



# 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](http://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 újépítésű lakóingatlan-fejlesztő lett, kínálatunkban nagyon sokféle ingatlan szerepel, a különböző méretű társasházakon át a több ezer lakást magában foglaló komplett lakónegyedig. A Metrodom-csoport jelenleg több, mint 100 főt foglalkoztat közvetlenül, alvállalkozóinkon keresztül pedig több száz család megélhetését biztosítjuk.**

## **1.1 ÉRTÉKESÍTÉS**

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

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

sát, 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](http://www.metrodom.hu/muszaki-konzultacio)** oldalon találja meg. A műszaki konzultáció menetéről a 6. fejezetben olvashat részletesebben.

### **1.4 A METRODOM GENERÁLKIVITELEZŐI**

Valamennyi, a Metrodom-csoport beruházásában készülő lakóház építését saját generálkivitelező cégei, a Metrodom Kivitelező Kft. vagy Metrodom Építő Kft. végzik, ami garancia a minőségre és a vállalt határidőkre. A kivitelezők munkatársai a lakóépületek kivitelezésében évtizedes szakmai tapasztalattal rendelkeznek, a házak építését irányító építésvezetők több száz lakásos társasházak kivitelezését menedzseltek 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 Otthonteremtő Kedvezménye (CSOK) akár milliókkal is csökkentheti a lakás vételárát, a kamattámogatás pedig hitelfelvétel esetén mutatkozik meg a havonta fizetendő törlesztő részletekben. Mivel az ezekre vonatkozó jogi szabályozás elég bonyolult, és rendszeresen változik, a jogosultságról és a támogatás konkrét mértékéről a nagyobb bankoknál (pl. Takarékbanknál, 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 értékbecsülő 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/gázvezetékek 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 vízóráknak köszönhetően csak a saját tényleges fogyasztását fizeti, és a közös költséget sem duzzasztják olyan tételek, mint a magas felújítási alap befizetés.

## **2.7 KORSZERŰ, OLCÓ 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 osztothon 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, elektronikára 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 vész eseti segélyszolgálatot és hibaelhárítást biztosítunk, amely több, garanciális körbe nem tartozó helyzet esetén is segít, pl: az ajtózárhoz 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 ülne ki, a szalonból frissen elhozott autóból. A rengeteg kis probléma, mint a beszakadt ajtajú 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 találkozzon 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 10%-át foglalóként 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 villanykörtek, eldugult ereszek, elromlott zárok. Házainkban ráadásul rendszerint van a lakók által ingyen használható, további szolgáltatások, például játszótér, babakocsi tároló és biciklitároló, edzőterem, babajátzószoba stb. – ezekről érdeklődjön ingatlan tanácsadóinknál!

## **2.15 ÁTGONDOLT TERVEZÉS, JÓ HASZNÁLHATÓSÁG**

Az új épületeknek és lakásoknak meg kell felelniük a hatályos, szigorú és részletekbe menő építési előírásoknak, és figyelembe veszik azokat a lakói elvárásokat, amelyek még egy-két évtizede sem voltak 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 acéltokos, acéllemez biztonsági ajtók gyakorlatilag betörésbiztosak, a minőséget a MABISZ-tanúsítvány is igazolja – hacsak nem hagyjuk a lábtörlő alatt a lakáskulcsot, nem kell aggódnunk a betörők miatt. Azokat a házainkat pedig, ahol kamerarendszer, portaszolgálat vagy biztonsági őrség működik, még a próbálkozó betörők is messziről elkerülik.

## **2.17 OKOSOTTHON**

Valamennyi Metrodom lakásban modern, a 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 vezetékes 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 vevőt ért csalódás a megvásárolt lakás minőségét, a határidőket, az ígért szolgáltatásokat, a jótállást illetően, ebben pedig a legtöbb esetben az ingatlanfejlesztőt és a kivitelezőt terheli a felelősség. Ebből adódóan a lakásvásárlásnál az autóvásárláshoz hasonlóan a legfőbb szabály: nézd meg, kitől veszed! Összeszedtük és megválaszoltuk a leggyakrabban felmerülő vevői aggályokat.**

## **3.1 MI A GARANCIA, HOGY A CÉG AZ ÉPