

Érvényes 2022. szeptember 1-től

## Jegyzet

*Ezeket a feltételeket 2019 januárjában felülvizsgálták a VAS MEGYEI FŐÜGYÉSZSÉG és jogszerűnek találták (022128795201901291328300601 - Címzett: 22128795 - 2019.01.29.)*

Az árak 1/400 (HUF/€) árfolyamon értendők.

## 1. Az Általános Szerződési Feltételek hatálya

Az általános szerződési feltételek hatálya kiterjed minden olyan szerződésre, amelyet a Casa Mia Hungary Bt. és bármely természetes személy, jogi személy és jogi személyiség nélküli gazdasági társaság köt egymással acélból, hogy a Casa Mia Hungary Bt. a megbízótól kapott utasítások alapján, az abban megfogalmazott célokra tekintettel bármely házingatlan és telek, illetve ezek egyes részei (a továbbiakban együttesen: ingatlanok) adásvételét, cseréjét, haszonbérletét, bérletét, haszonélvezetét, használatát, ajándékozását, lízingjét közvetítse, ideértve az arra alkalmas felkutatását, a közvetítéshez kapcsolódó ügyletek előkészítését és lebonyolítását.

## 2. A Casa Mia Hungary Bt. adatai

A cég elnevezése: Casa Mia Hungary Ingatlanhasznosító és Beruházó Betéti Társaság  
Rövidített cégnév: Casa Mia Hungary Bt.  
Székhely: H-9918 Felsőmarác, Fő út 66  
Cégjegyzékszám: 18-06-105541  
Nyilvántartásba vevő bíróság: Vas Megyei Bíróság mint Cégbíróság  
Adószám: 22128795-2-18  
Statisztikai számjel: 22128795-7012-212-18  
Telefonszám: 0036-70-6161093  
Fax: 0036-70-9002522

A jelen ÁSZF-ben említett összes nyilatkozat akkor tekinthető a Casa Mia Hungary Bt. részére közöltnek, ha azt írásban, ajánlott levélben a cég székhelyére megküldték és azok a Casa Mia Hungary Bt. székhelyére meg is érkeztek.

## 3. Szerződéskötés

### 3. a) Szerződéskötés vétel és bérlet esetén

A Casa Mia Hungary Bt. által közölt, illetve az internetes oldalain közzétett ingatlanok és információk (prospektusok, katalógusok, árlisták, internetes bolt stb.) nem tekinthetők szerződési ajánlatnak, csupán a Casa Mia Hungary Bt. ügyfeleinek felszólítása jogérvényes, kötelező érvényű ajánlat megtételére. Az érdeklődő az ajánlatot anyanyelvén is megteheti. A

Casa Mia Hungary Bt. kérésre megfelelő nyomtatványt nyújt át vagy a honlapján kínálja fel letölthető formában. A Casa Mia Hungary Bt. az ajánlattételre való felhívását bármikor megváltoztathatja. A Casa Mia Hungary Bt. sajnos nem tudja garantálni, hogy az érdeklődő megbízása az ajánlatnak megfelelően kerül teljesítésre, mivel előfordulhat, hogy az adott ingatlan az érdeklődés időpontjában egyáltalán nem, vagy már nem a honlapon bemutatott formában áll rendelkezésre. Amennyiben ez az érdeklődés beérkezéskor vagy egy későbbi időpontban jut tudomásunkra, igyekszünk hasonló ingatlanokat kínálni, különösen, ha az érdeklődő erre vonatkozó kívánságát ajánlatkéréskor tudomásunkra hozta.

A szerződés akkor jön létre, amikor ajánlatának elfogadását a Casa Mia Hungary Bt. postán, telefaxon, e-mailben, vagy más írásbeli formában visszaigazolta az Ön részére, vagy a kapott megbízást az ajánlatnak megfelelően teljesítette. A Casa Mia Hungary Bt. az ajánlatának megérkezését haladéktalanul, de legkésőbb 7 napon belül visszaigazolja, ennek hiányában az ajánlati kötöttsége megszűnik. Ez a 7 napos határidő meghosszabbítható, amennyiben az eladó távolléte miatt nem szerezhető be a kötelező érvényű ajánlat visszaigazolása. Ebben az esetben a Casa Mia Hungary Bt. az ajánlattevőt írásban e-mailben, faxon vagy postán értesíti.

### 3. b) Felelősség

Az adásvételi szerződés véglegesítésére annak magyar ügyvéd vagy közjegyző jelenlétében történő aláírásával kerül sor. Hivatalos nyelve a magyar. A megbízó az aláírás előtt megkapja a szerződést anyanyelvén vagy egy általa kiválasztott nyelven átolvasás, ellenőrzés céljából, e-mailben, faxon vagy postán. Kizárólag a magyar változat érvényes. Az idegen nyelvű változatok kizárólag a vevő számára, ellenőrzés céljából készülnek. A szerződést készítő ügyvéd szavatolja a felek részére a fordítás helyességét és annak következményeit. Amennyiben az idegen nyelvű változatot nem az ellenjegyző ügyvéd vagy közjegyző készíti, úgy a hiteles fordítást elkészítő fordító iroda felel annak helyességéért.

Az ingatlan adatait a Casa Mia Hungary Bt. egy rendes ingatlanközvetítő gondosságával szolgáltatja; ezen adatok helyességéért, melyek az ingatlan feletti rendelkezési joggal bíró személy tájékoztatásán alapulnak, nem vállalunk felelősséget. A közvetítő a felhasználó felé jogcímtől függetlenül kizárja szerződésszegésért való felelősségét. Ez nem vonatkozik a szándékosan okozott, továbbá emberi életet, testi épséget vagy egészséget megkárosító szerződésszegésért való felelősségre.

Az ingatlan adásvételi szerződések nem tartoznak a távollevők között és az üzlethelyiségen kívül kötött szerződésekre vonatkozó rendelkezések hatáskörébe.

## 4. A szerződés tárgya (a szolgáltatás)

A szerződés tárgya az ajánlattételre való felhívásban (prospektusok, katalógusok, árlisták, internetes bolt stb.) kerül pontosan meghatározásra. A Casa Mia Hungary Bt. természetesen tájékoztatja Önt a kiközvetítendő ingatlan pontos tulajdonosságairól. A Casa Mia Hungary Bt. fenntartja magának a jogot, hogy az ajánlattételre való felhívásban foglaltakat a szerződés létrejötte előtt bármikor megváltoztassa.

A Casa Mia Hungary Bt. számos esetben további cégekkel és magánszemélyekkel áll kapcsolatban és az Önnel kötött szerződés teljesítése érdekében jogosult ezen személyek teljesítési segédként való igénybevételére. Ezen személyek magatartásáért a Casa Mia Hungary Bt. úgy felel, mintha maga járt volna el.

## 5. Közvetítői jutalék

A Casa Mia Hungary Bt. ingatlanközvetítői jutalékra jogosult:

- Ha a megegyezés szerinti és a Casa Mia Hungary Bt. által közvetített jogügylet a felek írásbeli szándéknyilatkozatával létrejön, vagy
- Ha a felek a Casa Mia Hungary Bt.-vel eredetileg megállapodott szerződéstípus helyett, de a Casa Mia Hungary Bt. közvetítői tevékenysége eredményeként más fajta megállapodást kötnek az ingatlanra (pl. adásvétel helyett bérlet, adásvétel helyett ajándékozás).
- Ha a Casa Mia Hungary Bt. által kiközvetített felek egy, a közvetítési megbízásban szereplőtől eltérő ingatlant tesznek a szerződés tárgyává (pl. ház helyett lakás).
- Ha a Casa Mia Hungary Bt. által kiközvetített személlyel azért nem jön létre szerződés, mert a bármely jogszabály vagy szerződés alapján elővásárlási-, vételi-, előbérleti-, előhasznóbérleti joggal rendelkezők bármelyike ezen joggal él.

- Ha a Casa Mia Hungary Bt. részére adott megbízásnak megfelelő szerződést az ingatlanközvetítési megállapodásban szereplő személy helyett annak hozzátartozója, bármelyikük részvételével működő gazdasági társaság (ideértve annak jogutódját, abból átalakulással létrejövő gazdasági társaságot is), ezeknek vezető tisztségviselői, tagjai (vagy ezek hozzátartozói) kötik meg.
- Ha az ingatlanközvetítési megbízásban szereplő személy a megbízási szerződés felmondása után köt szerződést olyan személlyel – ideértve az előző gondolatban foglalt személyi kört is -, akit a Casa Mia Hungary Bt. még megbízási szerződés fennállása alatt részére kiközvetített.
- Ha a vásárolni szándékozó személy a részére kiközvetített ingatlant harmadik személlyel ismerteti és helyette utóbbi a kiközvetített ingatlanra bármilyen szerződést köt, feltéve, hogy ezen harmadik személy az ingatlanközvetítői jutalék megfizetését megtagadja.
- Ha a szerződő felek a Casa Mia Hungary Bt. közvetítői tevékenysége eredményeképpen kerültek kapcsolatba egymással, akkor is, ha ettől függetlenül más fórumokon már kapcsolatba kerülhettek.

## 6. Az ingatlanközvetítői jutalék mértéke

Az ingatlanközvetítői jutalék alapja mindig a kiközvetített ingatlanra ténylegesen kikötött vételárhoz, beleértve az esetleges terheket, bérleti- vagy haszonbérleti díjakat, a telkek számához illetve az elkészítendő adásvételi szerződések számához igazodik.

A szerződő felek esetleges külön megállapodása semmilyen formában nincs kihatással a Casa Mia Hungary Bt-t megillető ingatlanközvetítői jutaléokra, így különösen annak mértékére, illetve a fizetésre kötelezett személyére. Az ingatlanközvetítői jutalék mértéke a vételár 3%-a, de legalább 400.000 Ft + 27% általános forgalmi adó (= 508.000 Ft) .

A Casa Mia Hungary Bt-t megillető jutalékokat mindkét szerződő féltől, illetve több szerződő fél esetén az ellentétes szerződési pozícióban lévő felek mindegyik csoportjától követelheti. Az ingatlanközvetítői jutalék a szerződéskötéskor készpénzben esedékes. Ettől eltérő fizetési forma csak írásbeli megegyezés alapján lehetséges.

Egyéb vagyoni értékű jogok kiközvetítése esetén az ingatlanközvetítői jutalék mértéke a következő:

Lakásokra, családi házakra, illetve üzlethelyiségek bármilyen típusára vonatkozó bérleti, albérleti, vagy más használati-, hasznosítási jogot biztosító szerződés esetén az ingatlanközvetítői jutalék mértéke a közvetített ingatlanra kötött szerződés futamidejétől függ:

- bérlet esetén max. 24 hónapos futamidővel 2 havi bérleti díj (használati díj) + 27% áfa
- bérlet esetén több, mint 24 hónapos futamidővel 3 havi bérleti díj (használati díj) + 27% áfa

Egyéb fel nem sorolt jogügyletek esetén az ingatlanközvetítői jutalék szabad megállapodás tárgya, azzal, hogy mértéke az előbbi számítási módhoz igazodik.

Ha az érdeklődő az ingatlan megtekintésére előzetesen megbeszélte időpontban nem jelenik meg a helyszínen személyesen, vagy képviselője útján, akkor a Casa Mia Hungary Bt. a tervezett és meg nem valósult megtekintési idő ellenében 40.000,- Ft + 27% áfa (= 50.800 Ft) óradíj, valamint az utazási költségek (úthasználati díj, parkolási költség és oda-vissza útra eső 200,-Ft/km + 27% ÁFA (= 254 Ft) felszámítására jogosult.

## 7. A szerződés felmondása

7. a) Az ingatlanközvetítési megbízás időtartama alatt a megbízó sem maga, sem másnak adott megbízás által nem közvetítheti ki az ingatlant. Ezen tilalom vonatkozik a megbízó hozzátartozóira és a részvételével működő gazdasági társaságra is. A Casa Mia Hungary Bt. kizárólagos megbízást kap arra, hogy a megbízó utasításainak megfelelően az ingatlant kiközvetítse.

7. b) Amennyiben a megbízó a kizárólagos megbízás ellenére a szerződés ideje alatt az ingatlant a Casa Mia Hungary Bt. által kiközvetített személytől eltérő más EU tagállam, vagy EFTA ország állampolgára, vagy EU tagállamban, illetve EFTA országban székhellyel bíró jogi személy részére kiközvetíti, és vele jogügyletet köt, úgy a Casa Mia Hungary Bt-t szerződésszegéssel okozott kár jogcímén általánosan kártérítés illeti meg, amelynek mértéke a 6. pontban foglalt ingatlanközvetítői jutalékkal egyenlő. 7. c) Ha az ingatlanközvetítői szerződést a megbízó a határozott idő letelte előtt szünteti meg, anélkül,

hogy erre a Casa Mia Hungary Bt. okot adott volna, úgy utóbbi szerződésszegéssel okozott kár jogcímén átalány kártérítés illeti meg, amelynek mértéke a 6. pontban foglalt ingatlanközvetítői jutalékkal egyenlő.

7. d) Az ingatlanközvetítési (kizárólagos) megbízás időtartama a megbízóval kötött szerződésből következik.

7. e) Általános ingatlanközvetítői megállapodások határozatlan időre szólnak és bármikor azonnali hatállyal megszüntethetők.

7. f) A megbízónak – az előbbieken foglalt jogkövetkezmények mellett – kötelessége a Casa Mia Hungary Bt. részére azonnal (3 munkanapon belül) írásban bejelentenie, ha a szerződést meg kívánja szüntetni, illetve ha az ingatlant maga sikeresen kiközvetítette. Amennyiben ennek nem tesz eleget, a Casa Mia Hungary Bt. 30.000Ft + 27% Áfa átalány kártérítést számíthat fel.

7. g) Az ingatlanközvetítői jutalékra való jogosultság a közvetítői szerződés felmondása esetén is fennáll, ha a megbízó egy a Casa Mia Hungary Bt. által megnevezett érdeklődővel jogügyletet köt.

Megbízó ingatlanközvetítői jutalék megfizetésére köteles, ha az ügyletkötésre a polgári jogi alapelvek (jóhiszeműség és tisztesség) ok nélkül való figyelmen kívül hagyása miatt nem kerül sor, mert a megbízó a tárgyalások további lefolyását azáltal hátráltatja, hogy bármely szükséges cselekedettel késlekedik, azt, illetve valamely nyilatkozat megtételét elmulasztja.

## 8. A szerződéstől való elállás

A fogyasztó a szerződéstől annak megkötése után 14 napon belül elállhat. A fogyasztó az elállás jogát attól a naptól kezdve gyakorolhatja, amikor a szerződést megkötötte. A Casa Mia Hungary Bt. köteles a fogyasztó által a szolgáltatásért esetlegesen kifizetett előleget legkésőbb az elállást követő harminc napon belül visszatéríteni. Ez alól kivételt képeznek a mellékszolgáltatások (pl. szerződés) vagy díjak (pl. tulajdoni lap díja). A közvetlenül a Casa Mia Hungary Bt.-hez köthető költségek (pl. útiköltség, munkaidő) csak tényleges mértékükben számolhatók fel és csökkentik a visszafizetés összegét. A visszafizetendő összeg átutalásával kapcsolatban felmerülő költségek a fogyasztót terhelik. A fogyasztót ezenfelül egyéb költség nem terheli. Az elállási nyilatkozat formailag szabadon írásban (e-mailben, faxon), vagy akár szóban, írásbeli visszazigazolással történhet. A Casa Mia Hungary Bt. honlapján a megfelelő nyomtatványt letöltésre rendelkezésre bocsátja.

Az ÁSZF kizárólag a megbízó és a Casa Mia Hungary Bt. közötti szerződéseket szabályozza. Az adásvételi szerződések rendszerint két természetes személy (fél) között jön létre. Ebben az esetben nem áll fenn az elállás joga.

A felhasználó a következő feltételek teljesülése esetén nem gyakorolhatja az elállási jogot:

- Ha a felhasználó mint megbízó kifejezetten az elállási határidőn belül kívánt tevékenységet.
- Ha a szerződés a Casa Mia Hungary Bt. irodájában került megkötésre, kivéve, ha a felhasználó által gyakorolni kívánt elállási jog a Casa Mia Hungary Bt. hibás teljesítésének jogkövetkezménye.

Fogyasztó: a gazdasági vagy szakmai tevékenység körén kívül eső célból szerződést kötő személy.

## 9. Szavatosság

A Casa Mia Hungary Bt. felelős az ingatlanközvetítési megállapodás tárgyává tett jognak a megbízási szerződésben foglalt jogcímen való átruházásáért és – amennyiben erre mód van – ingatlan-nyilvántartásba való átvezetéséért. A Casa Mia Hungary Bt. nem felel az ingatlanok megadott adataiért (pl. terület) és az ingatlan rejtett hibáiért. Az adatokat maguk az ingatlannal rendelkezni jogosultak vagy a földhivatal adja meg, ezért az ebből fakadó igények csak velük szemben érvényesíthetők.

## 10. Adatvédelem

A Casa Mia Hungary Bt. a megbízó azonosításához, a szerződés létrehozásához, számlázáshoz, illetve a saját reklámcéljaihoz szükséges adatokat használhatja fel. A Casa Mia Hungary Bt. ezen adatokat harmadik személy részére nem adja tovább. A megbízó kívánságára az adatok, amennyiben azok jogi szempontból nem szükségesek, törlésre kerülnek.

## 11. Együttműködés

A szerződő felek a jóhiszeműség és a tisztesség követelményeinek megfelelően, kölcsönösen együttműködve kötelesek eljárni. A szerződés megkötésénél együttműködni kötelesek, és figyelemmel kell lenniük egymás jogos érdekeire. A szerződéskötést megelőzően is tájékoztatniuk kell egymást a megkötendő szerződést érintő minden lényeges körülményről. A felek a szerződés teljesítésében is együttműködésre kötelesek. A kötelezettnek a szerződés teljesítése érdekében úgy kell eljárnia, ahogy az az adott helyzetben általában elvárható. A jogosultnak pedig ugyanilyen módon elő kell segítenie a teljesítést.

## 12. Ügyvédválasztás

A Casa Mia Hungary Bt. jogosult az ingatlanra kötendő jogügyletre a megállapodást készítő és ellenjegyző ügyvédet kiválasztani.

## 13. Illetékesség

A jelen szerződésből fakadó jogvitákra hatáskörtől függően kizárólag a Vas Megyei Bíróság, illetve a Szombathelyi Városi Bíróság illetékes.

## 14. Alkalmazandó jog

A szerződésre a magyar jog szabályai irányadók. Egyéb szóbeli megállapodások nem érvényesek, jelen ÁSZF bármilyen módosításához írásbeli megállapodás szükséges.