****

**ÁLTALÁNOS SZERZŐDÉSI FELTÉTELEK**

**Hatályos: 2023. ……hónap … napjától**

**Tartalomjegyzék**

[**I. Általános rész** 3](#_Toc138853353)

[Értelmező rendelkezések 3](#_Toc138853354)

[Szolgáltató adatai 5](#_Toc138853355)

[ÁSZF hatálya, értelmezése, módosítása 6](#_Toc138853356)

[A felek együttműködése 6](#_Toc138853357)

[**II. Különös rész** 7](#_Toc138853358)

[Értelmező rendelkezések 7](#_Toc138853359)

[Megbízási szerződéshez (értékesítés) általános szerződési feltételek 8](#_Toc138853360)

[Megbízás tárgya 8](#_Toc138853361)

[Megbízó jogosultságai, kötelezettségei 8](#_Toc138853362)

[Megbízott kötelezettségei 10](#_Toc138853363)

[Megbízási díj 10](#_Toc138853364)

[Szerződés felmondása, módosítása 11](#_Toc138853365)

[Külsős partner bevonása 11](#_Toc138853366)

[Megbízási szerződés (értékesítés) típusai 12](#_Toc138853367)

[Ingatlan kezelésére vonatkozó megbízás: 12](#_Toc138853368)

[Ingatlankezelés típusai és ahhoz kapcsolódó Megbízotti kötelezettségek: 13](#_Toc138853369)

[Ingatlan bérbeadására vonatkozó megbízási szerződés: 13](#_Toc138853370)

[Ingatlannal kapcsolatos egyéb szolgáltatások: 13](#_Toc138853371)

**III.**[**Egyéb rendelkezések** 14](#_Toc138853372)

# **I. Általános rész**

Az Általános Szerződési Feltételek (a továbbiakban: ÁSZF) tartalmazzák az Ed-Electric Korlátolt Felelősségű Társaság (továbbiakban: Central Homes) (székhely: 4034 Debrecen, Munkás utca 19., cégjegyzékszám: 09-09-034922, adószám: 32219685-1-09, statisztikai számjel: 32219685-6831-113-09, képviseli: Pintye Ágnes ügyvezető önálló aláírási joggal), mint szolgáltató által üzemeltetett [https://centralhomes.hu](https://centralhomes.hu/) domain alatt működő weboldalon elérhető hirdetési szolgáltatás igénybevételére vonatkozó általános szerződési feltételeket.

## Értelmező rendelkezések

**Central Homes:** Az Ed-Electric Korlátolt Felelősségű Társaság, mint szolgáltató által üzemeltetett debreceni iroda elnevezése, amely iroda az ügyfeleket személyesen fogadja, a szolgáltatásokat nyújtja, a weboldalt üzemelteti.

**Adat**: A Szerződés keretében a Felhasználók által a Szolgáltató rendelkezésére bocsátott, az Ingatlannal kapcsolatos bármilyen adat, tény vagy információ, ide nem értve a Felhasználók által megadott személyes adatok.

**ÁFA**: A Magyarországon mindenkor hatályos általános forgalmi adó.

**ÁSZF:** A jelen okirat, amely tartalmazza a Szolgáltató és a Felhasználó között létrejövő Szerződés általános szerződési feltételeket.

**Címzett**: Az a természetes vagy jogi személy, illetve jogi személyiséggel nem rendelkező szervezet, aki vagy amely részére személyes adatot az adatkezelő, illetve az adatfeldolgozó hozzáférhetővé tesz.

**EGT-állam:** Az Európai Unió tagállama és az Európai Gazdasági Térségről szóló megállapodásban részes más állam, továbbá az az állam, amelynek állampolgára az Európai Unió és tagállamai, valamint az Európai Gazdasági Térségről szóló megállapodásban nem részes állam között létrejött nemzetközi szerződés alapján az Európai Gazdasági Térségről szóló megállapodásban részes állam állampolgárával azonos jogállást élvez.

**Elektronikus Számla**: Az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény előírásainak megfelelően kiállított elektronikus számla.

**Felek**: A Szolgáltató és a Felhasználó együttesen.

**Felhasználó:** Az a természetes vagy nem természetes személy, aki megtekinti a Central Homes által üzemeltetett weboldat.

**Fogyasztó**: Az a természetes személy, aki a Ptk. 8:1. § (1) bekezdés 3. pontja szerint a szakmája, önálló foglalkozása vagy üzleti tevékenysége körén kívül jár el.

**Grt.:** A gazdasági reklámtevékenység alapvető feltételeiről és egyes korlátairól szóló 2008. évi XLVIII. törvény.

**Hirdetés**: A gazdasági reklámtevékenység alapvető feltételeiről és egyes korlátairól szóló 2008. évi XLVIII. törvény rendelkezései alapján a gazdasági reklám, amely olyan közlés, tájékoztatás, illetve megjelenítési mód, amely valamely birtokba vehető forgalomképes ingó dolog - ideértve a pénzt, az értékpapírt és a pénzügyi eszközt, valamint a dolog módjára hasznosítható természeti erők, szolgáltatás, ingatlan, vagyoni értékű jog értékesítésének vagy más módon történő igénybevételének előmozdítására, vagy e céllal összefüggésben a vállalkozás neve, megjelölése, tevékenysége népszerűsítésére vagy áru, árujelző ismertségének növelésére irányul. A Central Homes által működtetett weboldalon elhelyezett bármely anyag vagy hirdetés.

