

ÁLTALÁNOS SZERZŐDÉSI FELTÉTELEK

I. RÉSZ: ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

1. Az ÁSZF hatálya

- 1.1. Jelen Általános Szerződési Feltételek (a továbbiakban: **ÁSZF**) az **AlbiPont Kft.** (székhely: 5000 Szolnok, Puskás Tivadar körút 36. Fsz. 1. ajtó; cégjegyzékszám: 16-09-022769; adószám: 32740657-2-16; a továbbiakban: **Szolgáltató** vagy **Albizz**) tartalmazza az albizz.com honlapon (a továbbiakban: **Honlap**) keresztül nyújtott szolgáltatásai vonatkozásában azon szerződési feltételeket, amelyeket a Szolgáltató több szerződés megkötése céljából egyoldalúan, a másik fél közreműködése nélkül előre meghatározott, és amely ÁSZF a Szolgáltató által a Honlapon regisztráló és így a szolgáltatásokat igénybe vevő magánszemélyekre, illetve jogi személy vagy jogi személyiséggel nem rendelkező szervezetekre (a továbbiakban: **Felhasználó**), továbbá az általuk megrendelt szolgáltatásra terjed ki.

Szolgáltató adatai:

Cégnév: AlbiPont Kft.
Székhely: 5000 Szolnok, Puskás Tivadar körút 36. Fsz. 1. ajtó
Ügyfélszolgálati emailcím: info@albizz.com

- 1.2. A Felhasználó Honlapon történő regisztrációval a jelen ÁSZF rendelkezéseit elfogadja és magára nézve kötelezőnek ismeri el.
- 1.3. Az ÁSZF hatálya a Szolgáltatóra és a Felhasználókra terjed ki.
- 1.4. Az ÁSZF határozza meg azokat a jogokat és kötelezettségeket, amelyek megilletik, illetve terhelik a Szolgáltatót és a Felhasználót a Szolgáltatás nyújtása, valamint igénybevétele során.
- 1.5. Az ÁSZF az újonnan megkötött Szerződések tekintetében a közzététel napjától hatályos.

2. Meghatározások

Adat: a Szerződés keretében a Felhasználó által a Szolgáltató rendelkezésére bocsátott, az Ingatlannal kapcsolatos bármilyen adat, tény vagy információ, ide nem értve a Felhasználó által megadott személyes adatok.

Adatbázis: az Adatok rendszerezése során a Szolgáltató által létrehozott, a *szerzői jogról szóló 1999. évi LXXVI. törvény* (a továbbiakban: **Szjt.**). szerint adatbázisnak minősülő adatbázis.

Automata betöltés: a Szolgáltató által fejlesztett azon számítástechnikai megoldást, amelynek segítségével a Felhasználó automatizált eljárás keretében tud Ingatlanhirdetéseket kezelni (feladni, módosítani, törölni) a saját Regisztrációjához kapcsolódóan.

Bérbeadó/Hirdető: a Honlapon bérbeadás céljára Ingatlanhirdetést létrehozó, illetve a Honlapon keresztül létrehozott bérleti jogviszonyban bérbeadó félként eljáró regisztrált Felhasználó.

Bérlő: a Honlapon bérlői profilt létrehozó regisztrált Felhasználó.

Bérleti szerződés: a Bérbeadó és a Bérlő között a Platformon keresztül létrehozott és aláírt Ingatlan bérletére vonatkozó Bérleti szerződés.

Hirdetés: a Honlapon elhelyezett *a gazdasági reklámtevékenység alapvető feltételeiről és egyes korlátairól szóló 2008. évi XLVIII. törvény* (a továbbiakban: **Grt.**) 3. § d) pontja szerinti reklámot, illetve bármely más, reklámnak nem minősülő anyagot, PR-cikket, tájékoztatást.

Felek: a Szolgáltató és a Felhasználó együttesen.

Felhasználó: az a természetes vagy nem természetes személy, aki vagy amely a jelen ÁSZF szerint a Szolgáltatóval Szerződést köt.

Fogyasztó: az a természetes személy, aki *a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény* (a továbbiakban: **Ptk.**) 8:1. § (1) bekezdés 3. pontja szerint a szakmája, önálló foglalkozása vagy üzleti tevékenysége körén kívül jár el.

Ingatlan: az a dolog, amely a magyar jog szabályai szerint az ingatlan-nyilvántartásban ingatlanként került vagy kerülhet feltüntetésre.

Ingatlanhirdetés: az Ingatlan bérbeadására irányuló, a Honlapon elhelyezett hirdetés.

Jognyilatkozat: a Szerződés keletkezésére, módosítására és megszűnésére irányuló akaratnyilatkozat.

Moderálás: a Szolgáltató által végzett azon tevékenység, amely keretében a Szolgáltató a Felhasználó magatartása (ideértve a Regisztráció ÁSZF-nek való megfelelését is) jogszabályoknak és a Szerződésnek való megfelelését vizsgálja, és amely keretében – jogsértés és/vagy szerződésszegés esetén – a jelen ÁSZF-ben meghatározott jogkövetkezményeket alkalmazhatja.

Nyilatkozat: az értesítés, felszólítás, figyelmeztetés, észrevétel, kifogás vagy ezekkel egy tekintet alá eső bármilyen közlés.

Platform: az Albizz bérleti szerződések kezelésére szolgáló platformja.

Regisztráció: a Felhasználó által a Felületeken létrehozott felhasználói fiók.

Szellemi alkotás: azok a művészeti, irodalmi, tudományos és egyéb művek, alkotások, amelyeket jogszabály – a törvény erejénél fogva vagy hatósági eljárás keretében – védelemben részesít, ideértve különösen, de nem kizárólagosan szoftver, adatbázis, fénykép, ábra, kép, rajz, logó, mottó, szóösszetétel.

Szerződés: a Szolgáltató és a Felhasználó között az ÁSZF szerint létrejött szerződés.

Szolgáltatás: a Honlapon keresztül nyújtott bármely szolgáltatás.

Szolgáltatási díj: a Felhasználó által az adott díjköteles Szolgáltatás igénybevételéért a Szolgáltatónak fizetett díj.

