

Általános Szerződési Feltételek

Tisztelt Ügyfelünk, leendő Megbízónk!

Társaságunk fontosnak tartja, hogy ügyfeleink számára átlátható, érthető módon dolgozzunk, mely biztosítékul szolgál ügyfeleinknek és nekünk is a minőségi és problémamentes együttműködésre, ennek érdekében felhívjuk figyelmét, hogy figyelmesen olvassa át cégünk Általános Szerződési Feltételeit!

Ön az alábbiakban olvashatja a Csillagliget Országos Ingatlanközvetítő Kft. értékesítési szolgáltatásaival kapcsolatos Általános Szerződési Feltételeit:

ÁLTALÁNOS INGATLAN ÉRTÉKESÍTÉSI MEGÁLLAPODÁS, MEGBÍZÁS

Megbízó:

Természetes személy vagy gazdasági társaság, amely igazolhatóan megbízást ad egy adott Ingatlan adás-vételére, illetve bármilyen jellegű tanácsadás és ügyintézésre. Megbízást kizárólag az ingatlan tulajdonosa, ill. írásos meghatalmazás alapján, a tulajdonos meghatalmazottja adhat!

Megbízott:

Csillagliget Országos Ingatlanközvetítő KFT (cégjegyzékszám: 01-09-430951; székhely: Hu - 1111 Budapest, Lágymányosi utca 12. Fsz. 2. ajtó.)

Az ügyletben résztvevő Megbízó(k), Tulajdonos(ok) előre ismert és egyeztetett kondíciók alapján megbízást ad(nak) a Csillagliget Országos Ingatlanközvetítő kft értékesítést vállaló Megbízott részére (együttesen "Felek"), aktuálisan felajánlott tárgyi „Ingatlan” eladására illetve/vagy az ingatlannal kapcsolatos bármilyen előre egyeztetett tanácsadási, ügyintézési feladatra, összességében ingatlanközvetítői tevékenységre.

Felek az együttműködés keretein belül az alábbi kitételeket, mint Önmagukra kötelezőt fogadnak el.

Felek előre meghatározzák, hogy a kínált Ingatlan eladási közvetítését a Megbízott kizárólagos joggal végzi.

A jelen ÁSZF a Felek között kelt ingatlanközvetítői szerződés elengedhetetlen mellékletét képezi. Amennyiben az egyedileg megkötött -kizárólagos – ingatlanközvetítői szerződés és az ÁSZF rendelkezései között eltérés van, úgy a Felek

az egyedileg megkötött eseti ingatlanközvetítói szerződésben foglaltakat tekintik irányadónak. A Felek között megállapodását teljességében jelen ÁSZF és Felek közt kelt egyedileg megkötött eseti ingatlanközvetítói szerződés rendezi. A Felek a szerződés tartalmi köréből kifejezetten kizárják a köztük végbement esetleges korábbi egyeztetéseket, levelezéseket, szokásokat, valamint az üzletági szokásokat.

Az eseti ingatlanközvetítói szerződés – és ezzel együtt jelen ÁSZF a Felek vonatkozásában – akkor lép hatályba, amikor azt valamennyi szerződő Fél aláírta.

A Megbízott jogosult a megbízás ideje alatt az alábbi feltételek alapján közvetítói tevékenységek végzésére az ingatlanok tekintetében:

- A kínálati ingatlant(okat) – saját nyilvántartásába, ajánlati sorába felvenni (regisztrálni), azokat saját ügyfélkörében szabadon ajánlani, bemutatni.
- Megbízott jogosult az ingatlant(okat) saját weboldalain és hirdetési felületein korlátlanul, saját belátása szerint publikálni az ingatlan és annak tulajdonosa (Megbízó) érdekeinek figyelembevételével.
- Előre semmiféle jutalékot, díjat nem kér, tevékenységét saját költségén végzi.
- Amennyiben az ingatlan megfelel valamely a Megbízott által regisztrált Vevőjének, az ingatlant kiközvetíti, a Megbízóval történő előre egyeztetés alapján az ingatlant bemutatja.
- **A Megbízott jogosult a Megbízó és a Megbízott által közvetített Vevő/Ügyfél között történő egyeztetésen, tárgyalásokon részt venni, illetve a Megbízó és a Vevő között történő mindennemű információátadásról tájékoztatást kérni. A tájékoztatás megtagadása vagy elmaradása amennyiben az a Megbízott tevékenységének sikeres ellátását akadályozza, a Megbízott jogosult az esetlegesen felmerülő kára illetve költségei felszámítására.**
- Megbízó felelősséget vállal az általa a Megbízott részére átadott, az ingatlannal kapcsolatos információk - adatok, tulajdoni viszonyok, esetlegesen az eladást ellehetetlenítő – tényezők valódiságáért illetve digitális aláírásával hozzájárul azok szabad felhasználásához.
- Megbízott köteles a kapott információkat az adatvédelmi törvény betartásával, arra figyelemmel kezelni.
- A megbízás tárgyát képező ingatlanról a Megbízott által készített videófelvétel és fotók értékesítés céljából való felhasználási joga kizárólag a Megbízottat illetik meg, azokat a szerződéses jogviszony időtartama alatt és keretén belül a megbízás céljának elérése érdekében szabadon felhasználhatja.
- A Megbízás megszűnik a benne foglalt ügylet teljesítésekor, a határozott időtartam lejártakor, illetve a határozatlan időre létrejött jogviszony a Megbízó

által tett felmondás esetén, indokolás nélkül, a felmondás kézhezvételét követő 3 hónap utolsó napján.

A határozott idejű szerződést a Megbízó a határozott idő lejárta előtt nem mondhatja fel. **A Megbízó választása szerint a szerződés megszűnik, vagy azt a felek egyező akarattal meghatározott időre meghosszabbíthatják.**

- Felek kijelentik, hogy jelen megbízásban szereplő ingatlan értékesítése érdekében a megbízás ideje alatt együttműködnek, ennek keretében minden az eladást segítő információt kötelesek megosztani egymással, az értékesítéshez kapcsolódó különleges eseményekről (árváltozás, kondíciók változása, tulajdonosi változások, vevőjelölt érkezése stb.) azonnali hatállyal tájékoztatják egymást
- A Megbízott a megbízási díjat egyetemlegesen követelheti a Megbízótól és az esetleges egyéb tulajdonosoktól, függetlenül a társtulajdonosok által megtett és Megbízott által nem ismert külön nyilatkozatban foglalt megbízási díjfizetési kötelezettség-vállalástól.

A megbízás sikeressége, az eladás ténye:

Felek megállapodnak abban, hogy a Megbízó megbízást a Megbízott által teljesítettnek tekintti abban az esetben, amikor a Megbízott olyan ügyfelet mutat be Megbízó részére, akivel Megbízó jelen megállapodás tárgyaként megnevezett ingatlan eladása – ár, fizetési feltételek, birtokbaadás - tekintetében egymással meg tud állapodni és ezt írásba is tudja foglalni!

Felek kijelentik, hogy a Megbízás sikeres teljesítése, az eladás/bérbeadás tényének írásos bizonyítékeként létrejött Eladói és / vagy Vevői/ nyilatkozat aláírásához köthetően a Megbízott közvetítési díjra jogosult!

A közvetítési díj mértéke: az értékesített ingatlan kialakított, tényleges, bruttó vételárának a Megbízó és a Megbízott megállapodása szerinti **3 %-a + Áfa**. A Megbízó a megbízási díjat egy összegben, az ingatlan elidegenítéséből származó első részösszegeből (foglaló, előleg, részlet) 3 napon belül köteles a Megbízottnak megfizetni. Megbízott a Megbízó(k) e-mailjére díjbekérőt küld, mely összeg a tulajdonosok tulajdoni hányadának arányában kerül kiszámításra.