**Hirdető:** A Felhasználó, aki szerződést köt a Central Homes-sal és akinek kérésére a Szolgáltató Hirdetést tesz közzé.

**Hozzájárulás**: Az érintett akaratának önkéntes, határozott és megfelelő tájékoztatáson alapuló egyértelmű kinyilvánítása, amellyel az érintett nyilatkozat vagy az akaratát félreérthetetlenül kifejező más magatartás útján jelzi, hogy beleegyezését adja a rá vonatkozó személyes adatok kezeléséhez.

**Info tv.:** A 2011. évi CXII. törvény az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról.

**Ingatlanhirdetés**: Az Ingatlan elidegenítésére, bérbeadására, kezelésére vagy bérleti jog értékesítésére irányuló, a Weboldalon elhelyezett hirdetés.

**Ingatlan**: A magyar jog szabályai szerint az ingatlan-nyilvántartásban szereplő ingatlan.

**Jognyilatkozat**: A Szerződés keletkezésére, módosítására és megszűnésére irányuló akaratnyilatkozat.

**Pmt.:** A pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény.

**Ptk.**: A 2013. évi V. törvény a Polgári Törvénykönyvről.

**Saját hirdetés:** A Weboldalon elhelyezett olyan hirdetés, amelyet a Central Homes maga töltött fel az általa (vagy a vele üzleti kapcsolatban álló személy által) ingatlanközvetítésre kötött megbízási szerződés, vagy egyéb szerződés alapján.

**Személyes adat: Az érintettre vonatkozó bármely információ.**

**Szerződés**: A Szolgáltató és a Felhasználó között az ÁSZF alapján létrejött szerződés, amelyre a Különös rész rendelkezéseit kell megfelelően alkalmazni.

**Szolgáltatás:** Az ÁSZF-ben meghatározott szolgáltatások.

**Szolgáltató**: A Central Homes, amely az Ed-Electric Korlátolt Felelősségű Társaság debreceni irodája.

**Szolgáltatási díj:** A Felhasználó által a díjköteles Szolgáltatás igénybevételéért a Szolgáltatónak fizetett díj.

**Vállalkozás: A szakmája, önálló foglalkozása vagy üzleti tevékenysége körében eljáró személy.**

**Weboldal:** <https://centralhomes.hu> internetes oldal.

## Szolgáltató adatai

|  |  |
| --- | --- |
| Szolgáltató neve: | Central Homes |
| Székhely: | 4025 Debrecen, Simonffy utca 4-6. |
| Telefonos elérhetőség: | + 36 (30) 256 3298 |
| Email cím: | [office@centralhomes.hu](mailto:office@centralhomes.hu) |
| Weboldal: | [https://centralhomes.hu](https://centralhomes.hu/) |
| Nyitvatartás: | Hétfő: 9.00 - 18.00  Kedd: 9.00 - 18.00  Szerda: 9.00 - 18.00  Csütörtök: 9.00 - 18.00  Péntek: 9.00 - 18.00  Szombat 10.00 - 13.00 |
| Munkatársak: | Czap Dávid – értékesítései vezető  tel.: +36 (30) 256 3298  email: [david@centralhomes.hu](mailto:david@centralhomes.hu)  Rácz Kristóf Sándor – értékesítési vezető  tel.: +36 (70) 426 4785  email: [kristof@centralhomes.hu](mailto:kristof@centralhomes.hu) |

|  |  |
| --- | --- |
| Szolgáltató Cégneve: | Ed-Electric Korlátolt Felelősségű Társaság |
| Székhely: | 4034 Debrecen, Munkás utca 19. |
| Nyilvántartó bíróság: | Debreceni Törvényszék Cégbírósága |
| Cégjegyzékszám: | 09-09-034922 |
| Adószám: | 32219685-1-09 |
| Statisztikai számjel: | 32219685-6831-113-09 |
| Képviselők: | Pintye István ügyvezető önálló aláírási joggal  Pintye Ágnes ügyvezető önálló aláírási joggal |

## ÁSZF hatálya, értelmezése, módosítása

* Az ÁSZF hatálya a Szolgáltatóra és a Felhasználókra terjed ki.
* Jelen ÁSZF-t az Általános és Különös részre egyaránt érteni kell.
* Az ÁSZF határozza meg azokat a jogokat és kötelezettségeket, amelyek megilletik, illetve terhelik a Szolgáltatót és a Felhasználót a Szolgáltatás nyújtása, valamint igénybevétele során.
* A jelen ÁSZF időbeli hatálya a közzététel napján kezdődik. A jelen ÁSZF hatályát veszti annak visszavonásával, vagy ha a Szolgáltató azt módosítja. A Szolgáltató – a Felhasználók előzetes értesítése mellett – jogosult az ÁSZF-et egyoldalúan, írásban módosítani. A Weboldalon történő közzététel előzetes értesítésnek minősül, amennyiben a Szolgáltató az ÁSZF-ben a Felhasználóknak egyértelműen kiemelve jelöli meg a módosításokat.
* A Szolgáltató a mindenkor hatályos ÁSZF-et a Weboldalon teszi közzé és elérhetővé.
* Amennyiben az ÁSZF és a Szerződés rendelkezései között eltérés van, úgy a Szerződés rendelkezéseit kell irányadónak tekinteni. Amennyiben jelen ÁSZF valamely pontja érvénytelen lenne, úgy az az ÁSZF többi pontjának érvényességét nem érinti.
* A jelen ÁSZF-ben nem szabályozott kérdésekre a magyar jog szabályai alkalmazandóak.

## A felek együttműködése

* A Felek a Szerződés időtartama alatt kötelesek a jogszabályok és az ÁSZF rendelkezéseinek, valamint az alapvető közösségi és erkölcsi normák betartására.
* A Felek kötelesek a Szerződés időtartama alatt a polgári jog általános szabályainak megfelelően jóhiszeműen és tisztességesen eljárni. A Felek kötelesek a jogszabályokban és az ÁSZF-ben meghatározott jogokat rendeltetésszerűen gyakorolni, egyszersmind kötelesek a joggal való visszaélés tilalmának követelményéhez tartani magukat.
* A Felek a Szerződés megkötése, fennállása és megszűnése, illetve a jogok gyakorlása és a kötelezettségek teljesítése során kötelesek egymással együttműködni, továbbá kötelesek egymást a Szerződéshez kapcsolódó lényeges körülményekről haladéktalanul tájékoztatni.
* A Szolgáltató tevékenységének és Szolgáltatásainak alapvető célja, hogy a Felületeken Ingatlant kereső és hirdető Felhasználók igényeit kiszolgálja és érdekeiket védje, illetve kapcsolatot teremtsen az egyes Felhasználók között. Minderre tekintettel a Felhasználók kötelesek a Szolgáltatásokat ezen célok figyelembevétele és tiszteletben tartása mellett igénybe venni; a Szolgáltatások ezen céloktól eltérő használata nem megengedett.

# **II. Különös rész**

Jelen Különös rész a Felek között létrejött Ingatlanközvetítői megbízási szerződés, ingatlan kezelésére vagy bérbeadására, illetve egyéb Central Homes által vállalt közreműködésnek az általános szerződési feltételeit tartalmazza. Jelen ÁSZF alapján megkötött szerződés irányulhat egyaránt a Megbízó ingatlanának bérbe adására, eladására vagy kezelésére.

## Értelmező rendelkezések

**Értékesítés**: Az Ingatlan eladására vagy kiadására irányuló tevékenység.

**Érvényes vételi ajánlat**: A vételi ajánlat olyan szerződéskötési szándékot kifejező, címzett jognyilatkozat, amely tartalmazza a megkötendő szerződés lényeges, illetve az ajánlattevő által lényegesnek minősített tartalmi elemeit. Tartalmazza legalább az ajánlattevő személyét, vételárat, fizetési tervet, adásvétel körülményeit. Több ajánlat esetén Megbízott köteles minden ajánlatot közölni a Megbízóval, Megbízó jogosult azokból a számára legkedvezőbbet választani. Megbízó nem köteles a limit árnál alacsonyabbb összegű ajánlat elfogadására.

**Ingatlan**: A Megbízó által értékesíteni kívánt ingatlan.

**Irányár**: A Megbízó által meghatározott, az ingatlan értékéhez viszonyított ár (ár/érték), amely áron Megbízott az Ingatlant meghirdeti a lehetséges érdeklődőknek ajánlhatja.

**Limit ár**: Az irányártól alacsonyabb ár. Megbízóval történő előzetes egyeztetés alapján meghatározott ár, amely áron az ingatlan értékesíthető, eladható. Megbízó fenntartja a jogát, hogy az irányár emelkedésével arányosan a limit ár is emelkedik. Limit áras ajánlat esetén Megbízó elfogadhatja az ajánlatot, mely alapján a Megbízott által közvetített vevővel adásvételi szerződést köt és megfizeti a közvetítési díjat vagy amennyiben elutasítja ezen ajánlatot, kötelességet vállal, hogy a közvetítői díjat megfizeti. Felek megegyeznek, hogy limit ár alatt érteni kell azt a legalacsonyabb árat is, amelyet Megbízó előzetesen kikötött, amely ár alatt az ingatlan nem értékesíthető, kezelhető. Megbízó a limit ár alatti ajánlat elutasítását nem köteles indokolni. Megbízó nem köteles limit árat megjelölni.

**Megbízó**: Az ingatlant értékesíteni/kezelni/bérbeadni kívánó természetes vagy jogi személy. Meghatalmazott eljárása esetén a meghatalmazást legalább teljes bizonyító erejű magánokiratba kell foglalni. A Ptk. rendelkezései alapján megbízási díj megfizetésére köteles.

**Megbízott**: Megbízóval ingatlan értékesítési/kezelési/bérbeadási megbízási szerződést kötő másik fél, aki/amely kötelezettséget vállal arra, hogy tőle elvárhatóan mindent megtesz azért, hogy Megbízó ingatlanának értékesítését, kezelését, bérbeadását elősegítse. Megbízott több közvetítő partner bevonásával teljesítheti szolgáltatási kötelezettségeit. A Ptk. rendelkezései alapján megbízója és harmadik személy között szerződés megkötésének elősegítésére irányuló tevékenység folytatására köteles.

**Vevő**: Megbízott által közvetített természetes vagy jogi személy, vagy helyettük legalább teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt meghatalmazással eljáró meghatalmazott, aki/amely a Megbízott által került kapcsolatba a Megbízóval azzal a céllal, hogy a Megbízó ingatlanát megvegye. Vevő elismeri, hogy Megbízottól szerzett tudomást az ingatlan eladására.

**Szerződés**: Megbízó és Megbízott között létrejövő a Megbízó által értékesíteni kívánt ingatlan közvetítésére irányuló szerződés.