3. Az ÁSZF módosítása, értelmezése

- 3.1. A Szolgáltató jogosult jelen ÁSZF-et, illetve a Szolgáltatások igénybevételének feltételeit egyoldalúan módosítani. A Szolgáltató az egyoldalú szerződésmódosításról a Honlap nyitólapján, illetve a felhasználási feltételeket tartalmazó részén, valamint – a Felhasználók által megadott elektronikus elérhetőségen – e-mail útján tájékoztatja a Felhasználókat a módosítás hatályba lépését megelőzően 15 nappal. A Felhasználó jogosult a módosítás hatályba lépéséig a Szerződést minden további jogkövetkezmények nélkül felmondani. Amennyiben a Felhasználó nem él a részére biztosított felmondási joggal, bármely Szolgáltatás használatával, illetve megrendelésével a Felhasználó elfogadja a Szerződés és az ÁSZF módosítását.
- 3.2. Nem tekinthető a meglévő Szerződés és az ÁSZF módosításának az új Szolgáltatások bevezetése, tekintettel arra, hogy a Felhasználó részére új Szolgáltatás kizárólag megrendelése alapján nyújtható, így ezen új Szolgáltatások nem érintik sem a Felhasználók meglévő Szerződését, sem az ÁSZF-ben rögzített feltételeket.
- 3.3. Nem tekinthető a meglévő Szerződés módosításának az olyan új ÁSZF feltételek bevezetése vagy a már meglévő feltételek módosítása, amely módosítás nem érinti a Felhasználó Szerződését, továbbá az adminisztratív jellegű módosítások sem.
- 3.4. A Szolgáltató a mindenkor hatályos ÁSZF-et a Honlapon teszi közzé és elérhetővé. A Szolgáltató – a visszakövethetőség és átláthatóság érdekében – valamennyi korábban hatályos ÁSZF-et elérhetővé teszi PDF formátumban.
- 3.5. Amennyiben az ÁSZF I. része (Általános Rész) és az ÁSZF II. része (Különös Rész) között eltérés van, úgy az ÁSZF II. részét (Különös Rész) kell irányadónak tekinteni.
- 3.6. Amennyiben az ÁSZF és a Szerződés rendelkezései között eltérés van, úgy a Szerződés rendelkezéseit kell irányadónak tekinteni.
- 3.7. A jelen ÁSZF-ben nem szabályozott kérdésekben a magyar jogszabályok irányadók, így különösen a Ptk., a Grt., az *elektronikus kereskedelmi szolgáltatások, valamint az információs társadalommal összefüggő szolgáltatások egyes kérdéseiről szóló 2001. évi CVIII. törvény* (a továbbiakban: **Ekertv.**), az Szjt. és a *fogyasztó és a vállalkozás közötti szerződések részletes szabályairól szóló 45/2014. (II. 26.) Korm. rendelet* (a továbbiakban: **Korm. rendelet**).

4. A Szerződés létrejötte

- 4.1. A Szerződés a Honlapon történő Regisztrációval jön létre a Szolgáltató és a Felhasználó között, amennyiben a Felhasználó a jelen ÁSZF szerint felhasználói fiókot hoz létre a Honlapon.
- 4.2. A Szolgáltató és a Felhasználó között Regisztrációval létrejött Szerződés határozatlan időre jön létre.
- 4.3. A Szerződés nem minősül írásba foglalt szerződésnek, de a Szolgáltató visszakövethető formában nyilvántartja azt.
- 4.4. A szerződéskötés nyelve a magyar.

5. A Szerződés tárgya

- 5.1. A Szerződés – amennyiben az ÁSZF eltérően nem rendelkezik – keretszerződésnek minősül.

- 5.2. A Szerződés alapján a Szolgáltató az ÁSZF II. részében (Különös Rész) meghatározott, ingyenes és díjköteles Szolgáltatások nyújtására, a Felhasználó pedig – a díjköteles Szolgáltatások esetében – Szolgáltatási Díj fizetésére és a Honlap használatához kapcsolódó szabályok betartására köteles.

6. A Szolgáltatási díj

- 6.1. A mindenkor Szolgáltatási csomagokat és díjakat az ÁSZF 1. számú melléklete tartalmazza.
- 6.2. A Szolgáltató a Szolgáltatási díjról számlát állít ki. A számla kiállítását követően a számlázási adatokban változtatás kizárólag elírás esetén kérhető.
- 6.3. A Szolgáltató jogosult a Szolgáltatási díjakat egyoldalúan módosítani vagy korábban ingyenes Szolgáltatásokat díjkötelessé tenni.
- 6.4. A Szolgáltató a módosított vagy újonnan bevezetett Szolgáltatási díjakat a Felületen közzéteszi és azok a módosítás vagy bevezetés közzétételétől kezdődően hatályosak azzal, hogy azokat a kizárólag a hatálybalépést követően igénybe vett Szolgáltatásokra kell alkalmazni.
- 6.5. A Felek megállapodnak, hogy a Felhasználó a határozott idejű, díjköteles Szolgáltatásokat a Szolgáltatás időtartama alatt nem jogosult lemondani. Erre figyelemmel a Felek rögzítik és a Felhasználó tudomásul veszi, hogy amennyiben a díjköteles Szolgáltatás igénybevételére a Felhasználó érdekkörében felmerülő bármilyen okból nem kerül sor vagy a Szerződést a Felhasználó – az ÁSZF 6.5 pontjában foglalt kivétellel – megszünteti, a Szolgáltatási Díj vagy annak időarányos részének visszaigénylésére és visszatérítésére nincsen lehetőség. Amennyiben Fogyasztónak minősülő Felhasználó gyakorolja a Korm. rendelet 23. § (1) bekezdése szerinti elállási vagy felmondási jogát, a Szolgáltató köteles elállás esetén a Szolgáltatási díj teljes összegének, felmondás esetén a Szolgáltatási Díj időarányos részének visszatérítésére.
- 6.6. A Szolgáltatási díj – bármilyen okból történő – visszatérítését 10 munkanapon belül vállalja a Szolgáltató.

