



EREA
Empire Real Estate Agency
Ingatlanközvetítő és Tanácsadó Rendszer

ÁLTALÁNOS SZERZŐDÉSI FELTÉTELEK

1. számú melléklet
(A Taggyűlés 1/2020.számú Határozatával fogadta el)

ÉRVÉNYES
2020.03.15.

I. BEVEZTŐ RENDELKEZÉSEK

1. A **DOMERING Ingatlanközvetítő Korlátolt Felelősségű Társaság** (a továbbiakban: **DOMERING Kft.**) a Kecskeméti Törvényszék Cégbírósága, Cg. 0309122158. számú végzésével a cégnyilvántartásba bejegyezve, jogosult ingatlanforgalmazói, ingatlan tanácsadói, közvetítói tevékenység folytatására. Ebben a körben jogosult bármely természetes, vagy jogi személlyel, jogi személyiség nélküli szervezettel, vagy ezek meghatalmazottaival saját nevében megbízási szerződéseket kötni ingatlanok értékesítésében való közreműködésre, ingatlan tanácsadásra.
2. A **DOMERING kft**, ezt a tevékenységét az **EREA** védjegy alatt, gyakorolja. Az **EREA** tevékenységét a kézikönyvek, az egyes konkrét megbízási szerződések, valamint a jelen Általános Szerződési Feltételek (a továbbiakban: **ÁSZF**) rendelkezései alapján végzi. A jelen **ÁSZF**-ben a megbízotti jogi pozícióban lévő Rendszergazdát az **EREA** elnevezés jelöli.
3. Az **ÁSZF**-ben nem rendezett kérdésekben a Polgári Törvénykönyv (2013. évi V. Tv) és az **1993. LXXVIII. Tv (lakás Tv.)** vonatkozó rendelkezései az irányadóak.
4. A mindenkor hatályos **ÁSZF**, az **EREA** és a megbízó között létrejövő szerződés elválaszthatatlan részét képezi.
5. Az **ÁSZF** az **EREA** és ügyfelei között létrejövő megbízási jogviszony általános feltételeit tartalmazza, amelyek mind az **EREA**, mind pedig ügyfelei számára, külön kikötés nélkül is kötelezőek. **A szerződő felek az Általános Szerződési Feltételek megtárgyalásáról, és annak a megbízó általi elfogadásáról külön okiratba foglalt jegyzőkönyvet vesznek fel.**
6. **Ügyfélnek tekintendő** az a természetes személy, jogi személy, jogi személyiséggel nem rendelkező szervezet, aki az **EREA** ingatlan tanácsadói, közvetítói szolgáltatásait megbízási jogviszony keretében igénybe veszi.
7. **Megbízott által közvetített személy:** a Megbízott által közvetítettnek tekintendő minden olyan személy, aki a Megbízott felé írásban elismerte (Értékesítési Nyilatkozat és Helyszíni Szemle Nyilatkozat), hogy az Ingatlan Eladásra irányuló szerződéskötés lehetőségéről a Megbízottól szerzett tudomást, vagy ezt a Megbízott egyéb módon hitelt érdemlően tudja igazolni.(Pl.:E-mail). A Kiemelt megbízási esetében a felek megállapodása alapján, a Megbízó csak a 2. számú melléklet (Ingatlan Adatlap - Kiemelt megbízási személyi korlátai pontja) szerinti Személyi kör tekintetében fejt ki az Eladás érdekében tevékenységet. Ezen kívül, kizárólagosan a Megbízott jár el, mégpedig kiemelt intenzitással, ezért felek a közvetlenül a Megbízónál jelentkező – és nem a 2. számú mellékletben szerinti Személyi körbe tartozó – személy(ek)e)t is olyannak tekintik, mint aki(k) a Megbízott jelen megbízási keretében végzett tevékenysége alapján, vagy ezzel összefüggésben szerzett tudomást az Ingatlan Eladásra irányuló szerződéskötés lehetőségéről.

II. KÉPVISELET

1.1. Az **EREA** a Pénzmosás és a terrorizmus finanszírozásának megelőzéséről szóló 2017. LIII. Tv. előírásainak megfelelően jogosult és köteles meggyőződni az ügyfél, illetve képviselője személyazonosságáról, illetve a képviseleti jogosultságról. Ebből a célból igényli, hogy az ügyfél vagy képviselője személyazonosságát, illetve képviseleti jogosultságát igazolja. Az **EREA** ezért kéri az ügyfélnek, vagy képviselőjének, a megbízással érintett ingatlanhoz fűződő jogviszonyának hitelt érdemlő igazolását.

