

MEGBÍZÁSI KERETSZERZŐDÉS

Ingatlan értékesítésében való közreműködésre

amely létrejött egyrészről az (székhely: adószám: cégjegyzékszám: Cg: képviseli:), mint megbízó - a továbbiakban: **Megbízó** -,

másrészről:

az **OTP Ingatlanpont Kft.** (székhelye: 1052 Budapest, Türr István u. 9. II. em.; Cg. 01-09-362880; adószáma: 10953253-4-42, képviseli: **Dr. Hartlieb Balázs** és **dr. Szabó Márta** hálózati irányítási és fejlesztési vezető), mint megbízott - a továbbiakban: **Megbízott** - között **alulírott napon és helyen az alábbi feltételek szerint:**

1. A Megbízási Keretszerződés tárgya:

- 1.1 Megbízó megbízza Megbízottat, hogy tevékenységi körében közvetítse és értékesítse a Megbízó tulajdonában lévő ingatlanokat. A szerződő felek az ingatlanok értékesítésére az 1. sz. mellékletében meghatározott tartalmú eseti megbízást kötnek.
- 1.2. A szerződő felek a jelen megbízási keretszerződésben rögzítik az egyes ingatlanok értékesítésére létrejövő eseti megbízások általános szerződési feltételeit. A szerződő felek rögzítik továbbá, **hogy az eseti megbízás közzlése illetve a megbízás elfogadása nem papír alapon, hanem a szerződés 6.3. pontjában meghatározott dedikált e-mail címek közötti adatközléssel történik.** A szerződő felek megállapodnak abban, hogy a Megbízott dedikált e-mail címére küldött - az egyes ingatlanokra vonatkozó - eseti megbízás a Megbízó dedikált e-mail címére küldött megbízotti elfogadó nyilatkozattal hatályba lép.

Az eseti megbízás ingatlanügynöki- közvetítési tevékenységre, az ingatlanok értékesítésével kapcsolatos ügyintézésre, vevő keresésére és a Megbízott felkérése alapján a potenciális vevővel folytatott tárgyalásokon való részvételre vonatkozik.

2. Megbízott feladatai:

2.1. Megbízott feladatait különösen alábbiak képezik:

- az ingatlanok értékesítését tevékenységi körében közvetíti. Ennek érdekében az ingatlanok adatait adatbázisában rögzíti, valamint külső értékesítési csatornáin eladásra meghirdeti,
- a Megbízóval egyeztetett módon az ingatlanokat az érdeklődőknek bemutatja,
- Megbízó által előzetesen közölt információk alapján – a potenciális vevőket tájékoztatja az ingatlanok adatairól és egyéb, az eladás szempontjából lényeges paramétereiről; velük személyesen, rövid vagy elektronikus úton kapcsolatot tart fenn,
- az ajánlattevő által aláírt vételi ajánlat átadásával értesíti Megbízót a lehetséges vevő személyéről.

Érvényes vételi ajánlat: érvényes vételi ajánlatnak minősül az a Megbízott által közvetített ajánlattevő által az ingatlan megvásárlására, használatára, hasznosítására a Limitárat elérő vételáron, írásban megtett ajánlat, amelyben az ajánlattevő vállalja legalább 10% mértékű foglaló megfizetését, valamint a vételárhátralék 90 napon belüli kiegyenlítését, továbbá szerződéskötési

szándékának komolysága jeléül a vételi ajánlat megtételével egyidejűleg az ajánlott vételár minimum 2%-ának megfelelő összegű ajánlati biztosítékként való megfizetését a Megbízott számlájára. A fentieken túl Érvényes Vételi ajánlatnak minősül továbbá bármely más, a Megbízott által közvetített ajánlattevő által az Ingatlan megvásárlására, használatára, hasznosítására vonatkozó olyan ajánlat, amelyet a Megbízó elfogadott.

Limitár: az a legalacsonyabb vételár, amelyre vonatkozó írásbeli vételi ajánlatot a Megbízó kötelezően elfogad. Amennyiben nem került kitöltésre, úgy megegyezik az Irányárral. Kizárólag a felek közös megegyezésével, írásban módosítható.