7. A Felek együttműködése, a Szolgáltatások igénybevétele során elvárt és tiltott magatartások

- 7.1. A Szolgáltató tevékenységének és Szolgáltatásainak alapvető célja, hogy a Honlapon bérleményként Ingatlant kereső és hirdető Felhasználókat összekapcsolja, a bérleti jogviszony létrehozása, menedzselése és megszüntetése során igényeiket kiszolgálja és érdekeiket védje, illetve kapcsolatot teremtsen az egyes Felhasználók között. Minderre tekintettel a Felhasználók kötelesek a Szolgáltatásokat ezen célok figyelembevétele és tiszteletben tartása mellett igénybe venni. A Szolgáltatások ezen céloktól eltérő használata nem megengedett.
- 7.2. A Felhasználó kijelenti és kötelezettséget vállal arra, hogy a Szolgáltatás igénybevétele során
- 7.2.1. tiszteletben tartja a Szolgáltató, a többi Felhasználó és harmadik személyek személyiségi jogait, így különösen, de nem kizárólagosan a magánélethez, becsülethez, jóhírnévhez, valamint a képmáshoz való jogokat, továbbá, hogy ezen jogok megsértésétől tartózkodik.
- 7.2.2. a Szerződéssel összefüggésben kizárólag a valóságnak megfelelő tényeket, adatokat, körülményeket közöl a Szolgáltatóval és a Hirdetéseiben kizárólag a valóságnak és az ingatlan-nyilvántartási adatoknak megfelelő adatokat és tényeket tesz közzé, illetve Bérlelként profiljában a valóságnak megfelelő adatokat tüntet fel.
- 7.2.3. az Ingatlan alapterületét az ingatlan-nyilvántartási adatoknak megfelelően adja meg. Ha az ingatlan-nyilvántartási adatokban nem szerepel alapterület, akkor a Felhasználó alapterületként csak a 190 cm belmagasságot meghaladó, falakkal határolt, lakhatásra alkalmas, fűthető

helyiségek területét tüntetheti fel. Amennyiben a Szolgáltató külön mezőt biztosít az erkély és a terasz alapterületének megadására, ezeket a Felhasználó nem számítja bele az alapterületbe. A bérleményként hirdetett Ingatlan alapterületeként azt a területet és akkora méretben adja meg, amelynek a bérleti jogviszony tartalmát képező használati jog a tárgyat képezi.

- 7.2.4. az Ingatlan szobáinak számában csak a legalább 8 négyzetméter alapterületű, természetes fénnel megvilágított, falakkal körülhatárolt helyiségeket tünteti fel. Felszobaként a legalább 6 négyzetméteres, egyébként a szobával szemben támasztott követelményeknek megfelelő helyiségeket tünteti fel. A nyitott galériát, hallt, beépített erkélyt vagy teraszt nem tünteti fel szobaként vagy felszobaként.
- 7.2.5. bérbeadásra vonatkozó Hirdetésben a bérleti díjat havi díjban és bruttó összegben adja meg. Amennyiben a bérleti díj ÁFA-t tartalmaz, a Felhasználó a megjegyzés rovatban köteles az ÁFA összegét feltüntetni.
- 7.2.6. a Hirdetésben kizárólag olyan fényképet tesz közzé, amely kizárólag a meghirdetett Ingatlant vagy annak közvetlen környezetét ábrázolja, és amelynek a felbontása legalább 800 x 600 pixel.
- 7.2.7. a Hirdetés adatainál kizárólag létező telefonszámot ad meg.
- 7.2.8. nem folytat olyan tevékenységet vagy nem tanúsít olyan magatartást, amely a Szolgáltató bevételeinek csökkentését célozza vagy eredményezheti, így különösen, de nem kizárólagosan Szolgáltatási Díj kikerülését vagy csökkenését elősegítő szolgáltatást végez vagy reklámoz, vagy egyéb erre vezető magatartást tanúsít.

7.3. A Felhasználó kijelenti és szavatolja, hogy

- 7.3.1. a Szerződés, illetve a Honlapon keresztül megkötött Bérleti szerződés megkötése és teljesítése nem sérti a vele szerződéses jogviszonyban álló harmadik személy jogát vagy jogos érdekeit, így különösen nem ütközik harmadik személlyel kötött ügynöki/ingatlanközvetítői szerződésben foglaltakkal.
- 7.3.2. az általa a Hirdetésben megadott személyes adatok és az Ingatlan adatainak a Honlapon történő közzétételéhez nem szükséges harmadik személy külön írásbeli hozzájárulása vagy engedélye, vagy ha szükséges, ezzel a hozzájárulással, engedéllyel rendelkezik.
- 7.3.3. az általa a Honlapon megadott adatok valósak és a Hirdetés tartalma a valóságnak megfelel, az adatok megadása nem ütközik jogszabályba vagy az ÁSZF rendelkezéseibe, továbbá nem sértik harmadik személy jogait vagy jogos érdekeit és nem ütköznek reklámtilalmi rendelkezésbe vagy egyéb korlátozásba.
- 7.3.4. az általa a Honlapon közzé- és elérhetővé tett fényképek nem sértik harmadik személy szerzői és/vagy személyiségi jogait.

7.4. A Szolgáltatással összefüggésben nem tehető közzé olyan fénykép, amely

- több képből, fényképből (fotómontázs) került összeillesztésre.
- homályos, pixeles vagy a láthatóságot zavaró minőségű.
- saját vagy harmadik fél weboldalára, honlapjára mutató linket vagy címet tartalmaz, ábrázol.
- nem Ingatlant tartalmaz, ábrázol.
- a Felhasználó által a képre szerkesztett feliratot tartalmaz.
- kerettel van ellátva.
- elhomályosított vagy kitakart logót, vízjelet, vagy ezekhez hasonló egyéb ábrázolást tartalmaz.
- negatív, vulgáris, politikai vagy szexuális tartalmú közlést tartalmaz, ábrázol.
- figyelemfelkeltés céljából manipulált.
- kapcsolatfelvételi elérhetőséget (különösen, de nem kizárólagosan azonosítót, nevet, telefonszámot, e-mail címet, linket) tartalmaz, ábrázol.
- esztétikailag kifogásolható.

A Szolgáltató jogosult a fenti követelményekbe ütköző képet a Felhasználó előzetes figyelmeztetése nélkül törölni a Honlapról.

7.5. Tilos

- 7.5.1. Ingatlant más kategóriában hirdetni, mint, ami a valós hasznosíthatóságának, rendeltetésének és céljának megfelelő.
- 7.5.2. Ingatlanhirdetésen belül több Ingatlant hirdetni. Kivételt képez ez alól az az eset, amikor az Ingatlan lakóingatlanoknak minősül és a Felhasználó az ahhoz szorosan kapcsolódó, de önálló Ingatlannak minősülő garázst, tárolót vagy telket is hirdetni kívánja.
- 7.5.3. az Ingatlanhirdetéshez kapcsolódó megjegyzés rovatban a hirdetés létrehozása során megadott alapadatoktól eltérő adatokat, információkat – ideértve a kapcsolattartásra vonatkozó adatokat (pl. telefonszám, e-mail cím, URL link stb.) is – közölni.
- 7.7.1. az Ingatlanhirdetésben szereplő bérleti díjat napi egy alkalomnál többször megváltoztatni.
- 7.5.5. az Ingatlanhirdetéshez kapcsolódó üzenetküldő szolgáltatás keretében olyan üzenetet küldeni, amely nem a hirdetés céljával – Ingatlan bérbeadásával – kapcsolatos, illetve amely nem a konkrét hirdetésre, így különösen, de nem kizárólagosan nem megengedett álláshirdetésekre, marketing tevékenységre, ingatlanközvetítési tevékenység reklámozására vonatkozik. Tilos továbbá bármilyen zaklató, kéretlen üzenet küldése. Az üzenetküldő Szolgáltatást tilos marketing, reklám vagy egyéb, célhoz nem köthető üzenet küldésére használni.
- 7.5.6. a Honlapon megjelenő tartalmak vagy az Adatbázis bármekkora részét vagy egészét automatizált vagy egyéb módon letölteni, tárolni, felhasználni vagy értékesíteni.
- 7.5.7. a Honlap tartalmát, illetve egyes részeit adaptálni vagy visszafejteni, illetve a Szolgáltató kifejezett hozzájárulása nélkül az olyan alkalmazás (szoftver) használata, amellyel a Honlap vagy azok bármely része módosítható vagy indexelhető (pl. keresőrobot, vagy bármely más visszafejtő alkalmazása).
- 7.5.8. a felhasználói azonosítók és jelszavak tisztességtelen, a Szolgáltatások céljától eltérő módon történő létesítése, annak harmadik fél számára történő kiadása.
- 7.5.9. a Szolgáltatásokat olyan módon használni, amely a jelen ÁSZF 1. számú mellékletében foglalt Szolgáltatási Díjak megkerülésére vagy csökkentésére vezet, illetve a Szolgáltatásokat bármilyen formában a Szolgáltató írásbeli hozzájárulása nélkül ingyenesen vagy ellenérték fejében értékesíteni, átruházni vagy a Szolgáltató ügyfeleit bármilyen formában arra ösztönözni, hogy – a Szolgáltatási Díjak kikerülése végett – a Szerződésüket szüntessék meg és több Felhasználó egy Felhasználó Szerződése alatt hirdessen a Felületeken, vagy ilyen módon vegyen igénybe Szolgáltatást.
- 7.5.10. a Szolgáltatóval (Szolgáltató munkatársaival) történő szóbeli vagy írásbeli kommunikáció során, valamint a Honlap bármely kommunikációs felületén a sértő, bántó, agresszív, vulgáris, szexuális, politikai vagy egyébként a jóérköcsbe ütköző, illetve a mindennapi kommunikációban elvárttól és szokásostól jelentősen eltérő kommunikációs magatartás, stílus.
- 7.5.11. a Honlapon agresszív, vulgáris, szexuális, vallási vagy etnikai hovatartozásra vonatkozó vagy egyéb módon diszkriminatív, kirekesztő, uszító vagy politikai tartalmú megjegyzést, nyilatkozatot közzétenni.
- 7.5.12. a Honlapon bármely, a Szolgáltató által nem engedélyezett, a Felhasználó vagy más harmadik személy javára szóló reklámozásra irányuló tevékenységet végezni, ideértve a Felhasználóknak az üzenetküldő szolgáltatáson keresztül történő automatizált és/vagy tömeges ingatlanközvetítői célokból történő megkeresését.
- 7.5.1. a duplikált Ingatlanhirdetés közzététele. Duplikálnak minősül a hirdetés, ha ugyanazon Felhasználó, ugyanazon Regisztráción belül vagy több Regisztráción belül, de azonos IP címről ugyanazt az Ingatlant többször is hirdeti ugyanazon bérbeadási célból, vagy ugyanazokat a képeket több hirdetés esetében is felhasználja.

7.6. A 7.5. pontban meghatározott, tiltott magatartásformák kizárólag példálózó jellegűek, a Szolgáltatások igénybevételevel összefüggésben semmilyen olyan magatartás nem megengedett, amely jogszabályba vagy jóérköcsbe, illetve a Szerződés bármely rendelkezésébe – de különösen az ÁSZF jelen fejezetébe – ütközik.

7.7. A Hirdetőként/Bérbeadóként regisztrált Felhasználók kötelezettségei:

7.7.1. A Hirdető felelőssége biztosítani, hogy a Honlapon hirdetett Ingatlanok megfeleljenek a magyar jogszabályokban, így különösen *a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvényben* (a továbbiakban: **Lakástörvény**) foglalt, az ingatlanokra vonatkozóan meghatározott követelményeknek. A Hirdető köteles továbbá biztosítani, hogy Hirdetése a magyar jogszabályokkal és a jelen ÁSZF-ben foglaltakkal összhangban legyen.

7.7.2. A „kiadó lakások” kategóriát nem szabad más hirdetésére használni, mint bérbeadás céljáró kínált lakások, házak hirdetésére. Más típusú bérlemények (pl. garázs, tároló, üzlethelyiség, stb.) bérbeadására vonatkozó hirdetéseket a Szolgáltató jogosult előzetes értesítés nélkül átsorolni, illetve törölni.

13.1. A Hirdetésben feltüntetett bérleti díj alatt a havi bérleti díj értendő forint (HUF) vagy euró (EUR) pénznemben megadva. Ház, illetve lakás besorolású Ingatlanok esetében a teljes bérlemény árát kell feltüntetni a Hirdetésben, kiadó szoba esetén pedig a szobánkénti bérleti díjat.

8. Szerződésszegés és tartalom moderálás szabályai

8.1. A Felhasználó szerződésszegést követ el, amennyiben a jogszabályok vagy a Szerződés – beleértve a jelen ÁSZF – rendelkezéseit megsérti.

8.2. A Szolgáltató a jogszabályok és a Szerződés rendelkezéseinek betartása, a jog- és szerződésszerű állapot fenntartása, valamint a Felhasználók védelme érdekében Moderálást végez. A Felhasználó tudomásul veszi, hogy a Szolgáltató a Moderálást részben manuálisan végzi, így Szolgáltató nem garántálja a Hirdetések ÁSZF-nek való mindenkorai megfelelését.

8.3. A Moderálás felhasználói bejelentés alapján vagy a Szolgáltató saját kezdeményezésére indul. A Szolgáltató nem folytat le Moderálást a nyilvánvalóan értelmezhetetlen, azonosíthatatlan tartalmú bejelentések esetén.

8.4. **Bejelentés menete:** Amennyiben valamely Ingatlanhirdetés tartalma feltételezhetően jelen ÁSZF vagy jogszabályok rendelkezéseibe ütközik, vagy az Ingatlanhirdetéssel kapcsolatban a Felhasználónak egyéb észrevétele van, úgy bejelentés tehető az Ingatlanhirdetés adatlapján megtalálható „Jelentés” gombra kattintva, a megjelenő űrlap kitöltésével. Amennyiben a Honlapon megjelenő egyéb tartalommal kapcsolatban (tehát nem az Ingatlanhirdetésekkal kapcsolatban) kíván a Felhasználó bejelentéssel élni, úgy bejelentését a 1. pontban megjelölt ügyfélszolgálati email címre küldheti meg. A Szolgáltató a bejelentő személyes adatairól nem ad felvilágosítást, kivéve, ha arra jogerős bírósági vagy hatósági megkeresés kötelezi. A bejelentést a Szolgáltató indokolatlan késedelem nélkül kivizsgálja és döntéséről tájékoztatja a bejelentőt.

8.5. A Szolgáltató a Moderálás során az alábbi automata rendszereket alkalmazza:

8.5.1. **Anomália szűrő:** olyan automata rendszer, amely az Ingatlanhirdetések Felhasználó által megadott tulajdonságainak, leírásának ellentmondásait vizsgálja, illetve statisztikai alapú anomáliákat jelez. Az automata rendszer találati manuális ellenőrzésre kerülnek.

8.5.2. **Tiltott Szavak:** olyan automata rendszer, amely az Ingatlanhirdetések szöveges leírását vizsgálja, azokban az ÁSZF-et sértő vagy jogszabálysértésre utaló szófordulatokat, kifejezéseket keres. Az automata rendszer találati manuális ellenőrzésre kerülnek.

- 8.5.3. **Duplikáció moderálás:** olyan automata rendszer, amely a duplikált Hirdetéseket keresi és ellenőrzi. Az automata rendszer találati ellenőrzésre kerülnek.
- 8.5.4. **Képmoderálás:** az Ingatlanhirdetésekhöz feltöltött képek tartalmát ellenőrző automata rendszer. Amennyiben olyan tartalmat talál, ami ÁSZF-et sért, akkor azt automatikusan felfüggeszti. A felfüggesztés ellen panasz tehető, amit a moderátorok manuálisan ellenőriznek.
- 8.6. A Moderálás során a Szolgáltató különösen, de nem kizárólagosan az alábbi ellenőrzéseket folytathatja le:
- a Regisztráció ellenőrzése,
 - a Hirdetés formai és tartalmi követelményeknek, valamint jogszabályoknak és az ÁSZF-nek való megfelelésének ellenőrzése,
 - az elektronikus üzenetek formai és tartalmi követelményeknek való megfelelésének ellenőrzése,
 - IP cím ellenőrzése,
 - a Felhasználó szerződésszerű magatartásának ellenőrzése.
- 8.7. A Moderálás során a Szolgáltató az alábbi intézkedéseket jogosult megtenni:
- 8.7.1. **Saját hatáskörben:**
Amennyiben a Moderálás keretében a Szolgáltató szerződésszegést állapít meg és képes a szerződésszegő állapotot megszüntetni, a Szolgáltató saját hatáskörben intézkedik a szerződésszegő állapot megszüntetéséről, amely döntéséről és annak indokáról elektronikus úton értesíti a Felhasználót. Tekintettel arra, hogy a Szolgáltatóval történő szerződéskötésre a Felhasználó kezdeményezésére automatikusan kerül sor, arra a Szolgáltatónak a szerződéskötést megelőzően ráhatása nincs, a Felhasználó tudomásul veszi, hogy amennyiben a Szolgáltató megállapítja, hogy a Felhasználó a 10.4.-10.5. pont szerinti kitiltott Felhasználónak minősül, a Szolgáltató jogosult a Moderálás keretében a Szerződést azonnali hatállyal megszüntetni.
- 8.7.2. **A Felhasználó felszólítása a szerződésszegő állapot megszüntetésére:**
Amennyiben a Szolgáltató nem tudja a szerződésszegő állapotot saját hatáskörben megszüntetni, a Szolgáltató írásban felhívja a Felhasználót, hogy a szerződésszegő állapotot szüntesse meg vagy a szerződésszegő magatartás tanúsításával hagyjon fel. A Felhasználó az írásbeli felszólítástól számított 48 órán belül köteles a felszólításban foglaltaknak eleget tenni. Amennyiben a Felhasználó a felhívásnak nem tesz eleget, a Szolgáltató jogosult a Szolgáltatás nyújtását felfüggeszteni, a sérelmes tartalmat törölni vagy módosítani. A felfüggesztés ideje – amennyiben a Szolgáltatás időtartamhoz kötött – a Szolgáltatás időtartamába beleszámít. Amennyiben a Felhasználó a felhívásnak az abban megjelölt határidő lejártát követő 5 munkanapon belül sem tesz eleget, vagy eleget tesz, de a szerződésszegő magatartást ismétlődő jelleggel tanúsítja, a Szolgáltató jogosult a Szerződést azonnali hatállyal felmondani.
- 8.8. A Szolgáltató a Moderálás keretében jogosult ellenőrizni, hogy a Felhasználó által megadott adatok a valóságnak megfelelőek-e, és jogosult ennek érdekében a Felhasználótól okiratokat és további adatokat kérni, így különösen, de nem kizárólagosan az Ingatlan helyrajzi számát, tulajdoni lapot, hiteles cégkivonatot, személyi azonosító okmányok másolatát.