A személyazonosság igazolására alkalmas okiratok:

- érvényes arcképes személyi igazolvány
- lakcím kártya
- érvényes arcképes gépjármű vezetői engedély
- érvényes útlevél

1.2. A képviseleti jogosultság igazolására alkalmas okiratok:

- 30 napnál nem régebbi cégkivonat a cég képviseletének igazolására
- két tanú előtt aláírt meghatalmazás
- ügyvéd által ellenjegyzett teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt meghatalmazás
- közokiratba foglalt meghatalmazás
- idegen nyelvű meghatalmazás esetén hiteles fordítás. Hitelesnek tekintendő az Országos Fordító és Fordításhitelesítő Intézet által jegyzett fordítás

2. Az **EREA** a megbízási jogviszony teljes időtartama alatt jogosult az ügyfél, vagy képviselőjének a megbízási szerződés aláírásakor megismert aláírását ellenőrizni az ügyfél, vagy képviselőjének valamennyi írásos rendelkezésén. Az **EREA** nem felel az általános gondosság mellett nem felismerhető, nem valódi aláírással ellátott megbízás teljesítésének jogkövetkezményeiért. Úgy szintén nem felel az ügyfél, vagy képviselője által a megbízási jogviszony tartama alatt tett olyan nyilatkozatok jogkövetkezményeiért, melyeknek a valóságtól eltérő tartalma a legnagyobb gondosság mellett sem volt felismerhető. A hamis, vagy a valóságtól eltérő, félrevezető tartalmú nyilatkozatok jogkövetkezményeiért az ügyfél, vagy képviselője teljes polgári és büntetőjogi felelősséggel tartozik.

3. Az **EREA** az ügyfél kérésére betekintésre rendelkezésre bocsátja ingatlan értékesítőinek aláírás mintáit. Az ügyfél a megbízási jogviszony teljes tartama alatt jogosult ellenőrizni az **EREA** ingatlan értékesítőinek jogosultságát. A jogosultság igazolásának módja:

- arcképes személyi igazolvány

Az azonosítás megtörténtét a Megbízási Szerződésben rögzítik a felek, az ezt követő esetleges azonosításokat jegyzékben rögzítik a felek. A nem azonosított ügynökök által tett jognyilatkozatokért, tényleges, vagy más jogcselekményekért, azok jogkövetkezményeiért az **EREA** nem felel.

III. EGYÜTTMŰKÖDÉS, TÁJÉKOZTATÁS

1. Az **EREA**, valamint az ügyfél a megbízási szerződéses jogviszonyban, a megbízás sikeres ellátása érdekében együttműködnek és a szerződés teljesítése szempontjából jelentős tényekről, azok változásáról egymást haladéktalanul értesítik.
2. A megbízási szerződés eltérő rendelkezése hiányában a telefonon, vagy más nem írásos formában tett jognyilatkozatokat, a szerződés teljesítése szempontjából jelentős értesítéseket a nyilatkozattevő részéről írásban kell igazolni és ez által megerősíteni. Amennyiben a szóbeli közlés, valamint az írásos megerősítés között eltérés mutatkozik, úgy az ellentmondás feloldásáig a közlést a felek hatálytalannak tekintik. Amennyiben a szóbeli közlés írásos megerősítése a közléstől számított 3 napon belül nem történik meg, vagy az írásos megerősítés és a szóbeli közlés közötti ellentmondás 3 napon belül nem oldható fel, úgy azt a felek érvénytelennek és hatálytalannak tekintik, és azokhoz semmiféle jogkövetkezmény nem fűződik. A felek ebben az esetben a korábbi, hatályos nyilatkozataik, közléseik alapján kötelesek teljesíteni a megbízási szerződést. Amennyiben a meg nem erősített szóbeli közlés érvénytelensége, vagy hatálytalansága miatt, a korábbi hatályos nyilatkozatok, vagy közlések alapján történő szerződésszerű teljesítés bármelyik félnek kárt okoz, úgy azt a másik fél a polgári jogi kártérítés szabályai szerint tartozik megtéríteni.
3. Az ügyfél az **EREA** részére megadott személyes, és a megbízás teljesítéséhez szükséges adatai megváltozása esetén haladéktalanul, legkésőbb a tudásra jutástól számított 3 munkanapon belül köteles írásban tájékoztatni az **EREA** eljáró ingatlan értékesítőjét, vagy központi irodáját. Ebbe a körbe tartozó adatnak minősül, amennyiben a megbízó a megbízás tárgyát képező ingatlan tekintetében a megbízási szerződésben foglaltakhoz képest, a feltételeket módosítani kívánja. Ilyennek minősül, pl. ha a megbízási szerződésben foglaltakhoz képest változtat az eladási szándékának terjedelmén, és nem az egész ingatlant kívánja értékesíteni, vagy változtat a szerződésben foglalt irányáron, vagy valamely fizetési feltételen, stb. Bérlet tekintetében, pl. határozatlan idő helyett, határozott időre kívánja a szerződést megkötni, változtat a bérleti díjon, vagy a költségviselés szabályán.

E mulasztása esetén, a megbízó, az együttműködési kötelezettség megsértése miatt, az irányár figyelembevételével számított, mindenkori bruttó megbízási díjnak megfelelő összegű kötbért köteles a megbízottnak megfizetni. Ezen tájékoztatási kötelezettség elmulasztásából eredő, a kötbért meghaladó károkat is köteles az ügyfél megtéríteni a megbízottnak.

4. Az ügyfél a megbízási szerződés megkötésével egyidejűleg nyilatkozik, hogy **a”A polgárok személyi adatainak és lakcímének nyilvántartásáról”** szóló 2011. CXII. Tv. alapján nyilvántartott adatait a megbízási jogviszony fennállása alatt nem tiltja le, és hozzájárulását adja ahhoz, hogy azokat az adatvédelmi törvény értelmében szellemében az **EREA** elemzés céljából, belső használatra alkalmazza.
5. Az ügyfél hozzájárul ahhoz, hogy az **EREA** ingatlan értékesítőjével folytatott telefonbeszélgetés rögzítésre kerüljön. Erre kizárólag az ingatlan értékesítő előzetes bejelentése alapján kerülhet sor, és a rögzített beszélgetéseket csak a felek közötti vitás esetekben lehet felhasználni. Amennyiben a telefonbeszélgetés rögzítését az ügyfél nem kívánja, úgy erre vonatkozó nyilatkozatát bármikor a beszélgetés megkezdése előtt megteheti.