Irányár: az az ár, amelyen a Megbízott jogosult az ingatlant hirdetni. Az Irányárat a Megbízó és a Megbízott közös megegyezéssel írásban módosíthatja. A Limitár és az Irányár Áfa összeg nélkül értendő abban az esetben is, ha az értékesítés Áfa körbe tartozik.

A Megbízó tudomással bír arról és visszavonhatatlan elfogadja, hogy az ajánlati biztosíték összegét Megbízott jogosult a megbízási díj összegébe beszámítani, ezen túlmenően eladó és vevő a vételi ajánlatban meghatározott eljárással foglalónak minősítik az ajánlati biztosíték összegét).

A biztosíték felhasználására, illetve ajánlattevő részére történő visszafizetésére vonatkozó szabályokat, eljárásrendet a jelen megbízási szerződés 2. sz. mellékleteként csatolt vételi ajánlat, és vételi ajánlatot elfogadó nyilatkozat minták tartalmazzák.

- megteremti Megbízó és a potenciális vásárlók közvetlen üzleti kapcsolatát,
- Megbízott jogosult részt venni – Megbízó felkérése alapján – olyan megbeszéléseken, értekezleteken, amelyeken a jelen megbízási tárgykörébe tartozó kérdéseket tárgyalnak; Nem képezi Megbízott feladatát a vevővel létrejövő adásvételi szerződés részleteinek megtárgyalása (mint pl. a fizetési ütemezés, birtokbaadás), a szerződés szerkesztése, elkészítése.

- 2.2. Amennyiben Megbízó a Megbízottnak a teljesítés elvégzésére kulcsot ad át, úgy azt kulcsátvételi jegyzőkönyvvel veszi át. Megbízott az általa átvett kulcsokért teljes felelősséggel tartozik. A Megbízott a kulcsok használata – az ingatlanok felnyitása és bezárása – során fokozott körültekintéssel köteles eljárni, az ingatlan bezárásának elmulasztása miatti minden kárért-, **valamint az ingatlan kulcsainak elvesztéséből adódó** minden kárért felel. Megbízott kötelezettséget vállal arra, hogy az ingatlanban tapasztalt rendkívüli eseményekről Megbízót a helyszínről haladéktalanul értesíti.

Felek rendkívüli eseménynek tekintik különösen, de nem kizárólagosan az ingatlanba történt betörést, az ingatlan be vagy elázását, egyéb szemmel látható, korábban nem tapasztalt meghibásodást.

- 2.3. Megbízó tudomásul veszi, hogy Megbízott a jelen keretszerződésben vállalt feladatok teljesítéséhez ingatlanforgalmazó céget, vagy más szakértőt illetőleg alvállalkozót (teljesítési segéd) vehet igénybe és annak további megbízásokat adhat. A teljesítési segéd költségeit Megbízott viseli. Megbízott a teljesítési segéd tevékenységéért, magatartásáért úgy felel, mintha az általa elvégzett feladatokat maga végezte volna el. A Megbízott a teljesítési segéd által nyújtott szolgáltatást a Megbízó megrendelésének megfelelően veszi igénybe, és változatlan formában értékesíti tovább a Megbízó felé.

A teljesítési segéd szolgáltatását a jelen szerződés 4. pontja szerinti megbízási díj tartalmazza.

A teljesítési segéd szolgáltatását Megbízott továbbszámlázza Megbízó felé, azonban a továbbszámlázott szolgáltatást Megbízó által fizetett, a jelen szerződés 4. pontja szerinti megbízási díj tartalmazza.

3. Megbízó kötelezettségei:

- 3.1. Amennyiben a Megbízó tulajdonában lévő bármelyik ingatlan értékesítésébe Megbízott be kíván kapcsolódni, a Megbízó - a konkrét ingatlanra vonatkozó eseti megbízás elfogadását követő 5 napon belül biztosítja a Megbízott részére a megbízás elvégzéséhez szükséges valamennyi dokumentációt, iratanyagot (pl: használatbavételi engedélyek, társasház alapító okiratok, tájékoztató műszaki leírások, használati megosztási szerződések, értékbecslések, stb.). Továbbá Megbízó az átadott dokumentumok, iratanyagok és információk valóságtartalmáért teljes mértékben szavatol és felelősséget vállal.

