

ÁLTALÁNOS SZERZŐDÉSI FELTÉTELEK
INGATLAN KÖZVETÍTÉSI SZERZŐDÉSRE
- INGATLAN ÉRTÉKESÍTÉSRE -

ALKALMAZÓ FÉL: Pozsonyi Plankenauer Kft. (cégjegyzékszám: 01-09-394080, székhely: 1025 Budapest, Ferenchegyi út 37. mfszt 3. ajtó, az ingatlanközvetítői névjegyzék nyilvántartási szám: 706244/2024.)

HATÁLYBALÉPÉS: 2024. május 1.

ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

I. FOGALOMMAGYARÁZAT:

1. **Ajánlat:** Az Ingatlanszerződésre adott ajánlat, ideértve az esetleges viszontajánlatot is.
2. **ÁSZF:** A jelen általános szerződési feltételek.
3. **Díjalap:** A megbízási díj számításának alapja.
4. **Értékesítendő Ingatlan:** A Szerződésben megjelölt értékesítendő ingatlan.
5. **Ingatlanszerződés:** Ingatlan tulajdonjogának átruházására vagy bérbeadására irányuló szerződés vagy előszerződés.
6. **Hirdetési Ár:** A hirdetésben megjelölendő felek által kikötött a Szerződésben kikötött értékesítési ár.
7. **Limitár:** A felek által a Szerződésben kikötött minimális értékesítési ár.
8. **Közvetített Személy:** Azon személy, aki Közvetítő tevékenységének betudhatóan szerzett tudomást az Értékesítendő Ingatlanról. Minden olyan személy Közvetített Személynek tekintendő, akiről Megbízót Közvetítő értesítette, kivéve ha korábban Megbízó ezen személyről már tájékoztatta Közvetítőt.
9. **Közvetítőhöz Köthető Személy:** Megbízóval bármilyen érdekeltségben álló, vele összefüggésbe hozható személy. Különösen, de nem kizárólag: i) Megbízó hozzátartozója, ii) a velük (bármelyikükkel) ismerettségi kapcsolatban álló személy, iii) az ő (bármelyikük) érdekeltségükbe tartozó és/vagy általuk (bármelyikük által) képviselt vállalkozás, jogi személy vagy jogi személyiség nélküli szervezet, annak tagja, vezető tisztségviselője, alkalmazottja, kapcsolt vállalkozása, vagy bármilyen módon együttműködő partnere, érdekeltje.
10. **Paraméterek:** A Szerződésben rögzített azon szempontok, amely alapján Megbízó az Értékesítendő Ingatlant értékesíteni kívánja és amelyek alapján Közvetítő a tevékenységét végzi.
11. **Közvetítő:** Az ingatlan-közvetítéssel megbízott Szerződő Fél.
12. **Szerződés:** Az ingatlan-közvetítésre szóló szerződés.

II. ALKALMAZÁSI KÖR:

1. A jelen ÁSZF a Pozsonyi Plankenauer Kft., mint megbízottal kötött azon Ingatlan-közvetítésre irányuló szerződésekre alkalmazandó, melynek célja Ingatlanszerződés megkötése.
2. A jelen ÁSZF alkalmazandó a Szerződés értelmezésére, valamint a fogalmak, rövidítések jelentésére is.
3. A jelen ÁSZF annyiban alkalmazandó, amennyiben a konkrét Szerződés eltérő rendelkezést nem tartalmaz.
4. A jelen ÁSZF a hatálybalépés napján vagy azt követően kötött Szerződésekre alkalmazandó.

III. A SZERZŐDÉS LÉTREJÖTTE

1. A Szerződés a Szerződő Felek aláírásával jön létre akkor, amikor azt valamennyi Szerződő Fél aláírta.
2. A Felek közötti korábbi kommunikáció, a Közvetítő által küldött tájékoztatók, nyilatkozatok ajánlati kötöttséget nem eredményeznek, Szerződést nem hoznak létre, kivéve ha azok kifejezetten így szólnak vagy a szerződő felek ekként állapodtak meg.
3. Szerződés csak írásban köthető érvényesen. A nem írásban megkötött Szerződés érvénytelen. Felek közös megállapodás alapján az írásbeliség hiánya miatt érvénytelen Szerződést visszamenőlegesen érvényesnek minősíthetik.
4. A Szerződés határozott vagy határozatlan időre jön létre.
5. A Szerződés lehet kizárólagos vagy nem kizárólagos. Kizárólagossági kikötés hiányában a Szerződés nem kizárólagos.

