

**MEGBÍZÁSI SZERZŐDÉS INGATLANKÖZVETÍTŐI TEVÉKENYSÉGRE,
INGATLAN ELADÁSÁRA**

	Megbízó		Megbízott / Iroda
Név:		cégnév:	<u>Lakáscentrum kFt</u>
Születési név:		székhely:	<u>1147 Budapest, Telepes u. 90</u>
Sz. azonosító jel:		adószám:	<u>11714501-1-42</u>
Szül. hely, idő:		cégjegyzékszám:	<u>13-09-114820</u>
Anyja neve:		képviselő:	<u>Kirsch Gábor</u>
Adóazonosító jel:		Bank számla szám:	<u>10100840-43684200-01005005</u>
Lakcím:			<u>+36203267212</u>
Állampolgárság:			<u>zuglo@lakascentrum.hu</u>
Személyi ig.sz.:			<u>1146 Budapest, Thököly út 144. fszt.</u>
Lakcímkártya száma:			

A tulajdonost a jelen szerződés aláírása során külön okiratba foglalt meghatalmazással meghatalmazott képviseli.

- A Megbízó megbízza az Irodát, hogy a „Megbízási szerződés” és mellékleteiben (továbbiakban: Megbízás) foglalt adatoknak megfelelően és az 2013. évi V. tv. (Ptk. 6:272 - 278 §.) valamint a 499/2017. (XII. 29) Korm. rendelet alapján, részére ingatlanközvetítési szolgáltatást nyújtson, ennek keretében a szerződés tárgyát képező ingatlanra vevőt kutasson fel.
- A szerződés jellege (a megfelelő X-szel jelölendő):

ALAP határozatlan idejű	<input type="checkbox"/>	KIEMELT _____ hónap határozott idejű	<input type="checkbox"/>	GAZDASÁGOS _____ hónap határozott idejű	<input type="checkbox"/>
----------------------------	--------------------------	---	--------------------------	--	--------------------------

- A szerződés tárgyát képező ingatlan hrsz.-a: _____, címe: _____.
- A tulajdonos által az eladásra vonatkozóan meghatározott egyedi feltételek:
 - Az Ingatlan irányára _____ Ft, minimumára _____ Ft;
 - A birtokbaadás lehetséges legkorábbi időpontja: _____;
- Az Ingatlan további jellemzőit a jelen szerződés elválaszthatatlan részét képező ún. „Ingatlan adatlap” és az ingatlan tulajdoni lapja tartalmazza.
- A Megbízott közvetítési tevékenysége az alábbi – kiegészítő jellegű - szolgáltatásokkal egészülhet ki:
 - az ingatlan piaci értékének meghatározása;
 - az ingatlanra vonatkozó adatok rögzítése (fénykép, alaprajz) és nyilvánosságra bocsátása;
 - az ingatlan hirdetése különböző online/offline médiákban;
 - az ingatlan értékesítésének előmozdítása érdekében együttműködés szervezése más ingatlanközvetítőkkal/irodákkal;
 - a megbízás adatainak számítógépes nyilvántartása;
 - a felek tárgyalásának szakmai támogatása;
 - földhivatali ügyintézés (vételi szándéknyilatkozat esetén a tulajdoni lap beszerzése a megbízott költségén);
 - az ingatlan megtekintésének megszervezése, annak személyes helyszíni bemutatása;
 - közreműködés a szerződés előkészítésében;
 - személyes részvétel a szerződéskötésnél, ill. az ingatlan birtokbaadásánál;
- 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. Amennyiben a Megbízott a megbízást teljesítésében akadályoztatott, akkor a teljesítéshez harmadik személy közreműködését veheti igénybe. Ennek tényéről és a közreműködő személyről a Megbízott köteles a Megbízót tájékoztatni.
- 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 megtekinti.
- 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.