Sikeres teljesítés, közvetítés - Felek a Megbízott általi sikeres közvetítésnek tekintik amennyiben a következőkben leírt feltételek egyenként vagy együtt teljesülnek:

Felek megállapodnak, hogy sikeres értékesítési közvetítésnek, ill. a megbízásban foglalt ügylet teljesítésének tekintik, amennyiben a Megbízott tevékenységéből eredően, annak közvetlen folyományaként (személyes bemutatás, hirdetések kapcsán, elektronikus kijánlás, stb), a Megbízottnál dokumentáltan nyilvántartott, a Megbízott által kiközvetített fél, vagy az ő érdekeltsége, cége, társa, ismerőse, vagy általuk tett vételi ajánlat következtében előidézett - harmadik fél - elővásárlási jogából szerzett új vevő és a Megbízó tulajdonos(ok) között köttetik ingatlan tulajdonjog átruházásra irányuló megállapodás függetlenül attól, hogy az okiratot mikor, ill. ki készítette el.

Felek a megbízás teljesítésének tekintik azt is, ha a Megbízó és a közvetített ügyfél között csere történik, függetlenül attól, hogy ingatlanra, vagy más ingóságra cserélik, ill. ha az ingatlan cégtulajdonban van, és az adás-vétel a cég átadásával jön létre. Ezen esetekben az irányár a mérvadó.

A Felek sikeres közvetítésnek tekintik azt is, amennyiben a Megbízó az általa korábban már elfogadott megállapodástól visszalép vagy a megállapodás feltételeit utólag, egyoldalúan úgy módosítja, amely a megállapodás megszakadásához vezet, így a megállapodás kizárólag a Megbízónak felróható okból nem jön létre és mint ilyen a Megbízott jogosult a sikerdíjra., függetlenül attól, hogy a közvetített féllel az adásvételi szerződés létrejön-e.

Felek megállapodnak a közvetítési díj esedékességében abban az esetben is, amennyiben a tárgyi ingatlannal kapcsolatos írásos Vételi ajánlat elfogadása után, az ügylet a Megbízónak felróható okból nem jön létre különös tekintettel a Megbízó korábbi, hibás vagy hiányos adatszolgáltatásából eredő, a Vételi Ajánlat már elfogadott kondícióinak egyoldalú módosításából eredő vagy az előzőleg elfogadott Vételi Ajánlat utólagos visszautasításából eredő meghiúsulás esetén.

Felek a közvetítést sikeresnek tekintik, és erre tekintettel a Megbízott jogosult a megbízási díjra akkor is, ha a megbízás időtartama alatt Megbízott a Megbízó által megszabott feltételeknek megfelelő, az ingatlan vételárát megfizetni hajlandó vevőt talál, ám a Megbízó a vételi ajánlatot alapos ok nélkül nem fogadja el, a vevővel szerződést nem köt, illetőleg attól elzárkózik. A Felek alapos oknak tekintik, ha a Megbízó igazolható módon magasabb vételár ajánlatot kapott vagy azonos összegű vételi ajánlat esetén a vételár megfizetésének fizetési határideje azonnali vagy lényegesen - legalább 3 hónappal – rövidebb.

Ármeghatározás, áralku: Felek megállapodnak abban, hogy az ingatlan kínálati árát meghatározni és változtatni, minden esetben a Megbízó jogosultsága.

Árváltoztatás esetén a Megbízó a változás beálltát követő 3 napon belül köteles írásban értesíteni a Megbízottat a változás tényéről, valamint a módosított kínálati árról. Megbízott az árváltoztatásról minden esetben elektronikus visszaigazolást küld

Megbízó részére a megadott e-mail címére, amely dátumtól az új kínálati árat a mérvadó.

Megbízó tudomásul veszi, hogy a Megbízott az ingatlan kiajánlását a mindenkori, legutolsó, Megbízó általi írásos ármeghatározás alapján végzi. Az esetlegesen elmaradt írásos ármódosítási értesítés esetén a kiajánlás pillanatában, a Megbízott rendszerében szereplő kiajánlási ár tekintendő érvényesnek.

Általános rendelkezések:

Megbízott jogosult az ingatlan címén az eladásra felhívó bármilyen kihelyezett hirdető tábla - amennyiben van – az általa szervezett ingatlan bemutatások időtartamára ideiglenes jelleggel eltakarni, illetve kihelyezett hirdetőtábla esetén a Megbízó a Megbízott által közvetített ügyfélnek tekint minden olyan ügyfelet, akiről a Megbízott az ingatlan kiajánlásával egy időben, ügyfele nevével kiegészítve írásos (e-mailes) tájékoztatást küld

Megbízó köteles a Megbízottat értesíteni amennyiben az ingatlanra más, harmadik féltől vételi ajánlatot kapott.

Megbízó a Megbízott részére adott kizárólagos megbízás esetén annak időtartama alatt más ingatlanközvetítővel megbízást nem köthet, a határozott idejű megbízási szerződés rendes felmondással nem mondhatja fel. Ezek figyelmen kívül hagyása, megsértése esetén a Megbízott 250.000,- Ft kötbér követelésére jogosult.

Megbízott megkerülésének szándéka vagy a kialkudott sikerdíj (jutalék) meg nem fizetésére vagy annak indokolatlan csökkentésére irányuló mindennemű cselekedet a jelen Megbízás tekintetében szerződésszegésnek minősül!

A Megbízott jelen megbízásban foglaltak szerinti sikeres közreműködéséből eredő, szerződés szerinti jutalék igényének korlátozására vagy kizárására irányuló cselekedet, a Megbízás hamis felmondása vagy a jutalék fizetésének elkerülése érdekében a Vevő érdekköréből utólagosan választott más természetes vagy jogi személlyel történő adásvételi szerződés megkötése esetén a Megbízott **500.000,- Ft összegű kötbérre jogosult, valamint a kötbért meghaladó felmerülő egyéb, az üggyellett kapcsolatos költségeket követelni, jogi úton is érvényesíteni a Megbízóval szemben.**

Megbízó a megbízási jogosultságáért, Megbízásban közölt adatok valódiságáért, továbbá az ingatlan eladhatóságáért szavatosságot, tulajdonos társai helyett is egyetemleges felelősséget vállal. Megbízó köteles a megbízás tárgyát képező ingatlannal kapcsolatos valamennyi jogi, és egyéb ismert műszaki körülményről tájékoztatni a Megbízottat.

Megbízó az általa előzetesen megadott elérhetőségeikért (telefonszám, e-mail, postacím), Megbízottja esetén annak elérhetőségeiért felelősséget vállal. Az esetleges elérhetőség változásokról a Megbízottat a változás beállta előtt értesíti és visszaigazolást kér. Az elérhetőségek megváltozásából eredő esetleges – a közvetítési tevékenységet nehezítő vagy ellehetetlenítő – károkért a Megbízó felelősséggel tartozik. Amennyiben a Megbízottat a változás bejelentésének elmulasztásából eredően anyagi kár éri, a közvetítő jutalék mértékéig kártérítésre jogosult a Megbízótól.

Megbízás Megszűnése

A Megbízás a benne foglalt ügylet teljesítéséig vagy írásbeli visszavonásáig érvényes. A megbízás megszűnik az ingatlan nem a Megbízott útján való értékesítésével (amennyiben ez Felek szerződése értelmében szerződésszegésnek minősül, úgy szerződés szerint szabályozott következmények mellett), a szerződés felmondásával, vagy a Ptk.-ban szabályozott egyéb okból kifolyólag.

Megbízott, a Megbízó által küldött, írásbeli felmondási igény elbírálását követően a felmondási idő utolsó napján az ingatlant archiválja, ajánlati sorából eltávolítja.

Megbízó vállalja, hogy a jelen megbízás felmondására vagy felfüggesztésére okot adó tényező beállítását követő maximum 5 naptári napon belül jelzi a Megbízott felé a változást.

