



METRODOM

A LEGJOBB OTTHON



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 ügyfelünkként 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-n mindig megtalálja az aktuális árakat és információkat.)

TARTALOMJEGYZÉK

ÁLTALÁNOS TUDNIVALÓK

1.	Cégünk, a Metrodom	7
2.	Amit az új építésű lakásokról tudni kell	9
3.	Gyakori aggályok új lakás vásárlásakor	15
4.	Adatkezelés és adatvédelem	17

AZ ÉRDEKLŐDÉSTŐL A KÖLTÖZÉSIG

5.	Kiválasztás, megtekintés, foglalás	19
6.	Műszaki tartalom, választás, változtatás	25
7.	A szerződés tartalma és megkötése	31
8.	Az ingatlan kifizetése	39
9.	Átadás és költözés	47

BEKÖLTÖZÉS UTÁN

10.	A tulajdonjog bejegyzése, jogi kérdések	57
11.	A társasház megalakulása és működése	61
12.	Jótállás és szavatosság	69
13.	Metrodom garancia +	77

MELLÉKLET



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 projektekben működnek közre pénzügyi befektetőként.

A Metrodom-csoport néhány év alatt az egyik legnagyobb hazai úépítésű 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 irat-ra, 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** 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 ügyfélszolgálati munkatársunk áll a rendelkezésére.

1.2 ÜGYFÉLSZOLGÁLAT

A szerződés aláírását követően már nem ingatlan tanácsadónk, hanem ügyfélszolgálatunk fog mindenben a rendelkezésére állni. Elérhetőségét honlapunkon (www.metrodom.hu/ugyfelszolgalat) találja meg, vagy hívja a (06-1) 919-3305-ös vagy a (06-1) 919-3326-os, (06-1) 919-3295-ös (06-1) 919-3290-es számokat! Ügyfélszolgálati munkatársaink 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! Minden házunknak dedikált ügyintézője van, aki jól ismeri a házat, az ott ingatlant vásároló ügyfeleinket, így az Ön számára is egyszerűbb lesz az ügyintézés.

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** 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 AZ ÜGYVÉDI IRODA

A szerződések elkészítésével, a földhivatali eljárással, a társasház megalapításával, a tulajdonjog bejegyeztetésével a cégünk által megbízott Szabó, Kocsis és Társa Ügyvédi Iroda foglalkozik. A közreműködő ügyvédek és ügyvédjelöltek nem cégünk alkalmazottai, munkájukat mindkét fél nevében és érdekében végzik. Ha a felek között érdekelletét keletkezne, perbe lépnének, akkor ebben nem vesznek részt, egyik felet sem képviselik a másik ellenében.

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

AMIT AZ ÚJ ÉPÍTÉSŰ 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 új építésű 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 új építésű lakások mellett.

2

2.1 ILLETÉKKEDVEZMÉNY

Új építésű lakás megvásárlása esetén komoly illetékkedvezményben részesül a vevő: az új lakások vételárának első 15 millió forintjára semmiféle illetéket nem kell fizetni, ami egy 15 milliós lakás esetén 600 ezer forintos megtakarítást jelent. Az ennél drágább, legfeljebb 30 millió forint értékű lakásoknál is csak a vételár 15 milliót meghaladó részére kell 4% illetéket megfizetni. (Teljes illetéket csak a 30 millió forintnál drágább új építésű lakásokra kell fizetni.)

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 Családok Otthoneremítő 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. FHB, OTP Banknál) érdemes tájékozódni.

2.3 KÖNYVEBB HITELFELVÉTEL

Egy új építésű 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 biztosítékeként pedig nem kell drága biztosítást kötni az ingatlanra, mivel minden épületünk biztosítva van. A hitelfelvétel során pedig ha bármilyen gond adódik, számíthat vevőkapcsolatunk 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 előélete 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 minimum **“CC – Korszerű”** minősítésű energetikai tanúsítvánnyal rendelkeznek) és a házközponti fűtésnek, nálunk nem kell magas fűtésszámlákat fizetni, és a cirkó vagy a gázkonvektor javítási és karbantartási költségeivel sem kell számolni. Az egyedi hőmennyiségmérőknek és vízórának 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 központi, gáztüzelésű kazán gondoskodik a fűtésről és a meleg vízről, amely ma az egyik legköltséghatékonyabb megoldásnak számít, és a lakóknak is a legkényelmesebb. A lakásokon belül minden helyiség hőmérsékletét saját igényeihez igazíthatja az okosotthon rendszerbe integrált 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 új építésű 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 BIZTONSÁG-KITERJESZTETT 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, elektromikára is vonatkozik, a kazánoktól a burkolatokon át a tetőig – gyakorlatilag mindenre. Metrodom biztonság nevű szolgáltatásunk azonban ennél is többet nyújt, a jótállás hároméves időtartamára non-stop vészeseti segélyszolgálatot és hibaelhárítást biztosítunk, amely több, garanciális körbe nem tartozó helyzet esetén is segít, pl: az ajtózárra tört kulcs. Szolgáltatásunknak szintén részét képezi egy ingyenes a lakás ingóságaira vonatkozó biztosítás, amely a műszaki problémák, balesetek mellett többek között betörés okozta károkra is védelmet nyújt.

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 régiben, mintha egy 30 éves Ladából ülnénk át egy, a szalonból frissen elhozott autóba. A rengeteg kis probléma, mint a beszakadt ajtó, a postaláda, a mocskos kuka, a mozgó kő a folyosón, a gurgulázó csövek, a fél tucat zárral szerelt, ráccsal 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 új építésű 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, kutyapiszokkal 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 20%-át befizetni. 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 zárak. Házainkban ráadásul rendszerint van a lakók által ingyen használható, további szolgáltatások, például játszótér, babakocsi tároló és biciklitároló, edzőterem, babajátószoba 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 maguk-

tól értetődőek. Egy új házban nem kell lépcsőzni a babakocsival, sötét, rosszul megvilágított folyosókon 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 acél-tokos, acéllemez biztonsági ajtók gyakorlatilag betörésbiztosak, a minőséget a MABISZ-tanúsítvány is igazolja – hacsak nem hagyjuk a láb-törő 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 világítást és a fűtést is ellenőrző és vezérlő okosotthon rendszer kerül beépítésre. A nyílt rendszert ügyfeleink igény szerint bővíthetik és kiegészíthetik, ehhez igénybe vehetik a Metrodom támogatását is. Amennyiben előre tudják, hogy olyan termékeket szeretnének majd beépíteni, amelyek vezetékös áramellátást (230 V) igényelnek, mint például a kamera vagy az elektromos redőny, ezeket a plusz elektromos kiállásokat is megrendelheti a műszaki konzultáció első körében. Az alaprendszer 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.



GYAKORI AGGÁLYOK ÚJ LAKÁS VÁSÁRLÁSAKOR

3

Az új lakások vásárlásakor a sok pozitívum mellett aggályok is felmerülnek. Az elmúlt két évtizedben sok jóhiszemű vevő 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 megválaszoltuk 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 (FHB, 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. Ügyfeleink 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 cégek, 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 évi általános garancia.

3.4 MILYEN ÁFÁVAL FIZETEM A LAKÁSOMAT?

2018. évi LXXXII. törvénnyel módosított áfatörvény szerint az új építésű lakások két csoportra oszlanak.

Azokban a beruházásokban, amelyek 2018. november 1-én rendelkeztek végleges jogerős építési engedéllyel, a lakások árának áfa tartalma 5%, függetlenül az építkezés befejezésétől, a lakás átadásától, vagy a fizetés időpontjától. Ebbe a csoportba tartoznak projektjeink közül a City Home, a Metrodom Park, és a Metrodom Panoráma valamennyi üteme, a Metrodom Madarász38, és a Metrodom Zugló.

Azon beruházások esetén, amelyek 2018. november 1-én nem rendelkeztek jogerős építési engedéllyel (ezek közé tartozik a Metrodom Őrmező) kizárólag a 2019. december 31-ig beérkező fizetmények áfa tartalma lesz 5%, a későbbi fizetményeket már 27% áfa terheli, melyet ügyfeleinknek kell megfizetnie, ezért kifejezetten ajánlott a vételár előteljesítése.

Honlapunkon minden házunk esetén egyértelműen jelezzük, hogy az áfa-törvény szerint az 5%-os áfa végig, vagy csak 2019. december 31-ei fizetésig vonatkozik-e a lakásokra, de a minden projektnél megtalálható, letölthető iratok oldalán ügyfeleink maguk is ellenőrizhetik az építési engedély meglétét, a kiadás dátumát.

3.4 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 1% kötbérfizetési kötelezettséget vállal, ami bőven 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. Ezzel együtt megjegyezzük, hogy cégünk még soha, egyetlen házunk átadásával sem csúszott.

3.5 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 függetlenül ügyvédi iroda jár el, amely az ügyvédekről szóló törvény szerint mindkét felet egyformán képviseli. A szerződéstervezetet Ön e-mailben vagy faxon előzetesen megkapja, azt saját ügyvédjével is átnézetheti, aki a szerződéskötés során is közreműködhet a vevő képviselőjében.

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 kéretlen 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 szabályzatát honlapunk (www.metrodom.hu/) aljára tekerve, a láblécben elhelyezett Adatvédelem nevű linkre kattintva tekintheti meg, de a 2018. február 14-én elfogadott, az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény rendelkezésének megfelelő adatvédelmi szabályzatot Ügyfélértékelésünk végén találja.





KIVÁLASZTÁS, MEGTEKINTÉS, FOGLALÁS

5

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 "alapminták", de az építkezés fázisától, a finanszírozás módjától, illetve az egyedi igényektől függően a végleges 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 szerződéstervezetet e-mailben vagy faxon.

A teljes épületre vonatkozó tervdokumentációt területi 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 földhivataltól, 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 szerződés-kötésben 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 történe-kért.) 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 megtekinthetőek.

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 megértésért 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 megfeleljenek-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 kiálláson, 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 karcolások. 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 érdekli, 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 liftezzen 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 csalódní fog – cégünk a gyorséttermi- vagy szupermarket-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 ÁFÁ-val számolva bruttóként tüntetjük fel, de az adásvételi szerződések a lakások árát nettóban határozzák meg. Felhívjuk ügyfeleink figyelmét, hogy az áfa törvényt módosító 2018. évi LXXXII. törvény rendelkezései értelmében, azon beruházások esetében, amelyek 2018. november 1-én nem rendelkeztek jogerős végleges építési engedéllyel (nálunk ezek közé tartozik például a Metrodom Őrmező), a vételár fizetmény 2019. december 31-ei fizetésig 5, 2020. január 1-jei fizetést követően azonban már 27% áfát tartalmaz, mely költségnövekedés ügyfeleinket terheli. A projektjeink áfatartalmaról 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 eljárási 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 szerződés-kötéshez szükséges adatait – ha ezen feltételek bármelyike is hiányzik, a lakás nem kerül foglalásra.

Ezek a kétségkívül merev szabályok valójában ügyfeleink érdekeit védik és szolgálják – nem szeretnénk, ha bárkinek is azért kelljen nemet mondanunk, ha talál egy neki tetsző lakást, mert másvalaki hetek óta gondolkodik.

