

Általános szerződési feltételek

1.MEGBÍZOTT SZOLGÁLTATÁSAI

Szemléli az ingatlant, dokumentálja a szemlézett ingatlant (műszaki paraméterek, ár, stb.), az értékesítés érdekében hirdetéseket jelentethet meg az ingatlanl kapcsolatanban – 24 órán belül megjelenteti az ingatlan fényképeit és adatlapját a saját honlapján -, valamint országos ingatlanközvetítói hálózatok zárt rendszerében, honlapjain, valamint egyéb országos internetes oldalakon (a hirdetési felületek változásának jogát fenntartjuk, valamint az adatbázis-szolgáltató portálok hibájából tévesen vagy hiányosan megjelenő adatokért nem vállalunk felelősséget) gondoskodik az ingatlan tulajdoni lapjának beszerzéséről és a Megbízóval egyeztetett formában információs táblát helyez el az ingatlanon, jól látható helyen. A Megbízó engedélyével összeveti az adatbázisokat (kereslet-kínálat), értesíti az ingatlant kereső ügyfeleket; személyesen bemutatja – előre megbeszélte időpontban – a megbízás tárgyát képező ingatlant, illetve az ingatlanról elkészített prezentációs anyagot az Érdeklődők részére biztosítja, teljes körűen tájékoztatja az ingatlanl kapcsolatos adatokról. Tárgyalást folytat az ingatlan értékesítésével kapcsolatban, melynek eredményéről tájékoztatja a Megbízót, javaslatot tesz az ingatlan értékesítésével kapcsolatban a befolyt információk alapján. A legjobb tudása szerint jár el, a Megbízó érdekeit szem előtt tartva megteremti a Megbízó és a Vevő / Bérlő közötti üzleti kapcsolatát és segíti a Felek közötti kölcsönösen előnyös megállapodás létrejöttét. Az Érdeklődőkkel „Megtekintési nyilatkozatot” írat alá; időpontot egyeztet az eladóval, vevővel és az ügyvéddel a szerződés-kötésről, begyűjti az adásvételi /bérleti/ szerződéshez szükséges adatokat (eladó, vevő, bérlő, ingatlan), a begyűjtött adatokat feldolgozza, és továbbítja az ügyvédnek, előkészíti a szerződés-kötést.

2.KÖZVETÍTÉS MENETE

Megbízott „Megtekintési nyilatkozat”-ot írat alá azokkal az Érdeklődőkkel, akik részére az ingatlanról tájékoztatást adott. Amennyiben az ingatlanra vételi ajánlat érkezik, Megbízott haladéktalanul írásban vagy szóban, igazolható módon értesíti a Megbízót, aki az ajánlat átvétele után 48 órán belül írásban nyilatkozik annak elfogadásáról, módosítási szándékáról vagy visszautasításáról. Megbízó kötelezettséget vállal arra, hogy akadályoztatása esetén előzetesen írásban értesíti a megbízottat. Ebben az esetben a rendkívüli helyzet megszűnését követően haladéktalanul, de legkésőbb az akadály megszűnését követő 24 órán belül köteles a vételi ajánlat elfogadásáról nyilatkozni.

3.MEGBÍZÁSI DÍJ ESEDEKESSÉGE

3.1. Vételi ajánlat elfogadása esetén Megbízott jogosult a megbízási díjra. Megbízó az ingatlanra Megbízott által közvetített Vevővel / Bérlővel, annak hozzátartozójával, rokonával, vagy olyan gazdasági társasággal, melynek Vevő / Bérlő tarja, alkalmazottja, partnere köt az ingatlan értékesítésével kapcsolatosan bármilyen megállapodást (adás-vételi, bérleti előszerződést csereszerződést), vagy adás-vételi / bérleti szerződést.

3.2. A megbízási díj a megállapodás, előszerződés vagy a(z) adás-vételi / bérleti szerződés aláírásával egyidejűleg a megbízó mint eladó részére átadott foglalóból / vételárelőlegből kerül megfizetésre megbízott részére.