**Tulajdonos**: Az ingatlant értékesíteni kívánó természetes vagy jogi személy, aki/amely az értékesíteni kívánt ingatlan ingatlannyilvántartás szerinti tulajdoni lapja alapján tulajdonosként van bejegyezve. A Tulajdonos személye a Megbízó személyével azonos lehet.

## Megbízási szerződéshez (értékesítés/bérbeadás) általános szerződési feltételek

Jelen fejezetben nem szabályozott kérdésekben az Általános rész rendelkezéseit kell irányadónak tekinteni a Különös részre vonatkozó rendelkezésekkel kiegészítve, valamint a hatályos magyar jogszabályok rendelkezéseit kell megfelelően alkalmazni.

### Megbízás tárgya

A Megbízott vállalja, hogy tevékenységi körében közvetíti a Szerződésben meghatározott irányáron a szerződésben meghatározott Ingatlant.

A Megbízott kijelenti, hogy ingatlanközvetítői tevékenyég végzésére jogosult a társasházkezelő, az ingatlankezelő, az ingatlanközvetítő, valamint az ingatlanvagyon-értékelő és -közvetítő szolgáltatói tevékenység üzletszerűen történő végzésének feltételeiről és a nyilvántartásba vétel részletes szabályairól szóló *499/2017. (XII. 29.) Korm. rendelet* szerinti feltételeknek megfelel és a Kormányrendelet szerinti bejelentést megtette.

### Megbízó jogosultságai, kötelezettségei

* Megbízó élhet azon jogával, hogy nem jogosítja fel Megbízottat az ingatlan Megbízó személyes jelenléte nélküli bemutatásra. Ebben az esetben kötelezettséget vállal arra, hogy ő maga személyesen vagy meghatalmazott útján a Megbízott rendelkezésére áll az ingatlan bemutatása érdekében.
* 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/Bérlő és ügyvéd), illetve szerződött partnerei számára – az értékesítés előmozdítása és a további szolgáltatások kiajánlása (pl. értékbecslés, energetikai tanúsítvány készítése) céljából -átadja.
* Megbízó kötelezettséget vállal arra, hogy kulcsot vagy bejárást biztosít Megbízott részére, amennyiben nem kíván személyesen részt venni az ingatlan bemutatásában.
* Megbízó kötelezettséget vállal arra, hogy Megbízottal a szerződés időtartama alatt a teljesítés érdekében együttműködik, az ingatlan értékesítésé/kiadását nem hátráltatja.
* Megbízó kötelezettséget vállal a megbízási díj fizetésére, amely díj megfizetésére a hatályos Ptk. rendelkezései alapján abban az esetben is köteles, ha Megbízott a tőle elvárható gondosság ellenére sem képes az ingatlant értékesíteni/bérbeadni.
* A Megbízó polgári- és büntetőjogi felelőssége tudatában kijelenti, hogy a megbízás tárgyát képező ingatlan értékesítésével/bérbeadásával kapcsolatosan annak rendelkezési jogával bír, illetve az ingatlan valamennyi tulajdonosának és jogosultjának teljes körű meghatalmazásával rendelkezik, ill. vállalja az e nyilatkozata valótlanságából fakadó felelősséget, ill. költséget. A Megbízó a szerződés teljes tartama alatt szavatol továbbá az ingatlan természetbeni sajátosságait érintő, valamint a jogi helyzetével kapcsolatos adatok valódiságáért. Amennyiben ezen adatokban változás áll be, a Megbízó kötelezettséget vállal arra, hogy a megváltozott adatokról írásban igazolható módon (postai levél, e-mail) tájékoztatja a Megbízottat.
* Megbízó kötelezettséget vállal arra, hogy amennyiben az Ingatlan értékesítésére/bérbeadására vonatkozó jognyilatkozat megtételére nem kizárólagosan jogosult, úgy a további rendelkezésre jogosult személyektől a szükséges jognyilatkozatokat beszerzi az Ingatlan tulajdonjogának vagy használati jogának átruházása érdekében. Amennyiben a Megbízó a jelen pontban rögíztett kötelezettségét elmulasztja vagy ennek körben a Megbízott részére valótlan tájékoztatás ad és emiatt hiúsul meg a Megbízott közvetítésével az Ingatlan tulajdonjogának vagy használati jogának átruházására vonatkozó szerződés megkötése, a Megbízó köteles a Megbízott részére a meghatározott megbízási díjat megfizetni.
* Amennyiben a Megbízó nem a Megbízotton keresztül értékesíti/adja ki az ingatlant, úgy köteles az értékesítésről/kiadásról 48 órán belül tájékoztatni a Megbízottat.
* Megbízó köteles haladéktalanul írásban értesíti a Megbízottat, amennyiben harmadik személlyel olyan szerződést kötött, amelyben a szerződésben rögzítettektől eltérően alacsonyabb limitárat vagy irányárat határozott meg.
* Megbízó köteles a Megbízottal a szerződés teljesítése érdekében együttműködni, különös tekintettel arra, hogy az Ingatlan bemutatásának lehetőségét, a Megbízott által közvetített személyek számára ésszerű határidőben és időtartamban, bemutatásra alkalmas, rendezett állapotban biztosítani. Amennyiben Megbízó nem jogosítja fel Megbízottat arra, hogy személyes részvétele nélkül is bemutathassa az ingatlant, úgy vállalja, hogy ő maga vagy képviselője a Megbízott rendelkezésére áll annak érdekében, hogy az érdeklődők az ingatlant megtekinthessék. Amennyiben Megbízó feljogosítja Megbízottat arra, hogy személyes részvétele nélkül is bemutathassa az ingatlant, a megtekintés érdekében a Megbízott részére kulcsot köteles biztosítani haladéktalanul.
* Megbízó kötelezettséget vállal arra, hogy az Ingatlant a szerződésben meghatározott irányár alatt a szerződés hatálya alatt nem hirdeti és nem ajánlja, alacsonyabb irányárra vonatkozó ingatlanközvetítési szerződést nem köt harmadik személyekkel. A Megbízott vállalja, hogy az ingatlant az aktuális árától eltérő áron nem hirdeti.
* A Megbízó tudomásul veszi, hogy a Megbízott az egyenlő üzleti feltételek, irányár harmonizáció és a Vevők félrevezetésének elkerülése érdekében a hirdetési felületeken elérhető legkedvezőbb irányárhoz igazítja automatikusan a hirdetési árat. Erről a Megbízót telefonon és/vagy email-ben tájékoztatja haladéktalanul.
* Megbízó kötelezettséget vállal arra, hogy a Megbízottat haladéktalanul értesíti az ingatlan fizikai állapotában, jogi helyzetében bekövetkezett és az értékesítést/bérbeadást vételárat, limit árat, irányárat érintő, befolyásoló változásárokról. A Megbízott ennek megfelelően köteles módosítani a szerződésben meghatározott limitárat, irányárat az informatikai rendszerében is. A felek egymást az értékesítéssel kapcsolatban felmerült változásokról (irányár, limit ár, fizetési konstrukció, eljáró- kapcsolattartó értékesítő személyének megváltozása, hirdetési mód stb.) haladéktalanul telefonon és email-ben is tájékoztatni kötelesek. A szerződés hatálya alatt az irányár csökkenthető. Az irányár csökkentése esetén a felek új/ módosított szerződést kötnek, amelyet közös megegyezéssel email váltás útján is elfogadottnak tekintenek akkor, ha a másik fél válasz email-ben tudomásul vette.
* Az együttműködési kötelezettség bármely részéről történő szándékos, vagy súlyosan gondatlan megszegése esetén a másik fél jogosult a szerződést azonnali hatállyal felmondani.
* Megbízó kötelezettséget vállal arra, hogy a Megbízottat haladéktalanul értesíti, amennyiben nem a Megbízott közreműködésével köt az ingatlan tulajdonjogának átruházására/bérbeadására vonatkozó szerződést.
* Amennyiben a közvetítés tárgyát képező Ingatlanra a Megbízó a szerződés megszűnésétől számított 1 (egy) éven belül a Megbízott által a Megbízó részére közvetített Vevővel az Ingatlan tulajdonjogának vagy használati jogosultságának vonatkozó szerződést köt (adásvétel, csere, tartási szerződés, ajándékozás, bérlet stb.), köteles a Megbízottat a létrejöttétől számított 8 (nyolc) napon belül írásban tájékoztatni és a megbízási díjat a Megbízott részére megfizetni.
* Amennyiben több Megbízó szerepel a szerződésben, a szerződésből és jelen ÁSZF-ből eredő mindenfajta kötelezettségek tekintetében egyetemlegesen felelősek.
* Megbízó amennyiben jelen fejezetben meghatározott kötelezettségeit megszegi, úgy az a részéről súlyos szerződésszegésnek minősül.

### Megbízott kötelezettségei

* Az ingatlan adatait nyilvántartásába veszi, adatbázisában rögzíti, az ingatlanról fényképet, videót készít, valamint online közzéteszi.
* Hirdetéseket jelentet meg az Ingatlanról az általa választott internetes felületeken, illetve saját megítélése szerint egyéb lehetséges módokon interneten, illetve az ingatlanon elhelyezett hirdetőtáblán. Megbízott jogosult saját belátása alapján megválasztani a hirdetési felületeket, de nem köteles az összes lehetséges opciót használni.
* Köteles az érdeklődők számára az Ingatlant előre megbeszélt időpontban bemutatni, tájékoztatni az érdeklődőket az ingatlan általa megismert adatairól, tulajdonságairól, az értékesítés feltételeiről, így különösen az irányárról.
* Megbízott kötelezettséget vállal arra, hogy a Megbízó által kiadott személyes- és ingatlanra vonatkozó adatokat bizalmasan kezeli, azt harmadik személynek át nem adja.
* Megbízott elvárható gondossággal eljárva a Megbízó és a potenciális Vevők/Bérlők közötti üzleti kapcsolatot megteremti, érdekeiket egyezteti, valamint segíti a felek számára kölcsönösen előnyös megállapodás létrejöttét a tőle elvárható gondossággal.
* Megbízott közreműködik a Vevő vételi ajánlatának elkészítésében, valamint az adásvételi szerződéskötés előkészítésében, a szerződés aláírásának megszervezésében, valamint amennyiben szükséges a birtokbaadás során is segítséget nyújt a Szerződő feleknek.
* Megbízott átveszi és a Megbízóhoz továbbítja az ingatlanra érkező vételi ajánlatokat.
* A Megbízott vállalja, hogy a tevékenységéről rendszeresen elektronikus levél formájában vagy személyesen tájékoztatja a Megbízót.
* Megbízott kötelezettséget vállal arra, hogy jogszabályon alapuló tőle elvárható gondossággal jár el az ingatlan értékesítése során, a Megbízóval minden fontos információt megoszt, amely az ingatlannal, annak értékesítésével kapcsolatba hozható.
* Megbízott kötelezettséget vállal arra, hogy a Megbízó által meghatározott irányárnál alacsonyabb, egyébként eltérő áron nem hirdeti az ingatlant.
* A szerződés megszűnésekor a Megbízott köteles a Megbízónak mindazt kiadni, amihez a megbízás teljesítése céljából vagy eljárása eredményeképpen jutott, kivéve, amit abból a megbízás folytán jogosan felhasznált. Megbízott köteles a Megbízótól kapott kulcsokat visszaadni haladéktalanul.
* Megbízott nem vállal kötelezettséget arra, hogy a szerződésben megjelölt ingatlan a közvetítést követően ténylegesen eladásra kerül, ugyanis ez a tőle elvárható gondossági körön kívül eső tényező.

### Megbízási díj értékesítés esetén

A Megbízott megbízási díjra akkor is jogosult, ha eljárása nem vezetett eredményre, kivéve, ha az eredmény részben vagy egészben azért maradt el, mert a Megbízott felróhatóan járt el. A megbízási díj tartalmazza a Megbízott közvetítési díjait és a közvetítéssel felmerülő költségeit. A megbízási díj mértéke a jelen ÁSZF elválaszthatatlan részét képező megbízási szerződés.

A megbízási díj megfizetése minden esetben a Megbízott által érvényesen kiállított számla ellenében átutalással vagy készpénzben történik.

A megbízási díj az egyedi megbízási szerződésben meghatározásra kerülhet, mint százalékos díj, illetve mint egyösszegű fix megbízási díj.

A Megbízott a Megbízó szerződésszegése esetén is jogosult a megbízási díjra, így különösen, ha a Megbízó bármilyen módon korlátozni kívánja a Megbízott az egyedi megbízási szerződés alapján fennálló jogszerű, díjfizetésre vonatkozó igényét.

A Megbízott az alábbi esetekben jogosult a megbízási díjra:

* Amennyiben a Megbízott a szerződésben vállalt kötelezettségét teljesített, az ingatlan értékesítette.
* Szerződés megszűnésétől számított egy éven belül a Megbízott által közvetített Vevő (ideértve Vevő hozzátartozóit, üzlettársasait, akik megtekintették az Ingatlant) veszi meg az Ingatlant.
* Amennyiben a tulajdonostársak a megbízási szerződés aláírását követően visszalépnek az Ingatlan eladásától.
* Amennyiben az Ingatlan osztatlan közös tulajdonban áll, vagy amennyiben az Ingatlanhoz kapcsolódó Társasház Alapító Okirata elővásárlási jogot tartalmaz és az elővásárlásra jogosult ezen jogával élni kíván.
* Amennyiben a Megbízó a Megbízott által megküldött, továbbított vételi ajánlatot átveszi és abban az esetben is, ha a vételi ajánlatot nem veszi át vagy elutasítja.
* Amennyiben a Megbízó az elfogadott ajánlattól visszalép.
* Amennyiben a Megbízó olyan időpontban szünteti meg a szerződést rendes felmondással amikor már a Megbízott érvényes vételi ajánlattal rendelkezik.

## Megbízási szerződés (értékesítés) típusai

* **Standard:** Nem kizárólagos megbízás. A Megbízó saját maga, bármely ingatlaniroda és természetes személy is értékesítheti az ingatlant. A Megbízó megbízási díjat akkor köteles fizetni, amennyiben a Vevő a Megbízott érdekkörében merült fel.
* **Prémium:** Félkizárólagos megbízás. Az Ingatlant kizárólag Megbízott vagy Megbízó értékesítheti. A Megbízó harmadik személy részére nem adhat megbízást. A Megbízó tudomásul veszi, hogy a Megbízott a szerződés teljesítése érdekében a vele szerződéses jogviszonyban álló külsős partnereket bevonhatja az értékesítési folyamatba, melyről a Megbízót nem köteles tájékoztatni. Amennyiben a Megbízó saját érdekkörében felmerült Vevővel köt szerződést, úgy haladéktalanul írásban köteles a Megbízottat erről tájékoztatni és ebben az esetben nem köteles a Megbízott részére a megbízási díjat megfizetni, valamint abban az esetben sem, amennyiben a Vevő egyértelműen igazolható módon nem a Megbízottól szerzett tudomást az ingatlan eladásáról (telefonos hirdetés, ingatlanra kihelyezett tábla, szóbeli ajánlás, színlelt Vevő küldése, kifigyeléssel stb.) Abban az esetben, ha a Vevő a fent említett kifigyeléssel, színlelt vevő megbízásával, vagy egyéb a Megbízott kikerülésére irányuló módszer alkalmazásával vásárolja meg az ingatlant a Megbízottól, függetlenül attól, hogy a Megbízó tud-e vagy sem ezekről, és a vevő egyértelműen köthető a Megbízotthoz, úgy a Megbízott a megbízási díj 50%-ra jogosult. A Megbízott kötelezettséget vállal arra, hogy a saját weboldalán, illetve más online hirdetési felületeken az Ingatlant kiemelten hirdeti és a saját partneri körével megosztja.

### Megbízási díj bérbeadás esetén

A bruttó megbízási díj összege egy havi bérleti díj 100%-a. A megbízási díj mértéke a jelen ÁSZF elválaszthatatlan részét képező megbízási szerződés.

### Szerződés felmondása, módosítása

* Felek megállapodnak, hogy a határozott időre kötött szerződést rendes felmondással nem szüntethetik meg.
* Felek megállapodnak, amennyiben a határidő lejárta előtt 7 (hét) nappal nem rendelkeznek máshogy és e rendelkezésről a határidő lejárta előtti 7. napig nem értesítik egymást, úgy a szerződés automatikusan meghosszabbodik az eredeti szerződésben meghatározott időtartammal azonos időre.
* A határozatlan időre kötött szerződést bármelyik fél jogosult a másik félhez intézett írásbeli nyilatkozattal 8 (nyolc) napos felmondási határidővel felmondani, a beérkezett érvényes vételi ajánlat a Megbízott által a Megbízóval történt közléséig.
* A felmondási idő alatt a Megbízott vételi ajánlat átvételére csak a Megbízó erre vonatkozó írásbeli engedélye alapján jogosult, hirdetési és marketing tevékenységet nem köteles végezni.
* A határozatlan idejű szerződések esetén a felek bármelyike jogosult a szerződést azonnali hatállyal felmondani, a másik félhez intézett indokolással ellátott írásbeli nyilatkozattal, amennyiben a másik fél valamely szerződéses vagy jogszabályból eredő kötelezettségét súlyosan megszegi.
* A szerződés megszegését jelenti bármely kötelezettség szerződésszerű teljesítésének elmaradása, valamint súlyos szerződésszegésnek minősül a jelen ÁSZF-ben vállalt kötelezettségek megszegése.
* Megbízót a szolgáltatás teljesítését követően az elállási jog nem illeti meg.
* A szerződés módosítása a felek erre irányuló előzetes egyeztetését követően, írásban történhet, amely az erre irányuló írásbeli nyilatkozat kézhezvételének napjától lép életbe.

### Külsős partner bevonása

A Megbízott a szerződés teljesítése érdekében a megbízási szerződés aláírása napján a szerződésben Megbízottként nem szereplő úgynevezett külsős partnert (a továbbiakban: külsős partner) bízhat meg. Amennyiben a külsős partner közreműködésével az általa közvetített vevő tesz vételi ajánlatot, illetve vételi ajánlat hiányában a külsős partner által közvetített vevővel köt tulajdonátruházásra irányuló adásvételi elő, vagy végleges adásvételi szerződést, úgy a felek kifejezetten hozzájárulnak, hogy a külsős partner a szerződésbe Megbízottként belépjen és kötelezettséget vállalnak, hogy a szerződést ennek megfelelően módosítják.

## Ingatlan kezelésére vonatkozó megbízás:

A Megbízó a Megbízottal ingatlankezelési szerződést köthet mind határozott mind határozatlan időre.

Az ingatlankezelési szerződés a Megbízó által választott csomagtól függ, melynek havi fix ára van, melyet a Central Homes weboldala tartalmaz naprakészen.

A Megbízó díjfizetésre köteles havonta a Megbízott által kiállított számla ellenében, melyet a közöttük létrejött megbízási szerződés tartalmaz és részletez. A Megbízott pedig a Megbízó által választott csomagban rögzített feladatok ellátásra köteles.

A Megbízó a szerződés aláírásával egyidejűleg köteles a Megbízott részére az ingatlan kulcsait átadni, mely biztosítja a Megbízott részére az ingatlanba való bejutást. A kulcs átadása nélkül a szolgáltatást a Megbízott nem köteles megkezdeni.

A Megbízott köteles a Megbízót a Bérlő bármilyen jellegű fizetési késedelméről haladéktalanul tájékoztatni elektronikus levél formájában függetlenül a választott csomagtól.

A Megbízottat nem terheli felelősség a Bérlő fizetési késedelmével és/vagy mulasztásával, amennyiben a tőle elvárható legnagyobb gondossággal és körültekintéssel járt el a bérleti díj és egyéb költségek határidőre történő beszedésében.

A Megbízott köteles tájékoztatni a Megbízót haladéktalanul elektronikus levél formájában vagy telefonon, amennyiben a kezelt ingatlanban a Bérlő által kár keletkezik.

A Megbízott a kezelt ingatlanban bekövetkezett károkért nem felel.

A Megbízó köteles mindent megtenni, amivel elősegíti az ingatlan kezelését, illetve a Megbízott által vállalt kötelezettségek, feladatok teljesítését. Amennyiben a Megbízó ezen kötelezettségét elmulasztja kettő hónapon túl, úgy a Megbízott jogosult a megbízási szerződéstől elállni érdekmúlás igazolása nélkül, egyoldalú írásbeli nyilatkozattal.

Felek megállapodnak, hogy a határozott időre kötött szerződést rendes felmondással nem szüntethetik meg.

A határozatlan időre kötött szerződést bármelyik fél jogosult a másik félhez intézett írásbeli nyilatkozattal 15 (tizenöt) napos felmondási határidővel felmondani. A felmondás a kézhezvételt követő 15. napon megszűnik.

A felmondás közölhető emailben és ajánlott postai levélben. Email esetén a feleknek visszaigazolást kell kapniuk, hogy a másik fél tudomásul vette a felmondást. Postai úton történő felmondás esetén a felmondási idő a levél kézhezvételét követő naptól lép érvénybe.

A határozatlan idejű szerződések esetén a felek bármelyike jogosult a szerződést azonnali hatállyal felmondani, a másik félhez intézett indokolással ellátott írásbeli nyilatkozattal, amennyiben a másik fél valamely szerződéses vagy jogszabályból eredő kötelezettségét súlyosan megszegi vagy idetartoznak az alábbi esetek is: az ingatlan tulajdonos váltása, valamint Bérlő nélküli üresen álló lakás. A szerződés megszegését jelenti bármely kötelezettség szerződésszerű teljesítésének elmaradása, valamint súlyos szerződésszegésnek minősül a jelen ÁSZF-ben vállalt kötelezettségek megszegése.

A felmondási idő legkésőbb utolsó napján a Megbízott köteles a kezelt ingatlan pénzügyi elszámolására és az ingatlan kulcsainak az átadására a Megbízó részére.

Megbízott a megbízási szerződés megszűnését követően a megszűnés időpontjától nem köteles a szerződésben vállalt kötelezettségek ellátására, Megbízottat felelősség nem terheli.

A szerződés módosítása a felek erre irányuló előzetes egyeztetését követően, írásban történhet, amely az erre irányuló írásbeli nyilatkozat kézhezvételének napjától lép életbe.

### Ingatlankezelés típusai és ahhoz kapcsolódó Megbízotti kötelezettségek:

* **Start:** A Megbízott köteles a bérlő jelölteket előszűrni, erről a Megbízót tájékoztatni teljeskörűen. A Megbízott a bérleti és közüzemi díjak pénzügyi teljesítését köteles elvégezni. A Megbízott köteles a közüzemi mérőórák állását havi rendszerességgel leolvasni és bediktálni az illetékes Szolgáltatóhoz. Megbízott köteles pénzügyi riportot a Bérbeadó/Bérlő részére. Megbízott köteles a Megbízó részére ingatlanpiaci tanácsadást végezni.
* **Premium:** A Start csomag tartalmát továbbá az alábbiakat tartalmazza: Megbízott köteles az Ingatlan Bérlőit ki és beköltöztetni az előre egyeztett időpontban és erről teljeskörű tájékoztatást adni a Megbízónak. A Megbízott amennyiben a Megbízó részéről szerződés módosítás történik vagy hosszabbítás, úgy nem számít fel díjat. A Megbízott kötelezettséget vállal arra, hogy az Ingatlan rendszeres takarítását és karbantartását megszervezi és felügyeli külön díj nélkül (legfeljebb 15 óra/év).
* **Premium Plus:** A Premium csomag tartalmát továbbá az alábbiakat tartalmazza: Megbízott köteles negyedévente az Ingatlan állapotának felmérésére és arról riport készítésére, melyet köteles a Megbízónak átadni. A Megbízott köteles a kezelt ingatlan akut eseteinek elhárítására (csőtörés, beázás és egyéb), melyről köteles a Megbízót haladéktalanul írásban vagy szóban tájékoztatni. Megbízott köteles a kezelt ingatlan biztosításának ügyintézésére (teljes kártérítési folyamat vezénylése), valamint társasházi ingatlan esetén a közös képviselővel a kapcsolattartásra.

## Ingatlannal kapcsolatos egyéb szolgáltatások:

* Ingatlan értékbecslés
* Energetikai tanúsítvány készítése
* Hitelügyintézés
* Ügyvéd- és Közjegyző közvetítés
* Teljeskörű felújítás
* Lakásbiztosítás
* Internet előfizetés

## **III. Egyéb rendelkezések**

Megbízó tudomásul veszi, hogy Megbízott kötelezettsége gondossági kötelem, ennek értelmében Megbízott nem vállal kötelezettséget a sikeres vevő/bérlő állítására, az ennek elmaradásából esetleg származó igények megtérítésére vonatkozó felelősségét Felek kifejezetten kizárják.

Szerződő felek az egymás közötti kommunikáció körében az írásbeli, elektronikus eszköz igénybevételével történő kommunikációt, illetve az ilyen eszközökön keresztül tett nyilatkozatokat írásbeli nyilatkozatként veszik figyelembe és elfogadják azokat.

A Felek kötelezettséget vállalnak arra, hogy a szerződés időtartama alatt folyamatosan és jóhiszeműen együttműködnek. A Felek kötelesek időben tájékoztatni egymást a megbízási szerződéssel kapcsolatos minden lényeges körülményről, illetve minden olyan körülményről, amely a teljesítésre kihatással lehet.

A jelen okiratban rögzített általános szerződési feltételek üzleti titok tárgyát képezik.

Megbízó a megbízás során köteles a tudomására jutott adatokat, információkat bizalmasan (a továbbiakban Bizalmas Információ) kezelni, azokat a Megbízott előzetes írásbeli hozzájárulása nélkül harmadik személy tudomására nem hozhatja.

Megbízó köteles tartózkodni minden olyan magatartástól, amely a Megbízott jó hírnevét vagy annak üzleti érdekeit bármely módon sértené, vagy veszélyeztetné.

Jelen ÁSZF-ben nem szabályozott kérdésekben a hatályos magyar jogszabályok rendelkezéseit kell figyelembe venni.

Megbízó kijelenti, hogy jelen általános szerződési feltételeket elolvasta, megértette és tudomásul vette a benne foglaltakat.

Kelt.: Debrecen, 2023.\_\_hónap \_\_ napján

|  |  |
| --- | --- |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Megbízó | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Megbízott |