megbízási szerződést felek alapesetben a megbízási szerződés aláírásával hozzák létre, azonban a megbízás létrejöhet szóban, e-mail megkeresés alapján, ráutaló magatartással is, ami lehetővé teszi, hogy felek megállapodása aláírt, papírformátumú dokumentum nélkül is érvényes legyen

7.2. A megbízási szerződést felek határozatlan időre, de legalább 3 hónap időtartamra kötik.

7.3. A megbízási szerződést felek 3 hónapon belül nem mondhatják fel rendes felmondással.

7.4. Felek a megbízási szerződést a megbízás keltétől számított 3 hónapot követően 30 napos felmondási idő kikötésével, írásban (tértivevényes levél, vagy e-mail) mondhatják fel.

7.5. Felek rögzítik, hogy abban az esetben, amennyiben bármely fél 3 hónapon belül felmondja a szerződést, súlyos szerződésszegést követ el. Ebben az esetben Megbízó a megbízási díj összegével azonos mértékű kötbér megfizetésére köteles, a felmondástól számított 3 napon belül.

7.6. A megbízás megszűnik a sikeres ingatlanközvetítéssel, majd ezt követően a tárgyi ingatlanra vonatkozó adásvételi szerződés elkészítésével, illetve Megbízó vonatkozásában a kérése szerinti adásvételi szerződés elkészítésével a tárgyi ingatlan tekintetében megkötött szerződés aláírásától számított 6 hónapon belül, továbbá a tárgyi ingatlanra kötött adásvételi szerződés aláírásának napjától számított 6 hónap múlva.

7.7. A megbízás a Megbízó érdekmúlása esetén megszűnhet, azonban Megbízó ezen esetben Megbízott költségeinek megtérítésére köteles. Abban az esetben, amennyiben ezt követő 3 hónapon belül esetlegesen értékesíti az ingatlant, Megbízott a megbízási díj összegével egyező, a már megfizetett költségekkel csökkentett kötbérre jogosult.

8. A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben felek a magyar jogszabályokat tekintik kötelezőnek. Ezen szerződéssel kapcsolatban felmerülő jogvitákat felek elsődlegesen tárgyalások útján kötelesek rendezni. Amennyiben a vita megszüntetésére irányuló egyeztetés ésszerű határidőn belül nem vezet eredményre, felek értékhatártól függően a Komáromi Járásbíróság, illetve a Tatabányai Törvényszék kizárólagos illetékességét kötik ki.

9. Szerződő Felek rögzítik, hogy a jelen ÁSZF-et keretszerződésként kezelik, azt a megbízási szerződés aláírásával magukra nézve kötelezőnek ismerik el. Szerződő felek rögzítik, hogy köztük létrejött megbízási szerződés tartalma teljes egészében üzleti titoknak minősül, harmadik személynek kiadni csak a másik fél előzetes írásos hozzájárulása esetében lehetséges.

10. Megbízó kijelenti, hogy a jelen „Általános Szerződési Feltételeket” elolvasta, értelmezte és az abban foglaltakat kötelezőnek ismeri el magára nézve.

A jelen Általános Szerződési Feltételek (ÁSZF) szövege és tartalma Dr. Nemes Andrea Ügyvédi Iroda szellemi terméke, annak részben vagy teljes egészében történő felhasználása az ügyvédi iroda írásos engedélye nélkül tilos!