Megbízó érdekmúlás esetén közvetítési díjat nem kell fizessen, amennyiben a tényállás beálltát követően a Megbízás visszavonását és annak okát 3 munkanapon belül írásban bejelenti, eladás esetén az adásvétel jogügylet létrejöttét, a szerződés aláírását követő 3 munkanapon belül az adásvételi szerződés anonimizált példánynak rendelkezésre bocsátásával köteles igazolni a Megbízott felé. Megbízó tudomásul veszi, hogy a Megbízott jogosult az anonimizált adásvételi szerződés alapján a közhiteles és bárki számára nyilvános ingatlan-nyilvántartásban betekintéssel leellenőrizni, hogy az adásvételi szerződést nem a Megbízott által közvetített ügyféllel vagy a közvetített ügyfél érdekeltségébe tartozó céggel, üzlettársával, közeli hozzátartozójával kötötte meg a Megbízó.

A Megbízott költségtérítésre tarthat igényt, amennyiben a Megbízó nem, késve vagy hiányosan értesíti Megbízottat amennyiben az ingatlan értékesítése bármilyen okból érdektelenné válik.

Felek vállalják, hogy jelen megállapodás tartalma teljes egészében üzleti titoknak minősül, harmadik személynek kiadni csak a másik fél előzetes hozzájárulása esetében lehetséges. Felek tudomásul veszik, hogy a közvetítési feltételeket, az aláírást követően egyoldalúan már nem módosíthatják.

Jelen ÁSZF módosítására a Csillagliget Országos Ingatlanközvetítő Kft. a jövőre nézve egyoldalúan jogosult azzal, hogy a módosítás hatálya a már megkötött egyedi szerződésekre nem terjed ki. A már megkötött egyedi szerződésekre jelen ÁSZF módosítása csak abban az esetben vonatkozik, amennyiben a módosításhoz mindkét fél írásos nyilatkozatával hozzájárul.

A jelen ÁSZF-ben nem szabályozott kérdésekben a mindenkor hatályos vonatkozó jogszabályok, különösen a Ptk.-nak a megbízási szerződésekre, valamint a szerződések általános szabályaira vonatkozó rendelkezései, továbbá az ingatlanközvetítési tevékenységre vonatkozó szabályok az irányadók valamint AZ EURÓPAI PARLAMENT ÉS A TANÁCS (EU) 2016/679 RENDELET (2016. április 27.) és az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvényt kell alkalmazni.

Felek jogvitáikat mindenekelőtt békés úton rendezik. Amennyiben Felek egyeztetései nem vezetnek eredményre, úgy jogvita esetére Felek a rendes bírósági út igénybe vételét kötik ki, az általános illetékességi szabályok betartásával.

A leendő Megbízó az Általános Szerződési Feltételeket elolvasta, értelmezte, és tudomásul veszi és mint az együttműködés alapjaként elfogadja - magukra nézve kötelezőnek tekintik, függetlenül attól, ha valamely része a felekre nézve nem, vagy csak részben vonatkozik.

Jelen megbízás aláírásával Tulajdonos-megbízó meghatalmazza Megbízott képviselőjét, az ingatlan tulajdoni lapjába, és az ingatlannal kapcsolatos okiratokba az illetékes földhivatalnál betekintsén, és azokról másolatot kérjen.

A megbízási szerződésen, szereplő Elektronikus aláírást a megbízó elfogadja sajátjaként.

Felhívjuk figyelmét, hogy társaságunk minden megbízását illetve együttműködését az Általános Szerződési Feltételek szerint, az abban foglaltak alapján végzi amely megbízás létrejöhet úgynevezett ráutaló magatartással is, amely lehetővé teszi két üzleti partnernek, hogy megállapodásuk és együttműködésük külön általuk aláírt, papírformátumú dokumentum nélkül is érvényes legyen.

Felhívjuk figyelmét, hogy ráutaló magatartásnak minősül az is amennyiben társaságunk elektronikus levelezési rendszerén keresztül történő e-mail váltásaink bizonyítják a Megbízói akarat bármilyen formáját.