10. 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 jogi személlyel (gazdasági társaság, önkormányzat, egyesület, alapítvány) köt szerződést;
 - b. ha a Megbízott által felkutatott vevő az ingatlanra a minimumárat elérő vagy meghaladó vételi ajánlatot tesz, de a Megbízó a szerződést ennek ellenére nem köti meg;
 - c. ha a Megbízó a GAZDASÁGOS szerződés hatályának fennállása alatt az elővásárlási vagy visszavásárlási jog jogosultjával köt szerződést, vagy ha a nem GAZDASÁGOS vagy KIEMELT szerződés hatálya alatt az Iroda teljesít, azaz vevőt hoz az ingatlanra

11. A Megbízott – a szerződés teljesítése esetén – közvetítői díjra jogosult, amelynek mértéke az alábbiak szerint alakul:
 - a. ALAP szerződés esetén az adásvételi szerződésben rögzített bruttó vételár **3,9 %-a** – de minimum 250.000 Ft;
 - b. KIEMELT szerződés esetén az adásvételi szerződésben rögzített bruttó vételár **3,5 %-a** – de minimum 250.000 Ft;
 - c. GAZDASÁGOS szerződés esetén az adásvételi szerződésben rögzített bruttó **2,9 %-a** – de minimum 250.000 Ft;

12. 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;

13. Amennyiben a jelen szerződés teljesítésre kerül, úgy a Megbízónak a megbízási díjon túl semminemű fizetési kötelezettsége nem áll fenn Megbízott felé. Az esetleges – szerződésszegő magatartások esetén alkalmazandó - költségterítés fizetési kötelezettség szabályozására a szerződés további pontjaiban kerül sor.

14. A teljes megbízási díj megfizetése a Megbízás teljesítésekor válik esedékessé, ekkor beáll a megbízó díjfizetési kötelezettsége.

15. Késedelmes fizetés esetén a megbízási díj a Ptk. által meghatározott késedelmi kamattal növelten fizetendő.

16. A Megbízó vállalja, hogy Megbízottnak az ingatlanba – előzetes egyeztetés után – bejutást biztosít a megtekintés idejére. Vállalja továbbá, hogy a Megbízott által kiközvetített vevővel tárgyalásokat csak a Megbízott jelenlétében folytat.

17. A Megbízott kötelezettséget vállal arra, hogy a lakást kizárólag olyan vevőjelöltnek mutatja meg, akinek személyi adatait rögzíti.

18. Amennyiben a Megbízó nem a Megbízotton keresztül értékesíti az ingatlan, 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.

19. 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 kijánlása (pl. értékbecslés, energetikai tanúsítvány készítése) céljából - átadja. Egyebekben a Megbízott kötelezettséget vállal arra, hogy a Megbízó által kiadott személyes- és ingatlan adatokat bizalmasan kezeli.

20. Jelen 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 jelen szerződés irányáránál alacsonyabb áron hirdeti, vagy ilyen tartalommal ad más Irodának eladási megbízást, úgy az egyben jelen szerződés módosítását jelenti, azaz az Iroda is jogosult lesz az alacsonyabb értéknek megfelelően hirdetni, ill. teljesíteni.

21. A szerződés a teljesítéssel, ill. a határozott időtartamra kötött szerződés a határozott időtartam elteltével szűnik meg, ill. közös megegyezéssel szüntethető meg azzal, hogy a GAZDASÁGOS és a KIEMELT szerződések a határozott időtartam lejártával – amennyiben a felek másként nem rendelkeznek – határozatlan idejű ALAP szerződéssé alakulnak át.

