

EGYÜTTMŰKÖDÉSI SZABÁLYZAT

(A MIOSZ INGATLANKÖZVETÍTŐ TAGJAINAK EGYÜTTMŰKÖDÉSI SZABÁLYZATA - A TOVÁBBIAKBAN: SZABÁLYZAT)

I. ELŐZMÉNYEK:

1. A MIOSZ (Magyar Ingatlanközvetítők Országos Szövetsége) 1999. december 21-én létrehozott, önkéntes alapon szerveződött szövetség, amelynek célkitűzései között szerepel az ingatlanközvetítői szakmai működés személyi és tárgyi színvonalának, hatékonyságának növelése, egységes gyakorlati irányelvek kidolgozása és érvényre juttatása, jogi-, műszaki- és gazdasági továbbképzések szervezése és koordinálása, valamint a szövetség tagjainak érdekképviselete, valamint a tagság fokozott együttműködésének megvalósítása.
2. A Magyar Ingatlanközvetítők Országos Szövetségéhez az ingatlanközvetítő tevékenységet folytató, vagy ehhez a szakmai területhez szorosan kapcsolódó belföldi / külföldi jogképes egyéni- vagy társas vállalkozás csatlakozhat.

II. AZ EGYÜTTMŰKÖDÉS CÉLJA:

3. A MIOSZ támogatja és elősegíti tagjainak egymással való együttműködését, amelynek célja, hogy a MIOSZ tagjai az ingatlanközvetítői tevékenységük üzleti eredményeit más MIOSZ tagokkal folytatott együttműködés keretében növelni tudják.
4. Az együttműködés jelen Szabályzat által meghatározott keretek között, ellenőrzött és szankcionált formában valósul meg, jogi és szakmai biztonságot adva az együttműködés megvalósítóinak.
5. A mindenkoron hatályos Szabályzat rendelkezéseit a belépő tag köteles a tagsági jogviszony létrejöttékor elfogadni, és köteles nyilatkozni, hogy annak rendelkezéseit magára nézve kötelező érvényűnek tekinti.
6. A Szabályzat rendelkezéseit elfogadva a Tagok kijelentik, hogy az ebben foglalt rendelkezéseket a tagokkal kötött megállapodásaik kapcsán általános szerződési feltételeknek tekintik.

III. DEFINÍCIÓK:

7. Tag: Jelen szabályzatot – és ennek későbbi esetleges módosításait - magára nézve kötelezőnek tekintő MIOSZ egyesületi tag.

8. Tag-1: Eladási / bérbeadási megbízással rendelkező MIOSZ-tag
9. Tag-2: Vételi / bérleti keresési igénnyel rendelkező MIOSZ-tag
10. Ügyfél: A Tag-2 részére vételi / bérleti igényt adó megbízó, aki a felkérés teljesítése ellenében díjat nem feltétlenül fizet
11. Megbízó: A Tag-1 részére megbízást adó ingatlantulajdonos/bérbeadó
12. Megbízási szerződés: A Megbízó és a Tag-1 megbízási jogviszonyát rendező okirat
13. Megbízási díj: A Megbízó által a Tag-1 részére a sikeres teljesítés esetén fizetendő megbízási díj

IV. AZ EGYÜTTMŰKÖDÉS FOLYAMATA:

14. A Tag-1 saját adatbázissal rendelkezik, amelyben azok az ingatlanok szerepelnek, amelyekre vonatkozóan ingatlanközvetítésre irányuló megbízási szerződést kötött az ingatlanok tulajdonosaival, amely szerződés teljesülése (eladás, bérlet stb.) esetén megbízási díjra jogosult.
15. A Tag-2 az Ügyféltől írásbeli vagy szóbeli megbízást kap arra, hogy számára megfelelő ingatlant kutasson fel, amelyre adásvételi/bérleti szerződést kíván kötni.
16. Az Ügyfél a felkérés (megbízás) teljesítése során megbízási díjat fizethet, de a mai magyar gyakorlatot alapul véve, a megbízás az esetek többségében ingyenes.
17. A Tag-2 a piacon aktuálisan elérhető adatbázisokat és hirdetéseket kutatva törekszik az Ügyfél keresési igényének eleget tenni.
18. A Tag-2 az együttműködés keretében eladási ajánlatokat gyűjt be a Tag-1 adatbázisából, azokat továbbítja az Ügyfélnek, ill. megszervezi az ingatlan megtekintését, a döntéshez szükséges információk beszerzését, ill. minden más – ingatlanközvetítéshez kapcsolódó tevékenységgel – törekszik elősegíteni az Ügyfél szerződéskötését, ezáltal pedig a Tag-1 megbízási szerződésének teljesülését.
19. Az Ügyfél szerződést köt a Tag-2 által felkutatott, de a Tag-1 adatbázisában fellelt ingatlanra, ezzel megvalósul az ügylet, és beáll a Megbízó fizetési kötelezettsége.
20. Tekintve, hogy az Ügyfél szerződése alapján a Tag-1 megbízási szerződése teljesült, így a Tag-1 megbízási díjra jogosult a megbízójától.
21. Tekintettel arra, hogy az Ügyfél által megkötött szerződés teljesüléséhez mind a Tag-1, mind a Tag 2 közreműködése nélkülözhetetlen volt, így az egyes tagok által realizált megbízási díjat jelen szabályzat rendelkezései szerint az együttműködő tagok egymás között megosztják.

V.

AZ EGYÜTTMŰKÖDÉSSEN SZEREPET VÁLLALÓ TAGOK JOGAI ÉS KÖTELEZETTSÉGEI:

22. A tagok együttműködése során alapelv, hogy az együttműködés nem irányulhat a másik tag üzleti érdekeinek sérelmére, a Tagok az etikus és korrekt együttműködésre vállalnak kötelezettséget.
23. A Tag kötelezettséget vállal arra, hogy más Tagok megkeresése esetén felajánlja saját adatbázisában szereplő ingatlanokat eladásra/bérbeadásra.
24. Tag-1 vállalja, hogy adatbázisában szereplő megbízások jelen szabályzat szerinti teljesülése esetén a megbízási díját - az esetleges franchise díj levonását követően - Tag-2-vel 50-50% arányban megosztja.
25. A Tagok vállalják, hogy – felkérésre - bemutatják egymásnak a saját ügyfelükkel kötött Megbízási szerződést és tudomásul veszik, hogy üzleti kapcsolataik során egymás részére átadott információk az üzleti titok kategóriájába tartoznak.
26. Az egymás rendelkezésére bocsátott információkat mindkét fél köteles megőrizni, azokat harmadik személynek, csak a másik fél hozzájárulásával és a sikeres ingatlanközvetítés előmozdítása érdekében adhatják ki.
27. A Tagok az együttműködés keretében eladni kínált ingatlanokat az érdeklődőknek közösen mutatják be, ill. vállalják, hogy a másik Tag ügyfelével csak együttes jelenlétük esetén tárgyalnak, ezen kötelezettség alól csak előzetes megállapodás engedhet kivételt. Az egyes ingatlanok megtekintése során készített „Megtekintési nyilatkozatokat” mindkét együttműködő partner aláírásával látja el. A megtekintési nyilatkozatnak kötelezően tartalmaznia kell a megtekintett ingatlan(ok) helyrajzi számát. Amennyiben valamelyik közvetítő az ingatlan megtekintésénél nem tud jelen lenni, úgy írásban köteles feljogosítani a partnert arra, hogy az adott ingatlant az érdeklődő ügyfélnek bemutassa. A bemutatáson jelen lévő Tag köteles a megtekintési nyilatkozat másolati példányát 24 órán belül megküldeni a jelen nem lévő Tagnak. Az írásbeli feljogosítás a közös teljesítés szempontjából egyenértékű okiratnak minősül a mindkét Tag által aláírt megtekintési nyilatkozattal.
28. A Tag-2 eljáró üzletkötője az együttműködés keretében vállalja, hogy az ingatlan közös bemutatását követően nem köt megbízási szerződést az együttműködés keretében közösen bemutatott ingatlanra. Erre tekintettel, a Tag-2 üzletkötője az együttműködés során megszerzett Tag-1 megbízási információit bizalmasan kezeli, és nem végez olyan irányú tevékenységet, amely a Tag-1 megbízásának megszerzésére irányul. A Tag-2 üzletkötő Tag-1 iroda megbízását megkerülő tevékenysége a MIOSZ etikai vizsgálatát vonja maga után, amelyet a jelen Szabályzat alapján kell kivizsgálni, minősíteni és szankcionálni. Amennyiben fenti kötelezettséget valamely tag megszegi, úgy a korábban megbízási szerződést kötő tag a jelen szabályzat szerinti megbízási díj megosztásra (50-50 %) jogosult.

29. Amennyiben a Tag-1 olyan ingatlant ad el a Tag-2 ügyfelének amely nem szerepelt az előzetesen kiajánlott ingatlanok listájában, a Tag-2 akkor is jogosult a jelen szabályzat szerint megosztott megbízási díjra.
30. A Tag-1 csak abban az esetben mutathat be további ingatlanokat a Tag-2 ügyfelének, ha erről lehetőség szerint előzetesen értesíti a Tag-2-t. Amennyiben az előzetes értesítés nem lehetséges, úgy az ingatlan(ok) bemutatását követő 72 órán belül utólag, email útján értesíteni kell a Tag-2-t. Ez alól kivétel, ha a Tag-2 által közvetített ügyfél már korábban járt Tag-1-nél, és erről az (igazolt) körülményről Tag-1 előzetesen értesíti Tag-2-t, illetve ha Tag-1 más értékesítője lép kapcsolatba Tag-2 ügyfelével. Amennyiben a Tag-1 olyan ingatlant ad el a Tag-2 ügyfelének, amely nem szerepelt az előzetesen kiajánlott ingatlanok listájában, a Tag-2 jogosult a jelen szabályzat szerinti megbízási díj megosztására. Amennyiben a Tag-2 által közvetített ügyfél már korábban járt Tag-1-nél, úgy a kiajánlott ingatlanok vonatkozásában – sikeres közvetítés esetén – Tag-2 úgyszintén jogosult a jelen szabályzat szerinti megbízási díj megosztására. Ez alól kivétel, ha Tag-1 hitelt érdemlően igazolja, hogy Tag-2 ügyfele már korábban megtekintette az adott ingatlant.
31. A Tagok kötelezik magukat, hogy csak a másik – megbízási szerződéssel rendelkező – tag írásbeli hozzájárulása esetén hirdetnek olyan ingatlant, amelyre vonatkozóan nincs érvényes megbízási szerződésük.
32. A Tagok vezetői tisztségviselői kötelezettséget vállalnak arra, hogy az adott Tag munkavállalóival és együttműködő partnereivel (megbízott, alvállalkozó) a jelen szabályzatot megismertetik, azt elfogadtatják.

VI. A SIKERES EGYÜTTMŰKÖDÉS ESETÉN A MEGBÍZÁSI DÍJ MEGOSZTÁSÁRA VONATKOZÓ SZABÁLYOK:

33. Az együttműködő Tagok az ingatlanközvetítési megbízási díjat egymás között - ellenkező megállapodás hiányában - 50-50 % arányban osztják meg, mely feltételezi a kiajánlott ingatlan(ok) közös bemutatását. Abban az esetben, ha (előzetes egyeztetést követően) Tag-2 ügyfelét nem kíséri és Tag-1 önállóan mutatja be az ingatlant, úgy sikeres közvetítés esetén 30% jutalék illeti meg a Tag-2-t. A bérbeadás esetében 200 eFt-ot meg nem haladó megbízási díj esetén a Tagok a díjat Tag-1: 70 % és Tag-2: 30 % arányban osztják meg, azzal, hogy ebben az esetben nem köteles kíséreni Tag-2 az ügyfelét, Tag-1 önállóan mutathatja be a bérleményt. Amennyiben csak az egyik tag realizál megbízási díjat az ügyféltől, úgy a megbízási díj megosztása során e tagot terheli fizetési kötelezettség a másik tag felé. Amennyiben mindkét tag realizál megbízási díjat a saját ügyfelétől, úgy mindkét tag fizetésre

kötelezett, de az egymással szembeni követeléseket a felek beszámíthatják. Amennyiben mindkét tag azonos mértékű megbízási díjat realizál az ügyfelétől, úgy fizetési kötelezettség nem keletkezik.

34. Amennyiben egy Tag adott ügylet teljesítésében csak annyiban vesz részt (ún. ajánlás), hogy egy Megbízó neki köszönhetően adott megbízást másik tagnak, vagy Vevőt/Bérlőt irányít egy Taghoz - de a közös értékesítésben nem vesz részt, nem keres konkrét ingatlant ügyfelének, nem küld ajánlatot neki, nem vesz részt az ügylet érdemi lebonyolításában, csupán a területileg illetékes Taghoz irányítja ügyfelét - úgy az ügylet az adott Tag ajánlásának köszönhetően jött létre, így a Tagot a megbízási szerződés teljesülése esetén a megbízási díj 10 %-át kitevő mértékű megbízási díj, ún. ügynöki ajánlási jutalék illeti meg. Az ajánlást – a későbbi félreértések elkerülése érdekében – írásban, ill. e-mail útján kell a Tagoknak megtenniük egymás irányába.
35. Amennyiben az adott ingatlanügylet lebonyolításába a Tagok további közvetítőket is bevonnak, úgy kötelesek előzetesen a megbízási díjak megosztására kiterjedő írásbeli megállapodást kötni. Minden Tag jogosult a saját díjhányada terhére szabadon rendelkezni.
36. A megbízási díjakat az alapjául szolgáló ügylet teljesülését követően haladéktalanul el kell számolni, és lehetőség szerint szintén haladéktalanul – de max. három napon belül teljesíteni.
37. Az elszámolások és a fizetések a bruttó megbízási díjakat alapul véve, számla ellenében teljesítendőek. Amennyiben valamely Tag igényt tart az együttműködés keretében a díjfizetés alapjául szolgáló megbízási szerződés megtekintésére, a másik Tag köteles azt bemutatni.
38. Abban az esetben, ha valamely Partner olyan ingatlant hirdet, amelyre nem Ő rendelkezik a tulajdonossal aláírt szerződéssel, úgy ezt a tényt, ill. a – fenti szabályok szerint - megosztható jutalék mértékét az ingatlan meghirdetésekor közölni köteles. Az igazolható közlés elmaradása esetére a MIOSZ internetes nyilvántartó- és hirdető rendszerébe feltöltött ingatlanokra vonatkozóan a partnerek használt ingatlanok esetében kötelesek minimum 1.5 % (+ÁFA), új építésű ingatlanok esetében pedig minimum 1.0 % (+ÁFA) közvetítői díjat megfizetni a vele együttműködésben álló, a tulajdonos által elfogadott vételi ajánlatot biztosító közvetítő partner számára.
39. A [vételi ajánlatot](#) a vevő írásban köteles megtenni az eladó (vagy az őt képviselő ingatlaniroda) felé az ingatlan, a vevő személyes adatainak, valamint a vásárlási kondícióinak (vétélár, felfüggesztő feltételek, határidő) feltüntetésével.

Ajánlattételi biztosíték ügyvédi letétben helyezhető el-, vagy a megbízó kezéhez adható hivatalosan.

Az ajánlattételi kötöttség határidejére legfeljebb 2 hét az ajánlott, és a megbízót (vagy az őt képviselő ingatlanirodát) a vételi ajánlatról 1 munkanapon belül igazolhatóan tájékoztatni kell azzal, hogy az ajánlattétel határidején belül a megbízót igazolhatóan meg kell nyilatkoztatni arról, hogy elfogadja-e az ajánlatot, vagy sem. Az érvényben lévő ajánlat ellenére más vevőtől is elfogadható jobb kondíciójú vételi ajánlat, de erről a megbízót képviselő ingatlanirodának a többi ajánlattevőt (vagy az őt képviselő

ingatlanirodát) 1 munkanapon belül igazolhatóan tájékoztatnia kell - megadva nekik a lehetőséget arra, hogy jobb ajánlatot tegyenek. A konkurens vételi ajánlat az érdekeltek részére - külön kérésre - írásban bemutatandó, az adatkezelési irányelvek betartásával.

Az eladó jogosult eldönteni, melyik ajánlat mellett dönt.

Az ingatlan hirdetését a vételi ajánlat elfogadását követő 1 munkanapon belül fel kell függeszteni. Amennyiben a vételi ajánlat nem került elfogadásra, vagy a határideje lejárt, az ajánlattételi biztosíték 1 munkanapon belül visszajár az ajánlattevőnek.

VII. HIBÁS HIRDETÉSEK KIJAVÍTÁSA, TÖRLÉSE

40. A Tag a MIOSZ, ill. a MIOSZ-szal szerződésben álló szolgáltató nyilvántartásába (Miosz Admin) valós adatokat és aktualitását tekintve „aktív” folyamatosan frissített ingatlanokat köteles feltölteni. A hirdetés nem tartalmazhat valótlan vagy olyan adatot, amely más személy jogát vagy jogos érdekét sérti.
41. Amennyiben a MIOSZ akár bejelentés alapján, akár más forrásból értesül arról, hogy a Tag által feltöltött és megjelentetett ingatlanhirdetés hibás, úgy a MIOSZ erről a hiba megjelölésével tájékoztatja a Tagot, és egyben felhívja figyelmét, hogy 72 órán belül a hibát orvosolja. Hibásnak minősül különösen, de nem kizárólagosan a valótlan, hibás, hiányos adatot tartalmazó vagy nem aktuális hirdetés. Ha a Tag a hibát a fenti határidőben nem orvosolja, a MIOSZ jogosult arra, hogy a hirdetést törölje, illetve a vele szerződésben álló szolgáltatónál a hirdetés törlését kezdeményezze. A MIOSZ-t ill. a MIOSZ-szal szerződésben álló szolgáltatót a hirdetés törlése miatt a Tag felé semmilyen fizetési kötelezettség nem terheli.

VIII. VEGYES RENDELKEZÉSEK:

42. A jelen szabályzat az ingatlanközvetítői együttműködések során külön megállapodás hiányában is köti a MIOSZ tagjait, tekintettel arra, hogy MIOSZ tagsági viszonyuk keletkezése időpontjában kötelezettséget vállaltak ennek elfogadására és betartására.
43. A Szabályzatot elfogadó gazdasági társaságok vezető tisztségviselői és az egyéni vállalkozók kötelezik magukat arra, hogy a velük munkajogi vagy vállalkozási (megbízási) jogviszonyban álló – ingatlanközvetítési tevékenységet végző - harmadik személyeket a jelen Szabályzatról, annak tartalmáról tájékoztatja, ill. azt velük betartatja.

44. Amennyiben a Tagok az esetleges együttműködésük tárgyában külön megállapodást is köthetnek, a nem szabályozott kérdésekben azonban jelen szabályzat rendelkezései az irányadóak.
45. Jelen Szabályzat elfogadásával kijelentik, hogy ingatlanközvetítési tevékenységük folytatása során a MIOSZ által ajánlott vagy elfogadott dokumentumcsomag elemeit (megbízási szerződés, megtekintési nyilatkozat stb.) használják. Az elfogadás tárgyában a MIOSZ elnöke jogosult nyilatkozni, amely véleményalkotás során kikéri az Elnökség és a MIOSZ jogi szakértője véleményét. Amennyiben a Szabályzatot elfogadó Tag nem a MIOSZ által ajánlott vagy elfogadott dokumentumcsomagot alkalmazza, és ennek esetleges szakmai hiányosságai következtében másik Tagot kár éri, úgy ezeket a károkat megtéríteni köteles.
46. A Szabályzat elfogadásával a Tagok alávetik magukat az Etikai Bizottság eljárásának, elfogadják annak hatáskörét az etikai kódex megsértésének vizsgálata és elbírálása kapcsán.
47. Amennyiben a Tagok között jogvita támad a jelen Szabályzat alkalmazása körében, úgy azt a MIOSZ elnöksége jogosult kivizsgálni, mediációs fórumot biztosítani a Tagoknak, ill. a mediáció eredménytelensége esetén ajánlást megfogalmazni az egyes Tagok eljárásának minősítésével kapcsolatban.
48. Etikai vizsgálatot kell lefolytatni azokban az esetekben, amennyiben a jelen Szabályzatból fakadó kötelezettségeket - így többek között, de nem kizárólagosan a 28. és 29. pont szerinti szerződéskötési és bemutatási tilalmakat - az adott Tag és/vagy annak munkavállalója (alvállalkozója, megbízottja) megsérti.
49. Amennyiben a jogvita felei igényük érvényesítésével bírósághoz fordulnak, úgy a MIOSZ képviselője – ez irányú indítvány esetén – tanúkénti meghallgatása során nyilatkozik jelen Szabályzat céljáról, tartalmáról és alkalmazásáról.
50. A jogviták kapcsán a Tagok alávetik magukat a Budapesti Kereskedelmi- és Iparkamara mellett működő Választottbíróságnak.
51. A Szabályzatot elfogadó tagok kötelezettséget vállalnak arra, hogy megbízási szerződéseikben beszerzik a megbízó hozzájárulását ahhoz, hogy a megbízások hirdetési adatait, ill. a ténylegesen megvalósuló értékesítések adatait a Tagok átadhassák a MIOSZ-nak azzal, hogy a MIOSZ a fenti adatokból statisztikai jelentéseket és felméréseket készíthessen, ill. ezeket a Tagok részére (tovább)szolgáltathassa. Az e körben átadandó adatok részletességgel adhatóak át, amelyek együttesen sem alkalmasak az adott ingatlan egyedi beazonosítására. Az adatok valódiságáért az adott Tag köteles felelősséget vállalni.
52. A MIOSZ kötelezettséget vállal arra, hogy a honlapján – www.miosz.hu – állandóan szerepelteti a Szabályzat mindenkor hatályos és teljes szövegét.

53. A MIOSZ jogosult a jelen Szabályzatot megváltoztatni, a változás tényét a tagokkal közvetlenül közölni kell. A tagoknak a közléstől számított 15 napon belül van lehetőségük a Szabályzattól a jövőre nézve elállni, amennyiben ezt nem teszik meg, úgy a Szabályzat továbbra is kötelezi és jogosítja őket.
54. Amennyiben a Szabályzat rendelkezéseit megsértve valamely tag a kötelezettséget megszegi és a másik félnek ezzel kárt okoz, úgy köteles a károkozó a kárt megtéríteni.

Budapest, 2018. november 19.

Magyar Ingatlankövetők Országos Szövetsége