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



MŰSZAKI TARTALOM, VÁLASZTÁS, VÁLTOZTATÁS

6

Az új építésű lakások előnyei közé tartozik, hogy – jó esetben – minőségi anyagokkal, korszerű műszaki megoldásokkal találkozik 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 melléklelete lesz.

6.1 ISMERJE MEG A MŰSZAKI LEÍRÁST!

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

Kérjük, hogy ellenőrizze, valóban a kiválasztott, Önt érdeklő lakás leírását szerezte 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 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 tanácsadóval!

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 gé-

pészeti- 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 kifejezett elképzelései vannak, azok megvalósításában is rendelkezésére állunk. A gyakran kért extrák (pl. légkondicionáló előkészítés) 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 szállítatról 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!

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.)

Nem rakhatunk fel az utcáról látható légkondicionáló kültéri egységet. 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. parketta 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, hogy a normál helyett beépített redőnytokos ablakot rakjunk egy lakásba, ez azonban azt jelentené, hogy nem tudjuk a nyílászárók megrendelését egyben kezelni, külön kell kezelni 2-3 ablakot, eltérő lesz a falazás, a hőszigetelési igény stb. Emiatt a lakás tekintetében gyakorlatilag új kiviteli tervekre és egy külön művezetőre volna szükség, aki ezt a „külön kivitelezést” irányítja és ellenőrzi – mindez olyan időigényt és anyagi terheket jelent, amiért a látszólag egyszerű kérést nem áll módunkban teljesíteni. Hasonló a helyzet a padlófűtés, a tervezettnél több rétegű üvegezés és olyan bonyolult belsőépítészeti megoldások esetén, amelyek aránytalan terheket rónának a kivitelezőre. A Metrodom Kivitelező Kft. éppen ezért fenntartja a jogot, hogy a pótmunka iránti igényt elutasítsa.

6.7 A KONZULTÁCIÓ MENETE

A kivitelezés megfelelő szakaszába érve átadjuk a lakás építészeti, gépészeti 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 megbeszéléteket 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 szeregett 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 tulajdonszerzési 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 kívül más nem végezhet munkát a lakásban.



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, **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 törvény által megkövetelt alakiségű 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 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 (albetétesítés) 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 szerződés megkötésekor csak a vételár 20%-át kell megfizetni (10% foglaló + 10% vételár-előleg) a fennmaradó részt pedig a használatbavételi engedély kiadását követően. Hitel, CSOK, lakástakarék-pénztár esetén az ütemezés eltérő, ilyenkor a pénzügyi feltételekhez és követelményekhez alkalmazkodunk (hacsak nem kérnek számunkra elfogadhatatlan dolgokat). 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 munkadíját számolnak fel!

Kérjük, a fizetési ütemezések tervezésekor vegye figyelembe, hogy az áfa törvényt is módosító 2018. évi LXXXII. törvény értelmében azon beruházások esetén, amelyek 2018. november 1-jén még nem rendelkeztek jogerős, végleges építési engedéllyel (ilyen például a Metrodom Őrmező), ha a lakás fizetménye 2020. január 1-jét követően kerül teljesítésre, az áfa tartalom a korábbi 5-ről 27%-ra nő, mely növekedés ügyfeleinket terheli. Ha emiatt a vételárat részben, vagy egészben meg kívánja fizetni 2019. december 31-ig, ezt fizetési kötelezettségként, az adásvételi (elő)szerződésben is rögzíteni kell. Az áfa változásról, illetve, hogy ez mely házainkat és hogyan érinti, a 3.4-es pontban olvashat részletesebben.

7.5 AZ ÉRTEŚITÉSI CÍM

Ügyfeleinkkel rendszerint a legegyszerűbb és leggyorsabb módon, e-mailben tartjuk a kapcsolatot, több dolgot azonban postai úton, tértivevánnyal kell küldenünk, 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 késedelemről való értesítés, értesítés a műszaki átadásról és a birtokba adásról, értesítés fizetési kötelezettségről, előleg- és végszámlák minden befizetéséről, 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 meghatározzuk egy úgynevezett értesítési címet, ami elterhet 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 vég-szerződéshez 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 dologra 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 tartani, ami egyikünknek sem érdeke.

A szerződéskötésre csak akkor egyeztessen időpontot, ha a tartalmi kérdésekben sikerült egyezségekre 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 meggondoltuk 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 (1095 Budapest, Mester utca 83/C), 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 fiatalok is!), törvényes képviselő és hasznélvező, illetve meghatalmazottjaik személyesen megjelenjen, és rendelkezzen a következő okmányokkal:

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

A szerződésből minden vevő (hasznélvező) 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 feltünteteti 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, valamint további 10% vételárelőleget, azaz összesen a teljes vételár 20%-át. Ezeket az összegeket 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 jöttnek tekintjük, és a nálunk lévő példányokat megsemmisítjük.

A foglaló akkor kap valódi jelentőséget, ha a szerződés valamiért megszűnik, a felek közös megegyezéssel felbontják vagy valamilyen 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 kéressel csak a végső esetben fogunk Önhöz 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 MEKKÖTÖTT 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 konzultájon előtte velünk a lehetőségekről, ne várja meg, míg kése-delembe 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 adhatnának a szerződés bíróság előtti megtámadására.

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 tanácsadónkhoz!



Felhívjuk ügyfeleink figyelmét, hogy 2020. január 1-től az új lakások vásárlására vonatkozó áfa kulcs 5 %-ról ismét 27 %-ra emelkedik, mind azon házak esetén melyek 2018. november elsején nem rendelkeztek végleges építési engedéllyel. Arról, hogy melyik Metrodom projektre vonatkozik 2020. után is az 5 %-os lakás áfa, a honlapunkról tud tájékozódni, a fizetés oldalon. Ezeknél a házainknál a vételár megfizetésének időpontjától függetlenül a lakás áfája 2020-ban, illetve később is 5 % marad, vagyis nem kell tartani a vételár, vételárrész bruttó összegének növekedésétől.

Azon projektek esetén, amelyek 2018. november elsején nem rendelkeztek végleges építési engedéllyel, ez a gyakorlatban azt jelenti, hogy minden olyan vételárrészt, amelyet 2020. január elsejét követően fizet meg a vevő (kerül jóváírásra az eladó számláján) 27 % áfa terhel. Mivel mind az ingatlan vételárát, mind az egyes fizetési részleteket nettó értékben határozzuk meg, ezért az áfa növekedéséből adódó bruttó vételár növekedés teljes egészében a vevőt terheli. Ez független attól, hogy azért került sor a vételárrész 2020. január 1-ét követő megfizetésére, mert a vételárrész esedékessége későbbre tolódott, eleve 2020-ban vált volna esedékessé, vagy késedelmes fizetés vagy teljesítés következménye. Amennyiben a vevő szeretné elkerülni az áfa emelkedése miatti bruttó vételár megemelkedését, ennek egyetlen módja, hogy 2019. december 31-ig megfizeti eladó részére az adott vételárrész(eket), ez azonban kizárólag saját személyes döntése. Amennyiben ilyen fizetési igénye volna, kérjük ezt mindenképpen jelezze előzetesen ügyfélszolgálatunkon, hogy az adásvételi (elő)szerződést megfelelően módosíthassuk, mivel a szerződésben előírt fizetési kötelezettség (határidő) nélkül a fizetményt nem tudjuk elfogadni.

Tájékoztatjuk ügyfeleinket, hogy a Családok Otthonteremtő Kedvezménye (CSOK), illetve az államilag támogatott lakáshitelek esetén a folyósítás feltétele, hogy az ingatlan rendelkezzen végleges használatba vételi engedéllyel, azaz, ha 2019. december 31-ig nincs végleges használatbavételi engedély, folyósítás és így fizetés sem lehetséges. Azon házaink esetén, melyeknek használatbavételi engedély

2020. január 1-je után várható, ezért csak annak tudatában vegyenek igénybe CSOK-ot, illetve államilag támogatott hitelt, hogy azon a vételár-részek bruttó összege, melyeket ezen forrásból kívánnak finanszírozni, az áfa kulcs emelkedése miatt mindenképpen emelkedni fog, és azt a vevőnek kell viselnie.

8.1 FIZETÉSI ÜTEMEZÉS

A fizetési ütemezés a lakás készülttségétől, a finanszírozási forrásoktól (önerő, bankhitel, CSOK stb.), valamint attól is függ, van-e már projektfinanszírozó bank, amely a vevői fizetést is meghatározhatja. Általános információkat itt is talál, egyes házainkra vonatkozóan pedig honlapunkon, a Finanszírozás menüpont alatt találja meg a konkrét ütemezést.

Ami minden esetben megegyezik, hogy szerződéskötéskor meg kell fizetni a 10 % foglalót valamint további 10 % vételár-előleget (bővebben a 7.9 pontban), azaz összesen a teljes vételár 20 %-át. Azonnal költözhető lakás esetén a szerződéskötés után rendszerint 30 nap áll rendelkezésre a teljes vételár megfizetésére, bankhitel vagy más külső forrás esetén ez 60 napra nőhet.

A fennmaradó 80 %-ot csak a műszaki átadás és a használatbavételi engedély kiadása után, közvetlenül a beköltözés (birtokbaadás) előtt kell teljesíteni. Kérjük, a fizetési ütemezések tervezésekor, vegye figyelembe, hogy az áfa törvényt is módosító 2018. évi LXXXII. törvény értelmében, azon beruházások esetén, amelyek 2018. november 1-jén még nem rendelkeztek jogerős, végleges építési engedéllyel (ilyen például a Metrodom Örmező), ha a lakás fizetménye 2020. január 1-jét követően kerül teljesítésre, az áfa tartalom a korábbi 5-ről 27 %-ra nő, mely növekedés ügyfeleinket terheli. Ha emiatt a vételárat részben, vagy egészben meg kívánja fizetni 2019. december 31-ig, ezt fizetési kötelezettségként, az adásvételi (elő)szerződésben is rögzíteni kell. Az áfa változásról, illetve, hogy ez mely házainkat és hogyan érinti, a 3.4-es pontban olvashat részletesebben.

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 20 % 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 aggódnuk, hogy valamilyen váratlan gond miatt a finanszírozó bank az ő befizetéseiket, lakásaikat használják fedezetnek a Metrodom hiteléhez. 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, amelyek aztán a beköltözés idejét is meghatározhatják. A projektfinanszírozó vagy velünk szerződést kötött bank például már a használatbavételi engedély kiadásakor, vagy igény esetén akár a műszaki készütségnek megfelelő részletekben is folyósít, míg más bankok csak az albetétesítéskor, 2-3 hónappal később. Sajnos vannak olyan bankok is, amelyek olyan feltételeket támasztanak (rendszerint a vevői tulajdonjog és a banki jelzálog jog 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 Finanszírozás 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 néhány óra alatt 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 feltételesen 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 végszámlát is. Ha egy ingatlanak 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 az FHB 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. Ha bármilyen problémája lenne ezzel kapcsolatban, forduljon ügyfélszolgálatunkhoz, szívesen felveszük 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 építés alatt lévő lakást vásárol, az önerős vevők gyakorlatilag a használatbavételi engedély kiadásának másnapján be tudnak költözni, a szerződött banki partnerünknel hitelt felvevőknek erre kb. 4-5 héttel később lesz lehetősége, az idegen bankkal szerződők pedig kb. 3-4 hónap várakozással és ügyintézéssel számolhatnak. 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 ügyintézést 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 segítségére tud lenni.

8.6 CSOK, KAMATTÁMOGATOTT HITEL

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.

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 bankhitelé. 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 lízings 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, vevője 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 haladékot, és ha szükséges, a segítségünket is, pár hetes csúszás esetén pedig kamatot se számítjuk fel.

Ha a késést látva ügyfélszolgálati munkatársunk keresi meg Önt, és a tartozást gyorsan rendezzi, szintén nem kell semmilyen következménnyel számolnia, ha azonban ekkor derül ki, hogy Önnek több hetes haladékra van szüksége, akkor a késedelmi 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 tudomá-

sunkra, 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 letele után következő levelünkben elállunk a szerződéstől. A foglalót ebben az esetben megtartjuk, a már megfizetett további vételár-részt 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.

ÁTADÁS ÉS KÖLTÖZÉS

9

A szerződéskötés a vevő számára az egyik legfontosabb pillanat, a szerződéskötéstől a lakás átvételéig, a készültségtől 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 átadási 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 a foglalót (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 előleghozzájárulást, 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 arra csak cégünk előírásai szerint van lehetőség.

Szerződés kötést követően a lakásnak az értékesítésen lévő kulcsai visszakérülnek 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 vagyón- 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, 2-3 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 bejárési napokra még nem kerül kijavításra. A konkrét napról és időkeretről a műszaki átadáskor tájékoztatjuk, illetve ügyfélszolgálatunk tud felvilágosítást adni. Nyomatékosan kérjük, hogy a megadott napokon túl belépési kéréssel 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 bejárési napokat követően, a birtokba adásig eltelő 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 megismerésére használható, kivitelezési munka (például légkondicionáló vagy 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 számítani, 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. (Eddig nem volt rá példa, hogy akár egyetlen nappal is halasztanunk kellett volna az átadást a vállalt határidőhöz képest.)

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 fűtést és a meleg vizet nem fogja tudni kipróbálni, mert emiatt nem fogjuk beüzemelni a kazánokat, 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 átvéte-

léhez 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 termosztátfejek, a csapok kifolyócsövéreől a szűrő (perlátor), a zuhany-szett 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, amelyben javítási határidőt is vállalnak, ez legfeljebb 30 nap szokott lenni. A javítás megtörténtéről nem küldünk külön értesítést, azt a műszaki átadást követő heti bejárási napokon ellenőrizheti. Ha ezt nem tenné meg, legkésőbb a birtokbaadáskor lesz még lehetősége.

Hibának minősül az is, ha Ön megváltoztatta a műszaki tartalma (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 mikrokarcolá-

sokat 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 tönkretenni, majd javítani.

9.5 SIKERTELEN MŰSZAKI ÁTADÁS

Mivel a műszaki átadás megtörténtének, illetve meghíúsulásának 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 fogadja 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 konzultájon velünk, különben mi is kénytelenek leszünk a szerződés szerint eljárni.

9.6 A BEJÁRÁSI NAPOK

A műszaki átadás, illetve az ezt követő hibajavítás (rendszerint 30 nap) befejezését követő 2 hétben, 2-3 előre kijelölt napon biztosítunk lehetőséget a bejutásra. Ekkor lehet az elkészült hibajavításokat ellenőrizni, felmérni a konyhabútor, beépített szekrények helyét, akár a kiválasztott mesteremberrel együtt. A konkrét napról és időkeretről a műszaki átadásakor tájékoztatjuk, illetve ügyfélszolgálatunk tud felvilágosítást adni. Nyomatékosan kérjük, hogy a megadott napokon túl belépési kéréssel 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 bejárási lehetőséget azonnal megszüntetjük.**

Felhívjuk a figyelmet, hogy munkatársaink a bejárási 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 bejárási nap kizárólag a hibajavítások ellenőrzésére, felmérésre, a lakás meg szemlélésére használható, kivitelezési munka (például légkondicionáló vagy 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.

9.7 A BIRTOKBAADÁS ELSŐ FELTÉTELE: A HASZNÁLATBAVÉTELI ENGEDÉLY

Egy épület, illetve lakás elkészültét és használhatóságát a jegyző 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 tanácsadónk 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, az önkormányzat egy alapos helyszíni szemlét követően adja ki az engedélyt, azt megküldi az összes érintett hatóságnak, majd, ha senki sem emel kifogást (nem fellebbezi meg), az engedély jogerőre emelkedik. Az egész eljárás időigénye mintegy 3-6

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.

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 költségési terveiket, az albérlet felmondását, mert ezekben az esetekben sem segíteni, sem kártérítést nyújtani nem tudunk.

A használatbavételi engedély kiadásáról 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 figyelembe venni. Érdemes számolni a bankok, lízingscégek, 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, bérbé 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 bejárési naphoz (9.2 pont), kérjük, hogy ezen nap előtt legalább 3 munkanappal fizesse meg az utolsó vételrészlet, különben már csak a következő heti átadási napon tudjuk birtokba adni a lakást!

A birtokbaadáskor 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.

Birtokbaadáskor 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 beépített 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. stb.)

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

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 fenakadások, 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 birtokbaadáskor 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 lera-kóhely. 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 Metrodóm lakásai esetén nincs szükség. Az építkezés során a lakás kulcsai ugyan több kézen is átmennek, de ezek a kulcsok nem másolhatóak, új kulcsot csak a birtokbaadáskor kapott kódkártyával tud csináltatni. Magát a kódkártyát a kivitelező munkatársai is csak közvetlenül átadás előtt kapják meg, így nem fordulhat elő, hogy valakinél illegális másolat maradjon. 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 cégünk kezdeményezi, birtokbaadáskor (9.9 pont) felvesszük a jegyzőkönyvbe az órák állását, és kitöltjük az ELMŰ-s papírokat, a vevő pedig aláírja a meghatalmazást, amivel kezdeményezzük az átírást. Az átírást ügyfélszolgálatunk intézi, ehhez elvben nincs szükség a vevő részéről semmilyen további közreműködésre, de ha mégis szükséges, ügyfélszolgálatunk felveszi Önnel a kapcsolatot. Maga az átírás kb. 2 hónapot vesz igénybe, az első számlát várhatóan a beköltözést követően 3 hónappal fogja kézhez kapni, az átírás aktuális állásáról az ELMŰ-nél tud érdeklődni.

A ház központi vízóráját átíratjuk a társasház nevére, a közös képviselő pedig rendszerint mindenkinek javasolja, hogy a saját vízórára 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 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 fizetéséről pedig a közös képviselő ad felvilágosítást.

A TULAJDONJOG BEJEGYZÉSE, JOGI KÉRDÉSEK

10

Az ingatlanok adásvétele önmagában sem egyszerű, már csak a kötelező ügyvédi közreműködés és a földhivatali eljárás miatt sem, az új építésű 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 7.10 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. 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 bankhitel 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 legfeljebb 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 földhivaltól 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.) Erre a külön tulajdoni lapra vezet 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 rendszerezint 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. Magával az ügyintézésessel 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 új építésűnek 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 továbbértékesítését.

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 VÁLASZTOTTBÍRÓSÁG

A Metrodom alapvetően tárgyalással, megegyezésre törekedve kívánja rendezni az esetleges vitákat és konfliktusokat, ha azonban ez nem sikerül, akkor az adásvételi szerződés tekintetében előnyben részesítjük a Magyar Kereskedelmi és Iparkamara mellett szervezett Állandó Választottbíróságot. Ha másként nem egyezünk meg előzetesen, az adásvételi szerződésben is erről, a választott bíróság kizárólagos hatásköréről rendelkezünk.

A Választottbíróság 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 beadásá-

tól 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 választottbíróság 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.

A TÁRSASHÁZ MEGALAKULÁSA 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 ügynevezett 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 cégünknel 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 jogerőre emelkedésével immár hivatalosan is lakóház lesz az építkezésből, amikor kb. két-három hónappal később a földhivatal bejegyzi a társasházat és megnyitja az albetéteket (10.3 pont), a társasház erre a dátumra, visszamenőleg alakul meg. Azért, hogy a ház megkezdhesse működését, legyen takarítás,

szemétszállítás, fűtés az első lakók beköltözésekor, a használatbavételi engedély jogerőre emelkedésekor 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, akit egy előzetes pályázaton választunk ki, vele szemben alapvető követelmény a tiszta múlt (legalább 3-5 éves, jogi problémák nélküli működés), a jó hírnév, a megfelelő referenciák (gyakorlat nagyméretű új házak kezelésében), a megfelelő szervezet, iroda és honlap, valamint a felelősségbiztosítás. Ezeken túl a legfőbb szempont, hogy milyen költséghatékonyan tudja a házat működtetni (minél alacsonyabb legyen a közös költség). Cégünk több közös képviselői céggel dolgozik, nem kötelezzük el magunkat egyetlen közös képviselő mellett sem, de nem is könnyű a partnereink közé bekerülni.

Az alakuló közgyűlésen elfogadjuk a közös költséget, és felhatalmazzuk a közös képviselőt, hogy a háznak bankszámlát nyisson, és afelett rendelkezzen. A bankszámla megnyitása után első dolgunk, hogy a még eladatlan, a Metrodom tulajdonában lévő ingatlanok után befizessünk egy jelentős, milliós nagyságrendű közös költség előleget, így biztosítva az új ház működőképességét.

Az új közös képviselő a megválasztás után nyomban át is veszi a házat, ez egy fél-egy napos eljárás, melynek során a kivitelező képviselőjével bejárják az egész házat, megnézik a gépészetet, jelzik, ha valamilyen probléma van, leolvassák a ház gáz-, víz- és villanyóráit (eddig az óraállásig rendezi a Metrodom a számlát). Átadás után a közös képviselő megkapja a ház terveit, tanúsítványait, a lakók adatait, a kulcsokat és kódokat. Az eljárás sok tekintetben hasonlít arra, mint amikor egy vevőnek adjuk birtokba a lakást, csak a lépték nagyobb pár nagyságrenddel.

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 felelősége volt, innentől bármilyen, az üzemelést érintő kérdésben a közös képviselő az illetékes. A Metrodom helyzete olyan lesz, mint a lakóké: az átadatlan lakások után mi is fizetjük a közös költséget, a hő- és víz-díjat, ha valamivel gondunk van, a közös képviselőt keressük.

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

Hangsúlyozzuk, hogy az alapítás során semmilyen módon nem kötjük meg a lakók kezét, nem kötünk a közös képviselővel olyan szerződést, ami korlátozná a leválthatóságát, nem hozunk olyan pénzügyi vagy más döntéseket, amely bármilyen szempontból kényszerpályát jelentene a házunknak. A lakók a társasház bejegyzését követő első közgyűlésükön akár mindent megváltoztathatnak, új közös képviselőt választhatnak, emelhetik vagy csökkenthetik a közös költséget, új számvizsgáló bizottságot választhatnak. Más kérdés, hogy ezekkel célszerűbb fél-egy évet várni, amikor már a tényleges működési tapasztalatok alapján valóban megalapozottan tudnak majd dönteni.