Amennyiben a Felhasználó az adatkérésnek az írásbeli felszólítástól számított 48 órán belül nem tesz eleget, a Szolgáltató jogosult a Szolgáltatás nyújtását felfüggeszteni. A felfüggesztés ideje – amennyiben a Szolgáltatás időtartamhoz kötött – a Szolgáltatás időtartamába beleszámít. Amennyiben a Felhasználó az adatkérésnek a kérelemben megjelölt határidő lejártát követő 5 munkanapon belül sem tesz eleget, a Szolgáltató jogosult a Szerződést azonnali hatállyal felmondani.

- 8.9.** A Felhasználó tudomásul veszi, hogy a Szolgáltató által a Moderálás során alkalmazott intézkedések – ideértve, de nem kizárólagosan a Szolgáltatás felfüggesztése vagy a Szerződés azonnali hatályú felmondása – esetén a Szolgáltatási Díj vagy annak időarányos részének visszaigénylésére és visszatérítésére nincsen lehetőség.
- 8.10.** A Szolgáltató felfüggeszti a szolgáltatás nyújtását azon Felhasználók számára, akik ismétlődően bocsátanak rendelkezésre nyilvánvalóan jogellenes tartalmat. A Szolgáltató jogosult megtagadni az Ingatlanhirdetésre vagy a Honlapon elérhető egyéb tartalomra vonatkozó bejelentések, valamint a tartalommoderálás keretében hozott döntéssel szembeni panaszok kivizsgálását azon Felhasználók esetében, akik ismétlődően tesznek nyilvánvalóan megalapozatlan bejelentéseket vagy panaszokat. A Szolgáltató a jelen bekezdés szerinti ismétlődően jogellenes tartalom, illetve az ismétlődően megalapozatlan bejelentések vagy panaszok esetén, a döntésében tájékoztatja a Felhasználót a szolgáltatás nyújtásának felfüggesztéséről és időtartamáról, illetve a bejelentések, panaszok kivizsgálásának mellőzéséről, ennek időtartamáról. A jelen pont szerinti szankciós jellegű felfüggesztés és mellőzés alkalmazására okot adó körülményeket a Szolgáltató minden esetben egyedileg mérlegeli és értékeli.
- 8.11.** Súlyos jogsértés esetén a Szolgáltató fenntartja a jogot, hogy a Honlapon található bármely hirdetést előzetes értesítés nélkül töröljön.
- 8.12.** Amennyiben a Felhasználó nem ért egyet a Szolgáltató Moderálás során hozott döntésével vagy intézkedésével, jogosult panaszt benyújtani annak érdekében, hogy a Szolgáltató vizsgálja felül a döntését vagy intézkedését. A Szolgáltató 8.4. pont szerinti bejelentést elbíráló döntésével szemben a bejelentést tevő is élhet panasszal. A jelen pont szerinti panasz a döntés keltétől számított 30 hónapon belül terjeszthető elő. A panasz a döntést kézbesítő elektronikus üzenetben elhelyezett panasz bejelentő linkre kattintva vagy az 1.1. pontban rögzített ügyfélszolgálati emailcímre küldött elektronikus üzenettel kezdeményezhető. A határidőben érkezett panaszt a Szolgáltató 10 munkanapon belül kivizsgálja és a felülvizsgálat eredményéről értesíti a panaszost. A Szolgáltató panaszt elbíráló döntésével szemben a panaszos jogosult kezdeményezni a Nemzeti Média-és Hírközlési Hatóság által tanúsított peren kívüli vitarendezési testület eljárását.

9. Felelősség kizárás

- 9.1.** Szolgáltató kiemeli, hogy az általa nyújtott Szolgáltatások egyike sem minősül jogi tevékenységnek. A Szolgáltató által a Felhasználók részére elérhetővé tett sablonok kitöltése során a bevitt adatok nem kerülnek jogi szempontból ellenőrzésre, a dokumentumok elkészítése során jogi tevékenységként értelmezhető okiratszerkesztés, illetve jogi tanácsadás nem történik.
- 9.2.** A Felhasználó által kiválasztott elemek, az általa megadott szövegek és bevitt adatok alapján a véglegesített dokumentumot a Honlapon működő szoftver állítja elő, annak jogi szempontú ellenőrzése nem történik meg. A dokumentum létrehozását a Szolgáltató által működtetett szoftver támogatásával a Felhasználó végzi.
- 9.3.** A Felhasználó a Szolgáltatásokat igénybevételével tudomásul veszi, hogy a Szolgáltató és az általa nyújtott szolgáltatás, az elérhető sablonok nem helyettesítik jogi tevékenység nyújtására jogosult személy (ügyvéd) tanácsait vagy szolgáltatásait.
- 9.4.** Felhasználó a Szolgáltató által biztosított szolgáltatást és ezen belül a Honlapon található anyagokat, információkat, iratokat és dokumentumokat saját döntése alapján, saját felelősségére és kockázatára, a Szolgáltató teljes és mindennemű felelősségének kizárása mellett használja. Felhasználó tudomásul veszi, hogy Szolgáltató semmilyen közvetlen vagy közvetett kárért nem tehető felelőssé az anyagok, információk, iratok, szolgáltatások felhasználásával kapcsolatban. A Szolgáltató a Szerződés

teljesítésével összefüggésben bekövetkező károkért való kártérítési felelősségét az irányadó jogszabályok által lehetővé tett legteljesebb mértékben kizárja.

- 9.5. Szolgáltató nem felel a Felhasználó internetkapcsolatának minősége, hibája, megszakadása miatti szolgáltatás kimaradásért.
- 9.6. Szolgáltató kizár minden felelősséget az oldalon található információk, szerződések, dokumentumok, nyomtatványok, iratminták, tartalom és szolgáltatások használatából, felhasználásából vagy alkalmazásából keletkező bárminemű kárért.
- 9.7. Szolgáltató tájékoztatja a Felhasználót, hogy az oldalon megtalálható tartalom, szerződések, dokumentumok, iratok, nyomtatványok, iratminták a Szolgáltató és partnereinek közzététel időpontjában meglévő legjobb tudása alapján készült. A joggyakorlat és a közigazgatás nem egységes volta miatt a Szolgáltató a Honlapon megjelenő anyagokban, Szolgáltatások során elérhető dokumentumokért, az azokban található információért és tartalomért felelősséget nem vállal. Szolgáltató kizárja továbbá a felelősséget az oldal bármilyen tartalmának, anyagának vagy a szolgáltatás hibájáért.
- 9.8. A Szolgáltató kizár továbbá minden felelősséget a Felhasználó magatartásáért, azért kizárólag Felhasználó felel. Felhasználó köteles gondoskodni arról, hogy a szolgáltatás használata során harmadik személyek jogait vagy a jogszabályokat se közvetlenül, se közvetett módon ne sértse.
- 9.9. Szolgáltató nyomatékosan felhívja Felhasználói figyelmét, hogy a Bérleti szerződés megkötése előtt győződjön meg a másik fél, illetve felek személyazonossága, a bérleti jogviszony tárgyát képező Ingatlan tulajdoni viszonyai, illetve állapota felől. E körben a Szolgáltató javasolja a másik fél, felek személyazonosító okmányainak és a bérleti jogviszony tárgyát képező Ingatlan tulajdoni lapjának, fizikai állapotának ellenőrzését. Szolgáltató kizár minden felelősséget az abból adódó bármely kárért, mely a Felhasználót a fenti óvintézkedések elmulasztása miatt, illetve abból adódóan éri, hogy a bérleti jogviszony létrehozása, módosítása, illetve megszüntetése során nem úgy járt el, ahogy az az adott helyzetben elvárható.

10. A Szerződés módosítása és megszüntetése

- 10.1. A Felhasználó a Szerződéskötés során megadott személyes adatait egyoldalúan is jogosult módosítani a Honlapon.
- 10.2. A Felhasználó a Szerződést indokolási kötelezettség nélkül bármikor felmondhatja. A Szerződés megszüntetésének módja a Regisztráció törlése.
- 10.3. A Szolgáltató a Szerződést jogosult azonnali hatályú felmondással megszüntetni, amennyiben a Felhasználó magatartása a 7. fejezetben foglalt magatartási szabályokba ütközik, és a Szolgáltató felszólítása ellenére sem szünteti meg a jogsértő helyzetet, illetve hagy fel a jogsértő magatartással 3 napon belül. A Szolgáltató a Szerződés azonnali hatályú megszüntetése esetén törli a Felhasználó Regisztrációját.
- 10.4. Amennyiben a Szolgáltató azonnali hatállyal szünteti meg a Szerződést, a Szolgáltató jogosult a Felhasználót a Honlap használatától – telefonszámon, e-mailcímen, IP címen keresztül történő elérhetetlenné tétellel – eltiltani.
- 10.5. A Szolgáltató jogosult az ismételt szerződéskötést megtagadni olyan Felhasználókkal, akik vagy amelyek Szerződését azonnali hatályú felmondással szüntette meg.

11. Szerzői jog

- 11.1.** A Szolgáltató Szellemi alkotásának minősül a Honlapon keresztül elérhető Szolgáltatások valamennyi eleme, különösen, de nem kizárólagosan a Honlap, azok szoftverei, forráskódjai, kereső motorjai, az Adatbázis, a Honlaphoz kapcsolódó domain nevek, az azokkal képzett másodlagos domain nevek, a Honlapon megjelenített és a Szolgáltató által szerkesztett szövegek, továbbá az „*Albizz*” elnevezés és annak bármilyen ábrás megjelenítése.
- 11.2.** A Szolgáltató Szellemi alkotásait bármilyen formában felhasználni kizárólag a Szolgáltatóval megkötött külön írásbeli megállapodás alapján lehet. A Honlap használata és a Szolgáltatások igénybevétele nem jelenti azt, hogy a Szolgáltató a Szellemi alkotásai felhasználási jogát átengedné a Felhasználó részére.
- 11.3.** A Szolgáltató Szellemi alkotásai jogi, elsődlegesen szerzői jogi védelemben és védjegytalomban részesülnek, megsértésük esetén a Szolgáltató jogosult polgári jogi, illetve büntetőjogi úton fellépni a jogsértővel szemben.
- 11.4.** A Felhasználó kizárólag olyan Szellemi alkotást tehet közzé a Honlapon, amely tekintetében rendelkezési joga áll fenn. A Felhasználó felelőssége ezt biztosítani, és köteles mentesíteni a Szolgáltatót bármely olyan igénnyel szemben, melyet harmadik személy ebből eredően a Szolgáltató felé támaszt. A Felhasználó a Honlapon közzétett, jogi oltalomban részesített Szellemi alkotásai tekintetében Szolgáltató részére ingyenesen, nem kizárólagos felhasználási jogot enged, amely kiterjed a Szellemi alkotás többszörözésére, nyilvánossághoz közvetítésére, terjesztésére, átdolgozására és harmadik személy részére történő átadására is. A Szolgáltatót ezen felhasználási jogok időbeli és területi korlátozás nélkül illetik meg.

12. Adatkezelés

- 12.1.** A Szolgáltató kijelenti, hogy a tevékenysége során tudomására jutott személyes adatokat a hatályos jogszabályoknak megfelelően rögzíti, tárolja, kezeli és semmisíti meg. A Szolgáltató az adatkezelésről és az adatvédelemről külön Adatkezelési Tájékoztatóban tájékoztatja a Felhasználót, amely a Honlapon érhető el. A Honlapon történő Regisztrációval a Felhasználó elfogadja az Adatkezelési Tájékoztatót, mely a Szerződés részét képezi.