IV. FOGALOMMEGHATÁROZÁSOK

1. EREA „Start” Csomag:

- határozatlan időre kötött megbízási szerződés, mely bármelyik fél részéről írásban felmondható
- az értékesítési megbízási jogviszony alapján az ingatlan központi számítógépes adatbázisba történő felvétele, mely kihelyezett terminálokon keresztül megjelenik az EREA valamennyi ingatlan értékesítőjénél
- az EREA ingatlan értékesítői hálózatán keresztül történő direkt értékesítés alkalmazása
- az ingatlan megjelenítése az EREA honlapján
- megbízói tájékoztatás az ügy állásáról
- hitelközvetítés szolgáltatása
- energetikai tanúsítványt készítő partnerek ajánlása
- ügyvédi szolgáltatás ajánlása.

2. EREA „Komfort” Csomag:

- az EREA „Start” Csomag valamennyi eleme, plusz:
- hat hónapos, részlegesen kizárólagos, határozott idejű megbízási jogviszony
- tulajdoni lap, térképmásolat beszerzése,
- műszaki felmérés
- egyszerűsített érték megállapítás, igény szerint
- gazdaságos hasznosításra vonatkozó szakmai tanácsadás
- az EREA központi irodájának, vagy körzeti irodájának kirakatában történő fényképes megjelenítés, ismétlődő rendszerességgel
- az EREA ingatlan értékesítői által történő önálló hirdetési megjelenítés.

3. EREA „Exkluzív” Csomag:

- az EREA „Komfort” Csomag valamennyi eleme, plusz:
- kizárólagos megbízási jogviszony, **kivéve a megbízási szerződésben megjelölt személyi kört**
- a jogviszony alapján létrejött ügylet teljes jogi lebonyolítása igény szerint
- okiratkészítés, megbízói ügyvédi képviselő az ingatlanügylet kapcsán vevői igény szerint, a megbízott tájékoztatása alapján
- a fenti esetben a szükséges földhivatali eljárásbeli ügyvédi képviselő
- az ügyletet elősegítő pénzügyi finanszírozás kidolgozása, vevői igény szerint
- Ingatlan energetikai igazolás kedvezményes beszerzése igény szerint.

4. Határozatlan idejű megbízási szerződés:

- határozatlan időre létrejött megbízási jogviszony, melyet bármelyik fél, a másik félhez intézett írásos jognyilatkozatával, rendes felmondás útján, (lásd IV. fejezet 1. pont első francia bekezdés), indokolás nélkül megszüntethet. Az EREA telefaxon, e-mailen történő felmondást csak annak eredeti aláírással ellátott írásos formában történő megerősítése esetén fogad el.

5. Határozott idejű megbízási szerződés:

- a jelen ÁSZF alapján hat hónapos határozott időre létrejött megbízási jogviszony, melyet a szerződő felek rendes felmondás útján a határozott idő letelte előtt nem szüntethetnek meg. (Ptk. 6:278 § (4) bek.) A határozott idejű megbízási jogviszony teljesítéssel, valamint a határozott idő lejártával külön jogcselekmény nélkül megszűnik. A határozott idő lejárta előtt ezen kívül csak a súlyos szerződésszegés

esetén irányadó rendkívüli felmondással szüntethető meg a szerződés. Súlyos szerződésszegésnek tekintik a felek a szerződésből eredő kötelezettségek vétkes (szándékos, vagy gondatlan) megszegését. A rendkívüli felmondás csak eredeti aláírással ellátott írásbeli formában hatályos, telefaxon, vagy e-mailen érkező rendkívüli felmondás csak annak a fentiek szerinti írásbeli megerősítése esetén válik hatályossá.

6. Kiemelt („Exkluzív”) megbízási jogviszony:

- az **EREA** valamint az ügyfél között létrejött olyan, határozott idejű megbízási jogviszony, melyben az ügyfél az **EREA „ Exkluzív” Csomag** választásával kötelezettséget vállal arra, hogy a megbízás tárgyát képező ingatlanügyletet kizárólag az **EREA** rendszerén keresztül bonyolítja, más természetes személynek, jogi személynek, vagy jogi személyiség nélküli gazdasági társaságnak e tárgyban megbízást nem ad, az ingatlan tulajdonjogát az EREA közreműködése nélkül nem ruházza át, illetve az ingatlanra ellenérték fejében szerződést nem köt, a nála közvetlenül jelentkező partnereket, ajánlattevőket, vagy ügynökségeket pedig az **EREA** irodájához, vagy az általa megbízott partneréhez (gesztor megbízott) irányítja, az első telefonos, elektronikus vagy személyes kapcsolatfelvételt követő 2 napon belül.
- A Kiemelt megbízás esetében a Megbízott fokozott tevékenységet végez az Ingatlan Eladása érdekében (kiemelt hirdetések, tábla kihelyezése, stb.). A Kiemelt megbízás időtartama alatt, ha harmadik személynek hasznosításra adott bármilyen megbízása jelenleg is érvényben van, úgy azt a Megbízó jelen megbízás aláírását követő 3 napon belül megszünteti.
- A Megbízó a jelen szerződés megkötésekor a 2. számú mellékletben (Ingatlan Adatlap – Kiemelt megbízás személyi korlátai pontja) megjelölt Személyi kör részére a Megbízottól függetlenül Eladhatja, hasznosíthatja az Ingatlant.
- **A kiemelt megbízás személyi korlátai:** Felek rögzítik, hogy a kiemelt megbízás teljesítése során a Megbízó általa a szerződéskötéskor megjelölt személyi kör részére személyesen kívánja az Ingatlant vételre, vagy megfelelő ajánlat esetén, más jogcímen történő hasznosításra felajánlani. A Megbízó által megjelölt személyi kör az alábbiakat foglalja magában:
 - I. **megbízó közeli hozzátartozói:** A Megbízó (Ptk. 8:1. § (1) bek. a) pont szerinti) közeli hozzátartozói automatikusan a kiemelt megbízás köréből kivett személyi körben tartoznak.
 - II. **a megbízó által megjelölt konkrét személyek:** (pontos név és a beazonosítást lehetővé tévő személyes adatok – pl.: anyja neve, lakcíme, születési adatai, telefonszám, e-mail cím, stb. – feltüntetésével), gazdasági társaságok esetén a társaság megnevezése, székhelye, cégjegyzékszám, egyéb szervezetek esetén azok elnevezés és egyéb a megismerhetőséghez szükséges azonosítói adatai.

7. Részlegesen kizárólagos megbízási jogviszony:

- az **EREA** valamint az ügyfél között létrejött olyan, határozott idejű megbízási jogviszony, melyben az ügyfél az **EREA „Komfort” Csomag** választásával kötelezettséget vállal arra, hogy a megbízás tárgyát képező ingatlanügylet lebonyolítására más természetes személynek, jogi személynek, vagy jogi személyiség nélküli gazdasági társaságnak megbízást nem ad, a nála közvetlenül jelentkező partnerekkel azonban személyesen tárgyalhat, az ügyletet létrehozhatja, az **EREA** egyidejű tájékoztatása mellett. Az ügyfél köteles az adásvételi, vagy más szerződés megkötése előtt legalább 72 órával az **EREA-t** írásban, fax, vagy email útján értesíteni a szerződéskötés helyszínéről és időpontjáról. Az értesítés alapján az **EREA** képviselője a szerződéskötéskor jelen lehet, és meggyőződhet arról, hogy a vevő nem az **EREA**, és nem is más megbízott által ismerte meg az ingatlant.

8. Eladás:

- az **ÁSZF** eladásnak tekint minden olyan nevesített jogcímmel, vagy nem nevesített módon létrejött tulajdonjog változást eredményező átruházást, vagy átruházásnak minősülő jogügyletet, melynek következtében vagy az ingatlan tulajdonjogában, vagy az ingatlant tulajdonló szervezet tulajdonosi szerkezetében történt változás eredményezi az értékesítést, így különösen:
- adásvétel (2013. évi V. Tv. 6:215 §.)
- jogszabályon, vagy szerződésen alapuló elővásárlási jog (2013. évi V. Tv 6:221 §)
- visszavásárlási jog (2013. évi V. Tv. 6:224. §.)
- vételi jog (2013. évi V. Tv. 6:225 §).
- csere (2013. évi V. Tv. 6:234 §)
- ajándékozás (2013. évi V. Tv. 6:235 §.)
- tartási és életjáradéki szerződés (2013. évi V. Tv. 6:491 §. 497 §.)
- apportálás (2013. évi V. Tv - 3:10 § (2) bek.)
- társaságban lévő részesedés értékesítése, cégvásárlás (különösen, de nem kizárólag a 2013. évi V. Tv. 3:146 § c.), 3:148. § 3:166-167 §§- ok, 3: 199 § (2) bek.)
- árverés (Vht. 141. § (1) bek.)
- ingatlan lízing (2013. évi V. Tv. 6:409 §)

9. Vételi ajánlat:

- A megbízási szerződéssel érintett ingatlan tulajdonjogának megszerzésére vonatkozó írásos ajánlat, mely megfelel a megbízási szerződésben rögzített feltételeknek, és tartalmazza a megajánlott vételárat – amely lehet a megbízási szerződésben rögzített irányár, vagy attól eltérő -, vagy más ellenszolgáltatás. A telefaxon, e-mailen, sms-ben, vagy más rövid úton közölt vételi ajánlatot az **EREA** annak írásbeli megerősítéséig hatálytalanak tart. Az írásbeli megerősítés az **EREA** erre a célra alkalmazott nyomtatványán történik.

10. Ajánlati biztosíték:

- Az **EREA** által közvetített vevő, vagy más hasznosító által tett vételi, vagy hasznosítási ajánlat biztosítékául ügyvédi letétbe, vagy az **EREA** központi irodájában elhelyezett pénzüsszeg, melyet az ügyfél és az ajánlattevő viszonyában a 2013. évi V. Tv. 6:64-69 §§-ok szerinti szerződéses ajánlatnak tekintenek.

