

Tájékoztató

ingatlanközvetítői szolgáltatásról

01 Miért ügyvéd lássa el a közvetítői feladatokat?

Manapság közismert tény, hogy az ingatlan adásvételéhez elengedhetetlen az ügyvédi közreműködés, ugyanis adásvételi szerződés szerkesztésére, illetve ingatlan-nyilvántartási eljárás lefolytatására minden esetben szükség van. Az ügyvédi tevékenység végzéséről szóló törvény – a fentiek szerinti közreműködésen túlmenően – feljogosítja az ügyvédek arra, hogy ingatlanközvetítői tevékenységet is végezzenek. Teszi ezt azon megfontolás alapján, hogy az ügyvédek az ingatlanközvetítői tevékenység végzéséhez elengedhetetlen ingatlanpiaci ismeretekkel rendelkeznek, ezen túlmenően pedig az ingatlanügyletek lebonyolításához szükséges jogi felkészültségük is adott.

Az ügyvédek az ingatlanjog és a szerződések jogának szabályait egyetemi képzés során sajátították el és ezt az elméleti tudást sokéves, számos ingatlanügy lebonyolításánál mélyítették el gyakorlati tapasztalatokkal, amelyre Ön is számíthat az ingatlan eladási, vásárlási ügyében.

Minden ügyvéd a tevékenységét felügyelő ügyvédi kamara tagja, és kötelező számára a tevékenysége kapcsán – beleértve az ingatlanközvetítést is – a felelősségbiztosítás folyamatos fenntartása.

Az ügyvédek kötelesek megfelelni az ügyvédi kamara szabályzataiban meghatározott etikai, magatartási szabályoknak az ingatlanközvetítési tevékenységük során is.

Munkánk során kötelesek vagyunk felelősséggel ellenőrizni, beazonosítani az ingatlanok adatait, tulajdonosait és a szerződő feleket egyaránt.

Annak ellenére, hogy az ingatlanközvetítést jogi diplomával, felelősségbiztosítással végezzük, díjaink nem magasabbak a piaci áraknál, számos esetben kedvezőbbek a versenytársaink által alkalmazott szinteknél és minden esetben a felek megállapodására alapulnak.

02 A szolgáltatás tartalma

Ügyvédi irodánk az ingatlanközvetítői szolgáltatását az alábbi feltételek szerint végzi:

- az ingatlan jogi helyzetének vizsgálata és kiértékelése (annak kiszűrése, hogy nem áll-e fenn értékesítési akadály vagy nehézség);
- a T. Megbízó értékesítéssel kapcsolatos igényeinek felmérése;

- a T. Megbízó részéről elfogadható jogi konstrukció kialakítása az értékesítési ügyletre vonatkozóan;
- az ingatlan értékének felbecsülése értékbecslő szakember útján (ezzel a T. Megbízó releváns információt kap ingatlanának értékével kapcsolatban);
- ügyvédi szakvélemény az aktuális ingatlan-piaci helyzetről;
- a fentiek együttes figyelembevétele mellett a hirdetési ár kialakítása;
- az ingatlan paramétereinek részletes rögzítése;
- fényképek készítése;
- hirdetés szövegének szakszerű szerkesztése;
- energetikai tanúsítvány beszerzésében való közreműködés;
- hirdetések szerepeltetése számos felületen és ezek folyamatos felügyelete, naprakészen tartása;
- a hirdetés továbbítása az ügyfélkör részét képező potenciális vásárlók részére;
- érdeklődőkkel való kapcsolattartás magyar, angol, orosz és ukrán nyelven;
- előre egyeztetett időpontban az ingatlan személyes bemutatása az érdeklődők részére, részletes és szakszerű tájékoztatással;
- komoly érdeklődő esetén már a személyes bemutatás során az esetleges jogi konstrukció megtárgyalása, a lényeges feltételek tisztázása mellett (tapasztalataink szerint ez egy igen kritikus pont az ügyletben, ugyanis a vételárban való megegyezésen kívül számos egyéb feltételben meg kell állapodnia a feleknek, amelyeket érdemes már ebben a fázisban tisztázni);
- vételi ajánlatok megtételéhez szükséges okiratok szerkesztése;
- beérkező vételi ajánlatok kiértékelése;
- adásvételi szerződés véleményezése (amennyiben azt nem Irodánk szerkeszti);
- a vevő részére az adásvételi szerződés szerkesztéséhez, illetve az ingatlan-nyilvántartási eljárás lefolytatásához kedvezményes díj mellett tudunk ügyvéd kollégát biztosítani, ezzel is vonzóvá téve az ügyletet;
- a megkötött adásvételi szerződés teljesítésének nyomonkövetése (kapcsolattartás a szerződésszerkesztő ügyvéddel és felekkel).

A fentiek alapján tehát látható, hogy a hirdetési-értékesítési folyamatban Irodánk teljes mértékben elvégzi az ügyintézkést a T. Megbízó helyett.

03 Díjazás

Irodánk kizárólagos megbízás alapján végzi közvetítői tevékenységét; ennek alapján kizárólag Irodánk végzi a közvetítői tevékenységet. Ezzel a konstrukcióval biztosítható ugyanis, hogy

- a T. Megbízóra nézve a lehető legalacsonyabb díjazás mellett végezze Irodánk a közvetítői tevékenységet (a nem kizárólagos megbízások díja jóval magasabb, mivel nem garantált, hogy az értékesítési folyamat végeztével díjazásban részesül a közvetítő);
- a lehető legmagasabb vételár mellett kerüljön sor az értékesítésre (a nem kizárólagos megbízás esetén a közvetítő egyetlen célja az ingatlan mielőbbi értékesítése az általa közvetített vevő részére, mivel fennáll a veszélye annak, hogy egy nem általa közvetített vevő vásárolja meg az ingatlant, így a díjazástól elesik);
- a közvetítő motiváltsága a lehető legmagasabb legyen (a nem kizárólagos megbízások esetén nem garantált, hogy az értékesítési folyamat végeztével díjazásban részesül a közvetítő, ezért túl sok energiát sem kíván belefektetni az értékesítésbe);
- ne kerüljön sor különböző közvetítőkkel való vitára (amennyiben egy érdeklődőnek több közvetítő is kiközvetítette az ingatlant és ez az érdeklődő vásárol, úgy minden közvetítő követelni fogja a díjat).

A kizárólagos megbízás alapján Irodánkat az ingatlan értékesítése (adásvételi szerződés aláírása) esetén megilleti a közvetítői díj, amely egyedi megállapodás tárgyát képezi.

04 Egyebek

A közvetítői megbízás egyéb részletfeltételeit a közvetítői szerződés tartalmazza.