11.3 A TÁRSASHÁZ BEJEGYZÉSE UTÁN

Miután a földhivatal meghozta a társasház bejegyzéséről szóló határozatot és megnyíltak 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 nincsen. Ha közgyűlést szeretnének tartani, le akarják váltani a közös képviselőt, meg akarják változtatni az SZMSZ-t vagy a házirendet, akkor ezt maguknak kell elintéznük.

A Metrodom igyekszik a lehető legkevesebb befolyással lenni a ház életére, a döntések meghozatalát a lakókra hagyjuk. Ez azt jelenti, hogy a közgyűléseken, vagy részt veszünk, vagy nem szavazunk, vagy a láthatóan többséget kapott indítványokat támogatjuk. Elfogadjuk a közgyűlés általános határozatait, ha szükséges, a többi lakóval együtt

célfizetést teljesítünk, fizetjük a ránk eső közös költséget és hődíjat, támogatjuk a pozitív és konstruktív, a ház életét jobbra tevő kezdeményezéseket. A Metrodom tulajdonában lévő ingatlanokkal járó szavazatunkat nem használjuk arra, hogy megakadályozzuk a közös képviselő vagy más alvállalkozó leváltását, akkor sem, ha az alakuló közgyűlésen mi választottuk meg őket. Ugyancsak nem folyunk bele a lakóközösségen belüli vitákba, azok eldöntésébe, ilyen helyzetekben egyik oldal sem számíthat a Metrodom támogatására vagy közbelépésére.

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 gondnokot, a közös területek világítását, a szemétszállítást és még sok minden mást is. Egyetlen kivétel a kazánok gázszámlája, mivel az a lakások, nem pedig a ház fogyasztását jelenti, ezért a fűtés és a meleg víz után külön hődíjat (11.5 pont) kell fizetni.

A közös költség mértékét az alakuló közgyűlésen (11.2 pont) a Metrodom határozza meg, ezt a későbbi közgyűléseken a lakók tetszésük szerint módosíthatják. A közös költséget a ház mérete és várható működési költségei alapján határozzuk meg, de szükség van egy-két évi működésre, hogy a valós fogyasztás és kiadások alapján kiderüljön, mi az a valós közös költség, amivel a ház működtethető. 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 házainkban lehetőség van rá, hogy a tartozókat kizárják a fűtésből 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 HŐDÍJ ÉS A VÍZFELMELEGÍTÉSI DÍJ

A Metrodom valamennyi házában úgynevezett házközponti fűtés van, azaz a ház kazánjai állítják elő a fűtési 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 hőmennyiségmértő 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 gázszámlát a társasház kapja és fizeti ki, majd azt a leolvasott órák alapján szétosztja a lakók között, mindenki kap havonta egy hődíj-bekérőt.

A hődíj-bekérő rendszerint három tételből tevődik össze. Van egy alapdíj, ami azokat a költségeket tartalmazza, amit a háznak akkor is ki kell fizetni, ha senki sem fogyasztott semmit, ez a gázóra díját, a karbantartási költségeket és az úgynevezett hőveszteséget jelenti. A második tétel a fűtés, 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, kezdetén, esetleg év végén számítják ki a gázszámlák alapján, mennyibe is került ténylegesen a fűtés, 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 ház havi tényleges gázfogyasztását 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 elsónél 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, a szezonális ingadozások azonban itt is tartogatnak meglepetéseket, kevesen gondolnak rá, hogy például nyáron fajlagosan sokkal többbe kerül egy köbméter víz felmelegítése, mint télen, amikor teljes kapacitással megy a kazán, vagy hogy tavasszal és ősszel a kevésbé fázósak később kapcsolják be a fűtőtesteket, így a kevesebb fogyasztó miatt a kazán határfoka is rosszabb lesz, azaz többbe fog kerülni egy GJ vagy MW fűtési hő előállítás, mint télen.

A végeredményt tekintve azonban nincs jelentős különbség, hiszen a lakóknak végső soron így is, úgy is ki kell fizetniük a kazán által elfogyasztott gázt, ezért ebben a kérdésben érdemes a közös képviselő javaslatára egyeztetni, mivel neki van 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 kirakása 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 m² 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.

Alapelv, 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 őrök 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 őröké, hogy levelet, csomagot vegyenek át, őrizzenek meg! Ha kétségei lennének, inkább kérdezze meg közös képviselőjét, mint hogy kellemetlen helyzetbe hozza magát vagy másokat.

JÓTÁLLÁS ÉS SZAVATOSSÁG

Az újépítésű lakások egyik nagy előnye a régi lakásokhoz képest, hogy nem kell amiatt aggódní, 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

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 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 **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 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.

A szavatossági joggal az átadást követő 6 hónapig lehet élni, ami 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 jogszabályban előírt kötelező alkalmassági idejétől függően az egyes épületszerkezeti elemekre vonatkozó szavatossági igények 5 év (pl. válaszfalak vagy szigetelés) vagy 10 év (pl. alapozás, födémelek) elteltéig is érvényesíthetők.

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

12.2 A JÓTÁLLÁS IDŐTARTAMA ÉS TÁRGYA

Új építésű 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. babajátszószoba, 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 valamelyik Metrodom leányvállalatnak). 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 házunkban 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 (9.9 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 elvesztett 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) található elérhetőségeken, ne ügyfélszolgálatunkkal!

12.5 A BEJELENTÉS

Javítási igényt elsősorban az ingatlan tulajdonosa (hasznélvezője) jelentheti be, de elfogadjuk a bejelentést családtagoktól is, vita vagy kétség esetén azonban kérhetjük, hogy a bejelentő igazolja a jogsultságát. Ha a lakást továbbadták, az új tulajdonost természetesen ugyanazok a jogok illetik meg, mint aki közvetlenül tőlünk vásárolta az ingatlant. Bérlőtől 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** 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) 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 ügyintézőnkhoz 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

Vészhelyzet, azonnal javítandó hiba (csőtörés, súlyos elektromos zárlat, bejárati ajtó zárjának meghibásodása, stb.) esetén hívja a **+36 40 200 727**-es telefonszámot, ahol 0-24 órában a rendelkezésére állnak, és 6 órán belül szerelőt küldenek a hiba elhárítására. A hibaelhárítás nem tartalmazza a helyreállító munkákat, azokat normál eljárás keretében végezzük el, ezért kérjük, hogy a hibát mindenképpen jelentse be honlapunkon keresztül is! A non-stop vész eseti elhárítás a Metrodom Biztonság kiterjesztett jótállási szolgáltatás-csomagunk része, amely a 2017-ben vagy ezt követően átadott házainkban lakók vehetik igénybe.

Amennyiben a hiba nem követel azonnali beavatkozást, nincs szó vészhelyzetről, a fenti telefonszám helyett 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 időzítsse, 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 bizzuk, 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, javítá-

suk 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 mikro-repedéseket 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 jogosult 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 karcosai, a szaniterek, a kád mázának vagy zománcának sérülései. Ilyen jellegű hibát legkésőbb birtokbaadáskor (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. Ugyanakkor a Metrodom Garancia „+” kiterjesztett jótállás jellemzően ezekben az esetekben is védelmet nyújt, egyrészt számíthat non stop vész eseti hibaelhárításunkra, például akkor is, ha beletöri kulcsát a bejárati ajtó zárjába (ami nem tartozik az alapértelmezett jótállás körébe), másrészt biztosításunk fedezi a betörés, beázás vagy más káresemény miatt bútoraiban, ingóságaiban bekövetkezett károkat, a biztosítás keretei között.

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, karcolódás), 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 hajszálrepedését vagy pótlunk egy kiesett fugadarabot, a javított rész árnyalata eltérhet a többbitől. 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.

METRODOM GARANCIA +

A Metrodom Garancia "+” cégünk kiterjesztett jótállási szolgáltatása, amely a jogszabályokban meghatározott kötelező jótálláson túl nyújt extra szolgáltatásokat ügyfeleink részére.

13

13.1 A JOGOSULTAK KÖRE

A Metrodom Garancia "+” előnyeit 2017-től átadott házaikban lakást vásárló ügyfeleink élvezhetik. (Átadás alatt itt az épület műszaki átadását értjük, vagyis az általános jótállás kezdő időpontja 2017. évi, vagy azt követő legyen.) A Metrodom Garancia+ a lakásokat, illetve a lakásokban lévő ingóságokat védi, tárolókra (az ott lévő tárgyakra), gépkocsibeállókra, a teremgarázsban, vagy közös területeken tárolt járművekre nem vonatkozik. A Metrodom Garancia "+” szolgáltatásait a lakásban élők vehetik igénybe, tehát a tulajdonoson kívül a bérlők, illetve a velük együtt élő családtagok is.

13.2 A SZOLGÁLTATÁS IDŐTARTAMA

A Metrodom Garancia "+” a 3 éves általános jótállás lejártáig nyújt védelmet, a konkrét dátumot a lakás átvételekor kapott jótállási jegyből, vagy honlapunk garancia oldaláról tudhatja meg. A határidő lejártát követően tett bejelentés esetén sajnos akkor sem áll módunkban a hibát javítani, a kárt megtéríteni, ha a hiba, vagy a káresemény a határidő lejárta előtt következett volna be.

13.3 GARANCIA-24 GYORSSZERVIZ

Ha a lakásban olyan hiba, baleset vagy más káresemény következne be, amikor azonnali hibaelhárítás szükséges, Garancia-24 telefonszámunkon, a + **36 40 200 727**-en, minden nap 0-24 órában rendelkezésére áll a segítség. A bejelentéstől számított hat órán belül gondoskodnak a hiba elhárításáról, a vészhelyzet megszüntetéséről. Vészesetnek számítanak a következők: csőtörés, dugulás, elektromos zárlat, a bejárati ajtó zárjának meghibásodása vagy a kulcs beletörése a zárba. A javítás kizárólag a vészhelyzet megszüntetésére irányul. Csőtörésnél például kibontják a falat és kicserélik a sérült vezetékszakaszt, de a helyreállítás már a normál garanciális ügyintézés keretében zajlik. Ezért, ha helyreállító munka is szükséges, ne felejtse el a hibát honlapunkon keresztül vagy emailben is bejelenteni. Helyreállítási munkát csak akkor végzünk, ha a meghibásodás a rendes jótállás körébe tartozik, például

csőtörés esetén igen, de dugulás okozta vízkifolyás miatt nem javítjuk vagy cseréljük az emiatt elázott vakolatot, parkettát.

13.4 INGÓSÁGBIZTOSÍTÁS

A társasházi biztosítás által nyújtott védelem kiterjed a magántulajdonban lévő ingatlanokra is, például víz vagy tűzkár esetén az ingatlan helyreállítása, ugyanakkor nem fedezi a bútorokban és más ingóságokban keletkezett károkat. A Metrodom Garancia "+" ezt a hiányosságot pótolja, négyzetméterenként 40 000 forint értékhatárig téríti a biztosító az ingóságban esett károkat. Ez nem csak balesetekre, vagy természeti katasztrófákra vonatkozik, hanem betöréses lopásra vagy besurranásra is. (utóbbinál legfeljebb 100 000 Ft/év értékhatárig) A biztosítási események teljes listáját a kötvény tartalmazza, mely honlapunkon érhető el. Néhány példa, amikor támaszkodhat ingóság biztosításunkra: - tűz, robbanás, robbantás, jégverés, vízkár, üvegtörés, villámcsapás, besurranás, rongálással okozott károk, fa rádőlése a házra, házi kedvencek balesete, betegsége, stb.

13.5 PARTNERÜNK A BIZTONSÁGBAN

A Metrodom Garancia "+" szolgáltatás-csomagot cégünk a Groupama biztosító Zrt.nél kötött „Komfort” lakás biztosítással nyújtja ügyfeleink részére. A Metrodom fenntartja magának a jogot, hogy a termék nevének, szolgáltatásainak, illetve díjszabásának változása esetén más biztosításra szerződjön le, vagy más biztosítónál kössön hasonló tartalmú szerződést. Amennyiben igénybe szeretné venni a szolgáltatást, kérjük, hivatkozzon a kötvényszámra, ezt honlapunkon, illetve a birtokbaadásakor kapott „legfontosabb telefonszámok” nevű dokumentumban találja meg. A szolgáltatással kapcsolatos visszajelzéseit Ügyfélszolgálatunk az **info@metrodom.hu** email címen, vagy a honlapunkon feltüntetett telefonszámokon várja!

MELLÉKLET

ADATKEZELÉSI SZABÁLYZAT

BEVEZETÉS

Üdvözljük ügyfelünként!

Ön akként került velünk kapcsolatba, hogy a **SomeDeal Kft.** (székhely: 1027 Budapest, Varsányi Irén utca 8. fszt.), **Távszolg-Hungary Kft.** (székhely: 1142 Budapest, Csáktornya utca 11/b 8. em. 50.), **Immobilie Best Kft.** (székhely: 1184 Budapest, Aranyeső utca 8.), **Szitu Kft.** (székhely: 1097 Budapest, Nádasdy utca 10. 5. em. 505.), **Credit Consilium Kft.** (székhely: 2000 Szentendre, Kondor Béla utca 28. B. lház. II. em. 14.), **Ingtalan-Galéria Kft.** (székhely: 1149 Budapest, Róna u. 109. 4. em. 9.), **KIPEX Kft.** (székhely: 1037 Budapest, Bécsi út 52.) (a továbbiakban e cégek valamelyike külön vagy azok együttesen: **Értékesítő** vagy **Értékesítők**), mint ingatlanközvetítéssel foglalkozó gazdasági társaságok valamelyikével kapcsolatba lépett a Metrodom Kft. (székhely: 1095 Budapest, Mester utca 83/C fszt. CÜ3.) és az ahhoz kapcsolódó, egyes ingatlanokat eladóként ténylegesen vásárlásra kínáló projektcégek (a továbbiakban együttesen: **Metrodom**) által, a metrodom.hu honlapon (a továbbiakban: **Honlap**) közzétett ingatlanok megvásárlásával kapcsolatban.

A jelen adatvédelmi tájékoztatóban (a továbbiakban: Szabályzat) foglaltakat az Ön által megkeresett Értékesítő, illetve az értékesítési folyamat lebonyolításában közreműködő MTDM Management Kft. (székhely: 1095 Budapest, Mester utca 83/C. fszt. CÜ3.), 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 Értékesítő, mint adatkezelő rögzíti, hogy Magyarországon bejegyzett gazdasági társaság, amely a Metrodom üzleti tevékenysége, ingatlanjainak értékesítése kapcsán ingatlanközvetítőként jár el. Az MTDM Kft., mint adatkezelő rögzíti, hogy Magyarországon bejegyzett gazdasági társaság, amely a Metrodom által megvásárlásra kínált ingatlanok tekintetében megkötésre kerülő vagy már megkötött adásvételi szerződések (a továbbiakban: Szerződés) tekintetében vevői kapcsolattartóként működik közre, valamint külön jogviszony alapján a Metrodom adatfeldolgozójaként.

Az Ön és az Adatkezelők közötti kapcsolat akkor jön létre, amikor Ön – egyes, jelen Szabályzatban feltüntetett személyes adatainak



megadásával – a Szerződés megkötése iránti érdeklődését, igényét először jelzi. A Szerződés megkötése iránti lépések során Ön a jelen Szabályzat megismerése nyomán, annak elfogadásával megfelelő tájékoztatáson alapuló, önkéntes, kifejezett és határozott hozzájárulását adja személyes adatainak kezeléséhez.

Ön a személyes adatainak kezeléséhez tehát jelen Szabályzat elfogadásával hozzájárul, melynek tényét Ön külön nyilatkozatban aláírásával igazolja. A Szabályzat elfogadásakor, illetve azt követően szükséges, hogy Ön bizonyos személyes adatait az Adatkezelő rendelkezésére bocsássa. Az adatkezelés folyamatát, jogalapját jelen szabályzat foglalja magában a szerződéskötési lépésenként azzal, hogy bizonyos személyes adatait már jelen Szabályzat elfogadását megelőzően, a Szerződés megkötése iránti lépések érdekében, kérésére kezelni jogosultak az Adatkezelők.

A Szabályzat célja, hogy a vonatkozó jogszabályi előírásoknak megfelelően rögzítse 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, ezért kérjük, hogy a jelen Szabályzatban foglaltakat gondosan és figyelmesen olvassa el. Ha az itt írtakkal kapcsolatban bármilyen kérdése, illetve észrevétele lenne, úgy a Szabályzat elfogadása előtt forduljon hozzánk bizalommal az info@metrodom.hu e-mail címen, kollégáink készséggel segítenek Önnek.

FOGALOM-MEGHATÁROZÁS

Az alábbiakban összefoglaljuk a Szabályzatban előforduló legfontosabb fogalmakat.

1. Érintett: minden olyan azonosított vagy azonosítható természetes személy, aki az Adatkezelőkkel a fentiek szerint üzleti kapcsolatba lép, melynek során jelen Szabályzat szerinti személyes adatait megadja.

2. Adatkezelők: az Érintett által megadott adatokat az Adatkezelők kezelik, azaz kizárólag ezen, alább megjelölt jogi személyek hozhatják meg és hajthatják végre az Érintettek személyes adataival kapcsola-

tos döntéseket. Ezen felül az Adatkezelők a Metrodom, mint a címzett adatfeldolgozóiként is eljárnak. Az Adatkezelők a jelen Szabályzatban foglalt felelősségi rendszer szerint közös adatkezelőknek minősülnek.

Az Adatkezelők adatai:

A) Egyrészről az Értékesítő tekintetében az alábbi adatkezelők egyike:

amennyiben az Ön ingatlanközvetítője

Nyarondi Viktor:

SomeDeal Kft.

Székhely és levelezési cím: 1027 Budapest, Varsányi Irén utca 8. fszt.

Cégjegyzékszám: 01-09-186613

Adószám: 24865511-2-41

E-mail: nyarondi.viktor@metrodom.hu

Telefonszám: 06-70-603-7888

vagy

amennyiben az Ön ingatlanközvetítője

Lipták Szilvia:

Immobilie Best Kft.

Székhely és levelezési cím: 1184 Budapest, Aranyeső u. 8.

Cégjegyzékszám: 01-09-204455

Adószám: 25180013-2-43

E-mail: liptak.szilvia@metrodom.hu

Telefonszám: 06-30-685-2200

vagy

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

E-mail: sziraki.barbara@metrodom.hu

Telefonszám: 06-30-575-1400

vagy

amennyiben az Ön ingatlanközvetítője

**Kaiser Tibor:
Credit Consilium Kft.**

Székhely és levelezési cím: 2000 Szentendre, Kondor Béla utca 28.
B. lház. II. em. 14.
Cégjegyzékszám: 01-09-208214
Adószám: 25319958-2-41
E-mail: kaiser.tibor@metrodom.hu
Telefonszám: 06-30-753-2440

vagy

amennyiben az Ön ingatlanközvetítője

**Tukovits Zsuzsa:
Ingatlan-Galéria Kft.**

Székhely és levelezési cím: 1149 Budapest, Róna u. 109. 4. em. 9.
Cégjegyzékszám: 01-09-734387, Adószám: 13422840-2-42
E-mail: tukovits.zsuzsa@metrodom.hu
Telefonszám: 06-30-411-0036

vagy

amennyiben az Ön ingatlanközvetítője

**Konrád Sándor:
Bent Ray Marketing és Pénzügyi Tanácsadó Kft.**

Székhely és levelezési cím: 1138 Budapest, Meder utca 8.
B épület 5. em. 2.
Cégjegyzékszám: 01-09-194774, Adószám: 14173769-2-41
E-mail: konrad.sandor@metrodom.hu
Telefonszám: 06-30-942-0864

vagy

amennyiben az Ön ingatlanközvetítője

**Plagány Zoltán:
KIPEX Kft.**

Székhely és levelezési cím: 1037 Budapest, Bécsi út 52.
Cégjegyzékszám: 01-09-936805, Adószám: 22635277-2-41
E-mail: plagany.zoltan@metrodom.hu
Telefonszám: 06-30-183-2354

B) Másrészről:

MTDM Kft.

Székhely és levelezési cím: 1095 Budapest, Mester utca 83/C Cü3.
Cégjegyzékszám: 01-09-957503 (nyilvántartja a Fővárosi Törvényszék
Cégbírósága)
Adószám: 23196627-2-43
E-mail: info@metrodom.hu
Telefonszám: 06-1-919-3333

3. Adatfeldolgozás: az adatkezelési műveletekhez kapcsolódó technikai feladatok elvégzése, függetlenül a műveletek végrehajtásához alkalmazott módszertől és eszköztől, valamint az alkalmazás helyétől, feltéve hogy a technikai feladatot az adaton végzik. Adatfeldolgozási tevékenységet jelenleg csak az Adatkezelők végeznek.

4. Adatkezelési nyilvántartási szám: az adatkezelés (az Info-tv. által előírt esetekben) csak a Hatóságnál kérelmezett és megadott azonosítószámok birtokában folytatható, amely az adatkezelés azonosítására szolgál. Az adatkezelési nyilvántartási számokat az Adatkezelők minden esetben feltüntetik az adatok továbbításánál, nyilvánosságra hozásánál és az Érintettnek való kiadásakor is.

5. Adatkezelés: az alkalmazott eljárástól függetlenül az adaton végzett bármely művelet vagy a műveletek összessége, így különösen gyűjtése, felvétele, rögzítése, rendszerezése, tárolása, megváltoztatása, felhasználása, lekérdezése, továbbítása, nyilvánosságra hozatala, összehangolása vagy összekapcsolása, zárolása, törlése és megsemmisítése, valamint az adat további felhasználásának megakadályozása.

6. Hatóság: a Nemzeti Adatkezelési és Információszabadság Hatóság (cím: 1125 Budapest, Szilágyi Erzsébet fasor 22/c.; e-mail: ugyfelszolgalat@naih.hu; Weboldal: <http://naih.hu>; telefon: +36 (1) 391-1400).