11. Hasznosítás

- a megbízás tárgyát képező ingatlan tulajdonjogának átruházásával nem járó, és az **ÁSZF IV.8.** pontjába nem tartozó jogcselekmény, amelyre vonatkozó ügyletet az ügyfél, vagy ügykörében más természetes személy, jogi személy, jogi személyiséggel nem rendelkező szervezet az **EREA** által közvetített természetes személlyel, jogi személlyel, vagy jogi személyiséggel nem rendelkező szervezettel köt. Ilyenek lehetnek – nem kizárólagosan -: bérlet, bérleti jog átadás, haszonbérlet, használat, stb.
- hasznosítás esetén az **EREA**-t megillető megbízási díj az éves, költségekkel nem csökkentett hasznosítási díj (bérleti díj, stb.) **10%-a + ÁFA** esedékessége pedig az ügyletet rögzítő okirat aláírásának a napja.
- bérleti jog átadása esetén a választott értékesítési csomaghoz igazodó %-nak megfelelő jutalékmérték, melynek számítási alapja a bérleti jog átadásának ellenértéke.

12. EREA Ingatlan értékesítő

- Az **EREA** központi és körzeti irodáiban dolgozó ingatlanközvetítő szakemberek, illetve az **EREA** jövőben fejlesztendő franchise partneri irodáiban dolgozó

ingatlanközvetítő szakemberek, akik az **EREA** által folyamatos oktatásban részesülnek

13. EREA Hitelcentrum

- Az **EREA** ügyfeleinek az ingatlan vásárláshoz szükséges hitelek közvetítésére irányuló szolgáltatást nyújtó szervezet.

14. Egyszerűsített értékmeghatározás

Az **EREA „Komfort”** és **EREA „Exkluzív”** értékesítési csomagot választó ügyfeleknek, igény szerint nyújtott szolgáltatás, melyet az **DOMERING Ingatlanközvetítő Kft** értékbecslő szakemberei végeznek saját fejlesztésű program segítségével, **AVM (Automated Valuation Model – Automatizált Értékelési Modell)** módszerrel.

V. DÍJAK, KÖLTSÉGEK, KAMATOK

1. Az **EREA-t**, mint megbízottat a **2013. évi V. Tv. 6:276 §** alapján a megbízási szerződés teljesítése esetén díjazás illeti meg. A megbízási szerződés teljesítésének minősül, ha az **EREA** rendszer – ingatlan értékesítők – által a megbízási szerződés hatálya alatt közvetített vevő, - vagy ügykörében más természetes személy, - **ilyennek minősülhet, élettárs, szomszéd, barát, vagy olyan személy a megbízóval a helyszíni szemlén részt vesz, stb.** - jogi személy, vagy jogi személyiség nélküli gazdasági társaság, szervezet, azok jogutódja, természetes személyek hozzátartozója, - vagy bárki, aki az ajánlattételhez szükséges információt bizonyíthatóan az **EREA-tól** kapta, az ügyfél, mint megbízó, vagy ügykörében más természetes személy, jogi személy, vagy jogi személyiség nélküli gazdasági társaság, szervezet, azok jogutódja, természetes személy hozzátartozója felé, a megbízási szerződésben megjelölt irányáron írásbeli vételi, vagy bérleti ajánlatot tesz, vagy attól eltérő, de azok által elfogadott, írásos vételi, vagy bérleti ajánlatot tesz, vagy vételi/bérleti ajánlat előterjesztése nélkül eladásra/bérbeadásra irányuló szerződést köt, függetlenül attól, hogy az ügyletet rögzítő okirat a megbízási szerződés hatálya alatt, vagy azt követően jön létre.
2. A Megbízott a megbízási díjra jogosult a Megbízótól, amennyiben:
 - A Megbízó az Ingatlanra, a jelen Megbízás hatálya alatt a Megbízott által közvetített személlyel Eladásra irányuló szerződést (ideértve bármilyen jogügyletet, amelynek eredményeként ezen személy az Ingatlanban tulajdont szerez) és/vagy ilyen jogügyletre előszerződést (továbbiakban egységesen: szerződés) köt.
 - Az ingatlan vonatkozásában jogszabály és/vagy szerződés alapján harmadik személyt elővásárlási jog illeti meg és ezen jogosult az elővásárlási jogával a Megbízott által közvetített személy vételi szándékából kifolyólag él.
 - A részben vagy egészben nem természetes személy tulajdonában álló ingatlantulajdon átruházása helyett a Megbízott által közvetített személy a jogügylet eredményeként a nem természetes személy tulajdonosban szerez tulajdonosként/tagként, vagy vezető tisztségviselőként stb. bármilyen mértékű befolyást (pl. az ingatlan helyett a tulajdonos cég üzletrészét vásárolja meg). Ilyenkor a megbízási díj számításának alapja az üzletrész(ek) átruházására irányuló okiratban megjelölt ellenérték(ek) összértéke. Amennyiben ezen ellenérték bármely okból alacsonyabb, mint az Ingatlan forgalmi értéke, úgy – a Megbízó és a Megbízott eltérő megállapodása hiányában – a jutalékszámítás alapja az Ingatlan irányára.
 - A fentiek szerinti jogügyletek valamelyike nem, vagy nem kizárólag a Megbízott által közvetített személlyel, hanem annak hozzátartozójával, és/vagy olyan nem természetes személlyel jön létre, melynek a Megbízott által közvetített személy, vagy akár a hozzátartozója a tagja, a tisztségviselője, az alkalmazottja, vagy egyéb módon együttműködő partnere, vagy egyéb módon érdemben befolyásolással bír a működésére, (pl. közvetett tulajdonlás, ún. szindikált irányítás) illetőleg az V.

fejezet 1.) pont hatálya alá tartozó személyek az Ingatlanra a fentiek szerinti jogügyletek helyett más jogcímű hasznosításra irányuló szerződés jön létre. Ilyen esetben a megbízási díj a hasznosítási szerződés alapján egy hónapra – egy évnél hosszabb időre létesített jogviszony esetében 1,5 hónapra – járó nettó ellenértékkel azonos.