22. Határozatlan időtartamra kötött ALAP 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.

23. A szerződés megszűnése után is fennáll a Megbízó fizetési kötelezettsége, amennyiben olyan személlyel köt szerződést, aki/amely a Megbízott teljesítése útján szerzett tudomást az ingatlanról.
24. A szerződés jellegének megállapításánál az alábbiak irányadók:
- ALAP:** a Megbízó jogosult az Ingatlant saját maga is hirdetni, ill. arra vevőt keresni, továbbá az **ingatlanközvetítéssel mást is megbízhat;**
 - 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. Ha a Megbízó nem a saját maga általi értékesítésben adja el a 3.pontban körülírt ingatlant, hanem a Megbízotton kívüli harmadik személy közreműködésével, vagy a szerződést felmondja, ezekben az esetekben fizetési kötelezettségeire a 26. pontban foglaltak az irányadóak. Saját értékesítés esetén nincs fizetési kötelezettsége a Megbízott felé.
 - GAZDASÁGOS:** a Megbízó kötelezettséget vállal arra, hogy az **Ingatlan közvetítésével mást nem bíz meg,** azonban az Ingatlant jogosult saját maga is értékesíteni.
25. Amennyiben a megbízás KIEMELT vagy GAZDASÁGOS 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 megbízási díjat a felek a megbízás jellegére is tekintettel alakították ki.
26. A Megbízónak kötbér, ill. költségtérítés-fizetési kötelezettsége az alábbi esetben áll fenn:
Amennyiben a 24.b. vagy 24.c. pontok alatti szerződéstípusok esetében a Megbízó megszegi a további megbízás adására vonatkozó tilalmat, úgy – függetlenül az ingatlan értékesítésétől - a jelen megbízás szerinti irányárra vetített megbízási díj 30 %-ával egyező összegű kötbér 8 napon belüli – számla ellenében – történő megfizetésére köteles;
27. 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 jelen szerződéskötéskor a megbízó ügyfél, valamint annak képviselője (a jelen 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 készítse. A megbízott a Pmt. 7. § (8) bek. alapján a Pmt. 7. § (2) bekezdésben meghatározott adatokat tartalmazó okiratról másolatot köteles készíteni.
28. 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 valótlanágából fakadó felelősséget, ill. költséget. A Megbízó a szerződés teljes tartama alatt szavatol továbbá az ingatlan természetbeni sajátosságait érintő, valamint a jogi helyzetével kapcsolatos adatok valóságáért. 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.
29. A Megbízó hozzájárul ahhoz, hogy a megbízás teljesítése során a Megbízott harmadik személyeket – ún. partnerirodákat és közreműködőket - vegen igénybe azzal, hogy az igénybevétel a Megbízóra többletterhet nem hárít.
30. „A hatékonyság érdekében és statisztikai adatbázis képzés céljából az ingatlanhirdetés és az ingatlan adatai továbbításra kerülnek a Magyar Ingatlanközvetítők Országos Szövetsége (MIOSZ) és a Vár-Köz Kft. (1131 Budapest, Kucsma utca 13-15. fszt. 50.) által működtetett adatbázisba. A Vár-Köz Kft. a MIOSZ kiemelt szoftver szolgáltató és együttműködő partnere a statisztikai és értékesítési adatbázis képzés tekintetében is. A Megbízó tudomásul veszi, hogy a MIOSZ és a Vár-Köz Kft. olyan közös statisztikai és értékesítési adatbázist üzemeltet a hirdetések és ingatlanok adatairól, amelyek a MIOSZ 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 jelen szerződés aláírása előtt a Megbízó rendelkezésére bocsátotta. A Megbízó kijelenti, hogy a Megbízott Adatkezelési tájékoztatóját megismerte, ideértve különösen az értékesítési és értékbecslési statisztikai adatbázis céljára felhasznált adatok részletes felsorolását is.

A MIOSZ hirdetési és statisztikai adatbázisa és kiegészítő szolgáltatásai tekintetében kérjük, hogy olvassa el a MIOSZ Adatkezelési tájékoztatóját, amely a MIOSZ honlapján (miosz.hu) 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.”

Megbízó aláírása

31. Szerződő felek kijelentik, hogy a szerződés és annak teljesítése körében egymás értesítését kizárólag igazolható módon, írásban (postai út, telefax, e-mail) lehet joghatályosan megtenni.
32. A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk. és az Ltv. vonatkozó rendelkezéseit kell alkalmazni.
33. A felek jelen egyedi feltételrendszerrel tartalmazó szerződést és annak mellékleteit, mint szerződéses szándékukkal mindenben megegyezőt – elolvasás és megértés után – aláírásukkal látják el.

Budapest, _____

Megbízó

Megbízott/Iroda

Fent jelzett Megbízó kijelentem, hogy a Megbízott adatkezelési tájékoztatóját megismertem, és annak alapján az alábbi nyilatkozatokat teszem:

1. Hozzájárulok, hogy az **adásvételi szerződés előkészítése érdekében** a Megbízott a szerződéskötéshez szükséges személyes **adataimat és az elérhetőségeimet az okiratszerkesztő ügyvédnek továbbítsa:** igen - nem
2. Kérem, hogy a Megbízott az **ingatlan energetikai tanúsítványát készíttesse el**, és hozzájárulok, hogy az ehhez szükséges adatokat az energetikai tanúsítványt készítő szakembernek továbbítsa: igen - nem
3. A sikeres értékesítés érdekében kérem Megbízott ingatlanpiacot érintő **hírlevél szolgáltatását** a megadott e-mail címemre: igen - nem
4. Kérem, hogy a sikeres értékesítés érdekében Megbízott más ingatlanközvetítő cégekkel is együttműködjön és az ehhez szükséges **ingatlanom adatait megossza más ingatlanközvetítő vállalkozásokkal.** igen - nem

Megbízó