7. Info-tv.: az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény.

8. Pmt.: a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény.

9. Grt.: a gazdasági reklámtevékenység alapvető feltételeiről és egyes korlátairól szóló 2008. évi XLVIII. törvény.

10. Személyes adat: az Érintett által megadott személyes adat. Személyes adatnak olyan adat minősül, amely az Érintettel kapcsolatba hozható, továbbá az adatból levonható, az Érintettre vonatkozó következtetés. Az Érintett és az Adatkezelők közötti kapcsolatfelvétel során kért adatok személyes adatnak minősülnek.

11. Címzett: jelen Adatkezelési Szabályzat „Adattovábbítás” című fejezetében foglalt azon harmadik személyek, akik számára az Adatkezelők Személyes adatot továbbítanak.

12. Szerződés: a Metrodom által értékesítésre kínált ingatlanokra vonatkozóan az Érintett és a Metrodom körébe tartozó valamely projektcéggel között létrejött adásvételi szerződés (ideértve az adásvételi előszerződést is).

KÖZÖS ADATKEZELÉS

13. Az Adatkezelők együttes adatkezelőknek minősülnek tekintettel arra, hogy a jelen Adatkezelési Szabályzatban meghatározott adatkezelési célokat és módokat együttesen, közös – jelen Szabályzatban, valamint a közöttük létrejött külön megállapodásban részletezett – felelősség mellett határozzák meg. Az Adatkezelők együttműködésének, illetve közös adatkezelésének célja az Érintett által megkötni kívánt Szerződés előkészítő folyamatainak lebonyolítása.

14. Az Adatkezelők a közöttük, mint közös adatkezelők között létrejött külön megállapodásban rögzítik a jelen Szabályzattól következő jogok gyakorlásával és kötelezettségek teljesítésével kapcsolatos felelősségük megoszlását. E megállapodás lényegét jelen fejezet foglalja össze, melyről való tájékoztatást az Adatkezelők az Érintett javára biztosították. Az Érintett jelen Szabályzat elfogadásával elismeri és nyugtázza, hogy az Adatkezelők közötti, jelen pontban foglalt külön megállapodás tartalmát az Adatkezelők ismertették számára.

15. Az Érintett az Adatkezelők bármelyikével szemben gyakorolhatja az adatkezeléssel kapcsolatosan jogszabály, vagy e Szabályzat alapján fennálló jogait, illetve az Adatkezelők bármelyike jogosult a jelen Szabályzatban foglalt jogok gyakorlására. Mindezek alól kivételt képez, amennyiben valamely jog vagy kötelezettség jelen Szabályzat tartalma szerint kifejezetten csak valamely adatkezelőre vonatkozóan áll fenn.

16. Az Adatkezelők rögzítik, hogy a jelen Szabályzatból következő jogaiknak gyakorlására, valamint kötelezettségeiknek teljesítésére egyetemlegesen jogosultak, illetve kötelesek, kivéve ahol és amennyiben jelen Szabályzat ettől eltérően rendelkezik.

SZERZŐDÉSKÖTÉS FOLYAMATA

17. Az Adatkezelők célja, hogy jelen fejezetben összefoglalja a szerződés-kötési folyamat egyes lépéseit, mely lépések tekintetében eltérnek az adatkezelési jogalpok az alábbiak szerint.

a. A szerződés-kötési folyamat kizárólag az Érintett megkeresése alapján indul meg. E megkeresés telefonon vagy e-mailben történhet, melynek során az Adatkezelők válaszukban felhívják az Érintett figyelmét arra, hogy – mivel az Érintett a Szerződés megkötése iránti lépések érdekében maga kezdeményezte, kérte a kapcsolatfelvételt az Adatkezelőkkel – a megkeresés során bizonyos személyes adatai (név, e-mail, telefonszám) rögzítésre kerülnek pusztán az adatbázisban történő elérhetőség érdekében.

b. A szerződés-kötési folyamat második lépéseként – amennyiben azt az Érintett kérte – az Adatkezelők a megadott elérhetőségek valamelyikén felveszik a kapcsolatot további egyeztetés érdekében az Érintettel.

c. A Szerződés megkötése érdekében történő első személyes egyeztetés alkalmával az Adatkezelők kéri az Érintettet, hogy nyilatkozzon arról, miszerint a jelen Szabályzat tartalmát megismerte, válaszolnak az adatkezeléssel kapcsolatban esetlegesen felmerülő kérdésekre, majd a fenti teljes körű tájékoztatást követően az Érintett a jelen Szabályzattal összefüggő adatkezeléshez kifejezett, önkéntes és teljes körű tájékoztatáson alapuló hozzájárulást ad külön nyilatkozatban.

d. A Szerződés megkötését megelőzően az Adatkezelők külön formanyomtatványon bekérik az Érintettek jelen Szabályzatban foglalt személyes adatait, összhangban a c) pont szerinti folyamat során adott hozzájárulással, illetve a jelen szabályzatban foglaltakkal.

18. Az Adatkezelők rögzítik, hogy a fenti folyamat a-b) pontjaiban rögzített lépések során már bizonyos személyes adatokat (név, e-mail, telefonszám) kezelnek az Érintettel kapcsolatban, mely adatkezelés jogalapja az Érintett kérése, mely a Szerződés megkötését megelő-

zően, az ahhoz szükséges lépések megtétele érdekében történik. Az Érintett a c) pont szerinti szerződéskötési folyamat keretében adja meg hozzájárulását valamennyi, jelen szabályzatban nevesített személyes adatának alábbi célok szerinti kezeléséhez.

19. Az Adatkezelők már a fenti szerződéskötési folyamatot megelőzően lehetőséget biztosítanak az Érintett számára ahhoz, hogy jelen Szabályzatot megismerje. Ennek teljesítése érdekében az Adatkezelők kötelezettséget vállalnak arra, hogy jelen Szabályzat mindenkor hatályos változatát a Honlapon közzéteszik.

ADATKEZELÉSI ALAPELVEK

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

20. Jogalaphoz kötöttség elve: az Adatkezelők a Szerződés megkötéséhez szükséges lépések megtétele érdekében, az Érintett kifejezett, önkéntes és teljes körű tájékoztatáson alapuló hozzájárulása alapján gyűjtene, kizárólag közvetlenül az Érintettől felvéve személyes adatokat, illetve azokat jogszerűen, a jogalaphoz megfelelően és tisztességesen, valamint az Érintett számára átlátható módon kezelik. Az Érintett a jelen Szabályzatban meghatározottak szerint adja hozzájárulását az Adatkezelők részére megadott személyes adatainak kezeléséhez. Az Adatkezelők a Szabályzat hatályos (valamint korábbi) szövegét ingyenesen, kötelezettségmentesen, folyamatosan és nyilvánosan elérhetővé és megismerhetővé teszik a Honlapon, illetve székhelyükön. A 17. pont a) és b) alpontjai szerinti szerződéskötési lépések során az Adatkezelők már bizonyos személyes adatokat (név, e-mail, telefonszám) az Érintett kérésére, a Szerződés megkötéséhez szükséges lépések lehetővé tétele érdekében kezelik.

21. Célhoz kötöttség elve: az Adatkezelők a személyes adatot kizárólag a Szabályzatban, valamint a releváns jogszabályokban foglalt (így különösen a Pmt. rendelkezései szerint), ott feltüntetett, egyértelmű és jogszerű célokból kezelheti. Ha ezektől eltérő célra kívánják az Adatkezelők kezelni a már megadott személyes adatot, akkor az Adatkezelők erről előzetesen, teljes körűen tájékoztatják (elsődlegesen e-mail útján) az Érintettet (Info-tv. 4. § (1) bek.). Az Adatkezelők nem kívánják a hozzájárulás szerinti, valamint a jelen Szabályzatban

foglalt adatkezelési céloktól eltérő más célra használni az Érintett által megadott személyes adatokat, illetve az Adatkezelők kijelentik, hogy – a jelen Szabályzatban foglaltakon túl – nem gyűjtenek más adatkezelők adatbázisából személyes adatot.

22. Az adatkezelés időtartama: az Adatkezelők a Pmt. 7. § rendelkezése alapján rögzített személyes adatokat minden esetben, a Pmt. 56 § (1) bek. alapján az Érintett és az Adatkezelő között létrejövő, Pmt. 1. § (1) bekezdés f) pontja szerinti üzleti kapcsolat megszűnésétől számított 8 évig kötelesek megőrizni. Minden más, a Pmt. 7. § rendelkezésének hatályán kívül eső, más célból történő adatkezeléssel érintett személyes adatot az Adatkezelők az alábbi, egyes adatkezelési céloknál differenciáltan megjelölt ideig kezelik azzal, hogy az adatkezelési időtartam kizárólag addig terjedhet, ameddig az szükségesnek mutatkozik az érintett adatkezelési cél teljesítése szempontjából.

a. Az Adatkezelők vonatkozásában **üzleti kapcsolatnak** minősül az Adatkezelők és az Érintett között az Adatkezelő tevékenységi körébe tartozó szolgáltatás (nevezetesen a Pmt. 1. § (1) bekezdés f) pontja szerinti ingatlanüggyellett kapcsolatos tevékenység) igénybevételére vonatkozó jogviszony.

b. Az Adatkezelők a Pmt. 28. § (1) bekezdése nyomán a személyes adatokat az állami adóhatóság, a pénzügyi információs egységként működő hatóság, a nyomozó hatóság, az ügyészség és a bíróság megkeresésére a megkeresésben meghatározott ideig, de legfeljebb 10 évig kötelesek megőrizni (Pmt. 58. § (1) bek.).

A 8 éves adatmegőrzési időtartam hatósági megkeresés alapján történő meghosszabbítására kizárólag abban az esetben van lehetőség, ha az ott meghatározott adatra, okiratra folyamatban lévő vagy a jövőben megindításra kerülő hatósági eljárás lefolytatása érdekében van szükség. Ezen hatósági eljárás jogerős lezárását vagy a megindítani tervezett eljárás meghíúsulását követően az Adatkezelők a személyes adatot a nyilvántartásából törölni kötelesek (Pmt. 58. § (2)-(3) bek.).

Amennyiben a 17. pont szerinti szerződéskötési folyamatban az Érintett a jelen Szabályzat szerinti adatkezeléshez hozzájárulását nem adja meg, úgy az Adatkezelő további személyes adatok kezelésére nem jogosult, az addig megadott személyes adatokat pedig az első kapcsolatfelvételtől számított 2 évig kezeli.

23. Adattakarékosság elve: az Adatkezelők célja, hogy a jelen Szabályzatban foglalt adatkezelési célok tekintetében csak a lehető legszükségesebb személyes adatok kezeléséhez kérje az Érintett hozzájárulását, ennek megfelelően csak olyan személyes adatot kezeljenek, amelyek szükségesek és relevánsak az érintett adatkezelési cél szempontjából. Ezek minden esetben olyan adatok, amelyek a felek közötti kapcsolat céljával összhangban állnak, a Szerződés megkötése iránti folyamat teljesítéséhez, illetve a már megkötött Szerződés teljesítéséhez szükségesek. Az Adatkezelő a Szabályzatban foglaltak szerint jár el, ha a Szabályzatban felsorolt személyes adatokon túl további adatok megadását kérné az Érintettől.