IV. A SZERZŐDÉS TARTALMA

1. A Szerződés tartalmát az alábbiak szerint kell megállapítani:
 - Elsődlegesen a Szerződés tartalma.
 - Másodlagosan, a Szerződés által nem szabályozott kérdésekben a jelen ÁSZF.
 - Harmadlagosan, a fentiek alapján sem szabályozott kérdésekben a jogszabályok.
2. Több nyelven készült Szerződés esetén a magyar nyelvű szövegezés az irányadó, vita esetén a Szerződés tartalmát a magyar szövegezés szerint kell megállapítani.

V. A MEGBÍZOTT FELADATAI:

1. Közvetítő a Szerződés alapján a Megbízó és harmadik személy között Ingatlanszerződés megkötésének elősegítésére irányuló tevékenység folytatására köteles. A Szerződés alapján Közvetítő a Megbízó részére Ingatlanszerződés létrejötte érdekében közvetítési, elősegítési tevékenységet végez az alábbiak szerint:
 - Az Értékesítendő Ingatlant hirdeti.
 - Forgalmi értékbecslést végez.
 - Az ügyletek lebonyolításához szükséges dokumentációkat és okiratokat beszerzi és előkészíti, az ügylet megkötését elősegíti.
2. **Az Ingatlan hirdetése:** Közvetítő feladata, hogy az Értékesítendő Ingatlant értékesítésre hirdeti az alábbiak szerint:
 - 2.1. A hirdetést a főbb ismert internetes portálokon kívül egyedi projektértékelés alapján végzi az alábbiak figyelembevételével:
 - a) A Hirdetés szövegét és tartalmát a Paraméterek figyelembevételével kell kialakítani.
 - b) A legalacsonyabb hirdetési ár a mindenkori Hirdetési Ár.

- 2.2. Az érdeklődőkkel a kapcsolatot felveszi, nekik tájékoztatást ad az alábbiak szerint:
 - a) Az Ingatlanról, az értékesítési feltételekről, valamint az egyéb lényeges kérdésekről tájékoztatást ad.
 - b) Az érdeklődőkkel egyeztet, azonban Ajánlatot vagy egyéb kötelező erejű nyilatkozatot nem tehet.
 - c) A nem egyeztetett kérdésekről, továbbá Ajánlatról vagy egyéb lényeges eseményről tájékoztatja Megbízót.
- 2.3. Közvetítő kötelezettsége a hirdetés, azonban nem vállal felelősséget azért, hogy az értékesítés sikeres is lesz. Közvetítő semmilyen felelősséggel nem tartozik azért, ha hirdetés ellenére mégsem lesz sikeres értékesítés.
- 2.4. A Paraméterek meghatározásában Közvetítő tanácsadást nyújthat, azonban a Megbízó nem felel azért a Paraméterek megfelelőségéért, továbbá azért, hogy ezek alapján sikeres lesz az értékesítés. Szükség esetén javaslatot tesz a Paraméterek módosítására.
3. **Az ingatlanok értékbecslése:** Közvetítő a közvetítéssel összefüggésben az Értékesítendő Ingatlanra értékbecslést végez.
 - 3.1. Közvetítő ekörben javaslatot tesz a javasolt Hirdetési Árra és Limitárra. A Közvetítő által ajánlott ár csak irányadó, tájékoztató jellegű, az ár megszabása Megbízó felelőssége.
 - 3.2. Megbízó tudomásul veszi, hogy Közvetítő nem szakértő és a Közvetítő értékbecslése nem szakértői vélemény, az értékbecslés egy esetleges hatósági, peres eljárásban bizonyító erővel nem bír.
4. **Dokumentációk, Okiratok előkészítése:** Közvetítő a hirdetéshez, az Ajánlathoz, valamint Ingatlanszerződéshez szükséges dokumentumok, adatok, okiratok beszerzése körében közreműködik, szükség szerint a jogügylet megkötését előkészíti.
 - 4.1. Közvetítő okirat szerkesztésre, ellenjegyzésre nem jogosult, ezért Közvetítő nem jogosult a szerződést kötő felek nyilatkozatát okiratba foglalni sem, ezért erről Megbízónak kell gondoskodnia, azonban ehhez Közvetítő szükség esetén segítséget nyújt. Közvetítő a nyilatkozatok kézbesítése során közreműködhet.
 - 4.2. Közvetítő nem jogosult pénztétét kezelésére. Erre tekintettel közvetítő semmilyen jogcímen nem jogosult a jogügyletben érintett felektől pénzt átvenni és azt kezelni ezért erről Megbízónak kell gondoskodnia, azonban ehhez Közvetítő szükség esetén segítséget nyújt.
5. **Kiegészítő szolgáltatások:** A Közvetítő közvetítési tevékenysége az alábbi – kiegészítő jellegű - szolgáltatásokkal egészülhet ki azzal, hogy ezen szolgáltatások közül Közvetítő azokat köteles elvégezni, amelyek az aktuális ügylet érdemi elintézéséhez szükségesek.
 - d) Az Értékesítendő Ingatlanra vonatkozó adatok rögzítése (fotó, alaprajz).
 - e) Az értékesítés előmozdítása érdekében együttműködés szervezése más ingatlanközvetítőkkal/irodákkal.
 - f) A megbízás adatainak számítógépes nyilvántartása.
 - g) A felek tárgyalásának szakmai támogatása.
 - h) Az ingatlan megtekintésének megszervezése.
 - i) Személyes jelenlét a szerződéskötésnél, ill. az ingatlan birtokbaadásánál.
6. Közvetítő nem felelős azért, ha az Értékesített Ingatlanra a jogügylet végül mégsem valósul meg.

7. Közvetítő a tevékenységét a hirdetés adatai, továbbá a hirdető által adott információk alapján végzi. Közvetítő ezen adatok, információk helyességéért nem felelős, ebből eredő hibákért Közvetítővel szemben semmilyen igény nem támasztható.

VI. MEGBÍZÓ KÖTELEZETTSÉGEI

1. Megbízó vállalja, hogy a közvetítés során Közvetítővel együttműködik, a szükséges nyilatkozatokat megteszi és a felvilágosítást megadja, így Megbízó vállalja különösen az alábbiakat:
 - 1.1. Közvetítővel folyamatos kapcsolatot tart, a Közvetítő kérdéseire reagál.
 - 1.2. Az érkezett Ajánlatra határidőn belül válaszol.
 - 1.3. Az Értékesítendő Ingatlant az aktuális Hirdetési Ár alatt vagy a Paraméterekkel ellentétesen nem hirdeti.
 - 1.4. Haladéktalanul, de legalább 48 órával korábban köteles értesíteni Közvetítőt
 - a) Ha az Értékesített Ingatlanra Közvetített Személy Megbízóval kapcsolatba lép.
 - b) Ha az Értékesített Ingatlanra Közvetített Személy Ajánlatot tesz.
 - c) Ha a Közvetített Ingatlanra Közvetített Személlyel Ingatlanszerződés megkötésére kerül sor, az adásvételi szerződés megkötésének helyére és idejére kiterjedően, amelyen a Közvetítő jogosult megjelenni.
 - d) Amennyiben a Közvetítő bevonása nélkül egyezkedik, úgy annak eredményéről, továbbá a Ingatlanszerződés megkötéséről, a szerződés lényeges feltételeiről, értesíti Közvetítőt.
2. Közvetítői díj:
 - 2.1. Megbízó a közvetítésért közvetítői díjat fizet Közvetítőnek az alábbi esetekben:
 - e) Ha az Értékesítendő Ingatlanra a Megbízó Közvetített Személlyel köt Ingatlanszerződést.
 - f) Ha az Értékesítendő Ingatlanra Közvetített Személlyel elfogadott Ajánlat jött létre, ennek ellenére az Ingatlanszerződés megkötése Megbízó érdekkörében felmerülő okból nem jön létre. A Megbízó érdekkörében felmerülő oknak minősül az olyan akadály is, amelyről Megbízó a Közvetítőt nem tájékoztatta.
 - g) Ha Megbízó az Értékesítendő Ingatlanra Közvetített Személytől származó, Limitárat elérő és a Paramétereknek megfelelő Ajánlatot alapos ok nélkül nem fogadja el.
 - h) Kizárólagos Szerződés esetén, ha Megbízó a kizárólagosság megszegésével köt Ingatlanszerződést.
 - i) Ha Megbízó a Szerződés megszűnése után 24 hónapon belül Közvetített Személlyel köt Ingatlanszerződést.
 - j) Ha a fenti esetek bármelyike Közvetítőhöz Köthető Személlyel valósul meg.
 - 2.2. Kizárólagos szerződés esetén a kizárólagossági idő alatt vélelmezni kell, hogy az Ingatlanszerződést kötő fél Közvetített Személy.
 - 2.3. A Díjalap az Ingatlanszerződésben, ennek hiányában az elfogadott Ajánlatban megjelölt ellenérték, a megbízási díj összege a Szerződésben meghatározott mérték.
 - 2.4. A közvetítői díj megfizetése az alábbiak szerinti időpontban esedékes:
 - a) A Ingatlanszerződés megkötését követő 8 nap. Előszerződés esetén ennek megkötését követő 8 nap.
 - b) Ingatlanszerződés megkötésének elmaradásának esetén az Ajánlat elfogadását követő 8 nap.
 - c) Megfelelő Ajánlat el nem fogadása esetén az Ajánlati idő lejártát követő 8 nap.
 - 2.5. A közvetítői díjat forintban kell megfizetni.

- 2.6. Amennyiben a jelen megbízás teljesítésre kerül, úgy a Megbízónak a megbízási díjon túl semminemű fizetési kötelezettsége nem áll fenn Közvetítő felé.
3. Kizárólagos szerződés: Kizárólagos szerződés esetén Megbízó vállalja, hogy az Értékesítendő Ingatlanra a kizárólagossági idő alatt mással nem köt ingatlan-közvetítésre szóló szerződést és a mással már fennálló ilyen ingatlan-közvetítői szerződést 5 napon belül megszünteti.

VII. A SZERZŐDÉS MEGSZŰNÉSE, MEGSZÜNTETÉSE

1. A Szerződés megszűnése:

- 1.1. A Szerződés megszűnik a jogszabály szerinti esetekben.
- 1.2. A határozott idejű szerződés a határozott idő lejártával határozatlan idejűvé alakul át.

2. A Szerződés Megszüntetése:

2.1. A Szerződés megszüntethető az alábbi módokon:

- a) Közös megállapodással.
- b) Rendes felmondással.
- c) Rendkívüli felmondással.

3. **Közös megállapodás:** A Szerződés közös megállapodással megszüntethető, melyben rögzíteni kell a szerződés megszűnésének napját, továbbá az egymás felé fennálló esetleges igényeket és azok rendezési módját. Ennek hiányában a Szerződés a megállapodás napján szűnik meg.

4. Rendes felmondás:

- 4.1. A Szerződést a határozott idő lejárta előtt rendes felmondással nem szüntethető meg.
- 4.2. A határozatlan idejű Szerződést rendes felmondással bármelyik szerződő fél megszüntetheti.
- 4.3. A rendes felmondás esetén a felmondási idő 30 nap. A Szerződés a felmondási idő utolsó napján szűnik meg.
- 4.4. A rendes felmondást indokolni nem kell.