- Valamely, a Megbízott által közvetített személy az Ingatlanra jelen megbízás hatálya alatt Vételi Ajánlatot tesz, és a Vételi Ajánlatot a Megbízó visszautasítja, vagy neki felrőhatóan nem veszi át, vagy arra annak átvételétől számított 2 munkanapon belül neki felrőhatóan nem válaszol (Ilyen esetben a Vételi Ajánlatban megjelölt ellenérték képezi a megbízási díj alapját.).
- A Megbízott által a jelen megbízás hatálya alatt közvetített személy bármilyen tartalmú vételi ajánlata Megbízó általi elfogadása ellenére az Eladásra irányuló szerződés megkötésére a Megbízó érdekkörében felmerülő okból nem kerül sor, vagy a megkötött szerződés a Megbízó érdekkörében felmerülő okból nem teljesül. (Ilyen esetben a vételi ajánlatban megjelölt ellenérték képezi a megbízási díj alapját.)

3. A megbízási díj mértékét az ügyfél által választott értékesítési csomag (**ÁSZF IV.1-3.pont**) alapján a konkrét Megbízási Szerződés tartalmazza.

4. A megbízási díj esedékessége:

- A megbízási díjra való jogosultság megnyílásának időpontja az **ÁSZF V.1. pontjában** foglaltaknak megfelelően az irányáron történő írásos vételi ajánlat megtételének, az attól eltérő ajánlat esetén, annak az ügyfél, vagy más jogosult általi írásban történő elfogadásának a napja, vételi ajánlat előterjesztésének hiányában, a tényleges szerződéskötés napja, vagy a megbízott erről történő tudomásszerzésének a napja. Abban az esetben, ha az **EREA** közreműködik a szerződéses okirat elkészítésében, úgy a megbízási díjra való jogosultság alapján a megbízási díj esedékességének időpontja a szerződéses okirat aláírásának a napja. Amennyiben az **EREA** a szerződéses okiratok elkészítésében nem közreműködik, úgy a megbízási díjra való jog megnyílásának napja, egyben a díj esedékességének napja is. A megbízási díjról az **EREA** a hatályos jogszabályok szerint, HUF pénznemben számlát állít ki.
- Az ügyfél köteles a vételi, vagy hasznosítási ajánlat elfogadásáról, az esetleges szerződés megkötésétől, annak időpontjától számított 48 órán belül értesíteni az **EREA-t**, az **ÁSZF V.1. pontjában** foglaltak létrejöttéről, közölve, hogy igénylik-e az **EREA** közreműködését a szerződéses okiratok elkészítésében. Amennyiben az ügyfél az értesítést elmulasztja, úgy az **EREA** a vételi, vagy hasznosítási ajánlat elfogadásáról történő tudomásszerzésének napján jogosult esedékessé tenni a megbízási díjat, és azt leszámlázni az ügyfél felé. **E mulasztás esetén az ügyfél a megbízott irányában kötbér fizetésére köteles, melynek mértéke a megbízási szerződésben megjelölt irányár alapján számítandó megbízási díjjal azonos.** Az irányáron történő ajánlattétel esetén az V.1. pontban foglaltak az irányadóak.

5. Monitoring

5.1. Az ügyfél tudomásul veszi, hogy az **EREA** munkatársainak a megbízási szerződések teljesítésének ellenőrzése körében joga van megfelelő rendszerességgel a megbízással érintett ingatlanok tulajdonjogi helyzetét a közhiteles, és nyilvános földhivatali nyilvántartás megtekintése révén figyelemmel kíséreni, az esetleges változásokat összevetni saját adatbázisával.

5.2. Amennyiben az ellenőrzés során az **EREA** azt tapasztalja, hogy a megbízási szerződéssel érintett ingatlan vonatkozásában olyan tulajdonjog változás (**ÁSZF.IV.8. pont**) állt be, melynek alapjául szolgáló jogügyletben szereplő, jogot szerző felet, természetes személyt, jogi személyt, jogi személyiség nélküli gazdasági társaságot, szervezetet, ezek jogutódját, természetes

személy hozzátartozóját bizonyíthatóan az **EREA** közvetítette a megbízási jogviszony tartama alatt, de az ügyfél (megbízó) a teljesítésről az **EREA**-t nem tájékoztatta, megnyílik az **EREA** joga a megbízási díj és az V. fejezet 4.) pontjának második francia bekezdésében kikötött kötbér érvényesítésére, az elévülési időn belül.

VI. AZ INGATLAN KÖZVETÍTÉSÉRE IRÁNYULÓ SZERZŐDÉSKÖTÉS ÁLTALÁNOS RENDJE

1. Az **EREA** az ingatlanok közvetítésére irányuló Megbízási Szerződések megkötésének rendjét, és a szerződés teljesítését szolgáló eljárást úgy alakította ki, hogy az ügyfelei érdekeit szakszerűen, rugalmasan és érthetően szolgálja.
2. Az ügyfél, vagy meghatalmazottja az ingatlan közvetítésére vonatkozó Megbízási Szerződést megkötheti az **EREA** nyilvános ügyfélforgalom számára nyitva álló irodáiban, nyitvatartási időben, vagy az **EREA** szakképzett ingatlan értékesítőinél, azok székhelyén, vagy az ügyfél, vagy meghatalmazott képviselőjének székhelyén, lakhelyén, nyitvatartási időkorlátozás nélkül.
3. Az ügyféllel, vagy meghatalmazottjával az **EREA** ingatlan értékesítője ismerteti a Megbízási Szerződéses ajánlatot, valamint az Általános Szerződési Feltételeket. Az ügyfél a szerződéses ajánlat és az Általános szerződési feltételek részletes megbeszélése után, - a megismerést követően - dönthet úgy, hogy az **EREA** szolgáltatásait nem veszi igénybe. Ebben az esetben, amennyiben hozzájárul az **EREA** ingatlan értékesítői a későbbiek folyamán tájékoztatják őt a szerződési feltételek esetleges változásairól, és tájékozódnak az ügyfél esetleg megváltozott szerződéskötési szándékáról. Amennyiben ehhez az ügyfél, vagy meghatalmazottja nem járul hozzá, úgy adatait, jelenlétük mellett az **EREA** törli informatikai rendszeréből. Az Általános Szerződési Feltételek ügyfél általi megismerését és elfogadását külön okiratba foglalt jegyzőkönyv tanúsítja.
4. Abban az esetben, ha az ügyfél, vagy meghatalmazottja a megismert szerződési ajánlat és Általános Szerződési Feltételek megismerése alapján úgy dönt, hogy igénybe kívánja venni az **EREA** ingatlan közvetítésére vonatkozó szolgáltatásait, megköti az erre irányuló Megbízási Szerződést, az **ÁSZF. IV. 1-3.** pontjában megjelölt és az ügyfél által választott értékesítési csomagnak megfelelően, az általa megválasztott helyszínen. Az ingatlan közvetítésére irányuló Megbízási Szerződést csak az **EREA** által használt, nyomdai úton előállított, sorszámozott, értékesítői kóddal és szerződés azonosítóval ellátott nyomtatványon lehet megkötni, mely nyomtatvány az **EREA** nyilvános ügyfélforgalom számára nyitva álló irodáiban és ügynökeinél egyaránt megtalálható. A nem megfelelő nyomtatványon megkötött szerződés érvénytelen, azokból eredően az **EREA** semmiféle kötelezettséget nem vállal, azokért felelősséggel nem tartozik. A szabályszerű nyomtatványon megkötött Megbízási Szerződés egy eredeti aláírásokkal ellátott példánya az ügyfelet, vagy meghatalmazottját, egy példánya az eljáró ingatlan értékesítőt, és egy példánya a megbízottat illeti.
5. A szabályszerű nyomtatványon megkötött Megbízási Szerződés és Általános Szerződési Feltételek valamint az ennek megismerését és elfogadását tanúsító jegyzőkönyv, teljes bizonyító erejű magánokiratnak minősülnek, és ez együttesen képezik az ingatlan közvetítésére irányuló jogviszony alapját és tartalmát a szerződő felek között.
6. Az ingatlan közvetítésére irányuló, szabályszerű nyomtatványon megkötött Megbízási Szerződést a felek ugyanilyen formában, közös megegyezéssel módosíthatják. Nem

módosítható felfelé a Megbízási Szerződésnek a közvetítéssel érintett ingatlan értékesítési árára vonatkozó szerződéses része attól az időponttól, amikor az **ÁSZF IV.9.** pontjában megjelölt vételi ajánlat az ügyfélhez (megbízóhoz) megérkezett.

7. A szabályszerű nyomtatványon megkötött Megbízási Szerződés alapján, a szerződés megkötését követően azonnal megindul a szerződéssel érintett ingatlannal kapcsolatos megbízói igény közvetítésének folyamata, az **EREA** értékesítói rendszerének felhasználásával.
8. Abban az esetben, ha az **EREA** rendszer által közvetített ingatlan vonatkozásában létrejön az **ÁSZF IV.8.** pontjában megjelölt hasznosításra vonatkozó szerződés az ügyfél, vagy meghatalmazottja, hozzátartozója, vagy érdekkörükben más természetes személy, jogi személy, vagy jogi személyiség nélküli szervezet, vagy ezek jogutódja között, és a szerződés megkötését követően, az ügyfél, vagy más, a szerződésben feltüntetett, és az ügyfél érdekkörében lévő személy azt felbontja, az **EREA** a Megbízási Szerződésben rögzített teljes díjra tart igényt.
9. Abban az esetben, ha megnyílik az **EREA** megbízási díjra való jogosultsága az ügyféllel kötött Megbízási Szerződés alapján, az **EREA** a megbízási díjra való jogosultság, vagy az esedékesség napján a hatályos jogszabályoknak megfelelő számlát állít ki a Megbízási Szerződésben szereplő ügyfél felé. A számlában feltüntetett megbízási díj alapja a Megbízási Szerződés szerint sikeresen közvetített ingatlan értékesítési ára, vagy azzal egyenértékű hasznosítás értéke, vagy a bérleti díj, és más használat ellenértéke, költségekkel (szerződéskötési díj, ingatlan nyilvántartási költségek, illeték, stb.) nem csökkentve, HUF pénznemben megjelölve. A megbízási díj mértéke a Megbízási Szerződés szerint választott értékesítési csomaghoz meghatározott százalékkulcs x díjalap + a mindenkor hatályos mértékű ÁFA.