24. Adatpontosság elve: az Adatkezelők célja, hogy a jelen Szabályzat hatálya alatt, általuk kezelt személyes adatok pontosak és – amennyiben ez a cél szempontjából szükségesnek mutatkozik – a már rögzített személyes adatok folyamatosan naprakészek legyenek, továbbá az adatkezelési célok szempontjából pontatlan személyes adatok haladéktalanul törlésre vagy helyesbítésre kerüljenek.

25. Adatvédelem elve: az Adatkezelők kiemelten fontossként kezelik a megadott személyes adatok védelmét, ezért megtesznek minden ehhez szükséges, és a technika mindenkori fejlettségéhez igazodó technikai és egyéb szervezési lépést, eljárást. Az Adatkezelők a papíralapon megadott adatokat digitalizálás után saját, közös informatikai rendszerükben is tárolják. Az adatvédelmi incidens elhárításához az Adatkezelők:

a. megakadályozzák a személyes adatokhoz való jogosulatlan hozzáférést, valamint a jogosulatlan adatbevitelt, adatmódosítást, adattörlést;

b. biztosítják, hogy az Adatkezelők adatállományában (azaz az egy nyilvántartásban) szereplő adatok egymással ne legyenek összekapcsolhatóak, és az Érintetthez rendelkezők;

c. biztosítják, hogy az adatok helyreállítását egy esetleges adatvesztés esetén;

d. papíralapú rögzítés esetén az adatokat olyan ügyfélforgalomtól elzárt területen tárolják, ahol illetéktelen személyek azokhoz nem férhetnek hozzá.

Az Adatkezelők mind az informatikai rendszerben, mind pedig a papíralapon történő adattárolás tekintetében biztosítják az adatok biztonságát, a fenyegető veszélyek elhárítása érdekében az Adatkezelők minden elvárható óvintézkedést megtesznek, az Adatfeldolgozással kapcsolatos teendőket ellátják.

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 Szabályzat – az Adatkezelők együttesen, egyetemleges felelősség mellett, közös infrastruktúra kialakításával járnak el.

26. 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 az Infotv. 5. § (1) bekezdés b) pontjából eredően, törvény alapján elrendelt kötelező adatkezelés keretében kezelik. A Pmt. 7. §-a alapján az Adatkezelők az alábbi személyes adatokat rögzítik:

I. természetes személy esetén: családi és utónév; születési név; születési hely és idő; anyja neve; lakcím; állampolgárság; azonosító okmány típusa és száma; külföldi Érintett esetén magyarországi tartózkodási helye.

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; főtevékenységét; képviselőire jogosultak nevét és beosztását; kézbesítési megbízottjának az azonosítására alkalmas adatait.

A Pmt. 7. § alapján rögzített, fentebb megjelölt adatokat az Adatkezelő jogszabályi kötelezettségénél fogva az Érintett és a Metrodom között létrejött üzleti kapcsolat megszűnésétől számított 8 évig kötelesek megőrizni.

A szóban forgó célból történő adatkezelést az Adatkezelők közül kizárólag az MTDM Kft. végez összhangban a Pmt. 6. § (1) bekezdésében foglaltakkal.

27. Egyéb (előzetes adatbázis építése): az Érintett az Adatkezelőkkel történő kapcsolatfelvételt követő szerződéskötési folyamat (17. pont) során a jelen bekezdésben foglalt személyes adatait megadja annak érdekében, hogy az Adatkezelők ügyviteli rendszerében rögzí-

tésre kerüljön, illetve amennyiben már az Adatkezelők ezen ügyviteli rendszerében – korábbi kapcsolatra tekintettel – nyilván van tartva, úgy azonosításra kerüljön az Érintett.

Az Adatkezelők e célból a következő személyes adatokat kezelik: név; e-mail cím; telefonszám.

Az Adatkezelők e célból a fenti adatokat az Érintett hozzájáruló nyilatkozatának visszavonásáig, de legkésőbb e személyes adatok megadásától számított 2 évig kezeli.

A kapcsolódó adatkezelési nyilvántartási szám: **NAIH-138431/2018, NAIH-138431/2/2018, NAIH-138431/3/2018, NAIH-138431/4/2018.**

A szóban forgó célból történő adatkezelést az Adatkezelők közösen és együttesen végzik tekintettel arra, hogy az ügyviteli nyilvántartási rendszer infrastruktúráját közösen kezelik.

28. Ügyfél-adatbázis építése: az Adatkezelők az Érintett által a szerződéskötési folyamat során, jelen Szabályzat elfogadását követően (17. pont c) pont) a Szerződés megkötése érdekében megadott személyes adatokat a saját adatállományukban (adatbázisukban) rögzítik és dolgozzák fel. Az Adatkezelők előkészítő tevékenysége folytán a Metrodom és az Érintett között létrejött adásvételi szerződések előkészítése, végrehajtása, illetve ahhoz kapcsolódóan utólagos ügyintézesek (pl.: garanciális hibabejelentések) biztosítása érdekében az Adatkezelők adatbázis-építés céljából a szerződéskötési folyamat során az Érintett által megadott személyes adatokat kezelik. Az adatbázis-építés tekintetében kezelt személyes adatok köre: név; születési-kori név; anyja neve; születési hely és idő; lakhely; személyazonosító szám, állampolgárság, személyi igazolvány száma; útlevél száma; adóazonosító jel; bankszámlaszám; értesítési cím; e-mail cím; a Szerződés tekintetében szerződő félnek, illetve azok esetleges képviselőjének minősülő személyek közötti kapcsolat, az esetlegesen megkötött Szerződésből eredő adatok, következtetések, munkahely, 1 éven belül eladott másik ingatlan adatai.

E fenti adatokat az Adatkezelők az Érintett által adott hozzájárulás visszavonásáig, de legfeljebb 5 évig kezelik.

Az Info-tv. 65. § (3) bek alapján e bekezdésben foglalt adatkezelési tevékenység nem kerül nyilvántartásba vételre.

A szóban forgó adatkezelés alapján az ügyfél-adatbázist az Adatkezelők együttesen vezetik, ezen adatkezelést együttesen végzik.

29. Szerződések tárolása: tekintettel a számvitelről szóló 2000. évi C. törvény 166-169. § rendelkezéseire – az Adatkezelők, mint a Metrodom iratkezeléssel megbízott adatfeldolgozói – a megkötött Szerződéseket azok létrejöttétől számított 8 évig kötelesek megőrizni.

30. Ügyfélkapcsolat: az Adatkezelők célja az ügyfélkapcsolati célú adatkezelés körében, hogy köztük és az Érintett között a szerződéskötési folyamat folytán létrejött kapcsolatban, a Szerződés megkötését megelőző vagy azt követő, a Szerződés létrejöttéhez, előkészítéséhez, teljesítéséhez, valamint végrehajtásához szükséges adatbekérések, értesítések, ügyintézés, valamint az Adatkezelők vagy Címzettek és az Érintett közötti kapcsolattartások (így különösen műszaki egyeztetések, hitelügyintézés, hatóságok és közmű-szolgáltatók előtti ügyintézés) továbbá egyes jogszabályi kötelezettségek (így különösen jótállási kötelezettség) teljesítése biztosított legyen.

Az ügyfélkapcsolat tekintetében kezelt személyes adatok köre: név; lakhely; értesítési cím; e-mail cím; a megkötött Szerződésből következő adatok, következtetések.

E fenti adatokat az Adatkezelők az Érintett által adott hozzájárulás visszavonásáig, de legfeljebb a Szerződés alapján történő birtokátruházástól, illetve a Szerződés megkötése hiányában az Érintett adatkezeléshez hozzájáruló nyilatkozata megtételétől számított 5 évig kezelik.

Az Info-tv. 65. § (3) bek alapján e bekezdésben foglalt adatkezelési tevékenység nem kerül nyilvántartásba vételre.

A szóban forgó adatkezelésre az Adatkezelők közösen jogosultak.

31. Hírlevél küldése céljából kezelt adatbázis: az Érintett a gazdasági reklámtevékenység alapvető feltételeiről és egyes korlátozásokról szóló 2008. évi LXVIII. törvény 6. § rendelkezései szerint külön nyilatkozatával hozzájárulhat, hogy az Adatkezelők reklám célú elektronikus hírlevéllel, illetve a Szerződés megkötését követően katalógussal közvetlenül megkeressék. Az Adatkezelő hírlevelet kizárólagosan azon Érintetteknek küldhet, akik e külön hozzájáruló nyilatkozatot megteszik. A hírlevél, illetve a katalógus által történő megkereséssel az Adatkezelők célja, hogy az Érintettet

a Metrodom szolgáltatásairól, új beruházásairól tájékoztassa, azokat népszerűsítse. A külön hozzájárulás az Érintett részéről bármikor korlátozás és indokolás nélkül, ingyenesen visszavonható a marketing@metrodom.hu e-mail címre küldött, ilyen tárgyú üzenettel, melyet követően az Adatkezelő nem jogosult további hírlevél küldésére. A hírlevél küldése, mint adatkezelési cél tekintetében megadható személyes adat: név; e-mail cím; postázási cím.

Az Érintett jelen adatkezelési célra vonatkozóan külön hozzájáruló nyilatkozatot tesz.

A kapcsolódó adatkezelési nyilvántartási szám: **NAIH-138432/2018, NAIH-138432/2/2018, NAIH-138432/3/2018, NAIH-138432/4/2018.**

Ezen adatkezelési cél tekintetében az Adatkezelők közül kizárólag az Értékesítő jogosult adatkezelést végezni.

ADATTOVÁBBÍTÁS

32. Az Adatkezelők az alább megjelölt Személyes adatokat az Érintett jelen Szabályzat elfogadásával adott hozzájárulása alapján kizárólag a jelen fejezetben foglalt személyek számára, illetve terjedelemben továbbíthatják. Az adattovábbításokról az Adatkezelők nyilvántartást vezetnek.

33. Az Adatkezelők jogosultak Személyes adatot továbbítani a Metrodom fogalom körébe tartozó azon projekt cég számára, melyvel az Érintett a Szerződés megkötését kívánja. Az adattovábbítás célja, hogy a Metrodom fogalmi körébe tartozó cég, mint Címzett hozzájuthasson azon személyes adatokhoz, amelyeket az Érintett és közte létrejövő Szerződésnek tartalmaznia kell.

Ezen személyes adatok köre a következő: név; születés kori név; anyja neve; születési hely és idő; lakhely; személyazonosító szám, állampolgárság, személyi igazolvány száma; adóazonosító jel; bankszámlaszám; értesítési cím; e-mail cím; érdeklődési irány a Metrodom által kínált ingatlanok kapcsán (ilyennek minősül különösen a kívánt ingatlan méretére, elhelyezkedésére, felszereltségére vonatkozóan jelzett igények); a Szerződés tekintetében szerződő félnek, illetve azok esetleges képviselőjének minősülő személyek közötti kapcsolat, az esetlegesen megkötött Szerződésből eredő adatok, következtetések, munkahely, 1 éven belül eladott másik ingatlan adatai.

34. Az Adatkezelők jogosultak továbbítani Személyes adatokat az Érintett által a szerződéskötési folyamatban, 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 az érintett harmadik személy javára: név; születéskori 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.

35. Jogosultak továbbá az Adatkezelők továbbítani az Érintett jelen bekezdésben megjelölt személyes adatait azon harmadik személynek, amely a Szerződés alapján, az Érintett által megszerzett ingatlan társasházának közös képviselőjére mindenkor jogosult.

