

## MAISZ KÖZVETÍTŐI BIZOTTSÁG AJÁNLÁSA AZ INGATLANKÖZVETÍTŐI TEVÉKENYSÉG FOLYAMATÁRÓL

Célunk a szakmai folyamatok kialakítása, standardok rögzítése. Törekvésünk a folyamatosan változó közegben irányt mutatni az ingatlanpiaccal kapcsolatba kerülő feleknek.

### INGATLANKÖZVETÍTŐ (továbbiakban - IK)

- 1 Az ingatlanközvetítési jogosultság feltételei
  - 1.1 erkölcsi bizonyítvány,
  - 1.2 ingatlanközvetítői szakképesítést tanúsító bizonyítvány (1993. évi LXXVIII. Törvény és 26/2005 (VIII.5.) TNM rendelet),
  - 1.3 természetes személyek esetén bejegyzés az Ingatlanközvetítői Névjegyzékbe, cégnyilvántartás hatálya alá tartozó jogalanyok esetén a Cégbíróságon.
  
2. Az ingatlanközvetítői tevékenység személyi és egyéb feltételei
  - 2.1 Kommunikációs készség
  - 2.2 Gazdasági ismeretek, pl.:
    - a nemzetgazdaság ismerete,
    - piacgazdaság általános ismerete,
    - a vállalkozás alapjai,
    - alapvető pénzügyi, számviteli és adózási ismeretek, stb.
  - 2.3 Jogi ismeretek
  - 2.4 A tevékenységhez kapcsolódó fogalmak ismerete
  - 2.5 Vállalkozási és adózási ismeretek
  - 2.6 Műszaki ismeretek
  - 2.7 Jelen ajánlásban foglaltak elvégzésére alkalmas infrastrukturális háttér
  - 2.7 A tevékenységhez szükséges nyilvántartások ismerete és alkalmazása
  - 2.8 Számítógépes adatkezelés. Adatkezelési szabályok ismerete
  - 2.9 Piaci ismeretek, pl.:
    - ingatlanpiaci ismeretek,
    - szolgáltatási díjak kialakításának szabályai,
    - eljárási díjak ismerete,
    - illeték szabályok ismerete, stb.
  
3. Ingatlanközvetítés folyamata
  - 3.1 Megbízás felvétele
    - 3.1.1 Az ingatlan adatainak, műszaki paramétereinek, felszereltségének, árának rögzítése.
    - 3.1.2 Az ingatlant minden esetben a bemutatás előtt IK-nek javasolt megtekintenie. Az előzetes megtekintés során javasolt kitölteni a felvételi adatlapot (az ésszerűség határain belül és a nagyobb költségráfordítás nélkül). Az adatlap kitöltése során kapott adatok és a helyszíni bejárás során érzékelhető paraméter különbségek esetén, az adatlapot módosítani javasolt (különös tekintettel: m<sup>2</sup>, szoba szám), és erről a megbízót tájékoztatni illik.
    - 3.1.3 Alaprajzot javasolt kérni, de nemléte, nem felróható IK-nek.
    - 3.1.4 Megbízó adatainak rögzítése.
    - 3.1.5 Megbízási szerződés megkötése, nyilvántartásba vétel írásban történjék:
      - 3.1.5.1 Kizárólagos megbízási szerződéseknél, a tulajdonos, vagy más általi megbízás teljesítés esetén az ingatlanközvetítőt ugyanúgy megilleti a jutalékkal egyenértékű díjazás, ha a vállalt feladatait határidőre elvégezte és mindent megtett a megbízás tárgyát képező ingatlan forgalmazására,
      - 3.1.5.2 A határozott idejű, forgalmazásra irányuló megbízási szerződéseknél a következő időtartamok javasoltak:
        - lakásoknál 3-6 hónap,
        - irodákknál 6-12 hónap,
        - raktár és ipari létesítményeknél 6-24 hónap,
        - egyéb ingatlanoknál egyedi megállapodás alapján.

- 3.1.5.3 Bármilyen forgalmazásra irányuló megbízás esetén, az IK-nek a megbízás tárgyát képező ingatlan tulajdoni lapját javasolt megvizsgálnia. A megbízás tárgyát képező ingatlan adatairól, tulajdoni állapotáról a megbízót írásban nyilatkoztatni ajánlott.
  - 3.1.5.4 Nem kell vizsgálni a széljegy tartalmakat, mivel ez alapvetően jogi képzettséget igényel. (A nagyszámú megbízások miatt nem kötelezhető az IK, hogy minden esetben saját költségén vizsgálja meg a tulajdoni lapot és a széljegy tartalmakat.)
  - 3.1.5.5 Javasoljuk írásban nyilatkoztatni a megbízót az ajánlati kötöttségről, hogy sem az IK, sem az érdeklődőt ebből kár ne érhesse.
- 3.2 Kereslet-kínálat áttekintés
    - 3.2.1 információterítés,
    - 3.2.2 információk begyűjtése,
    - 3.2.3 információk elemzése, értékelése,
    - 3.2.4 vállalkozáson belüli információs rendszer működtetése,
    - 3.2.5 vállalkozáson kívüli információs rendszer működtetése.
  - 3.3 Az értékesítendő ingatlan árának kialakítása
    - 3.3.1 Az ingatlant, a megbízásban megjelölttől eltérő árral kínálni etikátlan.
    - 3.3.2 Ingatlanértékelői módszerek alkalmazása
  - 3.4 Kapcsolatteremtés
    - 3.4.1 Lehetséges piaci partnerek feltárása, megkeresése.
    - 3.4.2 Kapcsolattartás a hatóságokkal és érdekképvislettel.
    - 3.4.3 Az IK-nek, az érdeklődőnek történő ingatlan bemutatáskor javasolt jelen lennie.
  - 3.5 Tájékoztató
    - 3.5.1 A megbízó tájékoztatása az ingatlanpiaci helyzetről és az elvégzett tevékenységről rendszeres időközönként.
  - 3.6 Szerződéskötés előkészítése
    - 3.6.1 pénzügyi konstrukciókról információnyújtás,
    - 3.6.2 fizetési feltételek ismertetése,
    - 3.6.3 illetékkötelezettségről tájékoztatás igény esetén,
    - 3.6.4 földhivatali bejegyzéssel kapcsolatos tájékoztatás,
    - 3.6.5 az IK-nek nem kell az ingatlan ügyletet érintő szerződés elkészítéséről gondoskodnia, azonban a szerződéskötéssel kapcsolatos alaki és tartalmi követelményekre fel kell hívnia a megbízó figyelmét.
4. Felelőségek:
- Az IK-nek erkölcsi és anyagi felelőssége van a megbízás során, hogy a tőle elvárható gondossággal, hozzáértéssel, a szakmai és etikai előírásoknak (MAISZ Etikai Szabályzata) megfelelően forgalmazza az ingatlant. Sem az ingatlanért, sem a forgalmazás sikertelenségéért, sem az általa közölt adatokért - a megbízó nyilatkozatával összhangban - nem vonható felelősségre.

A MAISZ Közvetítői Bizottság ajánlása a 1993. évi LXXVIII. Törvényben, valamint a 26/2005 (VIII.5.) TNM rendeletben meghatározott ingatlanközvetítő szakképesítés szakmai követelményein alapul.

Budapest, 2007. november 6.

MAISZ

Közvetítői Bizottság

Előterjesztő: Bartucz Tamás, bizottság elnöke

(Elfogadásra került egyhangú támogatottsággal, a MASZ Közvetítői Bizottságának 2007. november 6– i ülésén.)