3.3. Megbízó akkor is köteles a Megbízott díjat megfizetni Megbízott részére, ha jelen szerződés megszűnt, azonban a Megbízó olyan Vevővel / Bérlővel, annak hozzátartozójával, vagy olyan gazdasági társasággal, melynek Vevő / Bérlő tagja, alkalmazottja, partnere köt adás-vételi / bérleti szerződést, akit a Megbízott közvetített ki részére és a(z) adás-vételi /bérleti szerződés megkötésére jelen szerződés megszűnését követő 6 hónapon belül kerül sor 3.4. Amennyiben a Felek között kizárólagos megbízási szerződés jön létre, úgy a Megbízó köteles valamennyi, az Őt közvetlenül megkereső Érdeklődőt Megbízotthoz irányítani. Megbízó ezen kötelezettsége elmulasztása esetén jelen szerződés hatálya alatt az ingatlanra megkötött adás-vételi / bérleti szerződés alapján köteles a megbízási díjat a Megbízott részére megfizetni.

3.5. Amennyiben Megbízó a Megbízott által részére közvetített Vevővel / Bérlővel, annak hozzátartozójával, rokonával vagy olyan gazdasági társasággal, melynek Vevő / Bérlő tagja, alkalmazottja, partnere köt szerződést, azonban Megbízottat megkerüli és/vagy nem teljesíti fizetési kötelezettségét Megbízott részére azt követően sem, hogy arra megbízott írásban felszólította, úgy Megbízó köteles a megbízási díj összegét valamint a teljesítésig a megbízási díj után évi 20%-os mértékű késedelmi kamatot fizetni.

3.6. Amennyiben az ingatlan adás-vételi / bérleti szerződése a Megbízónak felróható okból hiúsul meg, úgy Megbízó köteles a Megbízottnak megfizetni a megbízási díjat a fenti szerződések tekintetében, amennyiben a Vevőt / Bérlőt, annak hozzátartozóját, vagy olyan gazdasági társaságot, melynek Vevő / Bérlő tagja, alkalmazottja, partnere, a Megbízott közvetítette ki a Megbízó részére.

3.7. Amennyiben az ingatlanra vonatkozóan jogszabály és / vagy szerződés alapján harmadik személynek elővásárlási joga, vételi joga van és ez a harmadik személy az elővásárlási, vagy vételi joggal él, olyan adás-vételi / bérleti előszerződés vagy adás-vételi / bérleti szerződés tekintetében, amely Vevőjét / Bérlőjét Megbízott közvetítette ki Megbízó részére, Megbízottat megilleti a megbízási díj.

3.8. Amennyiben a Megbízó gazdasági társaság és a Megbízott által közvetített Vevő, annak hozzátartozójával, rokonával, vagy olyan gazdasági társasággal, melynek az illető tagja, alkalmazottja, partnere, szerez üzletrészt az adott társaságban és ezáltal közvetlen megszerzi az ingatlan tulajdonjogát részben, vagy egészben, az adott tranzakció alapján Megbízó köteles Megbízott részére megfizetni a megbízási díj összegét. Ebben az esetben a Felek a megbízási díj összegét százalékos arányban állapítják meg a tulajdonjog szerzésének százalékos arányát figyelembe véve.

3.9. A megbízási díj számításának alapja az ingatlan vételára, mértéke 2,8 % + Áfa összeg , de minimum 150.000,-Ft+Áfa. Megbízó vállalja, hogy amennyiben az ingatlan vételárához igazodó megbízási díj mértéke nem éri el a 150.000 Ft-ot, úgy a megbízási sikeres teljesítése esetén 150.000 Ft + ÁFA minimál díjat, megfizet.

Kizárólagos megbízási esetén a megbízási díj mértéke 2,5 % + Áfa összeg , de minimum 150.000,-Ft+Áfa. Megbízó vállalja, hogy amennyiben az ingatlan vételárához igazodó megbízási díj mértéke nem éri el a 150.000 Ft-ot, úgy a megbízási sikeres teljesítése esetén 150.000 Ft + ÁFA minimál díjat, megfizet.

3.10. Amennyiben a szerződés létrejötte hatósági engedélyhez vagy harmadik személy beleegyezéséhez kötött és a hatóság vagy harmadik személy beleegyezését megtagadja, úgy ez nem minősül az iroda érdekkörében felmerülő meghíúsulási oknak, vagyis az irodát megilleti az ingatlanközvetítési díj.

4. MEGBÍZÓ KÖTELEZETTSÉGEI

4.1. Megbízó kijelenti, hogy amennyiben a Megbízott által részére kiközvetített Vevő Megbízót közvetlenül megkeresi, úgy haladéktalanul értesíti Megbízottat ennek megtörténtéről annak érdekében, hogy megbízott felvehesse a kapcsolatot a vevővel. Megbízó kijelenti, hogy az általa a jelen szerződés mellékletében az ingatlanra vonatkozóan megadott adatok megfelelnek a valóságnak, valamint, hogy az ingatlan rejtett hibáiról, ingatlan-nyilvántartáson kívül jogokról, igényekről nincs tudomása.