Ezen adattovábbítás keretében az Adatkezelők lakónyilvántartást adnak át a közös képviselőt ellátó személynek, mely magában foglalja az Érintett következő személyes adatait: név; lakhely; a Szerződés alapján megszerzett ingatlan; e-mail elérhetőség, értesítési cím.

36. Az Adatkezelők jogosultak továbbítani a Szerződés előkészítésével, végrehajtásával kapcsolatos jogi teendők ellátása érdekében a Szerződéssel érintett ügyletben mindkét fél jogi képviselőjét ellátó Szabó, Kocsis és Társa Ügyvédi Irodának (székhely: 1095 Budapest, Mester utca 83/A. IX. em. 4. a.) az Érintett következő személyes adatait: név; születéskori 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; a Szerződés tekintetében szerződő félnek, illetve azok esetleges képviselőjének minősülő személyek közötti kapcsolat, telefonszám.

37. Az Adatkezelők jogosultak az Érintett jelen bekezdésben foglalt személyes adatait azon, jelen Szabályzat 2. pontjában megjelölt Értékesítőknek továbbítani, akik az adott jogviszonyban nem minősülnek az Érintett tekintetében adatkezelőnek. Ezen adattovábbítás célja, hogy a jelen bekezdésben foglalt Értékesítők betekintést nyerhesse-

nek valamely megkötött Szerződés vonatkozásában értékesítőként eljáró adatkezelő ügyfeleire vonatkozó adatbázisba a közös nyilvántartás használata során.

A továbbított személyes adatok Szerződés létrejöttének hiányában: név, telefonszám, e-mail.

A továbbított személyes adatok Szerződés létrejöttét követően: név; születés kori név; anyja neve; születési hely és idő; lakhely; személyazonosító szám, állampolgárság, személyi igazolvány száma; adóazonosító jel; bankszámlaszám; útlevél száma; értesítési cím; e-mail cím; a Szerződés tekintetében szerződő félnek, illetve azok esetleges képviselőjének minősülő személyek közötti kapcsolat, az esetlegesen megkötött Szerződésből eredő adatok, következtetések, munkahely, 1 éven belül eladott másik ingatlan adatai.

38. Az Adatkezelők jogosultak a jelen bekezdésben foglalt Személyes adatokat a Metrodom által értékesített ingatlanok építését, kivitelezését végző Metrodom Kivitelező Kft., valamint Metrodom Építő Kft., a műszaki konzultációt folytató COPM Kft. számára továbbítani a Szerződés végrehajtása, teljesítése érdekében, így az Érintettet, mint vevőt érintő műszaki konzultációk lebonyolítása, garanciális hibabejelentések intézése, pótmunkák teljesítése, illetve az Érintett jóállási jogának érvényesítése, továbbá az ingatlanok átadás-átvételi eljárásának lefolytatása érdekében.

A továbbított Személyes adatok köre e körben: név; e-mail; telefonszám; postázási cím; bankszámlaszám; Szerződés alapján a Metrodomtól szerzett ingatlan címe.

39. Jelen fejezetben foglalt adattovábbításokra az Adatkezelők bármelyike jogosult.

TECHNIKAI ADATOK (COOKIE) RÖGZÍTÉSE A HONLAPON

40. 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 (az Érintett külön nyilatkozata vagy cselekménye nélkül) rögzít (naplóz). Ezen adatok célja a Honlap látogatottságával és használatával kapcsolatos statisztikák készítése, valamint átfogóan a Honlap informatikai rendszerének fejlesztése. Ezeket az adatokat az Adatkezelő (jogsza-

bály által kötelezővé tett esetek kivételével) nem kapcsolja össze az Érintett személyes adataival, és azokhoz csak az Adatkezelő fér hozzá. 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 cookie-k alkalmazásának tiltásával ugyanakkor az Érintett tudomásul veszi, hogy cookie-k nélkül a Honlap használata nem teljes értékű.

ADATVÉDELMI TISZTSÉGVISELŐ

Az Adatkezelők az adatkezelési gyakorlatuk jogszabályszerűségének biztosítására közös adatvédelmi tisztviselőként jelölik ki a Szabó, Kocsis és Társa Ügyvédi Irodát (cím: 1095 Budapest, Mester utca 83/A. IX. em. 4. a.; e-mail: iroda@szkiroda.hu; telefon: 06-1-878-0802), melyet az adatvédelmi tisztviselő szolgáltatási szerződés alapján lát el.

Az adatvédelmi tisztviselő feladatai különösen:

- a) Az Adatkezelőket támogatja adatkezelési tevékenységük végzésében;
- b) Kapcsolattartóként jár el az Adatkezelők és a felügyeleti hatóság között;
- c) Szakmai tanácsot, tájékoztatást ad az érintettek jogait illetően.

JOGÉRVÉNYESÍTÉS ÉS JOGORVOSLAT

Az alábbiakban összefoglaljuk az Érintettnek azon jogait, amelyeket az Adatkezelőkkel szemben érvényesíthet. 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.

41. Kommunikáció az Adatkezelővel: az Érintett és az Adatkezelők közötti kommunikáció elsősorban e-mail útján, másodsorban telefonon vagy postai úton történik. Az Adatkezelők erre a célra szolgáló elérhetőségeit jelen Szabályzat 2. pontja foglalja magában.

a. Az Adatkezelők csak akkor vizsgálják és válaszolják meg az Érintettnek az adatkezeléssel kapcsolatban küldött e-mailjét, ha az az Érintett által korábban megadott e-mail címről érkezik (kivéve, ha az Érintett az üzenetben az e-mail címének megváltozására hivatkozik, vagy abból az Érintett személye egyértelműen beazonosítható).

b. Az Adatkezelők minden, Személyes adatot érintő intézkedés megtételéről (így különösen az adatok helyesbítéséről, zárolásáról, törléséről) az Érintettet az intézkedés megtételét követő 8 napon belül e-mailben értesítik. Az értesítés abban az esetben mellőzhető, ha az intézkedés megtétele az Érintett jogos érdekét nyilvánvalóan nem sérti (például az Érintett maga kérte a személyes adatának helyesbítését).

42. Tájékoztatás kérése: az Érintett a személyes adatainak megadásától kezdve, azok törléséig bármikor kérhet tájékoztatást az Adatkezelőktől a kezelt adatai köréről, tartalmáról, státuszáról, az esetleges adatkezelési incidens körülményeiről, hatásairól és az elhárítására megtett intézkedésekről, valamint általánosságban a Szabályzat vonatkozásában felmerült bármely kérdésről.

a. Az Adatkezelők a kért tájékoztatást a kérelem benyújtásától számított legrövidebb idő alatt, legfeljebb azonban attól számított 25 napon belül e-mail útján, ingyenesen megadják az Érintett részére (az Érintett erre irányuló kifejezett kérése esetén pedig írásban, postai úton).

b. Az Adatkezelők a tájékoztatás megadását csak az Info-tv.-ben meghatározott esetben tagadhatják meg, ez esetben az Adatkezelők kötelesek megjelölni a megtagadás alapjául szolgáló pontos jogszabályhelyet, egyúttal tájékoztatják az Érintettet a Hatósághoz fordulás lehetőségéről.

c. Az Adatkezelők az Érintett részére a tájékoztatást tömör, átlátható, érthető és könnyen hozzáférhető formában, világosan és közérthetően megfogalmazva nyújtja, különösen amennyiben gyermek irányába teljesítik tájékoztatási kötelezettségét.

43. Adatváltozás bejelentése: 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.

44. Tiltakozás adatkezelés ellen: az Érintett bármikor jogosult tiltakozni a Személyes adatai kezelése ellen, kivéve, ha az adatkezelést törvény teszi kötelezővé az Adatkezelők számára. Tiltakozásnak minősül

az Érintett részéről minden olyan nyilatkozat, amellyel Személyes adatainak kezelését kifogásolja, és az adatkezelés megszüntetését, illetve a kezelt adat törlését kéri.

a. Az Érintett különösen azokban az esetekben tiltakozhat a Személyes adatai kezelése ellen, ha az adatkezelés az Adatkezelőkre vonatkozó jogi kötelezettség vagy jogos érdekének teljesítéséhez szükséges.

b. Az Érintett adatkezelés elleni tiltakozását az Adatkezelők a tiltakozás jelzésétől számított legrövidebb időn belül, de legfeljebb 15 napon belül megvizsgálják és a döntésükről (a tiltakozás megalapozottságáról) írásban értesítik az Érintettet. Ha az Érintett tiltakozása megalapozott, akkor az Adatkezelők kötelesek az Érintett Személyes adatainak kezelését megszüntetni és az adatokat zárolni. Ha az Érintett tiltakozása az Adatkezelők szerint nem megalapozott, és ezzel az Érintett nem ért egyet, akkor az Érintett az Adatkezelők választól számított 30 napon belül bírósághoz fordulhat. Ha az Adatkezelők a 15 napos válaszadási határidőt elmulasztják, akkor az Érintett a 15. naptól számított 30 napon belül bírósághoz fordulhat.

45. Adatkezelés korlátozásához való jog: az Érintett jogosult arra, hogy kérésére az Adatkezelők korlátozzák az adatkezelést, amennyiben az alábbiak 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.

46. Adattörlés kérése: az Érintett bármikor kérheti a Személyes adatainak törlését. Adattörlésnek minősül az Érintett személyes

adatának felismerhetetlenné tétele oly módon, hogy annak helyreállítására többé nem lehetséges.

47. Adathordozhatósághoz való jog: az Érintett jogosult arra, hogy a rá vonatkozó, általa az Adatkezelők rendelkezésére bocsátott Személyes adatokat tagolt, széles körben használt, géppel olvasható formátumban megkapja, továbbá jogosult arra, hogy ezeket az adatokat egy másik adatkezelőnek továbbítsa anélkül, hogy akadályoznák ezt az Adatkezelők.

48. A Hatóság eljárásának 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.

49. 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 Adatkezelők székhelye szerinti törvényszék illetékes, de – az Érintett választása szerint – az Érintett lakóhelye vagy tartózkodási helye szerinti törvényszék előtt is megindítható. A törvényszék illetékessége a www.birosag.hu weboldalon található „Bíróság kereső” alkalmazással ellenőrizhető. A törvényszék az ügyben soron kívül jár el.

50. 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 Adatkezelőtől 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.

VEGYES RENDELKEZÉSEK

51. Tizenhat éven aluli Érintett esetén a személyes adatai megadásához a törvényes képviselőjének (szülőjének) beleegyező nyilatkozata szükséges.

52. Az Adatkezelők fenntartják maguknak a jogot, hogy a Szabályzatot egyoldalúan bármikor módosítsák.

53. A Szabályzatra a magyar jog szabályai alkalmazandók. A Szabályzatban nem szabályozott kérdésekben elsődlegesen az Info-tv., valamint az egyéb releváns magyar jogszabályok az irányadók.

54. A Szabályzat 2018. február 14. napjától hatályos. A Szabályzat megtalálható a <http://metrodom.hu/adatvedelem> weboldalon.



1095 Budapest, Mester u. 83/C.

Tel.: (+36 1) 919 3333

METRODOM.HU