5. Rendkívüli felmondás

5.1. A Szerződés rendkívüli felmondással abban az esetben szüntethető meg, amennyiben a másik fél súlyos szerződésszegése a szerződés fenntartását lehetetlenné teszi, illetve ami miatt a szerződés fenntartása a sértett félnek bizalomvesztés vagy egyéb okból nem áll érdekében. A jelen ÁSZF rendelkezésekben rögzítettekben túl rendkívüli felmondási jogot alapoznak meg különösen, de nem kizárólag az alábbi esetkörök:

5.1.1. Megbízói felmondást alapoznak meg:

- a) Közvetítő a közvetítési tevékenységeket nem végzi és azt 8 napos határidővel történő felszólítás ellenére sem kezdi meg.
- b) Közvetítő az ingatlannal kapcsolatban a hatáskörét túllépve folytat egyeztetést.
- c) Közvetítő a Paramétereket Megbízó hátrányára megsérti.

5.1.2. Közvetítői felmondást alapoznak meg:

- a) A Kizárólagos Szerződés esetén a kizárólagosság megszegése.
- b) Megbízó Közvetítővel nem működik együtt, a kérdésekre nem reagál.
- c) Megbízó az Értékesítendő Ingatlant a mindenkor Hirdetési Ár alatt vagy a Paraméterekkel ellentétesen hirdeti.

- d) Megbízó az Értékesítendő Ingatlanra a Közvetítőt megkerülve köt szerződést (pl.: VI/2.1. j) pont).
- e) Megbízó az Értékesítendő Ingatlanra Közvetített Személytől származó, Limitárat elérő és a Paramétereknek megfelelő ajánlatot alapos ok nélkül nem fogadja el.
- f) Megbízó a Közvetítőt megillető díjat 15 nap póthatáridőben sem fizeti meg.

5.2. A Rendkívüli felmondás azonnali hatályú.

5.3. A Rendkívüli felmondást a fentiek szerint indokolni kell.

6. Költségtérítés, kártérítés, kötbér

6.1. Költségtérítés:

- 6.1.1. Közvetítőt költségtérítés illeti meg minden olyan esetben, ha a Megbízó érdekkörében, felelősségi körében felmerült okból nem tud olyan eredményt elérni, amely alapján a közvetítői díjra jogosult lehetne. Ilyen esetek különösen, de nem kizárólag az alábbiak:
 - a) A Szerződés Megbízó érdekkörében, felelősségi körében felmerülő okból Közvetítő által rendkívüli felmondással felmondásra kerül vagy egyéb módon megszűnik.
 - b) Megbízó saját maga Közvetítő közreműködése nélkül köt az Értékesítendő Ingatlanra Ingatlanszerződést.

6.1.2. Rendes felmondás esetén költségtérítés nem jár.

6.1.3. A költségtérítés összege tételes költségelszámolás alapján számított vagy a Közvetítő által elvégzett munkával kapcsolatos felmerült költségigényhez igazodó, a Szerződésben előre kikötött átalányösszeg.

6.2. Kötbér

6.2.1. Megbízó kötbért köteles fizetni Közvetítőnek, ha a Szerződés Megbízó érdekkörében, felelősségi körében felmerülő okból Közvetítő által rendkívüli felmondással felmondásra kerül vagy egyéb módon megszűnik.

6.2.2. Rendes felmondás esetén kötbér nem jár.

6.2.3. A Kötbér összege: 1'000'000 Ft, azaz egy millió Forint.

6.3. Kártérítés:

6.3.1. Felek kötelesek egymásnak megtéríteni a Szerződés megszegésével okozott károkat.

6.3.2. A kötbér mellett a kötbért meghaladó kár érvényesíthető.

VIII. EGYÉB RENDELKEZÉSEK

- 1. Szerződő felek egymással kötelesek együttműködni. A kapcsolattartás a Szerződésben rögzített elérhetőségi adatokon keresztül történik.
- 2. Felek a Szerződéssel kapcsolatban a magyar bíróság joghatóságát, a magyar jog szerint illetékes magyar bíróság illetékességét kötik ki.
- 3. Felek a jogvitákra magyar jog alkalmazását, különösen a Ptk. és az Ltv. rendelkezéseit kötik ki.
- 4. A jelen ÁSZF magyar szövegezése az irányadó.

Pozsonyi Plankenauer Kft. Közvetítő, az ÁSZF alkalmazója

Kiadás napja: 2024. május 16.