VII. AZONOS FELTÉTELEK BIZTOSÍTÁSÁNAK KÖTELEZETTSÉGE

1. Abban az esetben, ha az ügyfél által választott értékesítési csomag lehetővé teszi más közreműködő megbízását, vagy igénybevetését, illetve saját eljárását az ingatlan értékesítése tárgyában – „Start” Csomag, illetve „Komfort csomag” -, az ügyfél kötelezi magát, hogy az adott megbízásról, illetve a saját maga által kifejtett értékesítési tevékenységről tájékoztatja az **EREA-t**.
2. Kötelezi magát az ügyfél, hogy a más közreműködőnek adott megbízást ugyanolyan feltételek mellett adja, mint amilyen feltételek mellett az **EREA**-val kötött megbízási szerződés létrejött, illetve a saját maga által végzett értékesítés során maga is ugyanolyan feltételeket ajánl, mint amilyen feltételek mellett az, **EREA**-val megbízási szerződést kötött.
3. **A fenti 2. és 3. pontban foglaltak elmulasztása, vagy megsértése esetén az ügyfél köteles az irányár 50 %-ának megfelelő összegű kötbért fizetni a megbízott részére.**
4. Amennyiben az azonos feltételek biztosítása kötelezettségének az ügyfél nem tesz eleget, vagy azt az **EREA**-ra nézve, a szerződés hatálya alatt hátrányosan módosítja, és az **EREA** bizonyítja, hogy a más megbízottnak adott, vagy az ügyfél által közvetlenül harmadik személyeknek ajánlott, kedvezőbb feltételek melletti vételi, vagy más hasznosítási ajánlatot tevő ügyfele lett volna, úgy az ügyfél a megbízási szerződésben, és mellékleteiben megjelölt irányár alapján számított megbízási díj 50%-át köteles megfizetni az **EREA**-nak, szerződésszegési kötbér jogcímén.

VIII. TITOKTARTÁS

1. Az **EREA** az egyes ügyfeleiről rendelkezésére álló minden olyan adatot, tény, információt, amely az ügyfél vagyoni helyzetére, személyes adataira, gazdasági tevékenységére, kapcsolataira és az **EREA**-val kötött szerződésére vonatkozik, a **2018. évi LIV. Tv. alapján üzleti titokként** kezel.
2. A titoktartási kötelezettség a megbízási szerződés aláírásától számított 3 – három – évig az **EREA** valamennyi ingatlan értékesítőjére, valamint mindazokra vonatkozik, akik a megbízási jogviszony létrejöttét követően az említett információkhoz munkájuk ellátása során hozzájutnak.
3. Az üzleti titokként kezelt információk más természetes személynek, jogi személynek, vagy jogi személyiséggel nem rendelkező szervezetnek csak az ügyfél teljes bizonyító erejű magánokiratba, vagy közokiratba foglalt felhatalmazása alapján adhatók ki.

IX. ADATVÉDELEM, ADATFELDOLGOZÁS

1. Az ügyfél a megbízási szerződés aláírásával hozzájárul ahhoz, hogy „**Az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról**” szóló (2011. évi CXII. Tv.) alapján, marketing célból kezelje, azokat tárolja.
2. Az **EREA**, GDPR és a hatályos hazai szabályozás alapján elkészítette az Adatvédelmi Szabályzatát, amely a www.erea.hu weboldalon tekinthető meg.

X. VEGYES RENDELKEZÉSEK

1. Amennyiben bíróság, vagy más hatóság határozata bármelyik fél kérelmére a jelen **ÁSZF** valamely rendelkezését, vagy rendelkezéseit érvénytelenné nyilvánítaná, úgy az nem érinti a határozattal nem érvénytelenített rendelkezések érvényességét. Ebben az esetben Az **EREA** kötelezettséget vállal arra, hogy a Megbízási Szerződés elválaszthatatlan részét képező **ÁSZF** érvénytelenné nyilvánított rendelkezéseit módosítás útján orvosolja, és azt az ügyfélnek átadja.
2. Az **EREA** kötelezi magát, hogy az **ÁSZF** esetleges módosításairól, kiegészítéseiről, a módosítás, vagy kiegészítés keltétől számított 3 napon belül, a módosítás, vagy kiegészítés megküldésével, írásban tájékoztatja az ügyfelet. Az **EREA** kötelezi magát, hogy a módosításban, vagy kiegészítésben az ügyfél számára, a Megbízási Szerződésének hatálya alatt, hátrányosabb rendelkezést nem szabályozhat, mint amit az ügyfél a Megbízási Szerződés megkötésekor megismert és elfogadott.
3. A jelen **ÁSZF** rendelkezéseit csak a **DOMERING Ingatlanközvetítő Kft.** határozatával módosíthatják.
4. A jelen **ÁSZF** hatálya határozatlan időtartamú.

Kecskemét, 2019. február 18.

Gálné Nyúl Erzsébet
DOMERING Kft
Ügyvezető

Ingatlan alaprajz: