

# Ügyfél- tájékoztató

# Ügyféltájékoztató

# TISZTELT ÜGYFELÜNK!

Köszönjük érdeklődését cégünk, a Metrodom, illetve a beruházásunkban épült és épülő ingatlanok iránt! Reméljük, megtalálja nálunk az Ön elvárásainak megfelelő otthont és ügyfelünként minden tekintetben elégedett lesz a megvásárolt ingatlannal, illetve cégünk szolgáltatásaival!

Egy lakás megvásárlása mindig nagy jelentőséggel bír, már csak az elköltött pénz nagysága miatt is. Lakást senki sem vásárol naponta, ebben nem lehet rutint szerezni és a döntéseket sem rutinból hozzuk meg, a szerződéskötés előtt és utána is sok a bizonytalanság, sok kérdésre keressük a választ.

Ebben a füzetben reményeink szerint az Önt érdeklő témák tekintetében bőséges információt talál, illetve sok olyan kérdésre is választ kaphat, amelyek esetleg fel sem merültek Önben. Javasoljuk, hogy ha komolyan fontolgatja a lakásvásárlást, mindenképpen olvassa el tájékoztatónkat, nehogy utólag érje kellemetlen meglepetés, vagy a félreértés miatt csalódás.

A tájékoztató szövegét igyekeztünk egyszerűen és közérthetően, a lehető legkevesebb jogi szakkifejezéssel megfogalmazni. Az itt olvasható információk között megtalálhat kifejezetten cégünkre vonatkozó jellegzetességeket és olyan, általános rendelkezéseket is, melyek minden új lakás vásárlásánál érvényesek, így azoknak akkor is hasznát veheti, ha más cégtől vásárolja meg lakását. Javasoljuk, hogy a konkrét értékek és adatok tekintetében egyeztessen ingatlan tanácsadóinkkal, mert az illeték- és adószabályok rendszeresen változnak. (Honlapunkon, a [www.metrodom.hu](http://www.metrodom.hu)-n mindig megtalálja az aktuális árakat és információkat.)



# TARTALOM- JEGYZÉK



## Általános tudnivalók

1. Cégünk, a Metrodom.....	7
2. Amit az újjépítésű lakásokról tudni kell.....	11
3. Gyakori aggályok új lakás vásárlásakor .....	17
4. Adatkezelés és adatvédelem.....	21

## Az érdeklődéstől a költözésig

5. Kiválasztás, megtekintés, foglalás.....	23
6. Műszaki tartalom, választás, változtatás.....	29
7. A szerződés tartalma és megkötése .....	35
8. Az ingatlan kifizetése .....	45
9. Átadás és költözés.....	53

## Beköltözés után

10. A tulajdonjog bejegyzése, jogi kérdések.....	63
11. A társasház megalakulása és működése .....	67
12. Jótállás és szavatosság.....	75
Melléklet.....	83

# 1. CÉGÜNK, A METRODOM

A Metrodom 2012-ben kezdte meg magyarországi tevékenységét, ekkor alapították meg a Metrodom Kft-t. Később, a tevékenységi kör, illetve projektjeink számának növekedésével tovább bővült a Metrodom-cégek száma, létrehozva a Metrodom-csoportot. A Metrodom több nemzetközi társaság tulajdonában áll (Wildetio Limited, Nevali Enterprises Limited, Darvon Holding Limited stb.), melyek elsősorban közép-európai ingatlanfejlesztési projektekből működnek közre pénzügyi befektetőként.

A Metrodom-csoport néhány év alatt az egyik legnagyobb hazai újépítésű lakóingatlan-fejlesztő lett, kínálatunkban nagyon sokféle ingatlan szerepel, a különböző méretű társasházakon át a több ezer lakást magában foglaló komplett lakónegyedig. A Metrodom-csoport jelenleg több mint 100 főt foglalkoztat közvetlenül, alvállalkozóinkon keresztül pedig több száz család megélhetését biztosítjuk.

## 1.1 Értékesítés

Ingatlanjaink bemutatásával, kiválasztásával és a szerződéskötéssel kapcsolatban ingatlan tanácsadóink állnak a rendelkezésére. Bármilyen iratra, alaprajzra vagy más információra volna szüksége, ha meg szeretne nézni egy építkezést vagy lakást, ők mindenben a segítségére lesznek. Ingatlan tanácsadóink elérhetőségét honlapunkon, a [www.metrodom.hu/sales](http://www.metrodom.hu/sales) oldalon találja meg.

Kérjük, hogy kérdéseivel csak egy ingatlan tanácsadót keressen meg, egyikük sem fog mást, többet, jobbat ajánlani, mint a többiek, a párhuzamos megkeresés esetén azonban (munkatársaink ezt látják) könnyen gondolhatják, hogy kollégáik már foglalkoznak Önnel, így még az is lehet, hogy nem, vagy csak késve kap választ kérdéseire. Ingatlan tanácsadóink munkája a szerződés aláírásával ér véget, utána Ügyfélkoordinátoraink állnak a rendelkezésére.



## 1.2 Ügyfélszolgálat

A szerződés aláírását követően már nem ingatlan tanácsadónk, hanem ügyfélszolgálatunk, az itteni ügyfélkoordinátorok fognak mindenben a rendelkezésére állni. Elérhetőségeiket honlapunkon ([www.metrodom.hu/ugyfelszolgalat](http://www.metrodom.hu/ugyfelszolgalat)) találja meg, vagy hívja a (06-1) 919-3305-ös telefonszámot! Ügyfélkoordinátoraink rögzítik az Ön befizetéseit, intézik az ingatlan átadását, szükség esetén közreműködnek a banki ügyintézésben, kezelik a felmerülő problémákat és az esetleges panaszokat, ezért kérjük, hogy bármilyen kérdés vagy gond esetén első körben velük vegye fel a kapcsolatot!

## 1.3 Műszaki konzultáció

A lakás megvásárlását követően a megadott keretek között lehetőség van változtatni a terveken, burkolatok és beltéri ajtók közül lehet választani, extra termékeket kérni. A választásban a Metrodom műszaki konzultációjának csapata segít, elérhetőségüket honlapunkon a [www.metrodom.hu/muszaki-konzultacio](http://www.metrodom.hu/muszaki-konzultacio) oldalon találja meg. A műszaki konzultáció menetéről a 6. fejezetben olvashat részletesebben.

## 1.4 A Metrodom generálkivitelezői

Valamennyi, a Metrodom-csoport beruházásában készülő lakóház építését saját generálkivitelező cégei, a Metrodom Kivitelező Kft. vagy Metrodom Építő Kft. végzik, ami garancia a minőségre és a vállalt határidőkre. A kivitelezők munkatársai a lakóépületek kivitelezésében évtizedes szakmai tapasztalattal rendelkeznek, a házak építését irányító építésvezetők több száz lakásos társasházak kivitelezését menedzselték sikeresen.

Ügyfeleink a kivitelező munkatársaival a vásárlás során nem kerülnek közvetlen kapcsolatba, garanciális szolgáltatásainkat azonban ők nyújtják. Erről bővebben a 12. fejezetben olvashatnak.

## 1.5 Kutatási és elemzési központ

A Metrodom számára nem csak a szavak szintjén fontos ügyfeleink véleménye, visszajelzéseik munkánkról, az elkészült lakásokról és épületekről. Cégünknel külön szervezeti egység foglalkozik ügyfeleink véleményének, értékelésének megismerésével, ha egy Metrodom lakás vásárlása mellett dönt, az építkezés készülttségétől függően több alkalommal is megkereshetik a központ munkatársai, hogy értékelje munkánkat. A válaszadás mindig önkéntes és anonim, de megköszönjük, ha véleményét megosztja velünk, mert ez sokat segít nekünk, hogy folyamatosan javítsunk épületeink, lakásaink és munkánk minőségén.

## 1.6 Az ügyvédi iroda

A szerződések elkészítésével, a földhivatali eljárással, a társasház megalapításával, a tulajdonjog bejegyeztetésével a cégünk által megbízott Szabó, Kocsis és Hunya Ügyvédi Iroda foglalkozik. A közreműködő ügyvédek és ügyvédjelöltek nem cégünk alkalmazottai, munkájukat mindkét fél nevében és érdekében végzik.

Ettől függetlenül ügyfeleink bármikor bevonhatják a szerződés előkészítésébe, egyeztetésébe saját ügyvédjüket, neki is minden tekintetben a rendelkezésére állunk.

# 2. AMIT AZ ÚJÉPÍTÉSŰ LAKÁSOKRÓL TUDNI KELL

Ha lakást keresünk, az első kérdés mindig ugyanaz: használtat vagy újat? A használt lakás mellett egyetlen, ám annál nyomósabb érv szól: biztos, hogy olcsóbb, mint a hasonló helyen található, ugyanolyan méretű és tájolású újépítésű lakás. Ezen túl azonban igencsak sok érv szól az új lakás mellett, melyek java forintban is jól mérhető. A teljesség igénye nélkül, íme, 17 érv az újépítésű lakások mellett.

## 2.1 Illeték-, és áfakedvezmény

Újépítésű lakás vásárlása esetén a szokásos, a vételár 4%-át kitevő illetéket nem kell megfizetni a vevőnek, ha a lakás megvásárlásához még 2023-ban igénybe veszi a Családok Otthonteremtő Kedvezményét (CSOK). Ebben az esetben amellett, hogy nem kell az illetéket megfizetnie, visszaigényelheti a teljes Áfát is, azaz a teljes kedvezmény összege így a vételár közel 9%-a lesz. Ez már egyetlen gyermek után felvett CSOK esetén is teljes egészében jár.

## 2.2 CSOK kamattámogatott hitel

Az új lakás vásárlását az állam is támogatja, a támogatásra való jogosultság rendszerint a lakás méretétől, az energetikai besorolástól és a gyermekek számától függ. A már csak 2023-ban igénybe vehető Családok Otthonteremtő Kedvezménye (CSOK) akár milliókkal is csökkentheti a lakás vételárát, a kamattámogatás pedig hitelfelvétel esetén mutatkozik meg a havonta fizetendő törlesztő részletekben. Mivel az ezekre vonatkozó jogi szabályozás elég bonyolult, és rendszeresen változik, a jogosultságról és a támogatás konkrét mértékéről a nagyobb bankoknál (pl. MBH, OTP) érdemes tájékozódni.



## 2.3 Könnyebb hitelfelvétel

Egy újjépítésű lakásra – főleg a projektfinanszírozó banktól – egyszerűbben és könnyebben lehet hitelt felvenni, mint a használt lakásra. Itt nem fordul elő az a kellemetlen meglepetés, hogy az értékbecslő a tényleges vételár 60%-ára becsülje utólag a lakás értékét, a hitel biztosítékaként pedig nem kell drága biztosítást kötni az ingatlanra, mivel minden épületünk biztosítva van. A hitelfelvétel során pedig, ha bármilyen gond adódik, számíthat ügyfélkoordinátoraink segítségére, akik közvetlenül az Ön hitelügyintézőjével veszik fel a kapcsolatot, és eljuttatják részére a társasház alapító okiratát vagy más iratokat, sok időt és fáradságot takarítva meg ezzel Önnek.

## 2.4 Jogbiztonság

Új lakás esetén nincsenek meglepetések a tulajdoni lappal kapcsolatban, az új építés miatt kizárt a rendezetlen, zavaros tulajdonviszony, és persze csalók miatt sem kell aggódnia. Az adásvételben egy nagyon tapasztalt, ingatlanjogra szakosodott ügyvédi iroda működik közre, amelynek munkája az Ön tulajdonjogának bejegyzésével ér véget.

## 2.5 Tiszta, anyagilag rendezett társasház

Újonnan megalakult társasházaink előlétele miatt nem kell aggódnia, hiszen teljesen tiszta lappal indulnak. Itt biztosan nincs eladósodva a ház, nem pereskedik a szomszédokkal vagy a lakókkal, és biztosan nem fog a beköltözés után levelet kapni a közös képviselőtől, hogy sürgősen be kellene fizetni néhány százezer forintot, mert életveszélyes a lift/tető/gázvezeték stb.

## 2.6 Alacsonyabb fenntartási költségek

Hála a kötelező előírásoknál igényesebb hőszigetelésnek (házaink 2023-tól már mind „AA –Közel nulla energiaigényre vonatkozó követelménynél jobb” minősítésű energetikai tanúsítvánnyal rendelkeznek) és a hőlégszivattyús Dual Eco hűtési-fűtési rendszernek, nálunk nem kell magas fűtésszámlákat fizetni, és a cirkó vagy a gázkonvektor javítási és karbantartási költségeivel sem kell

számolni. Az egyedi hőmennyiségmérőknek és vízóráknak köszönhetően, csak a saját tényleges fogyasztását fizeti, és a közös költséget sem duzzasztják olyan tételek, mint a magas felújítási alap befizetés.

## 2.7 Korszerű, olcsó fűtés és melegvíz-ellátás

Házainkban a Metrodom Dual Eco rendszere gondoskodik a lakások fűtéséről, hűtéséről és a meleg vízről, amely ma az egyik legköltséghatékonyabb megoldásnak számít, és a lakóknak is a legkényelmesebb. A mennyezetbe épített felületi hűtés és fűtés nem csak takarékos, de komfortos is. A lakásokon belül minden lakószoba hőmérsékletét saját igényeihez igazíthatja az okosotthon rendszerbe integrált digitális fali termosztátok segítségével, a folyosókon lévő órákat az Ön zavarása nélkül lehet leolvasni, és így mindenki valóban a fogyasztása szerint fizet.

## 2.8 Minőségi építőanyagok és kivitelezés

Egy újjépítésű lakás esetén nem csak a lakás, de a ház is vadonatúj: a falak, a hő- és vízszigetelés, a tető, a lépcsőház, a vezetékek, a liftek – azaz minden. Itt nem kell azon töprengeni, mint egy „eladásra felújított” lakás esetén, hogy mi van a friss festékréteg alatt. És nem csak minden vadonatúj, de minőségi és korszerű is. A beépített anyagok márkás termékek, melyek Európában készültek, és rendelkeznek a szükséges tanúsítványokkal. A Metrodom házaiban nincsenek váratlan csőtörések, elakadt liftek, megvetemedett ablakok, nyikorgó parketták, mint a régi házakban.

## 2.9 Metrodom jótállás

Házainkra és lakásainkra az épület átadásától számított 3 év teljes körű jótállás jár, melyet kivitelező cégünk teljesít. A jótállás nem csak a külsőségekre terjed ki, a láthatatlan részek minőségéért és működéséért épp úgy felelünk, mint a láthatóakért. Ez a garancia pedig nem csak a lakásra, hanem az egész épületre, a közös területre, gépészetre, elektronikára is vonatkozik, a kazánoktól a bur-



kolatokon át a tetőig – gyakorlatilag mindenre, sőt egyes szerkezeti elemek, berendezések tekintetében 5 vagy 10 év a kötelező jótállási idő.

## 2.10 Minőségi lakókörnyezet és életminőség

Ez az egyik legnehezebben megfogható, mégis legfontosabb szempont: egy új házban és lakásban egészen máshogyan érzi magát az ember, mint egy régiiben, mintha egy 30 éves Ladából ülnénk át egy, a szalonból frissen elhozott autóba. A rengeteg kis probléma, mint a beszakadt ajtajú postaláda, a mocskos kuka, a mozgó kő a folyosón, a gurgulázó csövek, a fél tucát zárral szerelt, rács-csal védett bejárati ajtók, melyeket oldalakon át lehetne sorolni, hirtelen és egy csapásra megszűnik. A változást persze nagyon könnyű megszokni és szinte fel sem tűnik, amíg vissza nem látogatunk egy régi épületbe. Nem véletlen, hogy akik új lakást vásároltak, továbbköltözésük esetén is ragaszkodni szoktak az újjépítésű vagy újszerű ingatlanhoz.

## 2.11 Jó lakóközösség

Az új lakásokat az önmagukra és környezetükre az átlagosnál jóval igényesebb emberek vásárolják. Házainkban elenyésző az esélye, hogy graffitival találkozson a falakon, kutypiszokkal a liftben, és este nem kell a szomszéd részeg ordibálását hallgatni. Itt igazi lakóközösség van, az emberek odafigyelnek egymásra és a házra, és a közös költség fizetésével is jóval kevesebb probléma van, mint egy átlagos házban.

## 2.12 Az új lakás mindig jó befektetés

Különösen az építkezés kezdetekor számít jó befektetésnek lakást vásárolni, mivel az ingatlanok ára a ház átadására jellemzően 10–15%–ot emelkedik, ami 1–2 év alatt igen tekintélyesnek számít, főleg annak fényében, hogy a szerződéskötéskor elég csupán a vételár 10–20%–át megfizetni. Az új lakások később is tartják értéküket, és se a kiadásukkal, se az eladásukkal nem szokott gond lenni, azaz hosszabb távú befektetésnek is kiválóak.

## 2.13 Személyre szabhatóság

Az építkezés korai fázisában vásárolt lakások esetén költségmentesen alakíthatjuk saját ízlésünknek megfelelően a lakást: az ajtók és a parketta színét, a csempe- és padlólap-családok közül szabadon választhatunk a kínálatból, de megválaszthatjuk az ajtók nyílásirányát vagy a dugaljak helyét is. Felár fizetése mellett pedig még szélesebb lehetőségek nyílnak egy valóban személyre szabott otthon megteremtésére.

## 2.14 Kényelmi szolgáltatások a házban

Míg a régi házakban a szolgáltatások általában kimerülnek a heti takarításban, az új házak a viszonylag sok lakásnak köszönhetően megengedhetik maguknak az állandó, professzionális takarítás mellett a gondnokot, a kertészt és a lakók döntése szerint a 24 órás állandó portaszolgálatot is. Így a ház és a kert mindig tiszta és rendezett, nincsenek kiégett villanykörték, eldugult ereszek, elromlott zárok. Házainkban ráadásul rendszerint vannak a lakók által ingyen használható, további szolgáltatások, például játszótér, babakocsi tároló és biciklitároló, edzőterem, babajátzószoba stb. – ezekről érdeklődjön ingatlan tanácsadóinknál!

## 2.15 Átgondolt tervezés, jó használhatóság

Az új épületeknek és lakásoknak meg kell felelniük a hatályos, szigorú és részletekbe menő építési előírásoknak, és figyelembe veszik azokat a lakói elvárásokat, amelyek még egy-két évtizede sem voltak maguktól értetődőek. Egy új házban nem kell lépcsőzni a babakocsival, sötét, rosszul megvilágított folyosón botladozni, nem lesnek be a körfolyosón járók a nappaliba vagy a konyhába, megvan a helye a mosó- és mosogatógépeknek, és a mikró sem veri le a biztosítékot. Az új házak sokkal biztonságosabbak, ergonomikusabbak, használhatóbbak és élhetőbbek, mint a sok évtizedes épületek.

## 2.16 Vagyonbiztonság

A régi házban lakók számára súlyos probléma a vagyonbiztonság. A mi házainkban ez szinte ismeretlen, mivel az általunk beépített acéltokos, acéllemez biztonsági ajtók gyakorlatilag betörésbiztosak, a minőséget a MABISZ-tanúsítvány is igazolja – hacsak nem hagyjuk a lábtörlő alatt a lakáskulcsot, nem kell aggódnunk a betörők miatt. Azokat a házainkat pedig, ahol kamerarendszer, portaszolgálat vagy biztonsági őrség működik, még a próbálkozó betörők is messziről elkerülik.

## 2.17 Okosotthon

Valamennyi Metrodom lakásban modern, a fűtést, a hűtést, a redőnyöket és világítást is ellenőrző és vezérlő okosotthon-rendszer kerül beépítésre. A nyílt rendszert ügyfeleink igény szerint bővíthetik és kiegészíthetik, ehhez igénybe vehetik a Metrodom partnerének támogatását is. Amennyiben előre tudják, hogy olyan termékeket szeretnének majd beépíteni, amelyek vezetékes áramellátást (230 V) igényelnek, mint például a kamera, ezeket a plusz elektromos kiállásokat is megrendelheti a műszaki konzultáció első körében. Az alapszisztem által nem tartalmazott további okostermékek és kiegészítők beszerzését, beszerelését és installálását a Metrodom nem vállalja, ezeket a lakás átvétele után a rendszer szállítójától, vagy más vállalkozótól tudja megrendelni.

# 3. GYAKORI AGGÁLYOK ÚJ LAKÁS VÁSÁRLÁSAKOR

Az új lakások vásárlásakor a sok pozitívum mellett aggályok is felmerülnek. Az elmúlt két évtizedben sok jóhiszemű vevőt ért csalódás a megvásárolt lakás minőségét, a határidőket, az ígért szolgáltatásokat, a jótállást illetően, ebben pedig a legtöbb esetben az ingatlanfejlesztőt és a kivitelezőt terheli a felelősség. Ebből adódóan a lakásvásárlásnál az autóvásárláshoz hasonlóan a legfőbb szabály: nézd meg, kitől veszed! Összeszedtük és megválasztoltuk a leggyakrabban felmerülő vevői aggályokat.

## 3.1 Mi a garancia, hogy a cég az építkezést rendben be fogja fejezni?

A Metrodom házai banki finanszírozással épülnek, azaz az építkezés pénzügyileg független az értékesítéstől, a vevői befizetésektől, a külső pénzügyi környezettől. A házak felépítéséhez szükséges forrást cégünk, illetve a legnagyobb hazai bankok biztosítják (MBH, OTP, stb.), pénzhiány miatt ezért nem fog leállni az építkezés. Mivel pedig generálkivitelezőink csak a Metrodom házait építik, a kivitelezők is biztonságban vannak anyagilag, nem fognak tönkremenni, és emiatt az építkezés csúszni, mert egy másik megrendelő nem fizette ki őket.

## 3.2 Mi a garancia a vevői befizetések biztonságára?

A vevői befizetések a projektet finanszírozó Bank által vezetett zárolt óvadéki számlára érkeznek (készpénz-befizetést a cég nem is fogad), amely csak azt követően válik a Metrodom számára szabaddá, ha az egész épület elkészült,

és a teljes projektfinanszírozási hitel vissza lett fizetve. Ügyfeink akkor sem károsodnak, ha velünk történne valami, a bank ugyanis kötelezettséget vállal, hogy a teljesen kifizetett lakások esetén hozzájárul jelzáloga törléséhez, az ügyvédek pedig beadják a náluk elhelyezett tulajdonjog bejegyzéshez hozzájáruló nyilatkozatot. Vagyis ha Ön kifizette a lakást, mindenképpen meg fogja szerezni a tehermentes tulajdonjogot.

### 3.3 Mi a garancia a megfelelő kiviteli minőségre?

A minőség legfőbb garanciája, hogy az épületeket a Metrodomhoz tartozó saját építőipari cégei kivitelezik, így nem fordulhat elő, hogy a kivitelező saját érdekeit előtérbe helyezve megrendelője és a vevők kárára próbáljon meg takarékoskodni. Ugyancsak szavatolja a minőséget a független banki műszaki szakértői és az állandó szakhatósági ellenőrzés, amit a végén a használatbavételi engedély tanúsít. Szintén a biztonságot szolgálja a 3 év általános jótállás. A minőség ellenőrzésével ügyfeleinknek sem kell az átadásig várni, a műszaki átadás előtt néhány hónappal szervezett előzetes bejáráson maguk is ellenőrizhetik a munka állását, az addig elkészült részek minőségét, azzal kapcsolatos észrevételeiket munkatársaink pedig a helyszínen feljegyzik, hogy a hibákat az átadásig orvosolhassuk. Az elkészült lakás minőségét a műszaki átadáson ügyfeleink ismét részletekbe menően ellenőrizhetik, igény szerint akár saját műszaki ellenőrt is hozhatnak a műszaki átadásra.

### 3.4 Milyen áfával fizetem a lakásomat?

A lakóingatlanok áfakulcsára vonatkozó jogszabályok viszonylag gyakran változnak, ahogyan az is, hogy mikor van lehetőség magánszemélyeknek az áfa visszaigénylésére. Utóbbi kötődhet a CSOK felvételéhez, de az adott épület elhelyezkedéséhez is (úgynevezett barnaövezetes fejlesztések). Ezen tájékoztató készültek a Metrodom valamennyi projektje az 5%-os áfakulcs hatálya alá tartozik (Metrodom River, Metrodom Green, Metrodom Beat). Az áfa esetleges visszaigényelhetőségéről tájékozódhat a honlapunkon, illetve közvetlenül ingatlan tanácsadóinktól is.

### 3.5 Mi a garancia az építkezés befejezésére vállalt határidő betartására?

Az épület elkészültére (műszaki átadásra) vállalt, a szerződésben rögzített határidő elmulasztása esetén (kivéve a vis maiort) a cég havi 0,36% kötbérfizetési kötelezettséget vállal, ami fedezi a csúszás okozta károkat (pl. ideiglenes lakásbérlet). Nagyobb, 3 hónapot meghaladó csúszás esetén pedig a vevőnek joga van a foglaló kétszeres visszakövetelése mellett elállni a vételtől.

### 3.6 Mi a garancia, hogy az adásvételi szerződés a vevő érdekeit és jogait ugyanúgy szolgálja és védi, mint az eladóét?

Az adásvételi szerződés megkötésében és a földhivatali eljárásban a cégtől független ügyvédi iroda jár el, amely az ügyvédekről szóló törvény szerint mindkét felet egyformán képviseli. A szerződéstervezetet Ön e-mailben előzetesen megkapja, azt saját ügyvédjével is átnézetheti, aki a szerződéskötés során is közreműködhet a vevő képviselőjében.



# 4. ADATKEZELÉS ÉS ADATVÉDELEM

A személyes adatainak kezelése egyre nagyobb fontossággal bír, hiszen senki sem szereti, ha mindenféle adatbázisba és listákra kerülnek személyes adatai, amit törvénytörően követnek a kóros e-mailek, reklámlevelek és telefonos megkeresések. Ingatlanfejlesztőként ügyfeleink személyes és pénzügyi adatait is kezeljük, ezért az átlagosnál is nagyobb e tekintetben a felelősségünk. A Metrodom hatályos Adatkezelési Tájékoztatóját honlapunk ([www.metrodom.hu/](http://www.metrodom.hu/)) aljára tekerve, a láblécben elhelyezett Adatvédelem nevű linkre kattintva tekintheti meg, de a hatályos adatvédelmi jogszabályoknak megfelelő Adatkezelési Tájékoztató teljes szövegét Ügyféltájékoztatónk végén találja meg.



# 5. KIVÁLASZTÁS, MEGTEKINTÉS, FOGLALÁS



A lakás kiválasztása az egyik legfontosabb és legstresszesebb döntés a vásárlás folyamán, sok lehetőséget kell átgondolni és számba venni. Ennek során minden információra szükség van, és mi segítünk, hogy azokat Ön meg is kapja.

## 5.1 Kapcsolat és alapvető információk

Ha meg szeretné ismerni házainkat, lakásainkat, elsősorban honlapunkat, a **www.metrodom.hu**-t ajánljuk, ahol valamennyi ingatlanunkat megtalálja. Honlapunkon mindenre kiterjedő, részletes információkat talál az áraktól az alaprajzokig, a műszaki leírástól az elhelyezkedésig, és sok-sok fotót a házról, a környékről és az építkezésről. Honlapunkat folyamatosan frissítjük, és nem csak az aktuális ingatlankínálatot, de a legújabb híreket és akciókat is itt láthatja először.

Amennyiben valamit nem talál meg, vagy szeretne egy személyes találkozót, lakást néznie, úgy ingatlan tanácsadóink mindenben a rendelkezésére állnak, az ő elérhetőségeiket is megtalálja honlapunkon, ha rákattint a Kapcsolat menüpontra.

## 5.2 Az elérhető iratok

Árlistáink, a lakások műszaki, berendezett-, és 3D-s alaprajzai, a műszaki leírás, az építési engedély, az energetikai tanúsítvány, a használatbavételi engedély, a társasház bejegyző határozat, az alapító okirat és az SZMSZ (utóbbiak a készültség függvényében) a honlapunkról letölthetők, illetve ingatlan tanácsadóink nyomtatott példányt is szívesen adnak.

Az adásvételi szerződéseinkből léteznek "alpminták", de az építkezés fázisától, a finanszírozás módjától, illetve az egyedi igényektől függően a végleg-



ges szerződések olyan mértékben eltérhetnek, hogy értelmetlennek tartjuk a szerződésminta küldését, az ingatlan kiválasztását és a finanszírozás módjának megadását követően azonban nagyon szívesen elküldjük a konkrét szerződés-tervezetet e-mailben.

A teljes épületre vonatkozó tervdokumentációt terjedelmi és szerzői jogi okokból sem tudjuk átadni, de ezeket előzetes egyeztetés után központi irodánkban meg tudja tekinteni.

Az ingatlanok tulajdoni lapja, a Metrodom cégkivonata, a képviselőre jogosultak aláírási címpéldánya nyilvános, a földhivaltól, illetve a cégbíróságtól szabadon lekérhető. Ezekből tőlünk is kaphat fénymásolatot a rendelkezésünkre álló legfrissebb iratok alapján, illetve ügyvédeink külön díj ellenében be tudják szerezni az eredeti példányokat.

Az alvállalkozóinkkal kötött szerződéseink (ideértve a bankokkal kötött finanszírozási szerződéseinket is) a két fél üzleti titkát képezik, ezeket harmadik fél számára nem adjuk ki, és betekintésre sincs lehetőség.

## 5.3 Az ingatlanok megtekintése

A megtekintésre a készültségtől függően van lehetőség, ilyen irányú kéréssel elsősorban a helyszínen lévő értékesítési irodában dolgozó ingatlan tanácsadóinkhoz érdemes fordulni, de minden munkatársunk szívesen áll rendelkezésére. Kérjük, hogy **előzetesen egyeztessen időpontot**, mert ennek hiányában lehet, hogy senkit sem fog az irodában találni, ha kollégáink épp más épületben mutatnak lakást, vagy szerződéskötésben segítenek központi irodánkban.

Az összes külső nyílászáró beépítéséig sajnos nincs lehetőség az épületekbe bejutni, és magára az építési területre (a telekre) is csak nagyon korlátozott időben, építésvezetői kísérettel, sisakban, zárt cipőben lehet belépni, időpontot ingatlan tanácsadóinkkal tudnak egyeztetni. (Az építkezést a jog "veszélyes üzemnek" minősíti, és az átlagosnál jóval, szigorúbb felelősséggel tartozunk az ott történektért.) Mivel lakásaink rendszerint még a szerkezetkész állapot előtt elkelnek, ezért teljesen berendezett mintalakást tartunk fent, ahol mind a kiviteli minőség, mind a beépítésre kerülő anyagok megtekinthetők.

A külső nyílászárók beépítését követően lehetőség van bejutni (a zárt cipő ekkor is kötelező!), az építkezés befejezéséig a megtekinthetőséget azonban

korlátozhatják az aktuális munkafolyamatok. Balesetvédelmi okokból gyerekek ekkor sem léphetnek az építkezés területére, a kikapcsolt liftek miatt pedig időseknek és szívbetegeknek sem ajánljuk a látogatást.

A ház elkészültét követően már nincsenek különleges szabályok, de kérjük, hogy ingatlan tanácsadóink munkaidejére próbáljanak meg tekintettel lenni, kora reggeli és esti-éjszakai időpontokban sajnos nem tudunk a rendelkezésére állni, ez irányú megértését előre is köszönjük.

## 5.4 Amire a megtekintéskor érdemes figyelni

Figyelmébe ajánljuk, hogy elkészült épület esetén a gépkocsi beállóra és a tárolóra is fordítson kellő figyelmet, hogy valóban megfelelnek-e az Ön elvárásainak, valóban kényelmesen fogja tudni használni, mert utólag ilyen jellegű kifogásokat már nem tudunk elfogadni.

Fontos szabály, hogy az elkészült részek tekintetében már nem változtatunk, az építkezés befejezését követően pedig kifejezetten **megtekintett állapotban** adjuk el ingatlanainkat, amit a szerződésben is rögzítünk. Ez nem a garancia kizárását jelenti, hanem hogy a kiállításokon, a fűtőtestek, ajtók helyén akkor sem áll módunkban változtatni, ha azt Ön utólag valamilyen okból indokoltnak tartaná. Sokszor egy csekélynek tartott változtatás is, mint például egy ajtónyílási irányának megváltoztatása is komoly műszaki problémát és sok tízezer vagy százezer forintos költséget jelenthet. Elkészült lakásaink részleteikben eltérhetnek az építészeti tervektől és a lakás marketingalaprajzától. Kész lakás esetén a ténylegesen megvalósult lakás a szerződés tárgya, nem kérhető, hogy az eredeti tervek szerint építsük át a lakást.

Az elkészült lakásokban nem javítjuk a lakásmutatások és bejárások nyomán keletkezett úgynevezett mikrosérüléseket, mint amilyenek a parkettán, az ajtólapokon, a tokokon lévő apró karcok. A nagyobb sérüléseket természetesen javítjuk, a nem vagy nem jól működő részek javítását pedig átadás előtt és után egyaránt kérheti. (Erről bővebben a 12. fejezetben olvashat.) Ha bármilyen kételye vagy kérdése van ezzel kapcsolatban, nyugodtan forduljon ingatlan tanácsadóinkhoz, igény esetén a lakás állapotáról és a javításokról a szerződéskötés előtt jegyzőkönyvet veszünk fel.

A megtekintés során javasoljuk, hogy fordítson minden olyan részletre figyelmet, ami az Ön számára különösen fontos. Ha az érdeklí, mennyi zaj szűrődik be a nyitott ablakon, télen is nyugodtan nyissa ki az ablakot hosszabb időre, ha a lift hangja miatt aggódik, kérje meg egy barátját, hogy liftezzon addig, amíg Ön a lakásban van, ha a benapozásra kíváncsi, jöjjön el délelőtt és délután is. Amennyiben ezeket elmulasztja, a költözés után hasonló jellegű kifogásait nem fogjuk tudni érdemben kezelni.

## 5.5 Az ingatlan ára

Lakásaink ára publikus, honlapunkon mindig elérhető aktuális árlistánk. Ezek az árak a meghirdetett akción túl kötöttek, azokból további engedményt nem tudunk adni. Kérjük, ne a használt lakások adásvétele során szokásos alkuk elvárásával keressen nálunk lakást, mert csalódnia fog – cégünk a gyorséttermi- vagy supermarket-láncokhoz hasonló vállalat, nem egy családi kisvállalkozás.

Figyelmébe ajánljuk, hogy közzétett árlistáink semmilyen tekintetben nem jelentenek árgaranciát vagy ajánlati kötöttséget, azokat bármikor, bármilyen előzetes értesítés nélkül megváltoztathatjuk mindaddig, míg a lakást le nem foglalta.

Honlapunkon az egyszerűbb kezelhetőség és közérthetőség miatt árainkat az aktuális ÁFA-val számolva bruttóként tüntetjük fel, de az adásvételi szerződések a lakások árát nettóban határozzák meg. A projektjeink áfatartalmáról, illetve hogy hol van lehetőség az áfa visszaigénylésére, a 3.4-es pontban olvashat részletesebben.

Az árat árlistáinkban és a szerződésben is forintban adjuk meg, fizetni az aktuális átváltási árfolyammal bármilyen devizában lehet. Ingatlanbeszámításra vagy más, nem pénzzel történő fizetésre (termék, szolgáltatás) nincs lehetőség.

A vételár tartalmazza az ügyvédi költségeket és a földhivatali eljárás díját, szerződéskötési-, regisztrációs-, közműbekötési díj, vagy bármilyen más jogcímen a Metrodom számára kötelezően fizetendő költség, díj vagy térítés nincs.

## 5.6 Ami nincs a vételárban

A vevőnek a vételáron kívül kizárólag a következő esetekben kell díjat fizetnie a Metrodom vagy a közreműködő ügyvédi iroda részére:

- vevő által kezdeményezett utólagos szerződésmódosítás esetén az ügyvédi munkadíjat kell megfizetni;
- angol nyelvű szerződéskötés és ügyvédi eljárás esetén ennek ügyvédi munkadíját;
- lakás műszaki tartalmának megváltoztatása (átépítés, plusz felszereltség rendelése stb.) esetén a többletmunka és az extra anyagok költsége a lakás vételárát növeli meg.

Az ingatlan vételárában nincs benne a konyhabútor vagy más bútorzat (pl. beépített szekrény), konyhagépek és a vagyonszerzési illeték. Az illetékről bővebb tájékoztatást a 2.1 pontban talál.

## 5.7 A lakás lefoglalása

A Metrodom-nál nincs klasszikus értelemben vett “foglalás”, azaz hogy amíg fontolgatja egy lakás megvételét, addig azt nem adjuk el másnak. Attól, hogy akár többször is megtekint egy lakást, hitellehetőségeknek néz utána, vagy valamilyen eseményt vár (például meglévő lakása eladását), bárki megvásárolhatja az Ön által is kinézett lakást.

Egy lakás attól a perctől számít foglaltnak – ami a honlapunkon lévő árlistában is látszik –, hogy a két fél a szerződés részleteiben megállapodott, megvan a szerződés időpontja, és a vevő leadta a szerződéskötéshez szükséges adatait – ha ezen feltételek bármelyike is hiányzik, a lakás nem kerül foglalásra.

Ezek, a kétségkívül merev szabályok valójában ügyfeleink érdekeit védik és szolgálják, így mindenki a valóban szabad, elérhető lakásaink teljes kínálatából tud választani, nem kell bizonytalan foglalások esetleges felszabadulására várni.

Új projekt indítása esetén foglalási szándékát egy előre megadott időponttól kezdve honlapunkon keresztül jelezheti, ennek szabályairól és részleteiről ott olvashat bővebben, vagy forduljon ingatlan tanácsadóhoz!

# 6. MŰSZAKI TARTALOM, VÁLASZTÁS, VÁLTOZTATÁS

Az újjépítésű lakások előnyei közé tartozik, hogy – jó esetben – minőségi anyagokkal, korszerű műszaki megoldásokkal találkozunk a vevő, igény esetén pedig saját igényeihez szabhatja a lakást. A részletek azonban itt is nagyon fontosak, attól, hogy valami új, még nem biztos, hogy jó is, elég csak a barkács áruházak akciós, noname termékeire gondolni. Azért, hogy ügyfeleinket ne érje meglepetés, a Metrodom minden lakásához, beállójához és tárolójához részletes műszaki leírás tartozik, amely az adásvételi szerződés melléklete lesz.

## 6.1 Ismerje meg a műszaki leírást!

A Metrodom az iparágban szokásos, teljesen semmitmondó, konkrét tényektől mentes “leírás” helyett minden ház ingatlanjához az egyedi jellegzetességeket is tartalmazó, részletes és a leginformatívabb műszaki leírásokat használ. A leírásokat az egyes házak honlapjáról tudja letölteni, vagy kérésére e-mailben ingatlan tanácsadónk is átküldi Önnek.

Kérjük, hogy ellenőrizze, valóban a kiválasztott, Önt érdeklő lakás leírását szerzte be, mivel több ütemben épülő házaink esetén az építkezés eltérő fázisa miatt az egyes ütemek műszaki leírásai eltérhetnek egymástól!

Műszaki leírásaink tartalmát az építkezés előrehaladtával folyamatosan aktualizáljuk, a “végleges verzió” a műszaki átadás előtt kb. fél évvel készül el. Ennek az oka, hogy a beszállítók pályáztatása és a termékek kiválasztása az építkezés alatt történik, így az alapozáskor még mi sem tudjuk, hogy a kádat például a szoba jöhető 3-4 gyártó közül kitől fogjuk vásárolni.



Az egyes termékeknél – ha már tudjuk – konkrét márkát nevezünk meg, és megadjuk a fontosabb műszaki paramétereket is. Hangsúlyozottan kerüljük az építetők által közkedvelt “vagy más, hasonló termék” megnevezést, amely ugyan kényelmes kibúvót kínál az eladónak, de sok csalódásra és vitára adhat okot.

## 6.2 Ha nem talál valamit a leírásban

Előfordulhat, hogy valamit, ami érdekelné Önt, nem talál a leírásban, ennek több oka is lehet.

A legtöbb esetben a műszaki leírás terjedelme korlátozza a részletek ismertetését. Kívánságára a kivitelező műszaki konzulensétől kaphat részletes információt, leírást az egyes termékekről, birtokbaadáskor pedig minden, a lakásába beépített termék tanúsítványát megkapja másolatban.

Az is lehet, hogy az építkezés még nincs abban a fázisban, amikor kiválasztjuk az adott terméket, így értelemszerűen termékmegnevezés sincs a leírásban. Ebben az esetben is a műszaki konzulens tud információkkal szolgálni, de ez csak arra terjed ki, hogy mikor tudjuk az adott terméket nevesíteni. Hangsúlyozzuk, hogy olyan reklamációval, amikor utólag hivatkoznak a műszaki leírásnak ellentmondó szóbeli ígéretre, nem tudunk érdemben foglalkozni.

## 6.3 Ha mást szeretne

Amennyiben Ön mást szeretne a lakásában látni, mint ami a leírásban szerepel, erre az építkezés korai fázisában van lehetőség. A műszaki leírás végén részletesen le van írva, milyen díjmentes választási és változtatási lehetőségei vannak. Ezek azonban mindig az építkezés aktuális állásához igazodnak, kétség esetén még a szerződés aláírása előtt egyeztessen ingatlan tanácsadónkkal!

Az építkezés mérete és jellege miatt előfordulhatnak jelentős eltérések az egyes lakások között. Lehet, hogy egy első emeleti lakásban már minden kész van, a kilencediken viszont a csempétől a parkettáig még sok mindenben tud dönteni, ezért ebben a kérdésben javasoljuk a körültekintő eljárást. Azt, hogy egy adott épületen, melyik emeleten mit és meddig lehet még választani, honlapunkról tudhatja meg a legegyszerűbben.

A műszaki átadást megelőzően 4-5 hónappal az utolsó választási és változtatási lehetőségek is lezárulnak, ekkortól már csak arról tájékozódhat, hogy az adott lakásba milyen csempe, parketta, ajtó kerül majd beépítésre.

## 6.4 Szabadon, felár nélküli választási lehetőségek

Ezek a választási és változtatási lehetőségek hangsúlyozottan csak az építkezés állásától függően állnak rendelkezésre, erről az előző pontban írtak szerint kaphat bővebb felvilágosítást.

Az építkezés kezdetén, szabadon dönthet a lakáson belüli falak, a gépészeti- és elektromos kiállások, a fűtőtestek helyéről, akár az alaprajzot is teljesen átalakíthatja. Változtatás esetén, érintett szakáganként (építészet, gépészet, elektromosság) a Metrodom Kivitelező és Metrodom Építő Kft. 20.000 forint + ÁFA díjat számol fel a terv módosításáért.

Lehetőség van választani az úgynevezett alapáras hidegburkolatok, parketták és beltéri ajtók közül, ezeket műszaki konzulensünknel lehet előzetesen megtekinteni. Többféle burkolati tervet is ajánlunk, illetve az egyedi elképzeléseket is megvalósítjuk, itt azonban a tervtől függően már elképzelhető, hogy felárat számolunk fel (pl. hálós helyett diagonális burkolás).

## 6.5 Feláras termékek és munkák

Ha alapkínálatunkban nem találta meg, amit keres, esetleg konkrét elképzelései vannak, azok megvalósításában is rendelkezésére állunk. A gyakran kért extrák (pl. több dugalj) közül műszaki konzulensünknel választhat, ő ad ajánlatot minden pótmunkára is. A rendelés teljes kifizetéséig nem kezdődik meg a munka kivitelezése, a termékek beszerzése.

Ha ennél többre vágyik, akkor a beszállítóink által ajánlott további termékekből válogathat, akik sokféle márkát és minőséget kínálnak. Ezeket a termékeket rajtunk keresztül tudja megrendelni, mi gondoskodunk a szállítatásról és a beépítésről.

Harmadik féltől származó termékek beépítését rendszerint nem vállaljuk, mert ez megoldhatatlan jótállási problémákat vet fel. Nem szeretnénk azon vitatkozni, hogy kivitelezési vagy anyaghiba az oka a nem megfelelő minőségben elkészült munkának. Ha mégis ilyen irányú kérése lenne, kérjük, érdeklődjön műszaki konzulensünknel!

Amennyiben olyan különleges, egyedi belsőépítészetre vágyik, amely túlmutat a Metrodom által kínált kivitelezési kereteken, lehetőség van rá, hogy a teljes belsőépítészeti, igény szerint lakberendezési tervezéssel és kivitelezéssel szerződött fit out partnerünket bízva meg. Ők külön díjazásért megcsinálják a terveket, és saját munkatársaik végzik el a befejező munkákat is (hidegburkolás, parkettázás, gipszkartonozás, stb.). Ez kiterjedhet a teljes bútorozásra, egyedi termékek legyártására is, a lehetőségeknél az ingatlan műszaki adottságain túl csak ügyfeleink fantáziája szab határt.

## 6.6 Amit külön díjért sem vállalunk

Bármennyire is rugalmasan állunk ügyfeleink kéréseihez, a műszaki realitások és a jogi előírások nekünk is gátakat szabnak, ezeket ügyfeleinknek is el kell fogadniuk.

Nem változtathatjuk meg az épület külső képét, így az ablakok és erkélyajtók helyét és osztását sem. Nem lehet változtatni a külső falakon, korlátokon, erkélyelválasztókon és teraszburkolatokon sem. (A lakás bejárati ajtajának helyét viszont bizonyos keretek között változtathatjuk.)

A lakáson belül a pillérekre és strangokra kell tekintettel lenni, utóbbi a WC elhelyezkedését is erősen befolyásolja. A szoros rétegrend miatt a fürdőszobákban nem tudunk padlóösszefolyót csinálni, épített zuhanytálcát azonban bizonyos keretek között lehet kérni.

Vannak olyan esetek is, amikor a vevői kérés ugyan műszakilag kivitelezhető, de használhatósági okokból nem tanácsoljuk a megvalósítást, pl. laminált padló rakását a konyhába, vagy túl keskeny ajtók és közlekedő utak kialakítását. Ha műszaki konzulensünk határozottan nem javasol valamit, érdemes megfogadni a tanácsát, ha ennek ellenére is a megrendelés mellett döntene, akkor alá kell írnia egy nyilatkozatot a felelősség teljes átvállalásáról.

Vannak olyan egyedi kívánságok, amelyek műszakilag ugyan megvalósíthatóak lennének, de a kivitelezés jellege miatt mégsem tudjuk elvállalni. Például nincs elvi akadálya bonyolultabb gipszkarton szerkezetek készítésének, de a belső munkák koordinálása miatt ilyen léptékű változtatást nem tudunk vállalni. A Metrodom Kivitelező Kft. éppen ezért fenntartja a jogot, hogy a pótmunka iránti igényt elutasítsa. Ilyen igények esetén ajánljuk az előző pontban írt fit out szolgáltatásunkat.

## 6.7 A konzultáció menete

A kivitelezés megfelelő szakaszába érve átadjuk a lakás építészeti, gépésze-  
ti és elektromos terveit, ezek áttanulmányozása után kötetlenül meg lehet beszélni műszaki konzulensünkkel, mit és hogyan szeretne kiviteleztetni a lakásban, a fentiekben ismertetett keretek között. A megbeszélteket konzulensünk írásba foglalja, feláras munka esetén árajánlatot ad. Fontos, hogy ha az eredeti tervekhez képest valamin módosítani szeretne, akkor **Önnek kell ezt felénk jeleznie**, a műszaki konzulens nem fog külön rákérdezni, hogy ugye jó helyen vannak a kapcsolók, elégedett az ajtók nyílási irányával, stb.

A módosított terveket, a burkolati tervet, a választott termékeket, a feláras ajánlatot, a tervek, az árajánlat és a helyiségkönyv aláírásával fogadja el. Kérjük, az aláírás előtt gondosan ellenőrizzen mindent, nehogy egy félreértés miatt mást fogadjon el, mint amit szeretett volna! Mi az aláírt tervek szerint fogjuk végezni a kivitelezést, átadásnál Ön is csak ezt kérheti rajtunk számon – az olyan panaszokkal, hogy nem is ezt a csempét/fugát/parkettát stb. választotta, rosszat írt alá, nem tudjuk érdemben orvosolni.

Feláras termék, pótmunka esetén a teljes felárat, munka- és anyagdíjat meg kell fizetni az eladó részére a megrendeléskor, ez a megrendelés elfogadásának a feltétele. A megfizetett felárral növekszik a lakás vételára, ezért ennek megfelelően az (elő)szerződést is módosítjuk. A folyamat a módosítás aláírásával fejeződik be, ha erre a megadott határidőig nem kerül sor, a kért változtatások, módosítások nem kerülnek kivitelezésre, illetve alapáras burkolatok és ajtók kerülnek beépítésre. Amennyiben elutalta volna a módosítás díját, de a szerződésmódosítást már nem írja alá, úgy ezt az összeget a módosítási határidő lejárta után visszautaljuk Önnek.

Felhívjuk a figyelmét, hogy a vételár növekedése miatt a fizetendő tulajdon-szerzési illeték összege is növekedni fog ezt cégünknek nem áll módjában kompenzálni.

## 6.8 Ha Ön szeretné befejezni

Ha szeretne bizonyos munkákat saját maga befejezni, erre is van lehetőség. Bizonyos munkák azonban összefüggnek egymással, ha például nem kér beltéri ajtókat, a padlólap lábazatát, a parketta szegélylécét sem tudjuk a tokhoz zárni, így ezek a befejező munkák is Önre maradnak. (A lakás átadása után nem áll módunkban visszatérni befejező munkákra.) Hasonlóan, ha nem kér hidegburkolatot, akkor a szanitereket, csaptelepeket, elektromos dugaljkat és kapcsolókat sem fogjuk tudni felszerelni, legfeljebb az anyagokat átadni a birtokba adáskor.

A használatbavételi engedély feltételeit mindenképpen teljesítenünk kell, így például legalább egy WC-t (ha az nincs, akkor egy fürdőszobát) teljesen meg kell csinálnunk, ki kell burkolnunk, készre kell szerelnünk – ettől nem tudunk eltekinteni. Az építési munkákat Ön kizárólag a birtokba adást követően fejezheti be, addig rajtunk, illetve fit out partnerünkön kívül más nem végezhet munkát a lakásban.

Ha CSOK-ot vagy kamattámogatott hitelt szeretne, akkor arról is le kell mondania, hogy Ön fejezze be a kivitelezést, azaz nem kérheti a burkolatok, beltéri ajtók elhagyását. Ennek oka, hogy a CSOK vagy a támogatott hitel folyósításának egyik feltétele, a lakás 100%-os készültségének igazolása, ami csak befejezett lakás esetén lehetséges. A lakás Ön általi befejezésére viszont csak a birtokbaadást követően kerülhetne sor, amihez pedig a vételár teljes kiegyenlítése szükséges, azaz a befejező munkák részleges elhagyása és a CSOK/kamattámogatott hitel folyósítása gyakorlatilag kizárják egymást. Ebben az esetben előzetesen választania kell, melyik a fontosabb az Ön számára, az hogy maga fejezhesse be a kivitelezést, vagy hogy CSOK-ot/támogatott hitelt vegyen fel.

# 7. A SZERZŐDÉS TARTALMA ÉS MEGKÖTÉSE

A szerződés megkötése az adásvétel folyamatának fordulópontja, a felek az aláírással kerülnek egymással egy szoros és kötött jogviszonyba. Előjáróban két dologra szeretnénk felhívni a figyelmét: 1. Alaposan fontolja meg a döntését, valóban akarja-e a lakást, tényleg tudja-e teljesíteni az Önre háruló fizetési kötelezettséget, mert utólag már csak jelentős anyagi veszteséggel tud visszalépni. 2. Gondosan olvassa el a szerződést, és ha valami nem egyértelmű, kérdezzen rá, ha pedig valamilyen körülményt nem tud elfogadni, akkor inkább ne írja alá a szerződést!

## 7.1 A szerződés tartalma

Adásvételi szerződéseinket egy ingatlanjogra szakosodott ügyvédi iroda készíti el az Ön által megadott adatok alapján (választott ingatlan, vevők személye, fizetési mód, egyéb speciális körülmények). A szerződéstervezetet az ügyvéd küldi meg Önnek e-mailben.

A szerződés részletesen kitér a szerződő felekre, a megvásárolt ingatlanra, az árra és a fizetésre, a műszaki tartalomra, az átadásra, a felek szerződésszegésére vonatkozó következményekre, és sok más pontra is. Ezeket itt egyesével nem ismertetjük, de néhány fontos és hasznos dologra felhívjuk a figyelmét a következő pontokban.

Ha nem ért egyet a szerződéstervezetben írtakkal, kérjük, hogy **ne az ügyvédhez**, hanem ingatlan tanácsadónkhoz forduljon, ugyanis ő képviseli az eladót. (Az ügyvéd csak rögzíti azt, amiben a felek megegyeznek, nincs döntési joga, nem hagyhatja jóvá az Ön kéréseit.)

## 7.2 Vevők, haszonélvezők, kiskorúak

A vevők személyének meghatározása szabadon történik, azonban érdemes figyelembe venni a következőket.

A vevőnek személyesen kell aláírnia a szerződést, illetve helyette csak a megfelelő, ügyvéd vagy közjegyző által okiratba foglalt meghatalmazással rendelkező személy írhat alá. Ha a "vevőjelölt" például külföldön van, akkor a földhivatali bejegyzéshez megkövetelt alakiságú meghatalmazás nélkül csak előszerződést tudunk kötni. (Az előszerződésről bővebben a 10.1 pontban olvashat.)

A nem európai uniós állampolgárok tulajdonszerzéséhez külön hatósági engedély szükséges, ennek beszerzésében külön díj ellenében az ügyvédek is tudnak segíteni.

Haszonélvező esetén a vevőkhöz hasonlóan, a haszonélvezőnek is személyesen kell jelen lennie és aláírnia a szerződést. Kérjük, számoljon azzal, hogy – ha nem a törvény által meghatározott kapcsolatban állók között, ingyenesen kerül alapításra – a haszonélvezőre nem vonatkozik az illetékkedvezmény, a haszonélvezet időtartamától (holtig tartó haszonélvezet esetén a haszonélvező életkorától) függően számíthat az illetékre, ami igen jelentős tétel is lehet. Ha emiatt utólag gondolnák meg a haszonélvezet alapítását, akkor ez már csak külön eljárás keretében oldható meg, aminek az ügyvédi munkadíját a vevő köteles viselni.

Kiskorú (18 év alatti) vevő esetén törvényes képviselői (rendszerint a szülei) írják alá a szerződést.

## 7.3 Az ingatlan meghatározása

Több ingatlan – lakás, beálló, tároló – vásárlása esetén minden ingatlan külön adásvételi szerződésben jelenik meg, így sokkal átláthatóbbak és kezelhetőbbek a szerződések. Az ingatlan azonosítása a társasház bejegyzését (albételesítés) követően a helyrajzi számmal történik, amíg ez nem történik meg, addig az (előzetes) alapító okiratban meghatározott természetbeni címmel. Utóbbi esetben a vevő kifejezett kérésére be tudunk ugyan írni egy úgynevezett "várható helyrajzi számot", ezért azonban semmilyen felelősséget nem tudunk vállalni. A földhivatal helyrajzi szám kiosztási gyakorlatát ugyanis sok olyan

szempont befolyásolja, amelyre nincs közvetlen ráhatásunk, és amely akár a társasház bejegyzését kezelő ügyintézők eseti döntésétől, jogértelmezésétől is függhet.

## 7.4 A fizetési ütemezés

A Metrodom rendkívül egyszerű és kedvező fizetési ütemezésre ad lehetőséget, a szerződés megkötésekor lakóparktól függően a vételár 10% vagy 20%-át kell megfizetni, a fennmaradó részt pedig a használatbavételi engedély kiadását követően. Önerős fizetés esetén a határidő a használatbavételi engedély kiadását követő 15 nap, hitel, CSOK, lakástakarékpénztár esetén pedig 45 nap. Azt, hogy milyen forrásból fedezi a lakás vételárát, az előszerződésben még nem, csak a műszaki átadás környékén megkötendő végszerződésben kell megadni. Ha már elkészült épületben vásárol lakást, és rögtön végszerződést kötünk, nagyon fontos, hogy még a szerződéskötés előtt jelezze ingatlantanácsadójának, ha nem csak önerőből finanszírozza a vásárlást, mert utólagos szerződésmódosításért az ügyvédek külön munkadíjat számolnak fel!

## 7.5 Az értesítési cím

Ügyfeleinkkel rendszerint a legegyszerűbb és leggyorsabb módon, e-mailben tartjuk a kapcsolatot, több dolgot azonban postai úton, tértivevénnyel kell küldelnünk, hogy kétség esetén egyszerűen el lehessen dönteni, mikor történt meg a kézbesítés. Ezek az iratok a következők: a szerződés és szerződésmódosítás vevői példányai (ha azokat nem személyesen veszik át), az esetleges átadási késsedelemről való értesítés, értesítés a műszaki átadásról és a birtokba adásról, értesítés fizetési kötelezettségről, előleg- és végszámlák minden befizetésről, értesítés a használatbavételi engedély megszerzéséről, a társasház, illetve a tulajdonjog bejegyzéséről. (Ezeket túl is szoktunk sima levélben különböző tájékoztató leveleket küldeni bejárásokról, közelgő költözési határidőről stb.)

Azért, hogy ezeket a küldeményeket gyorsan és biztosan megkapja, a szerződésben meghatározunk egy úgynevezett értesítési címet, ami eltérhet a lakcímkártyán szereplő állandó lakcímtől. Ez lehet albérlet, kollégiumi vagy munkahelyi cím is, a lényeg, hogy Ön az adott helyen valóban átvegye a levelet. (Kétszeri sikertelen kézbesítés után úgy tekintik a felek, hogy a feladó eleget tett értesítési kötelezettségének, és a küldeményt átvettnek tekintik, annak minden jogkövetkezményével egyetemben.)



Ha nincs ilyen címe, megadhatja szülei, testvére vagy barátja nevét és címét is, ebben az esetben azonban ne felejtse el őt is ellátni a megfelelő meghatalmazással, különben nem fogja tudni átvenni az Önnek címzett leveleket.

Végső esetben (ha például külföldön lakik, és nincsenek magyarországi hozzátartozói) megadhat külföldi címet is, esetleg kérheti, hogy csak e-mailben küldjük leveleinket, ebben az esetben azonban nem fog tudni kézbesítési kifogással élni.

## 7.6 A szerződés mellékletei

A szerződés mellékletei a műszaki leírás, az alaprajz (beállónál a teremgarázs alaprajza), és ha már elkészült, akkor az energetikai tanúsítvány. (Ha még nincs kész a lakás, akkor az energetikai besorolást a műszaki leírás tartalmazza, magát az iratot pedig birtokbaadásakor digitális formában adjuk át.) Ha a szerződés a későbbiekben módosításra kerül, vagy ha előszerződést kötöttünk, annak esetleges módosításaihoz, illetve a végszerződéshez jellemzően már nem csatoljuk újra a műszaki leírást és az alaprajzot, hanem csak visszautalunk az eredeti (elő)szerződés mellékleteire. A műszaki leírásról a 6. fejezetben olvashat bővebben.

A szerződéshez csatolt alaprajz egy úgynevezett "marketingalaprajz", amelynek a rendeltetése a lakás beosztásáról és az épületen belüli elhelyezkedéséről való tájékoztatás, hangsúlyozottan nem műszaki rajz. A szakági terveket (építészet, gépészet, elektromosság) a műszaki egyeztetés során, műszaki konzulensünktől fogja megkapni, aki segít a rajzok értelmezésében is. Egy dolgra mindenképpen szeretnénk felhívni a figyelmét: az alaprajzokon szereplő területek és méretek a vakolatlan, burkolatlan, nyers falakkal vannak számolva.

## 7.7 Egyeztetés a szerződés tartalmáról

Szerződéseink hangsúlyozottan nem úgynevezett "blankettaszerződések", azaz van lehetőség a tartalmi egyeztetésre és változtatásra, de sok olyan pont is van, amit például a kiadott építési, illetve használatbavételi engedély, vagy a banki finanszírozási szerződés határoz vagy köt meg, ezeken nem tudunk változtatni.

Ugyancsak vannak olyan pontok, amelyekhez a Metrodom üzleti döntése alapján ragaszkodunk, például senkinek sem fogunk másoknál több kötbért fizetni, nem vállalunk olyan átadási határidőt, ami rövidebb egy tértivevényes értesítő levél kézbesítési idejénél.

Ha nem ért egyet a szerződés egy vagy több pontjával, akkor első körben egy gyors szóbeli egyeztetést javasolunk ingatlan tanácsadónkkal, ő a kérdések többségére biztosan választ fog tudni adni. Ha szükségét érzi, nyugodtan vonja be saját ügyvédjét is az egyeztetésbe, arra azonban kérjük, hogy az ingatlanjogban járatos jogászhoz forduljon, ellenkező esetben az egyeztetés a szükségesnél nagyságrenddel tovább fog tartani, ami egyikünknek sem érdeke.

A szerződéskötésre csak akkor egyeztessen időpontot, ha a tartalmi kérdésekben sikerült egyezsége jutni, hogy akkor már csak az átolvasás és aláírás maradjon, az is sok időt fog igénybe venni. Nyomatékosan kérjük, hogy **ne a szerződéskötéskor fogalmazzon meg új igényeket vagy feltételeket**, mert ezzel egyrészt jelentős többletmunkát okoz munkatársainknak, másrészt Ön se venné jó néven, ha az aláírás előtt hoznánk a tudomására, hogy a korábban egyeztetettekhez képest meg gondoltuk magunkat.

És végül egy tanács: a szerződéshez szükség van a felek közötti alapvető bizalomra. Ha Ön valamiért nem bízik bennünk (az ingatlanfejlesztőkben), meg van róla győződve, hogy meg kívánjuk téveszteni vagy be akarjuk csapni, akkor inkább ne szerződjön velünk. Hiába ír bele a szerződésbe akárhány oldalnyi biztosítékot is, a csalás vagy a rosszhiszeműség ellen semmilyen papír nem védi meg, és Ön sem fogja soha biztonságban érezni magát.

## 7.8 A szerződéskötés menete, és amire figyelni kell

A szerződéskötés helye társaságunk központi irodája (1139 Budapest, Teve u. 33-41/C. épület), kérjük, hogy még véletlenül se az építkezésre/lakáshoz menjen! A szerződéskötés során ingatlan tanácsadónk és a közreműködő ügyvédi iroda egy munkatársa lesz segítségére, kérésére pedig cégünk aláírásra jogosult képviselője is rendelkezésére áll.

Fontos, hogy valamennyi vevő (a fiatakorúak is!), törvényes képviselő és haszonélvező, illetve meghatalmazottjaik személyesen megjelenjen, és rendelkezzen a következő okmányokkal:

- személyi igazolvány;
- lakcímkártya;
- adókártya;
- nem magyar állampolgár esetében útlevel;
- meghatalmazott eljárása esetén a meghatalmazás;
- jogi személy (cég) esetén cégkivonat és aláírási címpéldány egy-egy eredeti (vagy közjegyző által hitelesített másolati) példány.

A szerződésből minden vevő (haszonélvező) egy-egy eredeti példányt kap, ha bank is szerepel a finanszírozásban, akkor egy példánnyal többet kapnak. Ha további eredeti példányokra volna szüksége, kérjük, hogy ezt még a szerződéskötés előtt jelezze ingatlan tanácsadónknak. (Utólagos igény esetén csak a saját példányunkból tudunk közjegyzői másolatot készíttetni, a közjegyzői díj áthárítása mellett.)

A mindkét fél által aláírt, ellenjegyzett szerződés vevői példányait csak a foglaló számlánkra történő beérkezését követően adjuk ki, ha a szerződésben az szerepel, hogy a vevő a foglalót megfizette, tulajdonképpen az aláírással igazoljuk a foglaló megfizetését. (Számlát természetesen ettől függetlenül adunk róla.) Az aláírásakor ingatlan tanácsadónknak tudja jelezni, hogy a szerződés vevői példányait személyesen vagy postai úton kívánják-e átvenni.

Az adásvételi szerződés 3 eredeti példányát az eljáró ügyvédi iroda egy héten belül benyújtja a földhivatalhoz (a törvény szerint rendelkezésre álló határidő erre egyébként 30 nap), amely azt legkésőbb a benyújtást követő napon felüti széljegyként, erről a tulajdoni lapot kikérve bárki meggyőződhet.

## 7.9 A foglaló megfizetése és jelentősége

A szerződéskötéskor a vevőnek meg kell fizetnie a vételár 10%-át kitevő foglalót. Ezt az összeget a banki finanszírozási szerződésünk határozza meg, ezért ebből nem tudunk semmilyen engedményt adni. A teljes összeget banki átutalással vagy a bankszámlánkra történő közvetlen befizetéssel lehet teljesíteni, készpénzben azonban nem tudjuk átvenni. A készpénz kezelését cégünk

belső szabályzata tiltja. Ha az első vételárrész megfizetése teljesen vagy részben elmarad, akkor az adásvételi szerződést létre nem jöttek tekintjük, és a nálunk lévő példányokat megsemmisítjük.

A foglaló akkor kap valódi jelentőséget, ha a szerződés valamiért megszűnik, a felek közös megegyezéssel felbontják vagy valamelyik fél attól egyoldalúan eláll. Az elállási okokat a szerződés pontosan tartalmazza, és rendszerint késedelemhez kapcsolódnak (eladó nem tudja időben átadni az ingatlant, vevő nem teljesíti fizetési kötelezettségét). Ezekben az esetekben, ha a felmondás az eladó hibájából történik, akkor duplán köteles a foglalót visszafizetni, ha viszont a vevő hibájából, akkor a foglaló az eladónál marad. Persze az is lehetséges, hogy a szerződés megszűnése egyik félnek sem róható fel, és azt közös megegyezéssel bontják fel, ilyenkor az eladó rendszerint a foglalót visszafizeti, illetve elképzelhető, hogy a szerződéskötéssel és bontással kapcsolatos költségeket részben vagy egészben a vevőnek kell fizetnie. A foglalón felül, akár szerződéskötéskor, akár később megfizetett vételárrészek, melyek jog szerint vételár-előlegnek minősülnek, a szerződés megszűnésének okától, körülményeitől függetlenül mindenképpen visszafizetjük a vevőnek.

## 7.10 Amikor előszerződést kötünk

Az ingatlan nyilvántartási szabályok miatt az épület, illetve a lakás elkészültéig (műszaki átadás) előszerződést kötünk. Az előszerződésben meghatározzuk a határidőt, ameddig a végleges szerződést meg kell kötni.

Az előszerződés csaknem minden tekintetben megegyezik a "végleges" adásvételi szerződéssel, tartalmazza valamennyi, az ügyletnek ebben a szakaszában lényeges jogot és kötelezettséget, földhivatali beadásra azonban – mivel szigorúan véve ez nem egy adásvételi szerződés, csak az annak majdani megkötésére irányuló kötelezettségvállalás – nem kerül.

Ha az előszerződésben kikötött határidőig bármelyik fél felhívására a másik fél nem tudja, vagy nem akarja megkötni a végleges szerződést, az szerződésszegésnek minősül, és ugyanúgy vonatkoznak rá a foglalónál írtak. Ebből következően, aki azért kötne előszerződést, mert bizonytalan a vételi szándékát illetően, és úgy véli, abból könnyebben és anyagi veszteségek nélkül fog kihátrálni, az súlyosan téved.

## 7.11 Szerződésmódosítás az eladó kérésére

Nagyon ritkán, de előfordulhat, hogy a Metrodom kezdeményez szerződésmódosítást. (Erre működésünk megkezdése óta még nem volt példa.) Erre leginkább akkor kerülhet sor, ha építkezés közben valamiért át kellene számoznunk az ingatlanokat, emiatt pedig meg kell változtatni a társasházi alapító okiratot. Ilyenkor valamennyi érintett ügyfelünket megkeressük és természetesen vállaljuk az ügyvédi munkadíjat és a földhivatali eljárás díját is.

Aki ennek a felhívásnak nem tesz eleget, az számíthat rá, hogy a földhivatal el fogja utasítani a tulajdonjogának a bejegyzését, mivel nem fognak egyezni a szerződés szerinti és a földhivatalnak benyújtott iratokban lévő adatok, ami végső soron a vevőt fogja sújtani, az őt ért kárért pedig az eladót (mivel az a szerződésmódosítási felhívással megtette a kár megelőzéséhez szükséges lépést) még csak felelőssé sem teheti. Éppen ezért mindig vegye figyelembe, hogy szerződésmódosítási kéréssel csak a végső esetben fogunk Önhez fordulni, és ilyenkor kifejezetten ajánlott a felek közötti együttműködés.

## 7.12 Szerződésmódosítás a vevő kérésére

A vevői oldalról sok oka lehet, hogy miért akarnak szerződést módosítani, a leggyakoribb a finanszírozásban bekövetkezett változások, például egy bankváltás. (Ilyenkor nem cégünk, hanem az érintett bank szokta megkövetelni a szerződés módosítását.) A vevői szerződésmódosításra vonatkozó kérések esetén a Metrodom igyekszik minden segítséget megadni, hogy a szükséges módosítás mielőbb a vevő igényeinek megfelelően elkészüljön, ha azonban a cégünkre egyértelműen hátrányos feltételeket tartalmazna (például az eredetihez képest több hónappal későbbi fizetést), akkor mindenképpen javasoljuk az előzetes egyeztetést, hogy cégünk el tudja-e fogadni a kért módosítást.

A módosításra ugyanazok a követelmények vonatkoznak, mint a szerződéskötésre, de ekkor a vevőnek kell viselnie az ügyvédi munkadíjat, ennek mértékéről az eljáró ügyvédi irodától kell felvilágosítást kérni. (A félreértések elkerülése végett **a Metrodom semmilyen díjat nem kér** a szerződésmódosításhoz való hozzájárulásért.)

Ha a feleknek nem sikerül megegyezésre jutniuk a szerződésmódosítást illetően, akkor az eredeti adásvételi szerződés él tovább, a szerint kell eljárni.

Amennyiben műszaki konzultáción kér valamilyen módosítást, úgy annak nincs külön szerződésmódosítási díja.

## 7.13 Ha fel szeretné bontani már megkötött szerződését

A szerződésbontás viszonylag ritkán fordul elő, és a módosításhoz hasonlóan szintén sokféle oka lehet. A szerződés külön is nevesít néhány esetet, amikor a vevő szabadon, egyoldalúan elállhat, a többi esetben azonban szükség van a felek együttműködésére. Általánosságban csak annyit mondhatunk, hogy ha fel szeretné bontani szerződését, mindenféleképpen konzultáljon előtte velünk a lehetőségekről, ne várja meg, míg késedelembe esik a fizetéssel vagy az átvételt illetően, ezekben az esetekben ugyanis szigorúan a szerződés szerint fogunk eljárni.

Fontos, hogy a teljesítést, azaz az ingatlan birtokbavételét követően már nincs mód az elállásra, legfeljebb durva eladói szerződésszegés esetén, amelyek okot adhatnak a szerződés bírósági előtti megtámadására.

# 8. AZ INGATLAN KIFIZETÉSE

A fizetés a vevőt terhelő legfontosabb és legsúlyosabb kötelezettség, mivel lakásvásárlásnál nem filléres tételről van szó. Szerződéskötés előtt érdemes megismernie, cégünknel milyen fizetési feltételekkel vehet lakást, illetve átgondolnia, hogy tud a feltételeknek eleget tenni. Ha kétségei vagy kérdései lennének, forduljon ingatlan tanácsadóinkhoz!

## 8.1 Fizetési ütemezés

A fizetési ütemezés a lakás készülttségétől, a finanszírozási forrásoktól (önrő, bankhitel, CSOK stb.), valamint attól is függ, van-e már projektfinanszírozó bank, amely a vevői fizetést is meghatározhatja. Az egyes házainkra vonatkozóan honlapunkon, a Pénzügy menüpont alatt találja meg a konkrét ütemezést.

Ami minden esetben megegyezik, hogy szerződéskötéskor meg kell fizetni a 10% foglalót, emellett lakóparktól függően lehetséges, hogy további 10% vételár előleg megfizetése is szükséges (bővebben a 7.9 pontban). Azonnal költözhető lakás esetén a szerződéskötés után rendszerint 30 nap áll rendelkezésre a teljes vételár megfizetésére, bankhitel vagy más külső forrás esetén ez 45 napra nő.

A fennmaradó 80 vagy 90%-ot csak a műszaki átadás és a használatbavételi engedély kiadása után, közvetlenül a beköltözés (birtokbaadás) előtt kell teljesíteni. Ha adózási okokból az előzőekben írtaknak megfelelően még a kivitelezés befejezése előtt szeretné részben vagy egészében kifizetni a teljes vételárat, ezt megteheti bankhitellel történő vásárlás esetén is, erre azonban jellemzően csak a projektfinanszírozó banknál van lehetőség, és kizárólag piaci (nem kamattámogatott) bankhitel esetén. A bankhitelről, annak folyósításáról érdeklődjön előzőleg hitelügyintézőjénél! A kamattámogatott hitel és a CSOK kizárólag a jogerős használatbavételi engedély után folyósítható.

Ez a fizetési konstrukció nem csak egyszerű és kényelmes, de biztonságos is, senkinek sem kell azon aggódnia, hogy az ingatlanfejlesztő mit fog csinálni a





pénzével. A projektfinanszírozási szerződés után, még az első részlet is egy zárolt bankszámlára kerül, amihez csak a projekt sikeres befejezését követően jutunk hozzá, azaz ez is arra ösztönöz minket, hogy rendben felépítsük a házat, megkapjuk a használatbavételi engedélyt, átadjuk a lakásokat. Ügyfeleinknek amiatt sem kell aggódniuk, hogy valamilyen váratlan gond miatt a finanszírozó bank az ő befizetéseiket, lakásaikat használja fedezetnek a Metrodom hitelhez. A finanszírozási szerződést ugyanis úgy kötjük, hogy amennyiben a vevő teljesíti fizetési kötelezettségét (kifizeti a teljes vételárat), a bank köteles hozzájárulni a vevő tulajdonjogának bejegyzéséhez és a jelzálog törléséhez.

Ha külső forrást is igénybe szeretne venni, mindenképpen még a végleges adásvételi-szerződés megkötése előtt egyeztessen hiteltanácsadóval, a bankkal vagy munkáltatójával, mert rendkívül eltérők a szerződési és folyósítási feltételeik, és nem biztos, hogy megfelelnek cégünk elvárásainak, illetve az előszerződésben rögzített feltételeknek, hogy legkésőbb a használatbavételi engedély kiadását követő 45 napon belül az utolsó vételárrész is kiegyenlítésre kerüljön. A projektfinanszírozó vagy velünk szerződést kötött bank már a használatbavételi engedély kiadásakor, vagy igény esetén akár a műszaki készülésnek megfelelő részletekben is folyósít. Ugyanakkor vannak olyan bankok melyek csak az albetétesítéskor, 3-6 hónappal később fizetnek, vagy olyan feltételeket támasztanak (rendszerint a vevői tulajdonjog és a banki jelzálogjog előzetes bejegyzését), amit cégünk nem tud elfogadni.

Ettől eltekintve alapvetően alkalmazkodunk a banki elvárásokhoz, szükség esetén banki ügyintézőjével is egyeztetünk, ha azonban Ön elmulasztja az előzetes egyeztetést, akkor egyszerűen a szokásos, általános feltételeket foglaljuk a szerződésbe, és ha ezt utólag kell módosítani, azt az ügyvédi iroda csak külön munkadíj mellett tudja vállalni.

## 8.2 Gyakorlati tudnivalók a fizetésről

Fizetési kötelezettségének átutalással vagy a bankszámlánkra történő közvetlen befizetéssel tud eleget tenni, készpénzt, bankkártyás fizetést vagy csekket nem tudunk elfogadni. Számlánkra bármilyen valutában utalhat, ezt a bank automatikusan napi árfolyamon forintra konvertálja, és ennek megfelelően írjuk mi is jóvá. A bankszámlát, ahova utalnia kell, az adásvételi szerződés 2. oldalán találja meg, de honlapunkon, a Pénzügy menüpont alatt is megtalálja az egyes projektek bankszámlaszámát.

Fizetési kötelezettségeit és a határidőket a szerződés tartalmazza, ha pedig az valamilyen eseménytől függ (tipikusan ez a használatbavételi engedély kiadása, a műszaki átadás, vagy a társasház bejegyzése szokott lenni), akkor arról levélben értesítjük. A levélben szerepel az utalandó összeg és a bankszámlaszám is.

Fontos tudni, hogy a fizetési kötelezettség akkor tekinthető teljesítettnek, ha a pénz a számlánkon jóváírásra került. Az átutalások munkanapon elvben azonnal (néhány percen belül) megérkeznek, a munkaszüneti napon indított utalások azonban csak az első munkanapon lesznek jóváírva, külföldi számláról történő utalás esetén pedig célszerű 48 órás átutalási idővel számolni. Az átutalási megbízást, a banki jóváhagyást, a fizetési ígervényt, vagy más olyan iratokat, amelyek arról szólnak, hogy a fizetést elindították vagy feltételelesen elindítják, nem tudjuk elfogadni. Ezekre való hivatkozással se a birtokbaadásra irányuló, se más követelésnek nem tudunk eleget tenni.

Befizetéseiről 15 napon belül részletes előlegszámlát állítunk ki, az utolsó vételárrész megfizetésekor vagy a birtokbaadáskor pedig kiállítjuk az ügynevezett vég számlát is. Ha egy ingatlan több vevője van, a számlákat – függetlenül a befizető személyétől – tulajdoni hányaduk arányában mindannyiuknak kiállítjuk. (Például ha két tulajdonos van 50-50%-ban, és valaki befizet 100 forintot, mindketten kapnak egy-egy, 50 forintról szóló számlát.)

Hangsúlyozzuk, hogy cégünk szigorúan a számviteli- és adótörvények, valamint a NAV állásfoglalásai alapján jár el, ezért a tulajdonos helyett más nevére, vagy a valóstól eltérő időponttal és tartalommal nem állítunk ki számlát, az ilyen irányú megkereséseket elutasítjuk.

## 8.3 Fizetés bankhitellel

Ha a vételárat részben lakásvásárlási hitel felvételével oldja meg, akkor számolnia kell néhány egyedi dologgal.

Azt, hogy Ön mennyi hitel felvételére jogosult, mindenképpen még a szerződés aláírása előtt, egy előminősítési eljárásban tisztázza a bankkal. Előfordulhat, hogy a kedvezőbb kamatot kínáló bank kisebb arányban hajlandó finanszírozni, mint mások. Számítson rá, hogy maximum a vételár 75%-át veheti fel hitelként, a jellemző érték azonban inkább 60-65%. A projektfinanszírozó bankot – ez nálunk rendszerint a MBH vagy OTP – mindenképpen érdemes megkeresni, mivel ők ilyenkor a lakossági ügyfeleknek is külön kedvezményeket nyújtanak.

Vegye figyelembe, hogy a bankok nem csak a szerződés megkötéséhez, de a vételár folyósításához is külön feltételeket támasztanak, amelyek bankonként eltérhetnek, és nem biztos hogy megfelelnek az (elő)szerződésben kikötött fizetési feltételnek és határidőnek. Ha bármilyen problémája lenne ezzel kapcsolatban, forduljon ügyfélszolgálatunkhoz, szívesen felvesszük közvetlenül is a kapcsolatot banki ügyintézőjével.

Számoljon a banki ügyintézés időigényével, bármit is ígérnek a reklámok vagy a hitelközvetítők, mire a bank fizet, az az adásvételi szerződésének megkötését követően legalább 1 hónap, de célszerűbb inkább 2 hónappal számolni – márpedig ez fogja meghatározni azt is, mikor veheti birtokba az ingatlant.

Ezzel az idővel akkor is számolnia kell, ha kivitelezés alatt lévő lakást vásárol, az önerős vevők gyakorlatilag a használatbavételi engedély kiadását követő néhány napon belül be tudnak költözni, míg bankhitel esetén erre legalább 5-7 héttel később lesz lehetősége. Ezt az időt cégünk sajnos semmilyen módon nem tudja lerövidíteni, és arra sincs mód, hogy a banki utalás előtt átadjuk a lakást.

## 8.4 Lakástakarékpénztár

Lakástakarékpénztári megtakarításait (Fundamenta, OTP Lakáskassza stb.) is használhatja a vételár kiegyenlítésére, ami a banki hitelnél jóval egyszerűbb ügyintézészt jelent, a 3 hónapos folyósítással azonban számolnia kell. Ha viszont kiegészítő hitelt is fel kíván venni, akkor ugyanolyan eljárásra számíthat, mint az előző pontban írt bankhitel esetén.

## 8.5 Munkáltatói hitel

Munkáltatói hitel tekintetében nem tudunk semmi konkrétat mondani, ahány cég, annyi szokás. Van, hogy a hitelnyújtás banki közreműködéssel történik, lehet, hogy a pénzt Önnek utalják, de az is, hogy közvetlenül cégünknek, korlátozhatják a megvásárolt ingatlan vagy az úgynevezett felépítmény értékét, és sok más egyedi szabály is lehet.

Ha munkáltatója megadja, hogy mit szeretne a szerződésben látni, azt rendszerint minden további nélkül bele tudjuk foglalni, nagyon ritkán támasztanak olyan feltételt, amelynek teljesítése problémát jelentene számunkra. Ingatlan tanácsadónk a munkáltatói hitel tekintetében is segítségre tud lenni.

## 8.6 CSOK, kamattámogatott hitel

**Figyelem! Az alábbi tájékoztatás csak 2023. december 31-ig benyújtott igénylés esetén irányadó! 2024-től a jelen pontban foglalt támogatások, kedvezmények nem vehetők igénybe.**

Az állami támogatással történő lakásvásárlásnak mindig szigorú feltételei és szabályai vannak. Először is ezekkel csak néhány bank foglalkozik (a konkrét bankokról ingatlan tanácsadónk tud felvilágosítással szolgálni), a jogosultságot pedig nagyon sok minden korlátozza. (Életkor, házasság, gyermekek száma, a megvásárolt lakás mérete és értéke, meglévő ingatlanok.)

Fontos, hogy még a szerződéskötés előtt felkeresse a bankot, hogy biztos legyen benne, valóban jogosult-e az adott kedvezményre, mivel, ha utólag derül ki, hogy a kinézett támogatást nem tudja igénybe venni, erre való hivatkozással már nem tud visszalépni a szerződéstől. Szintén számíton rá, hogy a kamattámogatott hitel, illetve a CSOK folyósításának feltételei közé tartozik a jogerős használatba vételi engedély, azaz, ha még ez előtt kívánná kifizetni a vételárat (pl. adózási okból), erre ezeket a forrásokat nem tudja igénybe venni.

Ha CSOK-ot vagy kamattámogatott hitelt szeretne, akkor arról is le kell mondania, hogy ön fejezze be a kivitelezést, azaz nem kérheti a burkolatok, beltéri ajtók elhagyását. Ennek oka, hogy a CSOK vagy a támogatott hitel folyósításának egyik feltétele, ha lakás 100%-os készültségének igazolása, ami csak befejezett lakás esetén lehetséges. A lakás Ön általi befejezésére viszont csak a birtokbaadást követően kerülhetne sor, amihez pedig a vételár teljes kiegyenlítése szükséges, azaz a befejező munkák részleges elhagyása és a CSOK/kamattámogatott hitel folyósítása gyakorlatilag kizárják egymás. Ebben az esetben előzetesen választania kell, melyik a fontosabb az Ön számára, az hogy maga fejezhesse be a kivitelezést, vagy hogy CSOK-ot/támogatott hitelt vegyen fel.

## 8.7 A lízing

Lízinggel történő finanszírozás esetén, a „hitelt” nyújtó pénzügyintézet (a lízingbeadó) vásárolja meg tőlünk az ingatlant, őt jegyzi be tulajdonosként, Ön (a lízingbevevő) pedig részletfizetéssel tőle vásárolja meg az ingatlant, és csak az utolsó részlet kifizetésével lesz tulajdonos – a lakást azonban addig is teljes

mértékben használhatja. Ez a konstrukció leginkább akkor hasznos, ha jövedelemigazolási gondok vannak, vagy minimális önerővel kíván ingatlant venni, a havi törlesztőrészlet adott esetben kedvezőbb is lehet, mint a bankhitel. A feltételek azonban itt is szigorúak, azt, hogy konkrétan Önnek megéri-e a lízing, csak a lízingcéggel történő egyeztetés után dönthető el.

Fontos, hogy cégünk kizárólag elkészült, jogerős használatbavételi engedéllyel rendelkező ingatlant ad el lízinges konstrukcióban, ettől nem tudunk eltérni.

## 8.8 Ha meglévő ingatlana eladásából szeretné fizetni a vételárat

Gyakori eset, hogy a korábbi lakás eladásából fedezik az új lakás vételárát, vagy annak egy részét. Azonnal költözhető lakásaink esetében javasoljuk, hogy csak azután írja alá velünk az adásvételi szerződést, ha már túl van az eladáson, véője már legalább a foglalót letette.

Kivitelezés alatt lévő lakásunk megvásárlása esetén van idő arra, hogy a lakás elkészültéig eladja régi lakását, az ehhez szükséges idő, az eladási ár és a vevő fizetési idejét illető kalkulációt azonban érdemes némi rátartással számolni a kellemetlenségek elkerülése végett. Felhívjuk a figyelmét, hogy ha mégsem sikerül az értékesítés, ez a vevő részéről nem számít sem vis maiornak, sem megfelelő indoknak a szerződés felbontásához, mindez független a felénk vállalt vételár fizetési-kötelezettségtől. Sem ebben, sem más esetben nincs lehetőség arra, hogy az Ön ingatlanát a vételárba beszámítsuk.

## 8.9 Fizetési késedelem

Mindenkivel előfordulhat, hogy a dolgok nem egészen a tervei szerint alakulnak, és ezért fizetési késedelembe esik. A legfontosabb, hogy ha látja, hogy nem fog tudni határidőre fizetni, akkor ezt **előre jelezze ügyfélszolgálatunknak**. Ebben az esetben számíthat rá, hogy megkapja a kért haladékat, és ha szükséges, a segítségünket is, pár hetes csúszás esetén pedig kamatot se számíttunk fel.

Ha a késést látva ügyfélkoordinátorunk keresi meg Önt, és a tartozást gyorsan rendezi, szintén nem kell semmilyen következménnyel számolnia, ha azonban ekkor derül ki, hogy Önnek több hetes haladéokra van szüksége, akkor a késé-

delmi kamattól nem tudunk eltekinteni. A probléma kezeléséhez azonban ekkor is minden segítséget megadunk és számíthat pozitív hozzáállásunkra.

Ha a kapcsolatfelvételi kísérletünk sikertelen marad, vagy hiányzik a kellő együttműködési készség, esetleg olyan adat jut tudomásunkra, amiből az derül ki, hogy nem számíthatunk belátható időn belüli fizetésre, akkor az adásvételi szerződés szerint járunk el, és egy írásos fizetési felszólítás és az abban adott fizetési határidő letelte után következő levelünkben elállunk a szerződéstől. A foglalót ebben az esetben megtartjuk, a már megfizetett további vételárrészt azonban visszafizetjük.

## 8.10 Amikor mi tartozunk Önnek

Előfordulhat, hogy nekünk kell Ön felé valamilyen fizetési kötelezettséget teljesíteni, ennek egyik esete, ha késedelmünk miatt kötbértartozásunk keletkezne, a másik, az előzőnél jóval gyakoribb, hogy a vevő vagy a bank tévedésből többet utal a kelleténél, esetleg a közös költséget utalják a társasházi számla helyett hozzánk.

Ha túlfizetést vagy téves utalást látunk, azt egyeztetés után visszautaljuk arra a számlára, ahonnan érkezett, a számlánkra történő közvetlen befizetés esetén pedig vevői nyilatkozatot kérünk, hogy hova utaljunk. Maga az átutalási idő különösen a banki finanszírozású projektek esetén azonban több hét is lehet, mivel ilyenkor a számla felett nincs rendelkezési jogunk, és a pénzt a banktól kell „kikérnünk”, és végigfuttatnunk az ellenőrzési rendszerükön.



# 9. ÁTADÁS ÉS KÖLTÖZÉS

A szerződéskötés a vevő számára az egyik legfontosabb pillanat, a szerződéskötéstől a lakás átvételéig, a készületségtől és a fizetési ütemezéstől függően egy hét, de akár másfél év is eltelhet, ez idő alatt sok minden történik, a költözéssel és az átadással kapcsolatban pedig sok kérdés merül fel. Az adásvételi szerződésben megtalálja az ezekkel kapcsolatos rendelkezéseket, ebben a fejezetben pedig megtalálja az ott nem szereplő háttér-információkat is. Sajnos a költözéssel kapcsolatban fordul elő leggyakrabban a vevő részéről tévedés vagy félreértés, ezért ha bármilyen kételye van, akkor kérjük, forduljon ügyfélszolgálatunkhoz, ott mindig részletes, és főleg pontos információt kaphat.

## 9.1 A szerződés aláírása után

A szerződéskötést követően máris keletkezik néhány olyan kötelezettség, amelynek eleget kell tennie, ezek röviden a következők:

- el kell utalnia az első vételárrészt (7.9 pont);
- bankhitel (CSOK, lakás-takarékpénztár stb.) esetén be kell adni a hitelkérelmet, majd megkötni a hitelszerződést, és elintézni a folyósításhoz szükséges papírokat (kivitelezés alatt lévő lakás esetén erre több ideje van);
- folyamatban lévő építkezés esetén el kell mennie a műszaki egyeztetésre (burkolatok, ajtók választása, stb.);
- el kell majd menni a műszaki- és a birtokbaadásra (kulcsátadásra).

A szerződéskötés után – ha nem személyes átvételt kért – postán megküldjük Önnek a szerződés vevői példányait, illetve kb. 2 héttel később a foglaló befizetéséről szóló előlegszámlát, ha esetleg ezeket nem kapná meg, kérjük, jelezze ügyfélszolgálatunkon!

Amennyiben építés alatt lévő lakást vásárolt, a választási lehetőségekkel, bejárással, átadással kapcsolatos információkkal többször is meg fogjuk Önt keresni, ezért ha változna az értesítési címe (7.5 pont), kérjük, küldjön egy e-mailt ügyfélszolgálatunknak!



## 9.2 Bejárás a lakásba átadás előtt

Felmerülhet az igény, hogy még a birtokbaadás előtt bejuthasson a lakásba méretet venni a beépített bútorokhoz, esetleg magát a beszerelést elvégez(tet)ni. Ezzel kapcsolatban szeretnénk leszögezni, hogy bár az elvárás érthető, de ez nem tartozik az eladó kötelezettségei közé, nem „jár”, hanem egy extra szolgáltatás a kivitelező részéről, ezért a bejutásra csak cégünk előírásai szerint van lehetőség.

Szerződés kötést követően a lakásnak az értékesítésen lévő kulcsai visszakerülnek a kivitelezőhöz, ezekbe a lakásokba kizárólag az ő emberei léphetnek be munkavégzés és karbantartás (szellőztetés, takarítás) céljából. Éppen ezért a bejutásért ne forduljon ingatlan tanácsadónkhoz, mert nem fog tudni segíteni. A kivitelezés alatt a lakásba vagyon- és munkavédelmi okokból csak egyszer, az erre külön kijelölt időpontban lehet bemenni. Rendszerint a hidegburkolás után szervezünk bejárást, erről műszaki konzulensünk tud részletes információval szolgálni.

A műszaki átadást követően, rendszerint 2 előre kijelölt napon biztosítunk lehetőséget a lakásba való bejutásra. Ekkor nyugodt körülmények között méreteket lehet venni a beépített szekrényekhez, a konyhabútorokhoz. Ugyanakkor szeretnénk felhívni a figyelmet, hogy a hibajavítások elkészültét a birtokbaadásra időzítjük, azaz a műszaki átadáson felvett hibák, vagy azok egy része a mérési napokra még nem kerül kijavításra. A konkrét napról és időkeretről a műszaki átadáskor tájékoztatjuk, illetve ügyfélszolgálatunk tud felvilágosítást adni. Kérjük, hogy a megadott napokon túl belépési kéressel ne forduljon hozzánk, mert annak nem tudunk eleget tenni! Amennyiben a belépéssel kapcsolatban bármilyen probléma merül fel (károkozás, a lakás elhagyásának megtagadása a munkaidő végén, stb.), **a bejárasi lehetőséget azonnal megszüntetjük.**

Felhívjuk a figyelmet, hogy munkatársaink a mérési napokat követően, a birtokbaadásig eltelt időben többször is be fognak menni a lakásba, rendszeres szellőztetés, és a csaptelepek ellenőrzése céljából, illetve az okosotthon-rendszer felszerelésére és beüzemelésére is ebben az időszakban fog sor kerülni. Éppen ezért a mérési nap kizárólag a hibajavítások ellenőrzésére, felmérésre, a lakás megismerésére használható, kivitelezési munka (például konyhabútor szerelés) nem végezhető, a lakásban hagyott bármilyen bútorért, berendezési tárgyért, szerszámért vagy más eszközért a fentiekre tekintettel semmilyen felelősséget nem tudunk vállalni. Hasonló okokból a lakásban a későbbiekben sem lehetséges kivitelezési, szerelési munkát folytatni, mivel azok

folyamatos felügyeletét és ellenőrzését nem tudjuk biztosítani, és a lakásban a burkolatokban, szaniterekben, az okosotthon-rendszerben stb. okozott esetleges károkért való felelősség utólag nem lenne megállapítható.

## 9.3 A műszaki átadás tartalma

A műszaki átadás arra szolgál, hogy a vevő meggyőződhessen róla, a lakás rendben elkészült, alkalmas a használatra, illetve hogy a felek feltárják az esetlegesen meglévő, javításra váró hibákat. Ebből következően műszaki átadásra csak akkor kell számítania, ha még kivitelezés alatt álló ingatlant vásárolt, egyébként megtekintett állapotban (5.3 pont) vásárolja azt meg.

Az adásvételi szerződésben határidőt vállalunk a műszaki átadásra (gyakorlatilag az építkezés befejezésére), azaz eddig kell átadnunk az ingatlant. Erre rendszerint a határidő előtt néhány héttel kerül sor, a konkrét dátumról előzetesen írásban értesítjük. Ha a levélben szereplő időpont nem felel meg Önnek, ezt mindenképpen jelezze ügyfélszolgálatunknak és egyeztessen másik időpontot! Ha az eladói felhívás ellenére elmulasztja a megjelenést, akkor úgynevezett vevői késedelembe esik, annak minden jogkövetkezményével együtt.

Magát a műszaki átadást egyszer elhalaszthatjuk, utána azonban már havi 1% kötbért kell fizetnünk, ha pedig ezután sem tudnánk megejteni a műszaki átadást, a vevő dupla foglaló visszakapása mellett elállhat a szerződéstől.

Maga az átadás mintegy fél órát vesz igénybe, több tulajdonos esetén pedig egyikük jelenléte is elég. Az átadásra, ha kívánja, saját költségére magával hozhat egy műszaki szakértőt vagy ellenőrt is, de alapvetően olyan dolgokat kell ellenőriznie, amire bárki képes. Nézze meg, hogy minden hibátlan és sértetlen, nyissa ki és zárja be/el az ajtókat és ablakokat, a csapokat, húzza le a WC-t, kapcsolja fel a villanyt, ha kívánja, akár a konnektorokat is megvizsgálhatja egy fázisceruzával. Ha nyáron van az átadás, akkor a fűtési-hűtési rendszert és a meleg vizet nem fogja tudni kipróbálni, mert kizárólag a műszaki átadás miatt nem fogjuk beüzemelni a ház kazánjait, ez csak a birtokbaadáskor fog megtörténni.

A műszaki átadás csak a lakásra/beállóra/tárolóra vonatkozik, **a közös területekre azonban nem**, ezeket majd a közös képviselő veszi át. Ennek az az oka, hogy egyrészt a nagy terület miatt a bejárás és átadás fél napot venne igénybe, másrészt a bonyolult gépészet átvételéhez szükséges szaktudással ügyfeleink java része nem rendelkezik, harmadrészt a sok tulajdonos esetleges

egymásnak ellentmondó nyilatkozataik jogilag értelmezhetetlenek és kezelhetetlenek lennének. Emiatt a közös területekkel kapcsolatos kifogásokat, se jegyzőkönyvezni, se kezelni nem tudjuk – ez nem része a műszaki átadásnak.

## 9.4 Ha hibát talál műszaki átadáskor

Szeretnénk felhívni a figyelmét, hogy a műszaki átadás egyik célja pont a kisebb hibák számbavétele, tehát ha ilyet talál, abból ne a rossz kivitelezésre vagy cégünk hanyagságára következtessen, ez az építőiparban szokásos jelenség. Ezzel együtt műszaki átadásaink több, mint 75%-a hibamentesen zajlik, és a többi esetben is csak kisebb fuga- vagy festékhiba, esetleg illesztési hiányosságok merülnek fel.

Néhány dolog hiányán ne csodálkozzon, a beltéri ajtók kulcsai, a termosztát-fejek, a csapok kifolyócsövével a szűrő (perlátor), a zuhanyszett és a WC ülőke rendszerint csak közvetlenül birtokbaadás előtt kerül a helyére, mivel ezeknél fokozott az idő előtti eltűnés veszélye, ha azonban más hiányosságot látna, akkor feltétlenül szóljon.

Ha hibát talál, azt a helyszínen lévő szakiparosok vagy azonnal javítják, vagy jegyzőkönyvet vesznek fel, ekkor a hibát birtokba adásig javítjuk ki. A javítás megtörténtéről nem küldünk külön értesítést, azt a mérési napon, vagy legkésőbb kulcsátadáskor ellenőrizheti. A birtokbaadáskor szintén lesz lehetősége a javításokat véleményezni, esetleg további javításokat kérni, illetve ez az utolsó alkalom, amikor fizikai sérüléseket (törés, karcolás, repedés stb.) tud bejelenteni.

Hibának minősül az is, ha Ön megváltoztatta a műszaki tartalmat (pótmunkát rendelt, máshova tetette a radiátort, kapcsolót, stb.), de a változtatást a kivitelező nem, vagy nem a megrendelésnek megfelelően végezte el. Ilyen jellegű panaszt azonban csak akkor tudunk orvosolni, ha Ön rendelkezik a szükséges, visszaigazolt megrendeléssel, befizette a díjat. Csak annak a teljesítését tudjuk biztosítani, ami a (megváltoztatott) terveken, leírásban szerepel, szóbeli ígéretekre, megbeszélésre történő hivatkozást nem tudunk elfogadni.

Vannak olyan apró hibák, amelyeket azok fennállása esetén sem javítunk, mert a javítás aránytalanul költséges volna, esetleg csak a termék cseréjével volna lehetséges. Ez a hibakategória nagyon szűk, gyakorlatilag a szabad szemmel is nehezen észlelhető mikrokarcolásokat jelenti. Például egy, az ablaktokon talált

1 milliméteres karcolás miatt nem fogjuk az egész ablakot kivésni a falból, a hőszigeteléstől kezdve a vakolaton át a festésig mindent tönkre tenni, majd javítani.

## 9.5 Sikertelen műszaki átadás

Mivel a műszaki átadás megtörténtének, illetve megghiúsulásának is jogi következményei vannak az eladóra és a vevőre nézve is, ezért fontos, hogy tisztában legyen vele, mikor sikeres és mikor nem az a műszaki átadás. Az előző pontban írt kisebb hibák megléte esetén is a műszaki átadás sikeresnek tekintendő, kisebb hibákra való hivatkozással nem tagadható meg az átvétel.

Az átadás akkor sikertelen, ha olyan hibát találnának, amely a rendeltetésszerű használatot, a „lakhatást” gátolja, vagy amelynek a javítása okozná ezt. Ahol az ilyen hibák „kezdődnek”, az az ajtók vagy ablakok, zárhatatlansága, vízellátási problémák, fűtési idényben a fűtés hiánya, stb. A lakásokat átadás előtt ellenőrizni szoktuk, az ilyen durva hibák pedig nem kerülnek el a figyelmünket, azaz szinte lehetetlen, hogy Önt úgy hívjuk műszaki átadásra, hogy a lakásban ilyesmi fogadjja majd.

Ha az átadás mégis sikertelen lenne, azt az eredeti, szerződéses időpontig meg kell ismételnünk, különben ugyanúgy késedelembe esünk, annak minden következményével, ahogy az a 9.3 pontban le van írva. Ha viszont Ön megfelelő indok nélkül tagadja meg műszakilag átvenni a lakást, és annak ismételt felhívásunkra sem tesz eleget, az szerződésszegésnek minősül, és a szerződéstől való elállásunkkal fog járni. Éppen ezért javasoljuk, hogy az átvétel egyoldalú elutasítása előtt mindenképpen konzultáljon velünk, különben mi is kénytelenek leszünk a szerződés szerint eljárni.

## 9.6 Mérési napok

A birtokba adást megelőzően a mérési napokon lesz lehetőség bemenni a lakásba, ekkor ellenőrizhetőek az addig elkészült javítások is. A mérési napokat a műszaki átadáson kapott tájékoztató füzetből, illetve a műszaki átadás-átvételi jegyzőkönyvből tudhatja meg. Ezekben a napokon lehet a konyhabútor, beépített szekrények helyét, akár a kiválasztott mesteremberrel együtt. Nyomatékosan kérjük, hogy a megadott napokon túl belépési kérelemmel ne forduljon hozzánk, mert annak nem tudunk eleget tenni! Amennyiben a belépéssel kapcsolatban

bármilyen probléma merül fel (károkozás, a lakás elhagyásának megtagadása a munkaidő végén stb.) **a bejárési lehetőséget azonnal megszüntetjük.**

Felhívjuk a figyelmet, hogy munkatársaink a mérési napokat követően, a birtokba adásig eltelt időben többször is be fognak menni a lakásba, rendszeres szellőztetés, illetve a fűtőtest szelepek és csaptelepek ellenőrzése céljából, illetve az okosotthon rendszer felszerelésére és beüzemelésére is ebben az időszakban fog sor kerülni. Éppen ezért a bejárési nap kizárólag a hibajavítások ellenőrzésére, felmérésre, a lakás megsemmisítésére használható, kivitelezési munka (például légkondicionáló vagy konyhabútor szerelés) nem végezhető, a lakásban hagyott bármilyen bútort, berendezési tárgyat, szerszámmal vagy más eszközzel a fentiekre tekintettel semmilyen felelősséget nem tudunk vállalni. Hasonló okokból a lakásban a későbbiekben sem lehetséges kivitelezési, szerelési munkát folytatni, mivel azok folyamatos felügyeletét és ellenőrzését nem tudjuk biztosítani, és a lakásban a burkolatokban, szaniterekben, az okosotthon-rendszerben stb. okozott esetleges károkért való felelősség utólag nem lenne megállapítható.

## 9.7 A birtokbaadás első feltétele: a használatbavételi engedély

Egy épület, illetve lakás elkészültét és használhatóságát a Kormányhivatal által kiadott használatbavételi engedély igazolja, ennek hiányában tilos a beköltözés, azaz mi sem adhatjuk azt birtokba. Hiába van teljesen kész minden, az a jog szerint nem egy lakóház, hanem egy építkezés.

A használatbavételi engedély kiadását a műszaki átadásokkal egyidejűleg szoktuk megkérni, ha Ön azonnal költözhetőként hirdetett lakást vesz, akkor az engedéllyel már rendelkezünk és az ebben a pontban írtakat nyugodtan átugorhatja. (A használatbavételi engedélyt le tudja tölteni honlapunkról, vagy kérésére ingatlan tanácsadóink e-mailben megküldi.)

Maga a kiadásra irányuló eljárás rendkívül összetett és bonyolult, másfél tucat szakhatóság működik benne közre, melyek maguk is ellenőriznek és engedélyeket, hozzájárulásokat adnak ki. Ha ezek mind sikeresen lezárultak, a Kormányhivatal egy alapos helyszíni szemlét követően adja ki az engedélyt, amely automatikusan jogerőssé válik. (A jogerős használatbavételi engedélyt az érdekeltek elvileg bíróság előtt megtagadhatják, de mivel ennek az eljárás-

nak nincsen semmilyen halasztó hatálya, nem befolyásolja a költözhetőséget, a társasház megalapítását, és természetesen az épület létét sem, gyakorlatilag senki sem él vele.) Az eljárás időigénye mintegy 3–4 hónap, amelyre cégünknek – vagy bárki másnak – elég kevés a ráhatása. Éppen ezért a használatbavételi engedély kiadására nem tudunk határidőt vállalni, mivel az számos olyan dologtól függ (nyári szabadságok, év végi ünnepek vagy az egyes szakhatóságok határidő-betartási készsége), amelyekre nincs befolyásunk. Ugyanakkor az általunk eddig felépített többtucatnyi háznál szerzett tapasztalataink szerint a hatóságok nem húzzák le feleslegesen az időt, ők is tisztában vannak vele, hogy családok százainak a költözése függ a munkájuktól.

Amit vállalunk, hogy a kérelmet rendben beadjuk, a hatósági felhívásoknak határidőben eleget teszünk, ha pedig megtagadnák az engedély kiadását, akkor azért teljes anyagi és jogi felelősséget vállalunk ügyfeleink felé.

A használatbavételi engedély (és így a birtokbaadás) aktuális állásáról ügyfélszolgálatunk tud felvilágosítással szolgálni. Nyomatékosan kérjük, hogy ebben a témában a más forrásból származó információkat kellő fenntartással kezeljék, arra ne alapozzák költözési terveiket, az albérlet felmondását, mert ezekben az esetekben sem segíteni, sem kártérítést nyújtani nem tudunk.

A használatbavételi engedély kiadásáról e-mailben és levélben tájékoztatjuk, ez tartalmazza az ehhez kapcsolódó fizetési kötelezettséget is, amely a birtokbaadás másik fontos feltétele.

## 9.8 A birtokbaadás második feltétele: a vételár kiegyenlítése

Cégünk egyik alapszabálya, hogy **kizárólag a kifizetett ingatlanokat tudjuk birtokba adni**, ettől nem tudunk eltérni. Ha a lakás nincs kifizetve, fizetési ígérvény esetén sincs birtokbaadás, a lakást bérleti konstrukcióban sem adjuk át (a fizetésig kibérelné). Nem tudjuk figyelembe venni, hogy a fizetés elmaradása mennyiben az Ön, és mennyiben mondjuk a hitelt folyósító bank hibája, ezt legfeljebb a késedelmes fizetés következményei során tudjuk mérlegelni (8.9 pont).

Amíg a vételár jóváírásra nem kerül bankszámlánkon, szintén nem tekinthető a vételár megfizetettnek, kérjük, ezt utalása tervezésekor szíveskedjen figye-

lembe venni. Érdemes számolni a bankok, lízingcégek, lakástakarék-pénztárak eltérő folyósítási időszükségleteivel is, ne higgyen a reklámokban elhangzó időtávoknak, mert bármilyen probléma esetén csúszhat a folyósítás. Kérjük, hogy a folyósításban bízva soha ne mondja fel albérletét vagy vállaljon kiköltözést régi lakásából, mert az ebből adódó problémák kezelésében nem tudunk segíteni. Inkább fizessen ki egy hónappal több bérleti díjat, mint hogy összes holmijával napokra vagy hetekre az utcán találja magát!

## 9.9 A birtokbaadás tartalma

A birtokbaadás (vagy más néven kulcsátadás) az az esemény, amikor Ön ténylegesen is a lakás (beálló, tároló) birtokosa lesz: beköltözhet, használhatja, bére adhatja. Innentől terhelik Önt a költségek (közös költség, közüzemi számlák), és ekkor száll át a kárveszély is.

Ha a birtokbaadás előző pontokban írt feltételei teljesülnek, ügyfélszolgálatunk telefonon megkeresi, hogy egyeztessen Önnel egy átadási időpontot. Ha nem érnének el, akkor e-mailt küldünk, ha így sem járunk sikerrel, akkor levélben értesítjük az átadásról. Minden héten egy átadási napunk van, hasonlóan a bejárás naphoz (9.2 pont), kérjük, hogy ezen nap előtt legalább 3 munkanappal fizesse meg az utolsó vételárrészt, különben már csak a következő heti átadási napon tudjuk birtokba adni a lakást!

A birtokbaadásakor meggyőződhet róla, hogy lakása a műszaki átadás után teljesen rendben van, a hibák ki vannak javítva. Ez az utolsó alkalom, amikor fizikai sérülések javítását kérheti, ugyanis később már bizonyíthatatlan, hogy mondjuk a parkettát valamelyik munkás bakancsa vagy a bútortologatás karcolta-e meg. Inkább szánjon rá egy kis időt, és nézzen alaposan körbe, mintsem később érje kellemetlen meglepetés, ugyanis ezekkel a reklamációkkal nem tudunk érdemben foglalkozni.

Birtokbaadásakor a következő dolgokat fogja megkapni:

- a birtokbaadási jegyzőkönyvet, amin a közműórák leolvasott állását is feltüntetjük;
- a kulcsokat (lakás, postaláda, kapunyitó proxy);
- a lakáshasználati útmutatót;
- a jótállási jegyet;
- egy pendrive-ot, rajta minden más irattal (energetikai tanúsítvány, építési- és használatbavételi engedély, a lakás alaprajza és műszaki leírása, a beépí-

tett anyagok és termékek minőségi tanúsítványai és használati útmutatói, a társasház alapító okirata és SZMSZ-e, a ház biztosítási kötvénye, fotók és látványtervek a házról stb.)

A birtokbaadásakor kérjük, hogy nyilatkozzon, továbbra is a korábban megadott értesítési címére küldjük leveleinket, vagy már az új lakásba!

## 9.10 Költözési tudnivalók

Amikor lakását átveszi – még ha Ön is az első beköltöző lakó, – már egy minden tekintetben működő lakóház fogadja gondnokkal, takarítással és szemétszállítással, meleg vízzel és (télen) fűtéssel. Ugyanakkor az első hetekben a ház beüzemelése során még lehetnek kisebb fennakadások, ezen időszakban optimalizálják a kazán és a szellőztetés beállításait, igazgatják a lámpák mozgásérzékelőit. Ha valamilyen üzemeltetési problémával találkozik, azt kérjük, hogy már ne nekünk, hanem **a közös képviselőnek jelezze!** Kérjük, hogy még költözés előtt olvassa el a birtokbaadásakor megkapott lakáshasználati útmutatót, abban ugyanis hasznos tanácsokon és javaslatokon kívül sok olyan információt is talál, amelyek a jótállási kötelezettségeinket befolyásolják.

Költözéskor kérjük, hogy figyeljen a folyosó falaira, a kapura és a liftekre! Mivel ekkor a ház már megkezdte önálló életét (erről bővebben a következő fejezetben van szó), a beköltözéssel okozott károkat már nem javítjuk, azok a társasház, vagyis a lakók pénztárcáját terhelik. Azért, hogy a lifteket megóvjuk, lépcsőházanként egy liftet „kiburkolunk” pozdorjalapokkal, ezt csak a ház átadása után fél-egy évvel szedjük le. Több lift esetén kérjük, hogy mindig a kiburkoltat használja a költözésnél!

A költözési hulladékot – dobozok és csomagolóanyagok – ne a kukákba, hanem a ház előtti vagy a teremgarázsban álló, külön erre a célra hozatott konténerbe helyezze, ha ilyen nincs, akkor az épületen belül (a teremgarázsban vagy a kukatárolóban) van kijelölt lerakóhely. Minden házunkban szelektíven gyűjtik a hulladékot, kérjük, hogy a kék kukákba csak papírt, a sárgába csak műanyagot tegyen!

Tudjuk, hogy sokaknak az első dolga a zár lecserélése, de erre a Metrodom lakásai esetén nincs szükség, mivel a kulcsokat külön biztonsági rend szerint kezeljük. Ha mégis a zárcsere mellett döntene, javasoljuk, hogy az ajtó gyártójának szakszervizével végeztesse a munkát.





## 9.11 Órák átírása, közműcégek

A lakás óráit a folyosón, a falba épített szekrényekben találja, nagyobb házakban az órák külön helyiségben vannak. Ezek az órák a következők: villanyóra, hőmennyiségmérő, hideg- és melegvíz-óra. (Utóbbira a vízfelmelegítési díj külön elszámolhatósága miatt van szükség.)

A villanyóra átírását jellemzően a Metrodom intézi, pontosabban mi adjuk be az átíráshoz szükséges kérelmet és iratokat. A szolgáltató ezt követően közvetlenül ügyfeleinket keresi meg, nekik kell aláírniuk és visszaküldeniük a szerződéseket.

A ház központi vízóráját átíratjuk a társasház nevére, a közösképviseelő pedig rendszerint mindenkinek javasolja, hogy a saját vízóráira kössön vízdíj megosztási szerződést a Fővárosi Vízművekkel, így a lakók közvetlenül a Vízművektől és a Csatornázási Művektől kapják majd a számlát. A vízdíj megosztási szerződés megkötéséről az azzal kapcsolatos teendőkről jellemzően az átadás után tájékoztatja a közös képviselő a lakókat.

TV, internet és telefon-előfizetés megkötéséhez Önnek kell megkeresnie a házban működő szolgáltatót, az elérhetőségükről a Metrodom honlapján vagy ügyfélszolgálatunkon tud tájékozódni. A szerződések aláírását követően további egy hónap lesz, mire az első számláját megkapja.

A hőmennyiségmérőt nem kell átíratnia, a fűtési-hűtési és a vízfelmelegítési díjat a társasház fogja „kiszámlázni” (11.5 pont). A lakással kapcsolatos egyéb költségeket a szemétszállítástól a biztosításig a közös költség tartalmazza, ennek mértékéről honlapunkon tud tájékozódni, a fizetésről pedig a közös képviselő ad felvilágosítást.

# 10. A TULAJDON- JOG BEJEGY- ZÉSE, JOGI KÉRDÉSEK

Az ingatlanok adásvétele önmagában sem egyszerű, már csak a kötelező ügyvédi közreműködés és a földhivatali eljárás miatt sem, az újépítésű lakások esetében pedig még bonyolultabb a helyzet, aminek a legfőbb oka, hogy egészen az önálló albetétek megnyitásáig az adásvétel tárgya – az ingatlan – jogi értelemben szigorúan véve nem létezik. Hosszú folyamat, mire a szerződés megkötése után valakiből bejegyzett tulajdonos lesz, ezért érdemes tisztázni ennek a részleteit.

## 10.1 Az előszerződés

Az előszerződésről részletesebben a 710 pontban olvashat. Az előszerződés nem adásvételi szerződés, nem arról szól, hogy Ön vesz tőlünk egy lakást, hanem arról, hogy a felek kötelezik magukat bizonyos határidőig az adásvételi szerződés megkötésére, az előszerződésben rögzített lényeges feltételek mentén. Előszerződéssel, a végleges adásvételi szerződés megkötése nélkül nem lehet tulajdont szerezni.

## 10.2 Szerződés és széljegy

Az adásvételi szerződés megkötését követően a szerződést az eljáró ügyvédi iroda beadja a földhivatalhoz. Erre elvileg 30 napja van, de ez rendszerint 3-5 munkanap alatt megtörténik, a földhivatal által érkeztetett példányból (erre bankhitelem esetén lehet szükség) kérésére Önnek is küldünk egy másolatot.

A beadványban kérjük, hogy jegyezzék be a vevő tulajdonjogát, az eljárást azonban a teljes vételár megfizetéséig felfüggesztjük. A felfüggesztést leg-

feljebb 6 hónapra lehet kérni. Ez azért lényeges, mert amíg nincs bejegyzett társasház, nincsenek önálló albetétek, addig a földhivatal nem fogja tudni hova bejegyezni a tulajdonjogot. Ha a szerződés benyújtása óta 6 hónap eltelt, és a társasház még nincs bejegyezve, úgy egy újabb eljárás keretében további 6 hónapra felfüggesztjük az eljárást. Mivel az adásvételi szerződéseket gyakorlatilag a kivitelezés befejezésekor kötjük meg, ezért várhatóan nem lesz szükség erre a további hat hónapos hosszabbításra.

A földhivatal a vevő tulajdonjog bejegyzésére irányuló kérelmét a telek tulajdoni lapján (albetétesítés után a lakás saját, külön tulajdoni lapján) úgynevezett széljegyként tünteti fel. Így a tulajdoni lapot kikérve bárki meggyőződhet róla, hogy ki(k)nek a tulajdonjoga kerül majd bejegyzésre.

## 10.3 Társasház-alapítás, albetétesítés, tulajdonjog bejegyzés

Az építkezés befejezését és az ezt jogilag is kimondó használatbavételi engedély kiadását (9.7 pont) követően válik az építkezés lakóházzá, ez után kérhetjük a földhivataltól a társasház bejegyzését. Magára a bejegyzésre a használatbavételi engedély jogerőre emelkedését követően kb. 3-4 hónap múlva kerül sor. Ekkor a telek korábbi tulajdoni lapja lesz a társasház törzslapja, amelyhez kapcsolódóan a földhivatal megnyitja az önálló albetéteket („albetétesít”), így a lakásoknak, tárolóknak, üzleteknek, a teremgarázsoknak ekkortól külön tulajdoni lapja lesz. (Sok banknál ez a hitel folyósításának egyik feltétele, a Metrodom azonban kifejezetten a használatbavételi engedélyhez köti a hitelből történő vételár-részek megfizetését is.) Erre a külön tulajdoni lapra vezeti át a földhivatal a korábban a telek tulajdoni lapján szereplő széljegyeket, hitelfelvétel esetén ide kerülnek bejegyzésre a bank biztosítékai.

A teljes vételár megfizetését követően a Metrodom beadja a tulajdonjog bejegyzéséhez hozzájáruló nyilatkozatot, a földhivatal pedig ennek, valamint a korábbiakban felfüggesztett tulajdonjog bejegyzésére irányuló kérelem alapján jegyzi be a vevő tulajdonjogát – a magyar jogszabályok szerint ekkor lesz valaki „tulajdonjog várományosból” ténylegesen is tulajdonos. Ekkor jegyzi be a haszonélvezeti, illetve használati jogokat is. A tulajdonjog bejegyzéséhez hozzájáruló nyilatkozatunkat bankhitellel történő lakásvásárlás esetén sokszor a bank részére kell eljuttatnunk, vagy előzetesen ügyvédi letétbe helyeznünk, ha Öntől ezt kérné a bankja, forduljon ügyfélszolgálatunkhoz.

A tulajdonjog bejegyzéséről szóló határozatot a földhivatal rendszerint csak az eljáró ügyvédi irodának küldi meg, amely egy másolati példányt továbbküld a vevőnek, így Ön mindenképpen értesülni fog tulajdonjogának bejegyzéséről.

## 10.4 Külföldi állampolgárok tulajdonszerzése

Az ingatlan vásárlása szempontjából a kettős, illetve az európai uniós országok állampolgárai ugyanolyan eljárásra számíthatnak, mint a magyar állampolgárok, eltérés csak nem EU tagállamok polgárai esetén van. Maga az eljárás ilyenkor sem bonyolult, az ingatlan fekvése szerint területileg illetékes kormányhivatalhoz (a Metrodom esetén Budapest Főváros Kormányhivatalához) kell egy kérelmet beadni, kérve a tulajdonszerzéshez való hozzájárulásukat. Az engedélyt a hivatal rutinszerűen, egy-két hónap alatt kiadja, ezt kell a földhivatali beadványhoz csatolni. Amire érdemes figyelni, hogy néhány kerületben (például a XIII. kerületben is) korlátozhatják EU-n kívüli külföldi állampolgárok tulajdonszerzését, vagy maximalizálhatják, hány lakás lehet a kerületben a tulajdonában (a XIII. kerületben csak egy). Magával az ügyintézással külön díj ellenében az adásvételi szerződésben közreműködő ügyvédi iroda is megbízható. Az eljárás illetékköteles, ennek aktuális mértékéről a Kormányhivatal honlapján tájékozódhat.

## 10.5 Ha el kívánja adni a lakását

A tulajdonjog bejegyzését követően minden probléma nélkül, akár azonnal el is adhatja új lakását. Fontos, hogy az Ön által továbbértékesített lakás illetékkedvezmény (2.1 pont) szempontjából nem fog újépítésűnek számítani, „újként” ugyanis kizárólag ingatlanfejlesztők értékesíthetnek lakást, mint például a Metrodom.

Van, aki nem szeretné megvárni a tulajdonjog bejegyzését, és már korábban értékesíteni kívánja a megvásárolt lakást. Nyomatékosan fel kívánjuk hívni a figyelmét, hogy a Metrodom tiltja a még a cégünk tulajdonában lévő, kifizetetlen, birtokba nem adott lakások tovább értékesítését.

## 10.6 A megvásárolt ingatlan megterhelése

Ha a lakás vételárát részben hitelből finanszírozza (8.3 pont), a hitelt nyújtó bank zálogjogot fog bejegyeztetni lakására, a zálogjog bejegyzése az Ön tulajdonjogának bejegyzésével egyidejűleg történik. Amennyiben lakását önerőből vásárolta meg, akkor is használhatja utólag egy bankhitel fedezeteként, erre azonban csak az Ön tulajdonjogának bejegyzését követően lesz lehetősége. (Nem cégünk tiltja meg, hanem a bankok várják ezt el.)

## 10.7 Jogvita és a választottbírótság

A Metrodom alapvetően tárgyalással, megegyezésre törekedve kívánja rendezni az esetleges vitákat és konfliktusokat, ha azonban ez nem sikerül, akkor, ha a vevő gazdasági társaság (cég), az adásvételi szerződés tekintetében a felek kizárólag a Magyar Kereskedelmi és Iparkamara mellett szervezett Állandó Választottbíróstághoz fordulhatnak, ez az egyik olyan szerződéses pont, amelyhez a Metrodom céges vevő esetén ragaszkodik.

A Választottbírótság nem része az állami bírósági rendszernek, ítélete ellen nincs fellebbezés és – nagyon szűk kivételtől eltekintve – állami bíróság előtt sem támadható meg, viszont ugyanolyan kötelező és végrehajtható erővel bír. Maga az eljárás nagyon gyors, a kereset beadásától számítva 6 hónap múlva rendszerint már meg is van a jogerős ítélet (a „rendes” bíróság ennyi idő alatt sokszor az első tárgyalást sem tűzi ki). Ez a gyorsaság a választottbírótság legfőbb előnye, amivel megelőzhető az évekig tartó pereskedés (és ennek nem elhanyagolható ügyvédi és egyéb költségei). Másrészt a vesztes félnek jóval többbe kerül az eljárás, mint az állami bíróságon, ami visszatartja a feleket a „próba-szerencse” alapon való pereskedéstől, és inkább a megegyezésre ösztönzi őket.

# 11. A TÁRSASHÁZ MEGALKULÁSA ÉS MŰKÖDÉSE

A Metrodom házai, hasonlóan a több lakásos lakóházakhoz, társasházként működnek, melyek életét a társasházi törvény, az alapító okirat, a szervezeti és működési szabályzat (SZMSZ), valamint a közgyűlés határozatai szabályozzák. Házaink mérete, a sok lakás és lakó, az évi több milliós költségvetéssel, állandó „alkalmazottakkal” és testületekkel működő, bonyolult szervezetet jelent, ahol a lakók tulajdonosként egyszerre irányítók és a szolgáltatásoknak igénybe vevői. Akik társasházból költöznek ide, azoknak sok minden ismerős lesz, de még ők is fognak nálunk egyedi dolgokkal találkozni.

## 11.1 Az előtársasház

Az építési engedély kiadását követően cégünk benyújt egy úgynevezett előzetes társasház alapítási kérelmet a földhivatalhoz, amely tartalmazza az albetéteket (lakások, teremgarázs, üzletek, tárolók), a közös területek felsorolását, valamint a működés legfontosabb szabályait. A földhivatal ezt a kérelmet feljegyzi a telek tulajdoni lapjára. Ez az állapot egészen az épület teljes elkészültéig és a használatbavételi engedély (9.7 pont) jogerőre emelkedéséig így marad, ebben a kb. másfél éves időszakban a társasház még nem létezik, jogilag ez csak egy telek, illetve építkezés. Mivel ekkor még be sem lehet költözni, és senki sem lakik a házban, ez semmilyen problémát nem okoz, a ház karbantartásával, őrzésével, rezsijével kapcsolatos összes költséget a Metrodom fizeti.

Az előzetes alapító okirat és a kérelem cégünkönél megtekinthető, ugyanakkor hangsúlyozzuk, hogy a végleges verzió ettől kis mértékben, de nagyon sok pontban el fog térni. Lakásösszevonások, a közös területek építkezés közbeni változásai mind-mind okozhatnak néhány tized négyzetméteres változásokat, az egyes albetétekre a közös tulajdonból eső hányad módosulását. Ennek a vevőkre/lakókra nézve szinte soha nincs jelentősége, a tulajdonjog bejegyzése (10.3 pont) során azonban a földhivatalban nagyon is figyelnek rá.

## 11.2 A társasház megalakulása, az alakuló közgyűlés

A használatbavételi engedély kiadásával, válik hivatalosan lakóházzá a korábbi építkezés. A társasház a használatbavételi engedély kiadásának dátumára visszamenőleg alakul meg. Azért, hogy a ház megkezdhesse működését, legyen takarítás, szemétszállítás, fűtés az első lakók beköltözésekor, a használatbavételi engedély kiadásakor tartunk egy úgynevezett alakuló közgyűlést. Mivel ekkor még nincsenek külön albetétek, jog szerint a háznak egyetlen tulajdonosa van, a Metrodom, így gyakorlatilag egy „egyszemélyes” közgyűlésen rendezzük el a legfontosabb kérdéseket.

Az alakuló közgyűlésen elfogadjuk a ház végleges alapító okiratát, amivel majd kérjük a földhivataltól a társasház bejegyzését. Ugyancsak elfogadjuk az SZMSZ-t, ami a ház mindennapi életét szabályozza. Megválasztjuk a közös képviselőt, elfogadjuk a ház költségvetését, a közös költséget, illetve megválasztjuk a számvizsgáló bizottságot is.

Ezeket a fontos döntéseket azonban nem önkényesen, egyoldalúan hozzuk meg, hanem ügyfeleink többségi akaratának megfelelően. Nagyjából a műszaki átadások környékén tartunk egy egyszerűsített lakógyűlést, ahol a leendő tulajdonosok egyszerű többségi szavazással dönthetnek, ki legyen a közös képviselőjük, kik kerüljenek be közülük a számvizsgáló bizottságba, illetve, hogy mennyi legyen a közös költség. A könnyebb döntés elősegítése érdekében előzetesen megpályáztatunk néhány általunk már ismert közös képviseleti céget, teljes pályázatukat pedig, amely tartalmazza a költségvetési tervet, a vállalt közös költséget, illetve a teljes bemutatkozásukat is, a lakógyűlés előtt megküldjük ügyfeleinknek. A pályázat nyitott, ügyfeleink maguk is ajánlhatnak, jelölhetnek közös képviselőt, akiktől a pályázat során ugyanezeket az iratokat fogjuk bekérni. Azért, hogy biztosan hozzáértő személy irányítsa majd a társasházat, néhány alapvető feltételt megszabunk, például a tapasztalatot, referenciákat illetően, de semmilyen olyan korlátozás nincs, amivel akadályoznánk a szabad versenyt.

Arról, hogy miként lehet pályázni, mikor és milyen rend szerint tartjuk a lakógyűlést, kik a közös képviseleti jelöltek, e-mailben részletesen tájékoztatunk mindenkit. A lakógyűlés megtartásán túl azt is vállaljuk, hogy a leendő tulajdonosok által ott meghozott döntéseket elfogadjuk, az alakuló közgyűlés határozatai ezeket fogják tartalmazni. Ugyancsak vállaljuk, hogy a megválasztott

közös képviselővel, más alvállalkozókkal (portaszolgálat, takarítók stb.) nem kötünk olyan hosszútávú, határozott idejű szerződést, amellyel „bebetonoznánk” őket és semmilyen más módon nem korlátozzuk a lakók döntési szabadságát, a ház pénzügyi vagy más jellegű mozgásterét. A lakók a társasház első közgyűlésén gyakorlatilag bármilyen témában dönthetnek, akár a közös képviselőt is cserélhetik, ha az eredetileg általuk választott személlyel valamiért mégsem lennének elégedettek.

A Metrodom más ingatlanfejlesztőtől etérően a közös költség megfizetésével kapcsolatban sem tart fent magának semmilyen könnyítést, az egyes lakások átadásáig, azok után pontosan ugyanolyan közös költséget, fűtési díjat stb. fizetünk, mint a már átadott lakások után az ügyfeleink. Sőt, itt a lakókhöz képest többet is vállalunk, azért, hogy a társasház anyagilag biztos lábakon állva indulhasson el, azonnal befizetünk egy milliós nagyságrendű közös költség előleget saját lakásaink után.

A használatbavételi engedély kiadását követően megkezdjük a lakások átadását ügyfeleinknek, ezzel egyidejűleg pedig az épület üzemeltetését teljes egészében átadjuk a megválasztott közös képviselőnek. Innentől kezdve az új ház már a társasházi törvény előírásai szerint ugyanúgy működik, mint minden más társasház. A lakók közös költséget fizetnek, a közös képviselő fizeti a ház számláit, leszerződik a közműcégekkel, a takarítókkal, és ha van, a biztonsági őrséggel, intézi a karbantartást stb. Ezzel alapjaiban változik meg a korábbi helyzet, amikor minden, ami a házat érintette, a Metrodom dolga és felelőssége volt, innentől bármilyen, az üzemelést érintő kérdésben a közös képviselő az illetékes.

Ennek megfelelően kérjük, ha a takarítással, a fűtés beindításával/leállításával, a tisztasággal, a locsolórendszer működésével vagy bármi más, hasonló dologgal problémája van, azt **ne a Metrodomnak, hanem a közös képviselőnek jelezze**, mi az üzemeltetésért nem, kizárólag a jóállásért felelünk!

## 11.3 A társasház bejegyzése után

Miután a földhivatal meghozta a társasház bejegyzéséről szóló határozatot, és megnyitlta az albetétek, a birtokba lépett lakók vehetik kezükbe a ház irányítását, a Metrodom elveszíti összes korábbi „kiváltságát” és lehetőségét, amelyet

kizárólagos, egyszemélyi tulajdonosként élvezett – ekkortól cégünk jogállása semmiben sem fog különbözni a lakókétól. Ez azonban a lakóknak nem csak előnyökkel jár, el kell fogadni, hogy ezentúl a Metrodom nem fog tudni segíteni a törvény által a közgyűlés hatáskörébe utalt döntésekben, erre már sem lehetőségünk, sem jogunk nincs. Ha közgyűlést szeretnének tartani, le akarják váltani a közös képviselőt, meg akarják változtatni az SZMSZ-t vagy a házirendet, akkor ezt maguknak kell elintézniük. Ezekben a döntésekben mi már a lehető legkevésbé szeretnénk részt venni, a ház közgyűlésein ezért vagy nem veszünk részt, vagy, ha ott is vagyunk, nem élünk szavazati jogunkkal. Elfogadjuk a közgyűlés általános határozatait, ha szükséges, a többi lakóval együtt célbefizetést teljesítünk, fizetjük a ránk eső közös költséget és hődíjat, támogatjuk a pozitív és konstruktív, a ház életét jobbra tevő kezdeményezéseket.

A fentiekől csak akkor térünk el, ha kifejezetten a Metrodomot negatívan érintő, ellenünk irányuló közgyűlési határozattervezetről van szó, vagy ha a ház működőképessége forog veszélyben, és a megoldáshoz feltétlenül szükség van a Metrodom szavazatára is.

## 11.4 A közös költség

A Metrodom házaiban, ahogy minden társasházban, közös költséget kell fizetni, ebből fedezik a ház fenntartását, működését, a takarítást, a gondnokit, a közös területek világítását, a szemétszállítást és még sok minden más is. Egyetlen kivétel a kazánok gáz-, illetve villanyszámlája, mivel az a lakások, nem pedig a ház fogyasztását jelenti, ezért a fűtés, hűtés és a meleg víz után külön díjat (11.5 pont) kell fizetni.

A közös költség mértékét az alakuló közgyűlésen (11.2 pont) a lakók korábbi, többségi döntésének megfelelően a Metrodom határozza meg. Arra a kérdésre, hogy az Ön ingatlanai után pontosan mennyit és milyen számlaszámra kell fizetni, a közös képviselőtől kaphat választ.

Azért, hogy elkerüljük a sok házra jellemző fizetési késedelmeket vagy nem fizetést, ami pont a rendszeren fizetőket károsítja meg leginkább, és szélsőséges esetben a ház működőképességét is veszélyeztetheti, a házaikban lehetőség van rá, hogy a tartozókat kizárják a fűtésből, hűtésből és a melegvíz-ellátásból. Ennek a feltételeit az SZMSZ szabályozza, a végrehajtásról pedig a közös képviselő gondoskodik, így senki nem halmozhat fel büntetlenül 3 havinál nagyobb tartozást. Éppen ezért felhívjuk a figyelmét, hogy a közös költség befizetéséről

hosszabb távollét vagy a lakás bérbeadása esetén is gondoskodjon, ha el szeretné kerülni a kellemetlen meglepetést és a visszakapcsolási díjat.

## 11.5 A fűtési- és hűtési-, valamint a vízfelmelegítési díj

A Metrodom valamennyi házában úgynevezett házközponti fűtés van, azaz a ház kazánjai állítják elő a fűtési és hűtési meleg/hideg vizet és a használati meleg vizet. A lakásokba a gáz nincs bevezetve, és nincs bennük külön kazán, cirkó vagy bojler sem. Ez a megoldás számít ma a leghatékonyabbnak és leggazdaságosabbnak, így a legolcsóbb egységnyi hőmennyiség előállítása, és a karbantartási költségek is így a legalacsonyabbak.

Ugyanakkor fontos tudni, hogy a házközponti fűtés nem jelent átalánydíjat, mint a távfűtés esetén, itt minden lakáshoz hőmennyiségmérő és külön melegvíz-óra tartozik, és mindenki csak a saját fogyasztása szerint fizet. A különbség az áram- vagy a vízfogyasztáshoz képest az, hogy itt nincs külső szolgáltató, a kazánok gáz- és elektromos áram fogyasztása után a számlát a társasház kapja és fizeti ki, majd azt a leolvasott órák alapján szétosztja a lakók között, mindenki kap időközönként egy hődíj-bekérőt.

A hődíj-bekérő rendszerint három tételből tevődik össze. Van egy alaplíj, ami azokat a költségeket tartalmazza, amit a háznak akkor is ki kell fizetni, ha senki sem fogyasztott semmit, ez az mérőórák díjait, a karbantartási költségeket és az úgynevezett hőveszteséget jelenti. A második tétel a fűtés vagy hűtés, a harmadik pedig az elfogyasztott meleg víz felmelegítésének a díja.

A hődíj kiszámítására két fő modell (és ezeknek sok változata és kombinációja) létezik, azt, hogy ezek közül melyiket alkalmazzák, a közgyűlés dönti el.

Az egyik esetben előre megállapítják az elszámoló árakat, az órákról leolvasott fogyasztást pedig minden hónapban ezzel az árral számlázzák ki, és utólag, fűtési idény végén és kezdetén, esetleg év végén számítják ki a gáz-, és villanyszámlák alapján, mennyibe is került ténylegesen a fűtés és a hűtés, majd minden lakó kap egy elszámolást, amiből kiderül, hogy mennyit kell befizetnie, vagy mennyit kap vissza. Két-három évi működés után ez az elszámolóár már elég jól kalkulálható, és így az időszak végén csak kisebb korrekciókra kell számítani.



A másik esetben a kazának havi tényleges gáz-, és áramfogyasztását osztják szét a lakások óráiról leolvasott értékek szerint, és így jön ki az elszámolóár, ami hónapról hónapra változik, sokszor elég nagy mértékben is.

Mindkét modellnek vannak előnyei és hátrányai. Az elsőnél a lakók már hó végén, az óra leolvasásakor tudhatják, milyen számlára számíthatnak, az elszámolási időszak végén viszont pozitív és negatív meglepetésben is részük lehet. A második esetben mindenki a tényleges és valós fogyasztást fizeti minden hónapban, az elszámoló árak dinamikus változása miatt azonban azonos hőmennyiség felhasználása esetén is hónapról-hónapra változhat a fizetendő hődíj.

A végeredményt tekintve azonban nincs jelentős különbség, hiszen a lakóknak végső soron így is, úgy is ki kell fizetniük a kazán által elfogyasztott gázt és áramot, ezért ebben a kérdésben érdemes a közös képviselő javaslatára hagyatkozni, mivel neki van ebben a legtöbb tapasztalata.

## 11.6 A teremgarázs és a társasház

A teremgarázs helyzete meglehetősen sajátos a társasházon belül, ugyanis ez a közhiedelemmel ellentétben nem közös terület, mint a folyosók vagy a lépcsőház, hanem ugyanolyan külön tulajdon (albetét), mint a lakások, csak éppen nem egy-két, hanem sok személy tulajdonában vannak. Minden beállóhely (és van, amikor a tárolók) tulajdonosa valójában a teremgarázs egészének tulajdonostársa.

Amíg azonban a lakások jól elkülönülnek fizikailag és fogyasztás (víz, áram, fűtés) szempontjából is, a teremgarázs esetében ez másként van. Egyrészt a parkolóhellyel nem rendelkezők is be- és átmehetnek rajta, mikor például a biciklitárolóba mennek, másrészt pedig gyakorlati okokból a ház fizeti a teremgarázs világítását és takarítását, ha pedig kamerarendszer vagy őrség működik, akkor az ezt a „magánterületet” is védi.

Amikor gépkocsibeálló-tulajdonosként felteszi a kérdést, hogy miért kell egy „üres helyért” több ezer forint közös költséget fizetni, mindig gondoljon arra, hogy ez az Ön külön tulajdona, amelynek azonban a teljes fenntartásáról a társasház gondoskodik, és még így is csak kb. a felét fizeti annak, amit a közös tulajdonból Önre eső tulajdoni hányada után kellene.

## 11.7 A kert és a társasház

A Metrodom-házakhoz mindig tartozik kisebb-nagyobb zöldfelület, kert, amely a ház közös tulajdonában van, és parkként használják. A földszinti (első emeleti) lakások egy részéhez azonban adott esetben tartozhat kizárólagos használati joggal kertrész, erről az alapító okirat rendelkezik, ezeknél kerítés vagy sövény jelzi, hol húzódnak a „magánkertek” határai.

A kizárólagos használat megnevezés önmagáért beszél, ezeket a kerteket csak a lakás tulajdonosa használhatja, oda más nem mehet be. Az, hogy ez a használat meddig és mire terjed ki, rendszerint nincs szabályozva, vita esetén a közgyűlés rendelkezik erről az SZMSZ módosításával. Asztal, székek vagy grillsütő kirkása ellen senkinek sem lehet kifogása, egy fészker építését azonban valószínűleg már nehezményezni fogják a lakótársak. A kizárólagos használatú kerteket rendszerint a lakás tulajdonosának kell rendben tartania, öntöznie, kisebb kertek esetében azonban rendelkezhet úgy az SZMSZ, hogy a fűnyírást például ezekben is a társasház kertésze végzi, hogy ne kelljen mindenkinek fűnyírót vásárolnia 10–15 m<sup>2</sup> fű miatt. Arra is van azonban példa, hogy a magánkertek teljes gondozását a társasház végezteti el.

## 11.8 Ami nem a társasházra tartozik

Bár annak eldöntése, hogy valami a társasház (közös képviselő) vagy a lakó (tulajdonos) feladatához, hatáskörébe tartozik, elvben egyszerű, a tapasztalatok mégis azt mutatják, hogy sokan félreértelmezik a dolgokat.

Alapelve, hogy ami a lakásban van, az a tulajdonosra tartozik. Ha valami elromlik „odabent”, azt jóállás esetén nekünk kell javítani, a Metrodomot értesítse, ne a közös képviselőt! Ha már nincs jóállás, akkor a javítás a tulajdonos feladata. Az ELMŰ-vel vagy a vízművekkel kapcsolatos probléma esetén szintén Önnek kell eljárnia, ahogyan akkor is, ha a felette lakó beáztatja, esetleg Ön áztatja be alsó szomszédját.

A közös területek esetén pont fordított a helyzet, itt minden gonddal a közös képviselőt keresse meg, ne próbálja Ön „elintézni” a dolgot! Igaz ez a hibák kezelésére is, jóállási igényt kizárólag a közös képviselőtől tudunk elfogadni, mivel a munkát is csak ő veheti át tőlünk. Felhívjuk a figyelmét, hogy ha Ön próbál közös területen lévő hibát bejelenteni (lift, kapu, folyosóvilágítás stb.), azt **a hiba érdemi vizsgálata nélkül el fogjuk utasítani!**



Kérjük, vegye figyelembe, hogy a házban dolgozó gondnok, a takarítók és az örök a társasház és nem az Ön alkalmazottai (alvállalkozói), felettük a közös képviselő vagy külön határozat esetén az SZVB tagjai gyakorolhatnak ellenőrzési jogot, utasíthatják őket! Kérjük, ne próbálja őket személyes célokra igénybe venni, a gondnoknak nem az a feladata, hogy a lakásokban szereljen, az öröké, hogy levelet, csomagot vegyenek át, őrizzenek meg! Ha kétségei lennének, inkább kérdezze meg közös képviselőjét, mint hogy kellemetlen helyzetbe hozza magát vagy másokat.

# 12. JÓTÁLLÁS ÉS SZAVATOSSÁG

Az újjépítésű lakások egyik nagy előnye a régi lakásokhoz képest, hogy nem kell amiatt aggódni, hogy elromlik valami, hiszen a jótállási idő alatt ezeket a Metrodom javítja – márpedig ezt a kötelességünket sok más építőipari cégtől eltérően nagyon komolyan vesszük. Persze fontos, hogy vevőként Ön is tisztában legyen vele, mire, hogyan és meddig terjed ki a garancia.

## 12.1 Mi a különbség?

A mindennapokban a jótállás és szavatosság kifejezéseket gyakran egymással keverve használjuk, pedig nagyon is különböző a jelentésük, ezért először ezeket érdemes tisztázni.

A **jótállás** azt jelenti, hogy a lakásban, illetve az egész házban nem csak az átadáskor van minden rendben, működik minden rendeltetésszerűen, de később (legalább a vonatkozó jogszabályban meghatározott jótállási idő végéig) is így lesz, ha pedig elromlik valami, kötelesek vagyunk kijavítani, illetve kicserélni. A jótállás szinonimájaként gyakran használják a garanciát is (garanciajegy, garanciális javítás stb.).

A jogszabályban előírt kötelező alkalmassági idejétől függően az egyes épületszerkezeti elemekre vonatkozó jótállási igények 5 év (pl. válaszfalak vagy szigetelés) vagy 10 év (pl. alapozás, födémek) elteltéig is érvényesíthetők.

A **szavatosság** alapján bizonyos esetekben akkor is javítanunk kell, ha valamire a jótállás nem vonatkozik vagy a jótállási idő már lejárt. Ennek az a feltétele, hogy olyan, az átadás idején már meglévő hibáról legyen szó, amelyet nem lehetett felismerni (rejtett hiba), és a teljesítést követő hat hónapon túl annak bizonyítása is a vevő dolga, hogy a hiba átadáskor már megvolt. Már elkészült, megtekintett állapotban vásárolt lakásaink esetében a szerződéskötés időpontjában meglévő vagy felismerhető hibák tartoznak ebbe a körbe.

Fogyasztó és vállalkozás közötti szerződés esetén a fogyasztó kellékszavatossági igénye a teljesítés időpontjától számított két év alatt évül el., ami így rendszerint jóval rövidebb a lakások jótállási idejénél. Ebből következően a szavatosság alapján történő eljárás és javítás nagyon-nagyon ritka eset. Legfeljebb olyan példa képzelhető el, hogy ha egy már nem garanciális lakást adunk el nyáron, és csak ősszel derül ki, hogy valamelyik termosztátos szelep rossz, akkor azt szavatosság alapján cseréljük. (Az átadáskor meglévő, de rejtett, a fűtés elindításáig fel nem ismerhető hiba.)

A fentiek alapján a továbbiakban elsősorban a jótállással (garanciával) foglalkozunk. Felhívjuk a figyelmét, hogy az újépítésű lakások tekintetében eltérnek a szabályok az általánostól, erről külön kormányrendelet rendelkezik.

## 12.2 A jótállás időtartama és tárgya

Újépítésű lakás esetén a lakásra és a teljes épületre kötelező jótállást ír elő a törvény. Ennek időtartama az egyes épületszerkezeti elemektől és anyagoktól függően 3, 5 vagy 10 év. Azt, hogy mire hány év jótállás jár, a 181/2003. kormányrendelet és annak négy melléklete határozza meg, mely elérhető a net.jogtar.hu weboldalon.

Az épülettel, illetve a lakással együtt, több olyan dolgot is (át)adunk, amelyekre nem az előző kormányrendelet, hanem az általános törvényi szabályok vonatkoznak. Ezek olyan berendezési tárgyak, műszaki cikkek, amelyek nem kapcsolódnak szorosan az ingatlanhoz. Néhány tipikus példa:

- az épület előterében található bútorok (kanapé, fotel, asztal stb.),
- más helyiségekben (pl. babajátószoba, klubszoba, tetőterasz stb.) lévő bútorok, berendezési tárgyak,
- a fitnessteremben található edzőgépek és sporteszközök,
- szórakoztató-elektronika (TV, rádió, hangfal stb.),
- az okosotthon rendszer (a termosztát kivételével) és azok elemei, például központi egység, érintőkijelző, érzékelők stb.

Ezekre a berendezésekre és műszaki cikkekre a jótállás jellemzően egy év, kivéve ha a jogszabályok ennél hosszabb kötelező jótállást írnak elő.

Nagyon fontos, hogy a 3 éves jótállás nem az átadás (birtokbaadás) pillanatában kezdődik, hanem amikor a kivitelező (a Metrodom Kivitelező Kft. vagy Metrodom Építő Kft.) átadja az épületet a megrendelőnek (az ingatlanfejlesztőnek, azaz a beruházást megvalósító Metrodom-projektcégnak). Ennek a szabálynak az az oka, hogy a lakások, beállók, tárolók egymástól nem elválasztható, független termékek, hanem műszaki szempontból egységes egészet alkotnak. Nem lehetséges, hogy pl. a kazán vagy a lift az egyik lakó felé még garanciális legyen, a másik felé azonban nem.

Azt, hogy a jótállási időnek mikor van vége, a jótállási jegy tartalmazza, de a honlapunkon is megtalálja, illetve ügyfélszolgálatunk is tud információval szolgálni. Erre különösen akkor érdemes figyelni, ha már elkészült, lakott házukban vásárol lakást, mert lehet, hogy a jótállási időből már csak egy-két év van hátra, sőt elvben az is elképzelhető, hogy a jótállási idő már lejárt, ekkor jön igazán számításba a fél éven belül érvényesíthető szavatosság.

## 12.3 Lakáshasználati útmutató és jótállási jegy

Birtokbaadáskor (99 pont) a jótállás szempontjából három fontos iratot is átadunk, a lakáshasználati útmutatót, a jótállási jegyet és egy hibabejelentő lapot. (Utóbbiról a 12.5 pontban olvashat bővebben.)

A **lakáshasználati útmutató** – mint nevéből is következik – egyfajta használati utasítás új lakásához, a házhoz. Kérjük, olvassa el, mert a tanácsok mellett sok olyan kötelező kezelési és karbantartási előírást talál benne, amelyek nem csak lakása állagának megőrzésében segítik, de amelyek megsértésével a jótállást is elveszítheti. A hozzánk bejelentett hibák 20–25%-a megelőzhető és elkerülhető lett volna, ha a lakók elolvasták volna a lakáshasználati útmutatót.

A **jótállási jegy** tartalmazza az ingatlan azonosítóját, a jótállási határidőt és a legfontosabb tudnivalókat a jótállással kapcsolatban (mire vonatkozik, ki a kötelezettje stb.). A jótállási jegyet a törvényi előírásnak megfelelően át kell adnunk, de arra nem lesz szüksége se hibabejelentéskor, se később, a garanciális ügyintézés vagy a javítás során. A jótállási jegyet ügyintézőink vagy alvállalkozóink nem fogják Öntől kérni. Az elveszett jótállási jegyet emiatt sem áll módunkban ismét kiadni vagy pótolni. Megőrzését ezzel együtt is javasoljuk a rajta szereplő információk miatt, illetve ha még a jótállás alatt bérbe adná vagy eladná lakását, ezzel tudja igazolni a legegyszerűbben, hogy a lakás még garanciális.



## 12.4 A jótállás kötelezettje

A jótállás kötelezettje, akinek a garanciális javítást el kell végeznie, elsődlegesen az épület generálkivitelezője, nem pedig az eladó. Ezt a jogszabály rendezi így, és az adásvételi szerződés is tartalmazza. A bejelentéseket, a javítások koordinálását garanciális osztályunk munkatársai végzik, ha bármilyen garanciális problémája van, kérjük, hogy velük vegye fel a kapcsolatot a honlapunkon ([www.metrodom.hu/garancia](http://www.metrodom.hu/garancia)) található elérhetőségeken, ne ügyfélszolgálatunkkal!

## 12.5 A bejelentés

Javítási igényt elsősorban az ingatlan tulajdonosa (haszonélvezője) jelentheti be, de elfogadjuk a bejelentést családtagoktól is, vita vagy kétség esetén azonban kérhetjük, hogy a bejelentő igazolja a jogosultságát. Ha a lakást továbbadták, az új tulajdonost természetesen ugyanazok a jogok illetik meg, mint aki közvetlenül tőlünk vásárolta az ingatlant. Bérletől nem fogadunk el hibabejelentést, és ő a javítást sem tudja átvenni. (Nem szeretnénk utólag azon vitatkozni a tulajdonossal, hogy a tudta és engedélye nélkül miért mentünk be a lakásába, végeztünk ott munkát.)

Célszerű, hogy a hibát az jelentse be, aki később tud egyeztetni a javítás időpontjáról, tudja fogadni a szerelőket, át tudja venni a munkát. Ha a bejelentőnek erre nincs lehetősége, akkor kérjük, hogy adjon meg egy kapcsolattartót.

**Bejelentést kizárólag írásban lehet tenni** (honlapunkon keresztül a [www.metrodom.hu/garancia](http://www.metrodom.hu/garancia) weboldalon, e-mailben, levélben, vagy a kitöltött bejelentő lap, központi irodánkban történő leadásával), a telefonon vagy valamelyik munkatársunk felé szóban tett panasz nem számít hibabejelentésnek, az alapján nem fogjuk az esetleges hibát megvizsgálni vagy kijavítani!

Javítási igényét leggyorsabban és legegyszerűbben honlapunkon ([www.metrodom.hu/garancia](http://www.metrodom.hu/garancia)) jelentheti be, ehhez nincs szükség se regisztrációra, se a jótállási jegy vagy más bizonylat számára, egyszerűen csak ki kell választania az épületet, megadni a lakás számát, az Ön elérhetőségét (telefon és e-mail), valamint röviden leírni a hibát. A bejelentésről azonnal automatikus visszaigazoló mailt kap, amely tartalmazza a tudnivalókat, és hogy ki és mikor fogja Önnel felvenni a kapcsolatot.

Ha nem kívánja honlapunkat használni, küldhet e-mailt, vagy levelet is, utóbbi esetekben javasoljuk a birtokbaadásakor kapott hibabejelentőt használni. Kérjük, hogy ezt mindenképpen központi irodánkba, a bejelentőn lévő címre küldje vagy hozza be, mert csak így biztos, hogy valóban a megfelelő helyre, garanciális ügyintézőnkhez kerül.

Szóbeli vagy telefonos bejelentést sajnos nem tudunk elfogadni, mivel szeretnénk elkerülni minden olyan vitát, amelynek az oka a felek eltérő emlékezete, hogy ki, kinek, mikor és mit jelentett be.

## 12.6 A javítás menete

Amennyiben a hiba nem követel azonnali beavatkozást, nincs szó vészhelyzetről, kérjük, hogy írásban a honlapunkon keresztül jelentse be a hibát. A bejelentést követő 5 munkanapon belül a megadott telefonszámon jelentkezni fog Önnél a garanciális ügyintéző. (Ez a határidő év végén meghosszabbodik, akkor ugyanis garanciális részlegünk 2 hétig zárva van.) Kérjük, hogy ezért bejelentését úgy időzítse, hogy munkatársunk rendelkezésére tudjon állni, és ne például hosszabb szabadság vagy külföldi tartózkodás előtt tegyen bejelentést, mert két sikertelen kapcsolatfelvételi kísérlet után az ügyet tárgyalanként lezárjuk.

Ha a hiba jellege ezt szükségessé teszi, akkor garanciális építésvezetőnk egy Önnel egyeztetett időpontban előzetes szemlét tart, ahol felméri a hiba mértékét és javítási igényét, ha erre nincs szükség, akkor rögtön egy javítási időpontot egyeztetünk.

A javításokat kisebb hiba esetén a Metrodom saját szerelője végzi. Nagyobb, vagy szakember beavatkozását igénylő hiba esetén a javítást szakipari alvállalkozóra bízuk, rendszerint arra, akik az építés során is közreműködtek. A munka végén egy egyszerű jegyzőkönyvet veszünk fel, amelyet a javítást végző alvállalkozó és a bejelentő is aláír, ez igazolja a javítás megtörténtét.

## 12.7 Az egy éves bejárás

A használatbavételi engedély kiadását követően egy évvel tartunk egy nagyobb bejárást, amikor néhány napig valamennyi szakipar képviselője jelen van, és a lakók rendelkezésére áll. Ekkor „egyben” javítjuk azokat a mikrohibákat (pl. fugahiba, meglazult szegőléc stb.), amelyek a lakás mindennapi használata



során nem zavaróak, javításuk gyors és egyszerű, viszont kizárólag egy ilyen hiba miatti kiszállás aránytalanul sok időt és költséget igényelne.

Ugyancsak ekkor javítjuk a festéken és a vakolaton megjelent mikrorepedéseket is, melyek a ház, a szerkezet és a falak minimális mozgásából, a ház „beállásából” adódnak. (Ez természetes jelenség, minden új épületnél jelentkezik, és nem jelent semmilyen minőségi problémát.) Ha szükséges, ekkor végezzük el a nyílászárók zsanérjainak finombeállítását is, amit szintén az épület mozgása tehet szükségessé.

Az egy éves bejárásról a postaládákba bedobott, illetve a faliújságra kihelyezett levélben értesítjük a lakókat, ebben minden tudnivalót megtalál. A félreértések elkerülése végett, az egy éves bejárás elmulasztása legfeljebb kényelmetlenséget okoz, de semmilyen jog elvesztésével nem jár, a fenti hibák javítását később is kérheti.

## 12.8 Amikor nem él a jótállás

Vannak esetek, amikor az egyértelműen meglévő hibajelenség ellenére sem jogsult a vevő jótállás alapján történő javítást kérni.

A lakás használata során keletkezett fizikai sérüléseket nem javítjuk ki, ide tartozik a festék, a vakolat leverése, az ajtók, ablakok, a parketta karcolásai, a szaniterek, a kád mázájának vagy zománcjának sérülései. Ilyen jellegű hibát legkésőbb birtokbaadásakor (9.9 pont) vagy ha ezt megelőzően kérte, hogy a lakásba bútorokat vihessen be (9.6 pont), akkor a bepakolás megkezdése előtt lehet. Ezeknél a hibáknál nem lehet tudni, bizonyítani, és éppen ezért nem is tudjuk vizsgálni, hogy az mikor és kinek a hibájából keletkezett.

Nem javítjuk a külső okokra visszavezethető hibákat, például ha nyitva felejtett erkélyajtó, vagy a felső szomszéd hibás mosógépe miatt elázik a lakás.

Nem tartozik a jótállás körébe a háziállatok vagy a kártevők (galambok, hangyák stb.) által okozott károk javítása.

Nem javítjuk a nem rendeltetésszerű használatból eredő hibákat, például a szellőztetés elmulasztása vagy a fűtés elzárása miatti penészesedést, valamint a nem megfelelő tisztítószer okozta károkat (foltosodás, elszíneződés, karcosodás), valamint a karbantartás elmaradásából eredő károkat (dugulás, vízkő, koszolódás).

Nem javítjuk az átvételt követően megváltoztatott vagy lecserélt részeket, például ha lecseréli parkettáját vagy letapétázza, vagy átfesti a falat. A félreértések elkerülése végett, a tőlünk rendelt változtatásokra, rajtunk keresztül megrendelt, általunk beépített anyagokra ugyanaz a jótállás vonatkozik, mint az alapáras kiépítésre és termékekre.

Nem végzünk esztétikai „hozzájavitást”. A használat során bizonyos anyagok (falfestés, fuga) színe enyhén változhat koszolódás vagy a használt tisztítószer miatt fakulhat vagy sötétedhet. Ha ilyenkor javítjuk a festés hajszáltrepedését vagy pótlunk egy kiesett fugadarabot, a javított rész árnyalata eltérhet a többitől. Emiatt azonban nem fogjuk a teljes fürdőszobát újrafugázni, nem fogjuk egy vakolatrepedés miatt a teljes lakást kifesteni.

Más kategóriába tartozik, de lakói bejelentésre ugyancsak nem javítjuk a közös területeket vagy az ott lévő gépeket, szerelvényeket (lift, kazán, világítás stb.), mivel ilyen munkákra csak a közös képviselő adhat engedélyt és veheti át azokat. Ha a közös területtel volna valamilyen gondja, azt kérjük, hogy a közös képviselőnek jelezze!

Nem tartozik a jótállás alá, a lakásban lévő berendezések, így különösen az okosotthon beállításainak módosítása, ide értve a használó által végzett módosítások miatt esetleg szükségessé váló alapbeállítások visszaállítását. Amennyiben a felszerelt berendezések, az okosotthon használatához, a beállítások változtatásához, optimalizálásához segítségre van szüksége, a beszállító-, illetve beépítést végző partnerünkhöz tud fordulni, akinek az elérhetőségét a honlapunkon találja meg. Ezért a szolgáltatásért partnerünk külön díjat számolhat fel, ezt kérjük, hogy a megrendelés előtt egyeztesse!

## 12.9 Üzemelési-üzemeltetési hibák

Előfordulhat, hogy olyan zavaró jelenséggel találkozik a házban vagy lakásában, amely nem a jótállás, hanem az épület üzemeltetésének körébe tartozik. A következő problémák esetén kérjük, hogy a közös képviselőt keresse:

- a fűtés beindítása és kikapcsolása a házban;
- a fűtési és a használati meleg víz hőfokának beállítása;
- a világítást vezérlő mozgásérzékelők beállítása;
- az automata öntözőrendszer beállítása;
- kiégett izzók cseréje (a közös területeken);
- takarítással kapcsolatos észrevételek.

- garázskapu meghibásodása, karbantartása,
- garázskapuhoz történő hívószám hozzárendelése/regisztrációja
- közös tereken lévő ajtók (pl.: épület bejárati ajtó) beállítás
- parkológépek meghibásodása, karbantartása,
- játszótéri eszközök meghibásodása, karbantartása,
- lift meghibásodása, karbantartása.

# MELLÉKLET

## ADATKEZELÉSI TÁJÉKOZTATÓ

### I. Bevezetés

#### Üdvözljük ügyfelünként!

Ön akként került velünk kapcsolatba, hogy a **Blue Orange Investment & Trust Zrt.** (székhely: 1173 Budapest, Csomafalva utca 2. 24/A. ajtó), **Szitu Kft.** (székhely: 1097 Budapest, Nádasdy utca 10. 5. em. 505.), **Credit Consilium Kft.** (székhely: 2011 Budakalász, Tanító utca 38. 6. lház. 2. em. 88. ajtó), **Ingtalan-Galéria Kft.** (székhely: 1145 Budapest, Bosnyák utca 14-18. A. lház. 2. em. 204. ajtó), (a továbbiakban e cégek valamelyike külön vagy azok együttesen: **Értékesítő** vagy **Értékesítők**), mint ingatlanközvetítéssel foglalkozó gazdasági társaságok, ingatlan-tanácsadók valamelyikével kapcsolatba lépett az egyes ingatlanokat eladóként ténylegesen vásárlásra kínáló projektcégek (a projekt-cégek a továbbiakban együttesen: **Metrodom**) által a **metrodom.hu** honlapon (a továbbiakban: **Honlap**) közzétett ingatlanok megvásárlásával kapcsolatban.

A jelen adatkezelési tájékoztatóban (a továbbiakban: **Tájékoztató**) foglaltak az Ön által megkeresett Értékesítő, illetve az értékesítési folyamat lebonyolításában közreműködő MTDM Management Kft. (székhely: 1139 Budapest, Teve utca 33-41. C. ép. 1. ajtó) és a Metrodom (az MTDM Management Kft. és a Metrodom mint közös adatkezelők; továbbiakban együttesen: **Adatkezelők**) magukra nézve kötelezőnek ismerik el, és kijelentik, hogy adatkezelésük megfelel a jelen Tájékoztatóban és a hatályos vonatkozó jogszabályokban foglaltaknak.

Az Értékesítők a Metrodom üzleti tevékenysége, ingatlanjainak értékesítése kapcsán ingatlanközvetítőként járnak el. Az MTDM Management Kft. a Metrodom által megvásárlásra kínált ingatlanok tekintetében megkötésre kerülő vagy már megkötött adásvételi szerződések (a továbbiakban: **Szerződés**) tekintetében vevői kapcsolattartóként működik közre.



A jelen Tájékoztató célja, hogy a vonatkozó jogszabályi előírásoknak megfelelően rögzítse – többek között – azokat az adatkezelési alapelveket, célokat, egyéb jogokat és kötelezettségeket, amelyek meghatározzák azt, hogy az Ön által megadott személyes adatokat milyen célból, meddig és hogyan kezeljük, és az adatkezelés vonatkozásában Önnek milyen jogérvényesítési és jogorvoslati lehetőségei vannak.

Az Ön által részünkre megadott személyes adatai biztonsága és megfelelő kezelése kiemelten fontos számunkra. Kérjük, hogy a jelen Tájékoztatóban foglaltakat gondosan és figyelmesen olvassa el. Ha az itt írtakkal kapcsolatban bármilyen kérdése, illetve észrevétele lenne, úgy forduljon hozzánk bizalommal az [info@metrodom.hu](mailto:info@metrodom.hu) e-mail címen, kollégáink készséggel segítenek Önnek.

## II. Fogalom-meghatározás

Az alábbiakban összefoglaljuk a Tájékoztatóban előforduló legfontosabb fogalmakat.

- Személyes adat:** azonosított vagy azonosítható természetes személyre („érintett”) vonatkozó bármely információ; azonosítható az a természetes személy, aki közvetlen vagy közvetett módon, különösen valamely azonosító, például név, szám, helymeghatározó adat, online azonosító vagy a természetes személy testi, fiziológiai, genetikai, szellemi, gazdasági, kulturális vagy szociális azonosságára vonatkozó egy vagy több tényező alapján azonosítható.  
Személyes adatnak minősülnek – többek között – az adásvételi szerződésben feltüntetett adatok (pl. név, lakcím, adószám, anyja neve, személyi szám).
- Érintett:** minden olyan azonosított vagy azonosítható természetes személy, aki az Adatkezelőkkel a fentiek szerint üzleti kapcsolatba lép, melynek során jelen Tájékoztató szerinti személyes adatait megadja.  
Érintettnek minősülnek az adásvételi szerződések megkötése esetén a vevők.
- Adatkezelés:** a személyes adatokon vagy adatállományokon automatizált vagy nem automatizált módon végzett bármely művelet vagy műveletek összessége, így a gyűjtés, rögzítés, rendszerezés, tagolás, tárolás, átalakítás vagy megváltoztatás, lekérdezés, betekintés, felhasználás, közlés továbbítás, terjesztés vagy egyéb módon történő hozzáférhetővé tétel útján,

összehangolás vagy összekapcsolás, korlátozás, törlés, illetve megsemmisítés.

Adatkezelésnek minősül például, amikor rögzítjük adatait rendszerünkben, illetve, – adatváltozás bejelentése esetén – amikor módosítjuk rögzített adatát.

4. **Honlap:** [www.metrodom.hu](http://www.metrodom.hu).

5. **Adatkezelők:** adatkezelőnek minősül az a természetes vagy jogi személy, közhatalmi szerv, ügynökség vagy bármely egyéb szerv, amely a személyes adatok kezelésének céljait és eszközeit önállóan vagy másokkal együtt meghatározza.

Jelen Tájékoztató szerint adatkezelőnek minősül – többek között – a Metrodom (**eladó cég**) és az MTDM Management Kft., ők jogosultak meghozni az Érintettek személyes adataival kapcsolatos döntéseket.

### MTDM Management Kft.

Székhely és levelezési cím: 1139 Budapest, Teve utca 33–41. C. ép. 1. ajtó

Cégjegyzékszám: 01-09-957503

Adószám: 23196627-2-41

Képv.: Kricsfalussy Tamás ügyvezető (elérhetősége: 1139 Budapest, Teve utca 33–41. C. ép. 1. ajtó)

E-mail: [info@metrodom.hu](mailto:info@metrodom.hu)

Telefonszám: 06-1-919-3333

6. **Adatfeldolgozás:** olyan, a személyes adatokkal végzett, az adatkezelési műveletekhez kapcsolódó bármely tevékenység, amelyet az Adatkezelő nevében hajtanak végre.

7. **Adatfeldolgozó:** az a természetes vagy jogi személy, közhatalmi szerv, ügynökség vagy bármely egyéb szerv, amely az adatkezelő nevében személyes adatokat kezel.

Jelen Tájékoztató szerint adatfeldolgozók az ingatlanközvetítést végző Értékesítők (ingatlan-tanácsadók):

Amennyiben az Ön ingatlanközvetítője **Lipták Szilvia:**

**Blue Orange Investment & Trust Zrt.**

Székhely és levelezési cím: 1173 Budapest, Csomafalva utca 2. 24/A. ajtó

Cégjegyzékszám: 01-10-140229

Adószám: 26700944-2-42

Képviselőre jogosult: Munkácsy Szelina ügyvezető  
E-mail: [liptak.szilvia@metrodom.hu](mailto:liptak.szilvia@metrodom.hu)  
Telefonszám: 06-30-685-2200

Amennyiben az Ön ingatlanközvetítője **Sziráki Barbara:**

**Szitu Kft.**

Székhely és levelezési cím: 1097 Budapest, Nádasdy utca 10. 5. em. 505.  
Cégjegyzékszám: 01-09-278228  
Adószám: 12694004-2-43  
Képviselőre jogosult: Sziráki Barbara ügyvezető  
E-mail: [sziraki.barbara@metrodom.hu](mailto:sziraki.barbara@metrodom.hu)  
Telefonszám: 06-30-575-1400

Amennyiben az Ön ingatlanközvetítője **Kaiser Tibor:**

**Credit Consilium Kft.**

Székhely és levelezési cím: 2011 Budakalász, Tanító utca 38. 6. lház.  
2. em. 88. ajtó  
Cégjegyzékszám: 13-09-186430  
Adószám: 25319958-2-13  
Képviselőre jogosult: Kaiser Tibor ügyvezető  
E-mail: [kaiser.tibor@metrodom.hu](mailto:kaiser.tibor@metrodom.hu)  
Telefonszám: 06-30-753-2440

Amennyiben az Ön ingatlanközvetítője **Tukovits Zsuzsa:**

**Ingatlan-Galéria Kft.**

Székhely és levelezési cím: 1145 Budapest, Bosnyák utca 14-18. A. lház.  
2. em. 204. ajtó  
Cégjegyzékszám: 01-09-734387  
Adószám: 13422840-2-42  
Képviselőre jogosult: Tukovits Zsuzsanna ügyvezető  
E-mail: [tukovits.zsuzsa@metrodom.hu](mailto:tukovits.zsuzsa@metrodom.hu)  
Telefonszám: 06-30-411-0036

8. **Hatóság:** a Nemzeti Adatkezelési és Információszabadság Hatóság (cím: 1055 Budapest, Falk Miska u. 9-11.; e-mail: [ugyfelszolgalat@naih.hu](mailto:ugyfelszolgalat@naih.hu); Weboldal: <http://naih.hu>; telefon: +36 (1) 391-1400).
9. **Inytv.:** az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény.

10. **Pmt.:** a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény.
11. **Gr.:** a gazdasági reklámtevékenység alapvető feltételeiről és egyes korlátairól szóló 2008. évi XLVIII. törvény.
12. **GDPR:** a természetes személyeknek a személyes adatok kezelése tekintetében történő védelméről és az ilyen adatok szabad áramlásáról, valamint a 95/46/EK rendelet hatályon kívül helyezéséről (általános adatvédelmi rendelet) szóló, az Európai Parlament és a Tanács (EU) 2016/679 Rendelete.
13. **Szt.:** a számvitelről szóló 2000. évi C. törvény.
14. **Áfa tv.:** az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény.
15. **Címzett:** Az a természetes vagy jogi személy, közhatalmi szerv, ügynökség vagy bármely egyéb szerv, akivel vagy amellyel a személyes adatot közlik, függetlenül attól, hogy harmadik fél-e. Címzettnek minősülnek a jelen Adatkezelési Tájékoztató „Adattovábbítás” című fejezetében foglalt azon harmadik személyek, akik számára az Adatkezelők személyes adatot továbbítanak.
16. **Szerződés:** A Metrodom által értékesítésre kínált ingatlanokra vonatkozóan az Érintett és a Metrodom körébe tartozó valamely projekt cég között létrejött adásvételi szerződés (ideértve az adásvételi előszerződést is).

### III. Közös adatkezelés

1. A Metrodom és az MTDM Management Kft. közös adatkezelőknek minősülnek, tekintettel arra, hogy a jelen Tájékoztatóban meghatározott adatkezelési célokat, eszközöket és módokat együttesen, határozzák meg. Az Adatkezelők együttműködésének, illetve közös adatkezelésének célja az Érintett által megkötni kívánt Szerződés előkészítésével, teljesítésével kapcsolatos feladatok lebonyolítása.
2. Az Adatkezelők a közöttük, mint közös adatkezelők között létrejött külön megállapodásban rögzítik a jelen Tájékoztatóból következő jogok gyakorlásával és kötelezettségek teljesítésével kapcsolatos felelősségük megoszlását, mely megállapodás lényegét jelen fejezet foglalja össze.

3. Az Érintett az Adatkezelők bármelyikével szemben gyakorolhatja az adatkezeléssel kapcsolatos jogszabály, vagy e Tájékoztató alapján fennálló jogait. Mindezek alól kivételt képez, amennyiben valamely jog vagy kötelezettség jelen Tájékoztató tartalma szerint kifejezetten csak valamely adatkezelőre vonatkozóan áll fenn. Kérjük azonban, hogy lehetőség szerint adatvédelemmel kapcsolatos kérés, kérdés esetén az MTDM Management Kft.-t keresse a következő elérhetőségeken: 1139 Budapest, Teve utca 33-41. C. ép. 1. ajtó; info@metrodom.hu.
4. Az Adatkezelők rögzítik, hogy a jelen Tájékoztatóból következő jogaiknak gyakorlására, valamint kötelezettségeiknek teljesítésére egyetemlegesen jogosultak, illetve kötelesek, kivéve ahol és amennyiben jelen Tájékoztató ettől eltérően rendelkezik.
5. Az Adatkezelők az Érintettek (mint ügyfelek) nyilvántartásához kettő elektronikus adatbázist vezetnek (B.M.B.Y. és Salesforce).

#### IV. Adatkezelési alapelvek

Az alábbiakban összefoglaljuk azokat az adatkezelési alapelveket, amelyeket az Adatkezelők az adatkezelés teljes időtartama alatt, maradéktalanul érvényesítenek.

- **Jogszerűség, tisztességes eljárás és átláthatóság:** Az Adatkezelők az adatkezelési célok tekintetében a legtöbb esetben az Érintettől közvetlenül veszik fel és kezelik a személyes adatokat. Az Érintett személyes adatainak kezelésére kizárólagosan jogszerű és tisztességes úton, valamint az Érintett számára átlátható módon kerül sor. Az Adatkezelők a Tájékoztató hatályos szövegét ingyenesen, folyamatosan és nyilvánosan elérhetővé és megismerhetővé teszik a Honlapon, valamint az 1139 Budapest, Teve utca 33-41. C. ép. 1. cím alatti üzlethelyiségben személyes megtekintésre.
- **Célhoz kötöttség:** Az Adatkezelők a személyes adatokat kizárólag a Tájékoztatóban meghatározott, egyértelmű és jogszerű célokból kezelhetik. Ha ezektől eltérő célra kívánják az Adatkezelők kezelni a már megadott személyes adatokat, akkor az Adatkezelők erről előzetesen, teljeskörűen tájékoztatják az Érintettet. Az egyes adatkezelési célok teljes áttekinthetősége érdekében az Adatkezelők jelen Tájékoztatóban tájékoztatást nyújtanak arra vonatkozóan, hogy az egyes személyes adatokat milyen célból, milyen időtartamig és mely jogalap alapján kezelik.
- **Korlátozott tárolhatóság:** Az Érintett személyes adatainak tárolását olyan formában biztosítják az Adatkezelők, amely az érintettek azonosítását csak a személyes adatok kezelése céljainak eléréséhez szükséges ideig teszi lehetővé. A kizárólag a GDPR 6. cikk (1) bekezdés a) pontja szerint, az Érintett kifejezett és önkéntes hozzájárulása alapján kezelt személyes adatokat az Adatkezelők az Érintett törlés iránti kérelméig, a hozzájárulás visszavonásáig kezelik. Egyéb esetben a jelen Tájékoztatóban meghatározásra került az egyes adatkezelési célok esetében, hogy mennyi idő elteltével kerülnek az adatok törlésre.
- **Adattakarékosság:** Az Adatkezelők célja, hogy az egyes adatkezelési célokhoz kapcsolódóan kizárólag a lehető legszükségesebb, legrelevánsabb személyes adatokat kezelje. Ezek minden esetben olyan adatok, amelyek az egyes adatkezelési célokhoz az alábbiak szerint szükségesnek mutatkoznak.
- **Pontosság:** Az Adatkezelők célja, hogy az adatkezelési célok tekintetében a már rögzített személyes adatok folyamatosan naprakészek, pontosak legyenek, e cél teljesítése érdekében az Adatkezelők minden ésszerű intézkedést megtesznek. Az adatok naprakészségét az Érintettek is elősegíthetik az adatváltozás bejelentésével, vagy a megadott adataik helyesbítésével. Az Adatkezelők törekednek az adatok naprakészségének biztosítására, így a birtokátruházással egyidejűleg felveszik az Érintettek (vevők) esetlegesen módosult adatait.
- **Adatvédelem elve/ integritás és bizalmas jelleg:** Az Adatkezelők kiemelten fontossként kezelik a megadott személyes adatok védelmét, ezért megtesznek minden ehhez szükséges, elvárható és a technika mindenkori fejlettségéhez igazodó technikai és egyéb szervezési lépést, eljárást. Az Adatkezelők a megadott személyes adatokat alapvetően digitálisan, illetve a papír alapon felvett, rögzített személyes adatokat pedig papír alapon is tárolják. Az adatvédelmi incidens megelőzése, illetve elhárítása érdekében az Adatkezelők:
  - a) megakadályozzák a személyes adatokhoz való jogosulatlan hozzáférést, valamint a jogosulatlan adatbevitelt, adatt módosítást, adattörlést;
  - b) biztosítják az adatok helyreállítását egy esetleges adatvesztés esetén;
  - c) papíralapú rögzítés esetén az adatokat olyan ügyfélforgalomtól elzárt területen tárolják, ahol illetéktelen személyek azokhoz nem férhetnek hozzá.



- **Elszámoltathatóság:** Az Adatkezelők felelősek a fenti alapelveknek való megfelelésért és képesek e megfelelés igazolására.

## V. A szerződéskötés folyamata

Az Adatkezelők célja, hogy jelen fejezetben összefoglalják a szerződéskötési folyamat egyes lépéseit:

- a) A szerződéskötési folyamat az Érintett megkeresése alapján indul meg. E megkeresés telefonon, e-mailben vagy a Honlapon elérhető „Érdeklődöm” linken való bejelentkezés alapján vagy az Adatkezelők által szervezett, illetve részvételükkel zajló nyilvános rendezvényeken (nyílt nap, lakáskiállítás, stb.) az Érintett által kitöltött regisztrációs űrlap útján történhet, melynek során az Adatkezelők válaszukban felhívják az Érintett figyelmét arra, hogy személyes adatai (név, e-mail, telefonszám) rögzítésre kerülnek az adatbázisban a kapcsolattartás érdekében.
- b) A szerződéskötési folyamat második lépéseként az Adatkezelők a megadott elérhetőségek valamelyikén felveszik a kapcsolatot további egyeztetés érdekében az Érintettel.
- c) A Szerződés megkötését megelőzően az Adatkezelők bekérik az Érintettek jelen Tájékoztatóban foglalt személyes adatait a Szerződés megkötése céljából, illetve a Pmt. 6. § szerinti ügyfél-átvilágítási kötelezettség teljesítése érdekében.

## VI. Adatkezelési célok, az adatkezelés folyamata

Az alábbiakban összefoglaljuk azokat az esetköröket, adatkezelési célokat, amelyek során a gyakorlatban megtörténik az Érintett személyes adatainak kezelése. Az alábbi adatkezelési tevékenységek tekintetében – ahol eltérően nem rendelkezik a Tájékoztató – az Adatkezelők együttesen, egyetemleges felelősség mellett, közös infrastruktúra kialakításával járnak el.

### 1. Ajánlat küldése, érdeklődőkkel kapcsolattartás:

Az érdeklődőknek lehetősége van az előző fejezetben meghatározott módokon felvenni a kapcsolatot az Adatkezelőkkel.

Az adatkezelés célja az Adatkezelőkkel való kapcsolattartás és egyeztetés az eladásra kínált lakásokkal kapcsolatban, ajánlat küldése az érintett részére.

Érintettnek minősülnek az Adatkezelőkkel kapcsolatba lépő, az Adatkezelőktől ajánlatot kérő személyek.

A kapcsolattartás során az Adatkezelők az érdeklődő nevét, e-mail címét, telefonszámát kezelik.

Érintettnek minősülnek azon személyek, akikkel kommunikációra, kapcsolattartásra kerül sor.

Az adatkezelés jogalapja az Adatkezelő jogos érdeke [GDPR 6. cikk (1) bek. f) pont]. (Az Adatkezelők külön dokumentumban mérlegelési tesztet folytattak le.)

Adatkezelés időtartama: hozzájárulás visszavonásáig, illetve (az ügyfelek minél magasabb szintű kiszolgálása céljából) amennyiben Szerződés megkötésére nem került sor, úgy az első kapcsolatfelvételtől számított 3 év elteltével kerülnek az Érintett adatai törlésre.

Adatfeldolgozóként a jelen Tájékoztatóban megjelölt Értékesítő jár el, aki ingatlanközvetítői tevékenységével elősegíti a Szerződés megkötését és kapcsolatot tart az Érintettel.

### 2. Szerződéskötés előkészítése:

Az Érintett „A szerződéskötés folyamata” fejezetben található lépések szerint tudja a Szerződéskötés lépéseit kezdeményezni, illetve az ott feltüntetett folyamat szerint kerül sor a Szerződés megkötésére.

Az Adatkezelés jogalapját a GDPR 6. cikk (1) bekezdés b) pontja szerinti, az Érintett kérésére történő szerződéskötési lépések jelentik.

Adatszolgáltatás elmaradásának lehetséges következménye: a szerződést nem tudják a felek előkészíteni.

Érintett lehet a vevő, a hasznélvezeti jog jogosultja, a törvényes képviselő.

Az Adatkezelők kezelik mindazon adatokat, amely a szerződéskötés előkészítéséhez szükségesek: természetes személyazonosító adatok (név, születési név, anyja neve, születési hely és idő, lakhely, adóazonosító jel, személyi igazolvány száma/útlevél száma, személyi szám), ingatlan adatai (település neve, helyrajzi szám), állampolgárság, hitelfelvétel esetén egyéb adatok; kapcsolattartási adatok; illetve bizonyos esetekben értesítési cím, korábban eladott ingatlan adatai stb. (A Szerződéshez szükséges adatokról – többek között – az Inyvt. 32. §-a rendelkezik.)

Amennyiben Szerződés megkötésére mégsem kerül sor, úgy az Érintett adatai törlésre kerülnek, Szerződés megkötése esetén pedig az adatkezelés időtartamára a következő pont irányadó.

Adatfeldolgozóként a jelen Tájékoztatóban megjelölt Értékesítő jár el, aki ingatlanközvetítői tevékenységével elősegíti a Szerződés megkötését és kapcsolatot tart az Érintettel.

### 3. Szerződéskötés:

Amennyiben a Szerződés létrejön az Érintett, mint vevő és a Metrodom, mint eladó között, úgy az Adatkezelők a Szerződésben szereplő szemé-

lyes adatokat kezelik (lásd: előző pont) a Szerződés megkötéséhez és a Szerződés teljesítéséhez.

A jelen adatkezelés jogalapját a GDPR 6. cikk (1) bekezdés b) pontja szerinti szerződés teljesítése jelenti.

Adatszolgáltatás elmaradásának lehetséges következménye: a felek nem tudnak szerződést kötni.

Érintett lehet a vevő, a haszonélvezeti jog jogosultja, a törvényes képviselő.

Adatkezelés időtartama: A Szerződésekkel kapcsolatban az eladó a lakás-építéssel kapcsolatos kötelező jótállásról szóló 181/2003. (XI. 5.) Korm. rendelet alapján jótállásra köteles, amelynek mértékét ugyanezen jogszabály 3. §-a bizonyos tekintetben 10 évre határozza meg. A Szerződéseket az Adatkezelők 10 évig (illetve, ha a jótállási idő újraindul, akkor onnantól számítva) kezelik.

Adatfeldolgozóként a jelen Tájékoztatóban megjelölt Értékesítő jár el, aki ingatlanközvetítői tevékenységével elősegíti a Szerződés megkötését és kapcsolatot tart az Érintettel.

#### 4. Számlázás:

Az Adatkezelők a GDPR 6. cikk (1) bekezdés c) pontja szerint, jogi kötelezettség alapján kezelik az Érintett nevét, adószámát és lakhelyét a Szerződéssel érintett ügylet keretében kiállítandó számla kiállítása, valamint e-mail címét az eladó cég által kiállított számlák és bizonylatok elektronikus úton, e-mail csatolmányaként, PDF formátumban történő megküldése érdekében. Érintett a számla kötelezettje, akinek fizetési kötelezettsége áll fenn.

A számla adattartalmát az Áfa-tv. 169. § d) és e) pontja írja elő.

Az adatkezelés célja számla kiállítása. A számla és az abban foglalt személyes adatok kezelésének időtartama 8 év az Szt. 169. § (1) és (2) bekezdése alapján.

#### 5. Ügyfél-átvilágítás:

Az adatkezelés célja a Pmt. (7. §) előírásaival összhangban az ügyfél-átvilágítási intézkedések elvégzése. Az Adatkezelők e körben az alábbi személyes adatokat jogszabályi kötelezettségük teljesítése érdekében, a Pmt. 6. § (1) bekezdése szerinti üzleti kapcsolat létesítésekor a GDPR 6. cikk (1) bekezdés c) pontja alapján kezelik. Érintettnek minősül a Pmt. szerinti ügyfél. A Pmt. 7. §-a alapján az Adatkezelők az alábbi adatkezeléseket végzik.

Az Adatkezelők az azonosítás során az alábbi adatokat kötelesek rögzíteni:

i. természetes személy esetén: családi és utónév; születési név; szüle-

tési hely és idő; anyja neve; lakcím (ennek hiányában tartózkodási helyét); állampolgárság; azonosító okmány típusa és száma.

ii. jogi személy esetén: név; rövidített név; székhely; külföldi székhelyű vállalkozás esetén magyarországi fióktelepének címét; cégbírósági nyilvántartásban szereplő jogi személy esetén cégjegyzékszámát, egyéb jogi személy esetén a létrejöttéről (nyilvántartásba vételéről, bejegyzéséről) szóló határozat számát vagy nyilvántartási számát; adószámát; főtevékenységét; képviselőjére jogosultak nevét és besorolását; kézbesítési megbízottjának az azonosítására alkalmas adatait (Pmt. 7. § (2) bekezdés b) pont).

A fentebb megjelölt adatokat az Adatkezelők jogszabályi kötelezettségénél fogva az Érintett és a Metrodom között létrejött üzleti kapcsolat megszűnésétől számított 8 évig kötelesek megőrizni.

Az Adatkezelők – a Pmt. 7. § (3) bek. alapján – a személyazonosság igazoló ellenőrzése érdekében az alábbi okiratok bemutatását kötelesek megkövetelni, vagy jogosultak közhiteles nyilvántartásból adatlekérdezést végezni:

aa) magyar állampolgár esetében a személyazonosság igazolására alkalmas hatósági igazolványát és lakcímet igazoló hatósági igazolványát (ha lakóhelye vagy tartózkodási helye Magyarországon található),

ab) külföldi állampolgár esetében úti okmányát vagy személyazonosító igazolványát, feltéve, hogy az magyarországi tartózkodásra jogosító, tartózkodási jogot igazoló okmányát vagy tartózkodásra jogosító okmányát, magyarországi lakcímet igazoló hatósági igazolványát, amennyiben lakóhelye vagy tartózkodási helye Magyarországon található.

Ezen okiratokról okiratról – ideértve az okiratban feltüntetett valamennyi személyes adatot –, a lakcímet igazoló hatósági igazolvány személyi azonosítót igazoló oldala kivételével másolatot készít, vagy a fenti adatok vonatkozásában az elvégzett közhiteles nyilvántartásból történő adatlekérdezés eredményét rögzíti és nyilvántartja.

A Pmt. 8. § (1) bekezdése alapján a természetes személy ügyfél köteles nyilatkozni, ha tényleges tulajdonos nevében vagy érdekében jár el. Az Adatkezelő a tényleges tulajdonossal kapcsolatban a következő adatok megadását köteles kérni: családi és utónév, születési családi és utónév, állampolgárság, születési hely, idő, lakcím, ennek hiányában tartózkodási hely.

Az Adatkezelő az ügyfélől az arra vonatkozó nyilatkozat megtételét is köteles kérni, hogy a tényleges tulajdonos kiemelt közszereplőnek minősül-e és, hogy a Pmt. 4. § (2) bekezdésének mely pontja alapján minősül kiemelt közszereplőnek.



## 6. **Ügyfélkapcsolat:**

Az Adatkezelők célja az ügyfélkapcsolati célú adatkezelés körében, hogy köztük és az Érintett között a Szerződéssel kapcsolatban, a Szerződés teljesítéséhez, valamint végrehajtásához szükséges adatbekérések, értesítések, ügyintézés, valamint az Adatkezelők, a Címzettek és az Érintett közötti kapcsolattartások (így különösen műszaki egyeztetések, hitelügyintézés, hatóságok és közmű-szolgáltatók előtti ügyintézés) biztosítottak legyenek.

Érintettnek minősül az Adatkezelők ügyfele, akikkel szerződéses kapcsolatban áll.

Az ügyfélkapcsolat tekintetében kezelt személyes adatok köre: név; lakhely; értesítési cím; e-mail cím; telefonszám.

E fenti személyes adatok kezelése a GDPR 6. cikk (1) bekezdés f) pontja szerint az Adatkezelő jogos érdekén alapul. (Az Adatkezelők külön dokumentumban mérlegelési tesztet folytattak le.)

Az adatkezelés időtartama a Szerződés időtartamához igazodik.

## 7. **Garanciális bejelentés:**

Az eladó jogszabály alapján jótállásra köteles. Amennyiben az Érintett garanciális javításra vonatkozó bejelentést tesz, a következő személyes adatok kerülnek rögzítésre: név; e-mail cím; telefonszám; lakásadatok (cím, albetétszám), állandó lakcím (ha a tulajdonos nem a bejelentéssel érintett lakásban lakik); illetve a bérlő elérhetőségei (amennyiben bérlő lakik a lakásban).

Érintettnek minősül a bejelentéssel érintett ingatlan tulajdonos, illetve szükséges esetén a bérlő.

Az adatkezelés jogalapja: az Adatkezelő jogos érdeke [GDPR 6. cikk (1) bek. f) pont]. (Az Adatkezelő külön dokumentumban mérlegelési tesztet folytatott le.)

Adatkezelés forrása: amennyiben a bérlő adatainak kezelésére szükség van, azokat a lakás tulajdonosa bocsátja az Adatkezelők rendelkezésére.

A Metrodom a garanciális bejelentéssel kapcsolatos adatokat és iratokat minimum a Ptk. szerinti elévülési idő lejáratáig (~ 5 év), illetve a lakásépítéssel kapcsolatos kötelező jótállásról szóló 181/2003. (XI. 5.) Korm. rendelet alapján az abban foglalt jótállási idő elteltéig kezeli.

## 8. **Hírlevél küldése céljából kezelt adatbázis:**

Az Érintett a Grt. 6. § rendelkezései szerint külön nyilatkozatával hozzájárulhat, hogy az Adatkezelők reklám célú elektronikus hírlevéllel, illetve a Szerződés megkötését követően katalógussal közvetlenül megkeressék. Az Adatkezelő hírlevelet kizárólag azon Érintetteknek küldhet, akik e külön hozzájáruló nyilatkozatot megteszik. A hozzájárulás megadására sor kerülhet személyesen az Értékesítővel történő személyes találkozó során papíralapú nyilatkozat kitöltésével vagy a nyilatkozat e-mailben történő megküldésével.

A hírlevél-, illetve katalógus küldéssel az Adatkezelők célja, hogy az Érintettet a Metrodom brand szolgáltatásairól, új beruházásairól tájékoztassa, azokat népszerűsítse, bemutassa. A hozzájárulás az Érintett részéről bármikor korlátozás és indokolás nélkül, ingyenesen visszavonható e-mailben (a hírlevelet küldő e-mail címére) vagy az MTDM Management Kft./ az Értékesítő postai címére küldött, ilyen tárgyú üzenettel, melyet követően az Adatkezelő nem jogosult további hírlevél küldésére. A hírlevél küldése, mint adatkezelési cél tekintetében kezelt személyes adat: név; e-mail cím. Érintettnek minősül hírlevelet kérő személy.

Az Érintett jelen adatkezelési célra vonatkozóan külön hozzájáruló nyilatkozatot tesz, ennek megfelelően ezen adatkezelés a GDPR 6. cikk (1) bekezdés a) pontján alapszik és a hozzájárulás visszavonásáig tart.

Ezen adatkezelés tekintetében az Értékesítő adatfeldolgozóként közreműködik a hírlevél küldésében.

## 9. **Ügyfélelégedettség-felmérés:**

Az MTDM Management Kft. ügyfeleit (Metrodomos lakások, projektek iránt érdeklődő személyeket; vevőket) megkeresheti ügyfélelégedettség-felmérés céljából, annak érdekében, hogy nagyobb áttekintést nyerjenek szolgáltatásai színvonalával és az ügyfelek véleményével kapcsolatban. A megkeresés telefonon, személyesen vagy elektronikus kapcsolatfelvétel útján történik. Amennyiben az érintett nem kíván részt venni a felmérésben, azt a beszélgetés során bármikor jelezheti, vagy az elektronikus megkeresést figyelmen kívül hagyhatja, jogosult az ismételt kapcsolatfelvétel mellőzését kérni.

Jogalap: az Adatkezelő jogos érdeke [GDPR 6. cikk (1) bek. f) pontja]. (Az Adatkezelők külön dokumentumban mérlegelési tesztet folytattak le.)

Kezelt adatok köre: név, telefonszám, e-mail cím, amelyeket az Adatkezelő a kérdések feltevéséhez használ. A válaszadással kapcsolatban személyes adatok nem kerülnek rögzítésre, a válaszok kezelése anonim módon történik.

## 10. Rendezvényen készült kép-, videó- és hangfelvételek:

### **Felvétel készítése:**

Adatkezelés célja: fénykép és videófelvelekek készítése.

Kezelt adatok köre: képmás, felvétel.

Érintett: az eseményen résztvevők.

Adatkezelés jogalapja: érintett hozzájárulása [GDPR 6. cikk (1) bek. a) pont].

(A hozzájárulás visszavonása nem érinti a visszavonás előtt a hozzájárulás alapján végrehajtott adatkezelés jogszerűségét.)

Adatkezelés időtartama: legfeljebb 10 év.

### **Felvétel közzététele:**

Adatkezelés célja: fénykép és videófelvelekek felhasználása, közzététele a Metrodom brand közösségi média felületein (pl. Facebook).

Kezelt adatok köre: képmás, felvétel.

Érintett: az eseményen résztvevők.

Adatkezelés jogalapja: érintett hozzájárulása [GDPR 6. cikk (1) bek. a) pont].

(A hozzájárulás visszavonása nem érinti a visszavonás előtt a hozzájárulás alapján végrehajtott adatkezelés jogszerűségét.)

Adatkezelés időtartama: az adott közösségi média oldal működéséig.

## 11. Közösségi média oldalak:

Adatkezelés célja: a Metrodom brand közösségi média oldalain (Facebook, Instagram, LinkedIn, Youtube) keresztül az érintettek részére tájékoztatást nyújt a Metrodom brand szolgáltatásaival, projektjeivel, eseményeivel, programjaival kapcsolatban, továbbá a közösségi oldalakkal kapcsolatos adatkezelés célja a Metrodom brand és projektek népszerűsítése. Az oldalakon az érintetteknek lehetőségük van a Metrodom tevékenységével kapcsolatban kommentelni, véleményüket kifejezni, stb.

Kezelt adatok köre: név, komment, követés, üzenet, értékelés.

Érintett: oldallal kapcsolatban aktivitást végző személy.

Adatkezelés jogalapja: Adatkezelő jogos érdeke [GDPR 6. cikk (1) bek. f) pont]. (Az adatkezelő külön dokumentumban érdekmérlegelési tesztet folytatott le.)

Adatkezelés időtartama: az érintett kérelmére történő törlésig, de legkésőbb az oldal működéséig.

A közösségi média oldalak üzemeltetői alapvetően önálló adatkezelőként végeznek adatkezeléseket saját adatkezelési tájékoztatójuk szerint, míg néhány esetben az Adatkezelővel közös adatkezelés történik.

A Facebook és Instagram adatkezelője a Meta Platforms Ireland Ltd. (4 Grand Canal Square, Grand Canal Harbour, D2 Dublin Írország).

A YouTube a Google része, és a Google adatvédelmi irányelvei és alapelvei vonatkoznak rá.

A LinkedIn adatkezelését a LinkedIn Corporation (jogi részleg címe: 1000 W. Maude Avenue Sunnyvale, CA 94085 USA) végzi.

A közösségi oldalak adatkezelési tájékoztatói az alábbi linkeken érhetőek el:

<https://www.facebook.com/policy.php>

<https://www.instagram.com/terms/accept/?hl=hu>

<https://policies.google.com/privacy?hl=hu>

<https://www.linkedin.com/legal/privacy-policy>

A közösségi oldalak sütiket alkalmaznak, mellyel kapcsolatban a közösségi szolgáltató weboldalán érhető el bővebb tájékoztatás.

Az Érintett által közzétenni kívánt adatok (név, fénykép, komment, értékelés) tekintetében a jogait közvetlenül a közösségi oldal adatkezelője felé tudja gyakorolni vagy az MTDM Management Kft.-hez fordulhat.

A Meta termékek használata során megvalósított statisztikai célú adatkezelés az MTDM Management Kft. és a Meta Platforms Ireland Ltd. (4 Grand Canal Square, Grand Canal Harbour, D2 Dublin Írország) közös adatkezelése. Az Oldalelemzésekről a következő link alatt érhető el részletes tájékoztatás: [https://www.facebook.com/legal/terms/page\\_controller\\_addendum](https://www.facebook.com/legal/terms/page_controller_addendum)

A LinkedIn a vállalati profilra vonatkozóan anonimizált statisztikai adatokat bocsát az Adatkezelő rendelkezésére a LinkedIn-oldala felhasználóirol és látogatóirol. Ezek összesített statisztikák, amelyek bizonyos tevékenységek esetén keletkeznek és amelyeket a LinkedIn rögzít, amikor a felhasználók és a látogatók kapcsolatba kerülnek a vállalati oldallal és tartalmakkal.

## VII. Adattovábbítás, adatfeldolgozás, címzettek

Az Adatkezelők személyes adatokat a jelen fejezetben foglalt személyek számára, illetve terjedelemben továbbíthatnak.

1. Az Adatkezelők a **lakáshitel-felvétel** iránt érdeklődő érintettek hozzájárulása alapján jogosultak továbbítani az érdeklődők személyes adatait (név,

lakcím, telefonszám, e-mail cím) a MBH Bank Nyrt. (cégjegyzékszám: 01-10- 040952; székhely: 1056 Budapest, Váci u. 38.) vagy az OTP Bank Nyrt. részére annak érdekében, hogy a bank az Érintettet megkeresse lakásvásárláshoz kapcsolódóan pénzügyi termékeivel, szolgáltatásaival (hitelfelvétel) kapcsolatban.

2. Az Adatkezelők jogosultak személyes adatokat továbbítani – a Metrodom és a vevő érdeke alapján – az Érintett által a szerződéskötési folyamatban, a vételár finanszírozása érdekében kiválasztott **hitelintézet javára** azért, hogy a Szerződés Érintett által, banki, illetőleg más külső forrásból történő teljesítésének gördülékenysége biztosított legyen. E körbe értendő különösen a hitelügyintézéshez, Családok Otthonteremtési Kedvezményének igényléséhez, egyéb banki szolgáltatások igénybevételéhez szükséges adattovábbításokat. Az Adatkezelők a jelen bekezdésben foglalt adattovábbítás keretében a következő személyes adatokat továbbítják a hitelintézet, mint harmadik személy javára: név; születés kori név; anyja neve; születési hely és idő; lakhely; személyazonosító szám; személyi igazolvány száma; adóazonosító jel; bankszámlaszám; értesítési cím; e-mail cím; az Érintett által kiválasztott ingatlan megjelölése.
3. A Metrodom a lakóingatlanok építése során rendszerint hitelt vesz fel. A hitel lehívásának ügyintézése során, **a hitel-finanszírozó bank** [pl. MBH Bank Nyrt. (cégjegyzékszám: 01-10- 040952; székhely: 1056 Budapest, Váci u. 38.); OTP Bank Nyrt. (cégjegyzékszám: 01-10-041585; székhely: 1051 Budapest, Nádor u.16.)] részére átadásra kerülnek jogos érdeke alapján az értekesítési riport részeként vevői szerződések, előszerződések, amelyek tartalmazzák az ügyfél személyes adatait.
4. Az Adatkezelők – az érintett hozzájárulása alapján – jogosultak továbbítani az Érintett által aláírt birtokbaadási jegyzőkönyvet, továbbá a „Nyilatkozat személyes adatokról” dokumentumot, illetve az Érintett ezen iratokon szereplő személyes adatait (név, cím, lakásszám, telefonszám, e-mail cím) az Érintett által megszerzett ingatlan társasházának **közös képviselétét** ellátó személy részére. Az adatátadás célja a közös képviselővel történő elszámolás és kapcsolattartás elősegítése.
5. Az Adatkezelők jogosultak továbbítani a Szerződés elkészítésével kapcsolatos jogi teendők ellátása érdekében a Szerződéssel érintett ügyletben mindkét fél jogi képviselétét ellátó **Szabó, Kocsis és Hunya Ügyvédi Irodának** (székhely: 1095 Budapest, Mester utca 83/A. IX. em. 4. a.) az Érintett

valamennyi személyes adatát, amelyek a VI. fejezet 2-3. pontjaiban feltüntetésre kerültek.

6. Az Adatkezelők jogosultak az Érintett jelen bekezdésben foglalt személyes adatait azon, jelen Tájékoztató II. fejezetében megjelölt **Értékesítők** részére is hozzáférhetővé tenni, akik az adott jogviszonyban nem minősülnek az Érintett ingatlan-közvetítőjének. A személyes adatokhoz való hozzáférés a közös elektronikus nyilvántartásba történő betekintéssel valósul meg. A hozzáférés biztosításának célja, hogy az Értékesítők információval rendelkezzenek arról, ha az ügyfél (érdeklődő) már korábban kapcsolatba lépett bármely Értékesítővel, ezáltal az Adatkezelők teljeskörű és magas szintű kényelmet, ügyfélközpontú kiszolgálást tudnak nyújtani számára. Személyes adatok Szerződés létrejöttének hiányában: név, telefonszám, e-mail, Szerződés esetén az abban szereplő adatok.
7. Az MTDM Management Kft. megbízásából a *Metrodom Kivitelező Kft.* (1139 Budapest, Teve utca 33-41. C. ép. 1. ajtó; cégjegyzékszám: 01-09-996502; képviseli: Kiss Gábor), valamint a **Metrodom Építő Kft.** (1139 Budapest, Teve utca 33-41. C. ép. 1. ajtó; cégjegyzékszám: 01-09-289262; képviseli: Kiss Gábor) látják el a lakásokkal kapcsolatos **garanciális munkákat**, illetve közreműködnek a műszaki átadás és birtokátruházás során. Így a MTDM Management Kft. az ezek intézéséhez szükséges vevői személyes adatokat a Metrodom Kivitelező Kft., Metrodom Építő Kft. részére rendelkezésre bocsátja. A Metrodom Kivitelező Kft., Metrodom Építő Kft. jogosult bizonyos esetekben átadni a garanciális javítást végző alvállalkozója részére az ügyfél következő személyes adatait: név, telefonszám, lakáscím. Ezen adatátadás a garanciális munkák mielőbbi, gördülékeny és ügyfélközpontú lebonyolításához szükséges.
8. Az MTDM Management Kft. megbízásából a **C.O.P.M. Kft.** (székhely: 1139 Budapest, Teve utca 33-41. C. ép. 1. ajtó; cégjegyzékszám: 01-09-718029; képviseli: Yuval Kishon ügyvezető) **műszaki management** feladatokat lát el. Így a C.O.P.M. Kft. adatfeldolgozóként az Ügyféllel történő műszaki egyeztetés céljából kezeli a következő adatokat, amelyeket az MTDM Management Kft. ad át részére: név, telefonszám, e-mail cím, lakásszám, továbbá rendelkezésére áll az alaprajz és – műszaki jellegű módosítás igénye esetén – az adásvételi szerződés. A C.O.P.M. Kft. jogosult az ügyfél kapcsolattartási adatait (név, telefonszám, e-mail), valamint a lakással kapcsolatos adatokat (lakásszám, alaprajz) átadni szerződött építőipari partnere részére termékmegrendeléssel kapcsolatos egyeztetés, kapcsolattartás

céljából. Az adatátadás a gördülékeny és gyors ügyintézés érdekében szükséges.

9. Jelen Tájékoztatóban rögzítésre kerül, hogy a kivitelezés során az **okosotthon** kiépítése érdekében és üzemeltetése körében a **Smartbuild Kft.** (cégjegyzékszám: 01-09-946898; székhely: 1162 Budapest, Diófa utca 111.; képviseli: Vas Gergely Balázs ügyvezető; e-mail: info@smartbuild.hu) önállóan jár el. Az okosotthon rendszer részét képezi a lakásba szerelt kamera és mikrofon rendszere is, amely élőkép és hang továbbítására ad lehetőséget. Ezen személyes adatokat az Adatkezelők nem kezelik. Az okosotthon rendszerhez kizárólag a Smartbuild Kft. rendelkezik teljeskörű hozzáféréssel. Az ügyfél a beköltözés után közvetlenül felveszi vele a kapcsolatot. A Smartbuild Kft. adatkezelési tájékoztatója elérhető a következő link alatt az „Adatkezelési tájékoztató” menüpont alatt: <https://smartbuild.hu/>
10. Az Adatkezelők az Érintettek (mint ügyfelek) nyilvántartásához kettő elektronikus adatbázist vezetnek (B.M.B.Y. és Salesforce). A B.M.B.Y. informatikai karbantartását adatfeldolgozóként a b.m.by software systems ltd. (székhely: Izrael, HaYetsira St 13, High-Tech Park, Yoqneam Elite 20692; elérhetőség: info@bmbby.com; +972-3-5617003) intézi, a Salesforce informatikai karbantartását adatfeldolgozóként a Sfdc Ireland Limited (cégjegyzékszám: 394272, székhely: 3rd and 4th Floor, 1 Central Park Block G, Central Park, Leopardstown, 18 Dublin, Ireland) intézi.

Harmadik országba (pl. Izraelbe) történő adattovábbítás esetén az adattovábbítás jogszerű és külön engedélyhez nem kötött, amennyiben az Európai Bizottság megfelelőségi határozatban megállapította, hogy a célország megfelelő védelmi szintet biztosít, vagy garanciákat alkalmaz. A Bizottság Izrael esetében is kibocsátott ún. megfelelőségi határozatot, amellyel kapcsolatban bővebb információ elérhető a következő linken: [https://ec.europa.eu/info/law/law-topic/data-protection/international-dimension-data-protection/adequacy-decisions\\_en](https://ec.europa.eu/info/law/law-topic/data-protection/international-dimension-data-protection/adequacy-decisions_en); <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/EN/TXT/?uri=CELEX%3A32011D0061>.

11. A honlap üzemeltetését az alábbi cég végzi:  
Szolgáltató: **Araminta Kft.**  
Cégjegyzékszám: 01-09-334258  
Székhely: 1136 Budapest, Hollán Ernő utca 38. A. ép. III. em. 2  
Képv.: Kricsfalussy Lászlóné ügyvezető  
E-mail: [marta@jacoby.hu](mailto:marta@jacoby.hu)

12. Webhoszting szolgáltató: NGROUP Kft.  
Cégjegyzékszám: 01-09-999285  
Székhely: 1134 Budapest, Lehel utca 9. A. ép. 2. em. 3. ajtó  
Képv.: Bakos Ádám ügyvezető  
E-mail: [bakos.adam@netpeople.hu](mailto:bakos.adam@netpeople.hu)

## VIII. Technikai adatok (cookie) rögzítése a Honlapon

A Honlap használata során az Érintett személyes adatain kívül technikailag rögzítésre kerülnek az Érintett számítógépének azon adatai (cookie-k), amelyek a Honlap használata során generálódnak, és amelyeket a Honlap megtekintésekor és elhagyásakor rögzít (naplóz). Ezen adatok célja a Honlap látogatottságával és használatával kapcsolatos statisztikák készítése, valamint átfogóan a Honlap informatikai rendszerének fejlesztése. A cookiek használatával kapcsolatban felugró ablak jelenik meg a Honlapra látogatás alkalmával. A cookie-t a saját számítógépéről az Érintett (a böngésző erre szolgáló menüpontjai segítségével) bármikor törölheti, illetve a böngészőben (jellemzően a „Segítség” funkcióval) beállíthatja a cookie-k alkalmazásának tiltását is.

A cookiekkal kapcsolatban bővebb tájékoztatás a Honlapon található.

## IX. Adatvédelmi tisztviselő

### Szabó, Kocsis és Hunya Ügyvédi Iroda

cím: 1095 Budapest, Mester utca 83/A. IX. em. 4. a.  
e-mail: [iroda@szkiroda.hu](mailto:iroda@szkiroda.hu); telefon: 06-1-878-0802  
honlap: [szkiroda.hu](http://szkiroda.hu)

## X. Jogérvényesítés és jogorvoslat

Az alábbiakban összefoglaljuk az Érintettek azon jogait, amelyeket az Adatkezelőkkel szemben érvényesíthetnek. Az alább felsorolt, Adatkezelőket érintő kötelezettségek teljesítésére az Adatkezelők egyetemlegesen kötelesek, azaz az Érintett e jogokat bármely adatkezelővel szemben gyakorolhatja, kivéve amennyiben valamely adatkezelés tekintetében kizárólag valamely adatkezelő jár el.

### Érintetti jogok gyakorlásának szabályai:

Az Adatkezelők indokolatlan késedelem nélkül, de legkésőbb a tájékoztatáskérésről számított egy hónapon belül kötelesek megadni a kért tájékoztatást. Szükség esetén, figyelembe véve a kérelem összetettségét és a kérelmek szá-



mát, ez a határidő további két hónappal meghosszabbítható. A határidő meghosszabbításáról az Adatkezelők a késedelem okainak megjelölésével a kérelem kézhezvételétől számított egy hónapon belül tájékoztatják az Érintettet.

Ha az Adatkezelők nem tesznek intézkedéseket az Érintett kérelme nyomán, késedelem nélkül, de legkésőbb a kérelem beérkezésétől számított egy hónapon belül tájékoztatják az Érintettet az intézkedés elmaradásának okairól, valamint arról, hogy az érintett panaszt nyújthat be a Hatóságnál, és élhet bírósági jogorvoslati jogával.

Az Adatkezelő az adatkezelés tárgyát képező személyes adatok másolatát az Érintett kérésére rendelkezésre bocsátja. Az Érintett által kért további másolatokért az Adatkezelő ésszerű mértékű adminisztratív költséget számíthat fel.

Ha az Adatkezelőnek megalapozott kétségei vannak a kérelmet benyújtó személy kilétével kapcsolatban, kérheti a személyazonosság megerősítéséhez szükséges további információk benyújtását is.

#### 1. **Kommunikáció az Adatkezelővel:**

Az Érintett és az Adatkezelők közötti kommunikáció telefonon, e-mail útján, vagy postai úton történik. Az Adatkezelők erre a célra szolgáló e-mail címe: info@metrodom.hu; levelezési címe: 1139 Budapest, Teve utca 33-41. C. ép. 1. ajtó.

#### 2. **Hozzáférési jog:**

Az Érintett jogosult arra, hogy az Adatkezelőktől visszajelzést kérjen bármikor arra vonatkozóan, hogy személyes adatainak kezelése folyamatban van-e, illetve amennyiben az adatkezelés folyamatban van, úgy az Érintettnek hozzáférési joga van a kezelt személyes adataihoz az alábbi terjedelemben.

A hozzáférés keretében az Adatkezelők által adott, adatkezeléssel kapcsolatos információk különösen az alábbiakra terjedhetnek ki:

- a) az adatkezelés céljai;
- b) a kezelt személyes adatok;
- c) az adattovábbítás címzettjei;
- d) az adatkezelés várható időtartama, vagy ha ezt megállapítani nem lehetséges, úgy az időtartam meghatározásának szempontjai;
- e) az Érintett által gyakorolható jogok (az érintett kérelmezheti az Adatkezelőtől a rá vonatkozó személyes adatok helyesbítését, törlését vagy kezelésének korlátozását, és tiltakozhat az ilyen személyes adatok kezelése ellen);

- f) a Hatósághoz történő panaszbenyújtás joga;
- g) az Adatkezelők által gyűjtött információk forrása, jogalapja; h) automatizált döntéshozatal ténye, ideértve a profilalkotást is, valamint legalább ezekben az esetekben az alkalmazott logikára és arra vonatkozó érthető információk, hogy az ilyen adatkezelés milyen jelentőséggel bír, és az érintettre nézve milyen várható következményekkel jár.

#### 3. **Helyesbítés:**

Az Érintett jogosult a személyes adataiban bekövetkezett változásról az Adatkezelőket (a fentiek szerint e-mailben vagy postai levél útján) értesíteni. Az Adatkezelők az adatváltozást a kérelem beérkezésétől számított 8 napon belül teljesítik. Ha az Érintett a személyes adataiban bekövetkezett változást késedelem nélkül nem jelenti be, annak következményeit az Érintett köteles viselni. Ha a megadott személyes adat a valóságnak nem felel meg, és a valóságnak megfelelő személyes adat az Adatkezelők rendelkezésére áll, a személyes adatot az Adatkezelők automatikusan helyesbítik.

#### 4. **Adattörlés:**

Az Érintett jogosult arra, hogy kérésére az Adatkezelők indokolatlan késedelem nélkül töröljék a rá vonatkozó személyes adatokat, az Adatkezelők pedig kötelesek arra, hogy az Érintettre vonatkozó személyes adatokat indokolatlan késedelem nélkül töröljék, így különösen, ha az alábbi indokok valamelyike fennáll:

- a) a személyes adatokra már nincs szükség abból a célból, amelyből azokat gyűjtötték vagy más módon kezelték;
- b) az Érintett visszavonja az adatkezeléshez adott hozzájárulását és az adatkezelésnek nincs más jogalapja (a visszavonás visszamenőlegesen nem érinti az adatkezelés jogszerűségét);
- c) az Érintett a jogos érdeken alapuló adatkezelés ellen tiltakozik;
- d) a személyes adatokat jogellenesen kezelték az Adatkezelők;
- e) a személyes adatokat az adatkezelőre alkalmazandó uniós vagy tagállami jogban előírt jogi kötelezettség teljesítéséhez törölni kell.

Az Adatkezelők a fenti esetkörök fennállása esetén sem kötelesek törölni a kezelt személyes adatokat, amennyiben az adatkezelés szükséges:

- a) a véleménynyilvánítás szabadságához és a tájékozódáshoz való jog gyakorlása céljából;
- b) a személyes adatok kezelését előíró, az Adatkezelőkre alkalmazandó uniós vagy tagállami jog szerinti kötelezettség teljesítése, illetve közérdekből;



- c) statisztikai célból vagy archiválás céljából, illetőleg tudományos és történelmi kutatási célból, amennyiben a törlés valószínűsíthetően lehetetlenné tenné vagy komolyan veszélyeztetné ezt az adatkezelést;
- d) jogi igények előterjesztéséhez, érvényesítéséhez, illetve védelméhez.

**5. Tiltakozás adatkezelés ellen:**

Az Érintett jogosult arra, hogy a saját helyzetével kapcsolatos okokból – jogos érdeken alapuló adatkezelés esetén – tiltakozzon személyes adatainak kezelése ellen. Ebben az esetben az Adatkezelők a személyes adatokat nem kezelhetik tovább, kivéve, ha az Adatkezelők bizonyítják, hogy az adatkezelést olyan kényszerítő erejű jogos okok indokolják, amelyek elsőbbséget élveznek az Érintett érdekeivel, jogaival és szabadságaival szemben, vagy amelyek jogi igények előterjesztéséhez, érvényesítéséhez vagy védelméhez kapcsolódnak.

**6. Adatkezelés korlátozásához való jog:**

Az Érintett jogosult arra, hogy kérésére az Adatkezelők korlátozzák az adatkezelést, amennyiben az alábbi feltételek egyike teljesül.

- a) az Érintett vitatja a személyes adatainak pontosságát, ez esetben a korlátozás arra az időtartamra vonatkozik, amely lehetővé teszi, hogy az Adatkezelők ellenőrizzék a személyes adatok pontosságát;
- b) az adatkezelés jogellenes, és az Érintett ellenzi a személyes adatok törlését, és ehelyett kéri azok felhasználásának korlátozását;
- c) az Adatkezelőknek már nincs szüksége a személyes adatokra az adatkezelési cél teljesítéséhez, de az Érintett igényli azokat jogi igények előterjesztéséhez, érvényesítéséhez vagy védelméhez;
- d) az Érintett tiltakozott az adatkezelés ellen, ez esetben a korlátozás arra az időtartamra vonatkozik, amíg megállapításra nem kerül, hogy az Adatkezelők jogos indokai elsőbbséget élveznek-e az Érintett jogos indokaival szemben.

Amennyiben az adatkezelés a fentiek szerint korlátozás alá kerül, úgy az ilyen személyes adatokat a tárolás kivételével csak az Érintett hozzájárulása mellett, vagy jogi igények előterjesztéséhez, érvényesítéséhez vagy védelméhez, vagy más természetes vagy jogi személy jogainak védelme érdekében, fontos közérdekből lehet kezelni. Amennyiben az adatkezelés korlátozása feloldásra kerül, úgy a korlátozást kérelmező Érintettet az Adatkezelők előzetesen értesítik e ténnyről.

**7. Adathordozhatósághoz való jog:**

Az Érintett hozzájárulása alapján, illetőleg a szerződés teljesítése érdekében kezelt személyes adatok tekintetében az Érintett jogosult arra, hogy a rá vonatkozó, általa az Adatkezelők rendelkezésére bocsátott személyes adatokat tagolt, széles körben használt, géppel olvasható formátumban átadják számára, továbbá jogosult arra, hogy ezeket az adatokat egy másik adatkezelőnek továbbítsák anélkül, hogy ezt akadályoznák az Adatkezelők. E jog gyakorlására kizárólag a hozzájáruláson vagy szerződés teljesítése jog alapján kezelt és digitális úton kezelt személyes adatok tekintetében van mód.

**8. A Hatóság eljárásnak kezdeményezése:**

Az Érintett a Hatóságnál bejelentés útján vizsgálatot kezdeményezhet arra hivatkozással, hogy a személyes adatai kezelésével kapcsolatban jogsérelem következett be, vagy annak közvetlen veszélye fennáll. A Hatóság vizsgálata ingyenes, a vizsgálat költségeit a Hatóság előlegezi és viseli. A Hatósághoz tett bejelentése miatt senkit sem érhet hátrány. A bejelentő kilétét a Hatóság csak akkor fedheti fel, ha ennek hiányában a vizsgálat nem lenne lefolytatható. Ha a bejelentő kéri, kilétét a Hatóság akkor sem fedheti fel, ha ennek hiányában a vizsgálat nem folytatható le. Hatóság elérhetőségei: cím: 1055 Budapest, Falk Miska u. 9-11.; e-mail: [ugyfelszolgalat@naih.hu](mailto:ugyfelszolgalat@naih.hu); telefon: +36 (1) 391-1400.

**9. Bíróság előtti jogérvényesítés:**

Az Érintett a jogainak megsértése esetén az Adatkezelők ellen bírósághoz fordulhat, a per elbírálása a törvényszék hatáskörébe tartozik. A perre főszabály szerint az adatkezelő székhelye szerinti törvényszék illetékes, de az – az Érintett választása szerint – az Érintett lakóhelye vagy tartózkodási helye szerinti törvényszék előtt is megindítható. A törvényszék illetékesége a [www.birosag.hu](http://www.birosag.hu) honlapon található „Bíróság kereső” alkalmazással ellenőrizhető. A törvényszék az ügyben soron kívül jár el.

**10. Kártérítés és sérelemdíj:** Ha az Adatkezelők az Érintett személyes adatainak jogellenes kezelésével vagy az adatbiztonság követelményeinek megszegésével:

- a) az Érintettnek, illetve másnak kárt okoznak, kötelesek azt megtéríteni (kártérítés);
- b) az Érintett személyiségi jogát megsértik, az Érintett az Adatkezelőktől sérelemdíjat követelhet.



Az Adatkezelők mentesülnek az okozott kárért való felelősség és a sérelemdíj megfizetésének kötelezettsége alól, ha bizonyítják, hogy a kárt vagy az Érintett személyiségi jogának sérelmét az adatkezelés körén kívül eső elháríthatatlan ok idézte elő. Nem kell megtéríteni a kárt és nem követelhető a sérelemdíj annyiban, amennyiben a kár vagy a személyiségi jog megsértésével okozott jogsérelem az Érintett (károsult) szándékos vagy súlyosan gondatlan magatartásából származott.

## XI. Adatbiztonság

Az Adatkezelők gondoskodnak az adatkezelés biztonságáról és ennek érdekében megteszik a szükséges és megfelelő technikai és szervezési intézkedéseket. Biztosítják a személyes adatok bizalmasságát (pl. nyilvánosságra kerülés, jogosulatlan hozzáférés), sértetlenségét (megváltoztatás, módosítás, törlés) rendelkezésre állását (elérhetőség, visszaállíthatóság).

A fenti követelményeket – többek között – az alábbiak szerint teljesítik:

- gondoskodnak arról, hogy az adatkezeléshez használt eszközökhöz, elektronikus rendszerekhez jogosulatlan személyek ne férhessenek hozzá;
- az elektronikus adatokat zárt, jelszóval védett informatikai rendszerben tárolják;
- az érzékeny/ különleges adatok tárolására megfelelő intézkedéseket vezettek be;
- megakadályozzák az adatkezelő rendszerbe a személyes adatok jogosulatlan bevitelének, valamint az abban tárolt személyes adatok jogosulatlan megismerésének, módosításának vagy törlésének lehetőségét, továbbá az adatkezelő rendszerek jogosulatlan személyek általi, adatátviteli berendezés útján történő használatát,
- belső szabályzatok, valamint megfelelően kidolgozott hozzáférési rendszerek útján gondoskodnak az adatok bizalmasságáról: a munkatárs köteles a birtokába jutott adatot csak és kizárólag az adatkezelés célja érdekében és csak a szükséges mértékben használni úgy, hogy azokhoz olyan személy, akinek az adat kezelése a munkájához nem szükséges, ne ismerhesse meg;
- a személyes adatokat kizárólag megfelelő jogalap birtokában továbbítják;
- a személyes adatokat csak a szükséges időtartamig kezelik;
- biztosítják, hogy üzemzavar esetén az adatkezelő rendszer helyreállítható legyen, gondoskodnak az adatállományok helyreállításának lehetőségéről (biztonsági mentés), a vírusok elleni védelemről;

- az informatikai megfelelőségi szint rendszeresen felülvizsgálatra és – szükség esetén – fejlesztésre kerül.

## XII. Vegyes rendelkezések

1. Tizenhat éven aluli Érintett esetén a személyes adatai megadásához a törvényes képviselőjének (szülőjének) beleegyező nyilatkozata szükséges.
2. Az Adatkezelők fenntartják maguknak a jogot, hogy a Tájékoztatót egyoldalúan bármikor módosítsák.
3. A Tájékoztatóra a magyar jog szabályai alkalmazandók.
4. A Tájékoztató megtalálható a <http://metrodom.hu/adatvedelem> menüpont alatt.
5. A Tájékoztató utolsó frissítését az utolsó sor jelzi.

2023.06.15.

2021.09.20.



A kiadvány érvényessége:  
2023. augusztus 1.