4.2. Megbízó kötelezettséget vállal arra, hogy az ingatlan értékesítése érdekében együttműködik a Megbízottal. Amennyiben a Megbízó nem jogosítja fel Megbízottat arra, hogy a személyes részvétele nélkül is bemutassa az ingatlant az érdeklődőknek, úgy vállalja, hogy a Megbízott rendelkezésére álla annak érdekében, hogy az ingatlant bemutassák.

4.3. Megbízó kötelezettséget vállal arra, hogy a megbízási díjat az ingatlanra megkötött adás-vételi előszerződéssel, adás-vételi szerződéssel, csereszerződéssel, vagy bérleti szerződéssel (és ezekkel egy tekintet alá eső bármely tulajdonjogot / bérleti jogot átruházó okirattal), de legalább az első vételár részlet bármilyen jogcímen történő megfizetésével egyidejűleg fizeti meg Megbízott részére. Amennyiben Megbízott nincs jelen az ingatlanra vonatkozó adás-vételi szerződés, bérleti szerződés vagy csereszerződés aláírásakor, úgy Megbízó legkésőbb az ingatlan értékesítésére irányuló szerződés aláírását követő munkanapon köteles Megbízottat írásban értesíteni az ingatlan értékesítéséről, a Vevő / Bérelő nevével és a vételárról.

4.4. Megbízó kötelezettséget vállal arra, hogy általános szerződés esetén amennyiben Ő, vagy valamely harmadik Megbízott fél hirdeti az adott ingatlant, úgy valamennyien a Megbízottra vonatkozó feltételek szerint kötelesek eljárni, különös tekintettel arra, hogy az ingatlant a jelen megbízási szerződésben szereplő irányár alatti áron nem hirdetik.

5. A SZERZŐDÉS HATÁLYA

5.1. Felek a szerződést 6 hónap időtartamra kötik, azzal, hogy a 6 hónap leteltével, amennyiben megbízó a szerződés megszüntetése iránti szándékát a 6 hónap letelte előtt 15 nappal írásban nem jelzi, úgy a szerződés határozatlan időtartamúvá változik. Az eseti megbízás nem lehet hosszabb 4 hónap időtartamnál, és nem mondható fel.

5.2. Megbízó nem jogosult jelen szerződés felmondására abban az esetben, ha Megbízott az ingatlanra vonatkozó érvényes vételi ajánlattal rendelkezik. A szerződést Megbízó nem jogosult az első négy hónapban felmondani. Megbízó 15 napos felmondási idővel mondhatja fel a szerződést.

6. A SZERZŐDÉS MÓDOSÍTÁSA ÉS MEGSZŪNÉSE

6.1. Felek megállapodnak abban, hogy jelen szerződés közös megegyezéssel történő módosítása esetén valamely érvényes vételi ajánlatot tett vevővel a későbbiekben Megbízó adás-vételi előszerződést, adás-vételi szerződést, bérleti szerződést vagy csereszerződést köt, úgy ezen jogügyletre azon megbízási szerződés rendelkezései vonatkoznak, amely hatálya alatt az adott Vevő az első érvényes vételi ajánlatát megtette.

6.2. Amennyiben megbízó az ajánlati eladási áron – 60 napon belül történő teljes kifizetés vállalása mellett - vásárlásra kész vevővel – amennyiben megbízó a vevő személyét illetően előzőleg semmiféle megkötést nem tett - az adásvételi szerződést nem köti meg, úgy megbízott jogosult a szerződést azonnali hatállyal felmondani. Ezen okból történő felmondás esetén az Irodát az ingatlan Megbízottnál nyilvántartott kínálati árához viszonyított megbízási díj illeti meg.

6.3. Ha a megbízás időtartama alatt, jelen esetben 4 hó mondja fel a megbízó a szerződést akkor az irodát az utolsó kínálati ár bruttó 1%-nak megfelelő összegű munkadíj illeti meg.

7. SZEMÉLYES ADATOK KEZELÉSE

Megbízó hozzájárul ahhoz, hogy az általa megadott személyes adatokat Megbízott adatbázisban nyilvántartsa.