13. Tájékoztatás a fogyasztónak minősülő felhasználók részére

- 13.1.** A Fogyasztónak minősülő Felhasználó a Szolgáltatás nyújtása körében a Szolgáltató fogyasztóvédelmi szabályokat megsértő magatartásával szemben a Nemzeti Fogyasztóvédelmi Hatóságnál (1088 Budapest, József krt. 6.) tehet bejelentést, vagy eljárást kezdeményezhet a Szolgáltató székhelye szerint illetékes Budapesti Békéltető Testület (1016 Budapest, Krisztina krt. 99.) előtt.
- 13.2.** A Fogyasztónak minősülő Felhasználó a fogyasztóvédelmi szabályozásról a következő honlapon tud tájékozódni: <http://fogyasztovedelem.kormany.hu/> .

14. Záró rendelkezések

- 14.1.** A Felhasználó kizárólag a Szolgáltató előzetes írásbeli engedélyével engedélyezheti vagy ruházhatja át a Szerződés alapján fennálló követeléseit és jogosultságait más, harmadik személyre.
- 14.2.** A Szerződés bármely rendelkezésének érvénytelensége vagy hatálytalansága esetén a Felek az érvénytelen vagy hatálytalan részt közös megegyezés útján próbálják meg érvényes rendelkezéssel pótolni. A Felek kölcsönösen kötelezettséget vállalnak arra, hogy ilyen esetben egymással az érvénytelen rész helyettesítésére vonatkozóan tárgyalásokat kezdenek és ennek során megkísérlik olyan új

rendelkezést találni, amely a lehető legjobban megfelel a Szerződés célkitűzéseinek és a Felek szerződéskötési akaratának.

- 14.3.** A Felek kötelesek a Szerződéssel összefüggésben a tudomásukra jutott, a másik félre vonatkozó valamennyi gazdasági és egyéb adatot, tény, információt üzleti titokként megőrizni; ezen kötelezettségük a Feleket a jogviszony megszűnését követően is terheli. A titoktartás alól felmentést csak a másik fél adhat. Az ezen kötelezettség megszegésével a másik félnek vagy harmadik személyeknek okozott károkat a titoksértő fél köteles megtéríteni.
- 14.4.** Bármilyen jogról történő lemondás csak az erre vonatkozó kifejezett írásbeli nyilatkozat esetén érvényes.
- 14.5.** A Felek a vitás ügyeiket békés úton próbálják rendezni. Amennyiben a Felek megegyezéssel 30 naptári nap alatt sem tudják békés úton rendezni a jogvitájukat, bármely Fél jogosult a jogvitára illetékes és hatáskörrel rendelkező bírósághoz fordulni.

II. RÉSZ: KÜLÖNÖS RENDELKEZÉSEK:

15. Az Albizz Prémium csomag használatára vonatkozó rendelkezések

- 15.1.** Az Albizz Premium megrendelésével a Felhasználó Bérbeadóként megállapodást köt a Szolgáltatóval a Platform használatára a bérleti jogviszonyai kezelésére, melyért Felhasználó az 1. számú melléklet szerinti havi díj fizetésére köteles. A jelen Szerződés szerinti szolgáltatás kizárólag a megkötött Bérleti szerződések kezelésére vonatkozik, az nem tekinthető sem ingatlanközvetítésnek, sem jogi szolgáltatásnak.
- 15.2.** Az előfizetés a megrendelés dátumától indul, és 30 napos határozott időtartamra szól. A havi díj havonta egyszer előre kerül levonásra a Bérbeadó által a Platformon regisztrált bankkártyáról, kivéve, ha a Felek másként állapodnak meg.
- 15.3.** A havi díj kezelt bérleti szerződésenként értendő. A számítás alapja a Bérbeadó által a Platformon a hónap elején regisztrált aktív Bérleti szerződések számán alapul. Ha a Bérbeadó ugyanarra az ingatlanra több Bérleti szerződést köt, Szolgáltató szerződésenként számítja fel a havi díjat. Amennyiben a Bérleti szerződés annak lejárta előtt bármely okból megszüntetésre kerül, Bérbeadó köteles ennek tényét regisztrálnia a Platformon, ellenkező Szolgáltató jogosult havi díj felszámítására ezen Bérleti szerződés után is.
- 15.4.** Ha a Bérbeadó ingyenes próbaidőszakkal rendelte meg a Platform használatát, a havi díj a próbaidőszak lejártától kezdődően esedékes. A Bérbeadó a próbaidőszak alatt szabadon felmondhatja a Prémium csomag használatára vonatkozó szerződést. Az ingyenes próbaidőszak felhasználói fiókonként legfeljebb egy (1) Bérleti szerződésre vonatkozik.
- 15.5.** Prémium csomag esetén a felmondás az adott 30 napos előfizetési időszak végére szólhat.
- 15.6.** A Szolgáltató fenntartja a jogot, hogy a havi díjat egyoldalúan módosítsa, mely esetben a Szolgáltató legkésőbb 30 nappal a módosítás hatálybalépése előtt a Honlapon megjelenő értesítésben, illetve a Felhasználónak küldött üzenetben értesíti a Felhasználót a változásról.

15.7. A Bérleti szerződés az aláírás napján lép hatályba, és mindaddig érvényes, amíg a Bérelő vagy a Bérbeadó fel nem mondja, illetve közös megegyezéssel meg nem szüntetik. Ha a Bérleti szerződést a Bérbeadó mondja fel, a már az adott Bérleti szerződés után befizetett havi díj nem kerül visszatérítésre.

15.8. A Platform jelenleg a következő funkciókkal rendelkezik:

- Bérleti szerződés létrehozása, Bérelőnek való elküldése, valamint aláírása Signicat alkalmazással.
- Be- és kiköltözési jegyzőkönyvek létrehozása, Bérelőnek való elküldése, valamint aláírása Signicat alkalmazással.
- Bérbeadó hozzáférése egy online megoldáshoz, amely áttekintést nyújt a bérleti feltételekről, valamint a kifizetett és esedékes, illetve lejárt bérleti díjakról.
- Fizetési emlékeztető küldése a Bérelőnek a bérleti díj esedékességi időpontja előtt.
- Hozzáférés adása más Felhasználónak.