Árjegyezési klauzula: Megbízó vállalja, hogy az ingatlant az egyeztetett irányár alatti áron jelen szerződés hatálya alatt nem hirdeti. Megbízó elfogadja, hogy amennyiben jelen bekezdésben rögzített kötelezettségét megszegi, köteles a megbízott által alkalmazott aktuális irányár alapulvételével meghatározott megbízási díj 50%-át kötbéreként a Megbízott részére megfizetni, a Megbízott jogosult a jelen megbízási szerződés azonnali hatályú felmondására.

- 3.3. Lehetővé teszi az ingatlan megtekintését.
- 3.4. A vételi ajánlat közzétételétől számított **5 napon** belül nyilatkozik az ajánlat elfogadásával kapcsolatban.
- 3.5. Legalább két munkanappal az adásvételi szerződés aláírása előtt értesíti a Megbízottat az adásvételi szerződéskötés időpontjáról.
- 3.6. Megfizeti a megbízási díjat.

4. Megbízási díj:

- 4.1. A jelen szerződésben meghatározott feladatok ellátásáért megbízási díj címen a Megbízottat – a Megbízott részéről történt sikeres ingatlanközvetítés esetén – az ingatlan bruttó vételárára vetített%+Áfa, de legalább 200.000,- Ft+ÁFA megbízási díj illeti meg.

Szerződő felek rögzítik, hogy az előzőekben meghatározott közvetítői díjon felül a Megbízott külön költségtérítésre Megbízótól eltérő megállapodás hiányában nem tarthat igényt.

- 4.2. A szerződő felek sikeres közvetítésnek tekintik, ha az érintett ingatlan tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés jön létre a Megbízó és a Megbízott közreműködésével közvetített Vevő között, és a Vevő a legalább 10 % mértékű foglalót hiánytalanul megfizette.

A szerződő felek megállapodnak abban, hogy amennyiben az ajánlattevő által tett, Érvényes vételi ajánlatot a Megbízó nem fogadja el, a Megbízott jogosult az ajánlati ár alapján számított megbízási díjra. A Megbízó mérlegelési jogkörébe tartozik a Limitár alatti vételi ajánlat elfogadása.

A szerződő felek megállapodnak abban, hogy a 4.1. pontban rögzített mértékű megbízási díj abban az esetben is megilleti a Megbízottat, ha az érintett ingatlan vételára a Limitárt nem éri el, a Megbízó azonban mégis az Ingatlan elidegenítése mellett dönt. A szerződő felek megállapodnak abban, hogy a megbí-

bízási díj a Megbízó és a Vevő által kialakított vételár alapján kerül megállapításra.

Sikeres közvetítésnek minősül az is, ha Megbízott által közölt vételi ajánlat elfogadásáról, vagy elutasításáról Megbízó 5 napon belül nem nyilatkozik. Ez esetben Megbízott jogosult az aktuális ajánlati ár alapján számított megbízási díjra.

Sikeres közvetítésnek minősül az is, ha az ingatlan tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés a jelen megbízási szerződés megszűnését követő 12 hónapon belül jön létre a Megbízó és a Megbízott közreműködésével közvetített Vevő között, és a Vevő a legalább 10%-os mértékű foglalót hiánytalanul megfizette. A Megbízó vállalja, hogy az ilyen esetekről a foglaló – amennyiben foglaló fizetésére nem került sor a vételár - kiegyenlítését követő 8 napon belül értesíti a Megbízottat, aki az értesítést követően jogosult a 4.1.) pontban meghatározott megbízási díjat leszámlázni a Megbízónak. Amennyiben Megbízó a jelen bekezdésben foglalt tájékoztatási kötelezettségének a Megbízott felé határidőn belül nem tesz eleget, úgy a jelen szerződésben meghatározott megbízási díjon felül, azzal megegyező összegű kötbér fizetésére is köteles.

Sikeres közvetítésnek minősül továbbá az, ha a Megbízott által közvetített ajánlattevők, vagy azok közeli hozzátartozója, vagy a Megbízott által közvetített ajánlattevő tulajdonában álló gazdálkodó szervezet, illetve az olyan gazdálkodó szervezet, amelynek az ajánlattevő vagy hozzátartozója a vezető tisztségviselője, tagja vagy munkavállalója, és a Megbízó között tulajdonjog átruházására irányuló szerződés jön létre a jelen megbízási szerződés időtartama alatt vagy a szerződés megszűnését követő 12 hónapon belül.

Sikeres közvetítésnek minősül továbbá az is, ha az ingatlan tulajdonjogának megvásárlása helyett a nem természetes személy Megbízóban bármilyen mértékű társasági részesedést, szavazati jogot, a tulajdonosi jogok gyakorlására feljogosító befolyást (üzletrész, részvény, stb.) szerez. A Megbízottat ebben az esetben megillető megbízási díj vetítési alapja a vevő által megszerzett társasági részesedés(ek) átruházására vonatkozó szerződésben vagy más okiratban megjelölt teljes ellenérték, amennyiben ez nem állapítható meg, vagy az ellenérték nem éri el a közvetített ingatlan aktuális hirdetési árát, úgy a megbízási díj vetítési alapja az ingatlan aktuális hirdetési ára.

Sikeres a közvetítés abban az esetben is, ha a Megbízó a vételi ajánlatot elfogadja, de számára felróható okból az adásvételi szerződést nem köti meg vagy az adásvételi vagy az adásvételi típusú egyéb szerződés megkötését követően a jogügylet a Megbízónak felróható okból meghiúsul, amely esetekben Megbízott jogosult a megbízási díjra.

- 4.3. A megbízási díj megfizetésének módja átutalás a Megbízott OTP Bank Nyrt.-nél vezetett 11786001-21066531 számú számlájára.
- 4.4. A Megbízó esetleges fizetési késedelme esetére a késedelemmel érintett naptári félévet megelőző utolsó napon érvényes jegybanki alapkamat kétszeres mértékével azonos mértékű késedelmi kamat megfizetését vállalja.

5. **Keretszerződés módosítása, megszűnése:**

- 5.1. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy jelen keretszerződésben foglaltak kizárólag közös megállapodással, írásban módosíthatók. A szerződő felek megállapodnak abban, hogy a megbízási szerződést a szerződő felek – az ér-

tékesítési tapasztalatok alapján *bármely fél kezdeményezésére* felülvizsgálják.

- 5.2. A szerződő felek megállapodnak abban is, hogy a jelen keretszerződést aláírásának napjától kezdődő határozatlan időtartamra kötik meg azzal, hogy azt bármelyik fél rendes felmondással, 30 napos felmondási idővel, a másik félhez intézett írásbeli nyilatkozatával jogosult megszüntetni.
- 5.3. Jelen keretszerződés alapján létrejött megbízások az egyes ingatlanok vonatkozásában megszűnnek:
- ha a Megbízott által közvetített vevővel adásvételi szerződés vagy adásvételi típusú más szerződés létrejött, és a megbízási díjat Megbízó megfizette,
 - ha a megbízás tárgytalanná vált, mert a Megbízó az értékesítési szándékáról letett, erről Megbízó 5 munkanapon belül köteles értesíteni Megbízottat,
 - rendes felmondással, a felmondási idő 30 nap.

6. Záró rendelkezések:

- 6.1. A szerződő felek megállapodnak abban, hogy a megbízotti feladatok sikeres teljesítése érdekében kölcsönösen együttműködve kötelesek eljárni, valamilyen lényeges tényről és körülményről, illetve ezek megváltozásáról haladéktalanul értesítik egymást.
A felek vállalják, hogy jelen szerződés teljesítése során egymás jó hírnevét nem rontják, ennek megszegése esetén kárigényük érvényesítésére jogosultak.

- 6.2. Megbízott köteles tevékenységét legjobb tudása és szakértelme alapján végezni.

- 6.3. A felek képviselőit a szerződés teljesítése során a következők járnak el:
Megbízott részéről:..... régióvezető

Tel:

email:

Megbízó részéről:

Tel:

email:

A szerződő felek egyéb a megbízási szerződést érintő napi operatív ügyekben (ajánlatok, megbízások küldése elfogadása) a következő e-mail címeken értesítik egymást:

Megbízott részéről:

Tel:

email:

Megbízó részéről:

Tel:

email:

- 6.4. A Megbízott kijelenti, hogy ingatlanközvetítői tevékenység végzésére jogosult, az üzletszerűen végzett ingatlanközvetítői, valamint üzletszerű ingatlanvagyon-értékelő és közvetítői tevékenység folytatásának feltételeiről, az eljárás részletes szabályairól szóló 31/2009. sz. ÖM rendeletben meghatározott bejelentés alapján ingatlanközvetítőként C00443/2010. számon regisztráltak az 1993. évi LXXVIII. törvény 64/C. pontjában körülírt ingatlanközvetítői névjegyzékben szerepel.
- 6.5. A szerződő felek vállalják, hogy a jelen szerződésben meghatározott feladatok elvégzésével összefüggésben a birtokukba jutott valamennyi adatot, eljárást, információt üzleti titokként kezelik.

A Megbízó hozzájárulását adja ahhoz, hogy a Megbízott által megismert mindenemű, a megbízás teljesítéséhez szükséges adat és egyéb információ rögzítésre kerüljön a Megbízott adatbázisában és azokat a Megbízott a jelen szerződésből keletkező jogok és kötelezettségek teljesítése és érvényesítése érdekében felhasználja, kezelje.

A Megbízótól átvett, a megbízotti feladatok ellátásához szükséges iratokat, valamint a vevők adatait – betartva a 2011. évi CXII. törvényben foglaltakat - a Megbízott zárt, biztonságos helyen köteles úgy tárolni, hogy ahhoz harmadik személyek hozzáféréseit kizárja.

Az előző bekezdésekben rögzítésre került titoktartási, illetve adatvédelmi kötelezettség megszegéséből eredő és a Megbízónál ennek következtében bekövetkező károkért teljes anyagi kártérítési kötelezettséggel köteles a Megbízott helytállni.

- 6.7. A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk. megbízási szerződésre vonatkozó rendelkezései az irányadóak.
- 6.8. A felek vállalják, hogy a köztük esetleg felmerülő vitás kérdéseket elsősorban egyeztetés útján kísérik meg rendezni. Amennyiben ez nem vezet eredményre, úgy arra az esetre a felek megállapodnak, hogy az általános illetékességgel (Pp. 29-30.§) bíró bíróságot tekintik illetékesnek.

Jelen szerződést a felek elolvasták, és mint akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag írták alá.

Kelt:, 201.....

.....
.....
Megbízó

Kelt:, 201.....

.....
OTP Ingatlanpont Kft.

**OTP Ingatlanpont Kft.
Dr. Hartlieb Balázs és
Dr. Szabó Márta hálózatiirányítási és fejlesztési vezető
Mebízott**

.....

Mellékletek:

1. sz. melléklet: eseti megbízás minta
2. sz. melléklet: vételi ajánlat minta
3. sz. melléklet: megtekintési nyilatkozat minta
4. sz. melléklet: tényleges tulajdonosi nyilatkozat

ESETI MEGBÍZÁS INGATLANKÖZVETÍTÉSRE (1.sz. melléklet)

- 1.) Megbízó:
 2.) Megbízott: OTP Ingatlanpont Kft.
 3.) Tárgy: megbízás ingatlanközvetítésre

Megbízó tölti ki!							
#	Ingatlanazonosító	Cím	Ingatlan hrsz.	Kezdő hirdetői ár (Ft) értékesítéshez	Límitár (Ft) értékesítéshez	Kulcs átadásra kerül (igen / nem)	Ingatlan típusa (lakás, ház, stb)
1							
2							
3							
4							
5							
6							
7							
8							
9							
10							
11							
12							

Budapest, 201.....

.....
 Megbízó

A fenti listában feltüntetett közvetítői kulcspéldányokat átvettem:

Budapest,

.....
 OTP Ingatlanpont Kft.

A megbízást elfogadom:

Budapest,

.....
 Megbízott
 OTP Ingatlanpont Kft.