Megbízott kötelezettséget vállal arra, hogy a Megbízó, valamint az ingatlan adatait megőrzi és mindent megtesz annak érdekében, hogy illetéktelen személyek számára az adatok ne legyenek hozzáférhetőek. Személyes adatok védelme nem terjed ki arra, ha a Megbízott hatósági adatszolgáltatási kötelezettségének tesz eleget. Megbízó hozzájárul ahhoz, hogy a Pmt. szerinti ügyfél-átvilágítás során bemutatott okiratokról a megbízott másolatot készítsen.

8. VEGYES RENDELKEZÉSEK

Jelen szerződésben szereplő felek egyhangúlag kijelentik és elfogadják, hogy a megbízott a szerződés tartama alatt „A pénzmosság megelőzéséről és megakadályozásáról” szóló 2003. évi XV. Tv-ben foglaltakat köteles betartani. Jelen szerződésben nem szabályozott kérdések tekintetében a Ptk. Szabályai az irányadóak. Megbízó kijelenti, hogy a jelen szerződésben feltüntetett adatok, különösen az ingatlan jogi helyzetére, tulajdonságaira vonatkozóak a valóságnak megfelelnek, azzal kapcsolatosan Megbízó minden szükséges tájékoztatást jóhiszeműen megadott és nincs birtokában a vételt befolyásoló semmilyen adat, tény, információ, melyről Megbízott nem szerzett tudomást. Jelen szerződés elválaszthatatlan részét képezik az 1. (Tulajdonosok adatai) és 2. (Ingatlan adatlap) számú mellékletek. Jelen szerződés kizárólag a mellékletekkel érvényes és hatályos. Megbízó amennyiben más nevében jár el, úgy szabályszerű meghatalmazással csatol ezen szerződéshez a tényleges tulajdonostól. Jelen szerződés ilyen esetben csak a meghatalmazással érvényes.

Szerződő felek jelen szerződésből fakadó bármely jogvita esetére a Szegedi Városi Bíróság, illetve a Szegedi Törvényszék kizárólagos illetékességét kötik ki.

9. MEGNEVEZÉSEK, KIFEJEZÉSEK

Általános szerződés: Megbízott bármely ingatlanirodát is megbízhat az ingatlan értékesítésével, valamint saját maga is értékesítheti azt.

Ebben az esetben Felek a jogviszonyukat nem tartják kizárólagosnak, azonban Megbízó ebben az esetben is köteles jelen megbízási szerződés valamennyi rendelkezését betartani, különös tekintettel az együttműködési kötelezettségre.

Kizárólagos szerződés: melynek lényege, hogy a Megbízó egyetlen közvetítő társaságot (Domicil.hu Kft.) Bíz meg az értékesítéssel. Ebben az esetben a Megbízott koordinálja a teljes értékesítési folyamatot az adás-vételi előszerződés, adás-vételi szerződés, bérleti szerződés vagy csereszerződés aláírásáig. Így az ingatlan bárki által történő értékesítése esetén őt illeti a megbízási díj, továbbá az Ő kötelessége a közvetítésben esetlegesen résztvevő további, vele szerződéses viszonyban lévő Partnerek kifizetése is. Megbízott jogosult bármely ingatlanforgalmazó hálózattal, irodával illetve személyel kapcsolatba lépni és együttműködni az ingatlan értékesítése érdekében.

Érvényes vételi ajánlat: Megbízott jogosult az általa közvetített vevőkkel vételi ajánlatot aláírni, mely olyan írásban tett ajánlat az ingatlan megvásárlására, amely minimum a szerződésben rögzített limitárnak, fizetési és birtokbavételi feltételnek megfelel és amelyet a Vevő minimum 100.000.- Forinttal megerősít, és a megbízó felhatalmazása alapján jogosult a megbízott vételi biztosítékként letétbe átvinni.

Megbízott köteles tájékoztatni az általa közvetített vevőt arról, hogy a Vételi ajánlat aláírása és a vételi biztosíték befizetése esetén köteles az általa kiválasztott ingatlanra – amennyiben megbízó az elfogadja – szerződést aláírni. A vételi biztosítékra vonatkozó további szabályokat a

Vételi szándéknyilatkozat nyomtatvány rögzíti. Amennyiben szerződészkötésre a megbízó érdekkörében felmerülő okból nem kerül sor, úgy a vételi biztosíték a vevőnek visszajár – melyet a Megbízó köteles a vételi ajánlatot tevőnek megfizetni -, továbbá a Megbízottat is megilleti a jelen szerződésben rögzített megbízási díj.

10. EGYÉB RENDELKEZÉSEK

Felek jelen szerződést, mint akaratukkal mindenben egyezőt, elolvasás és közös értelmezés után jóváhagyólag írták alá.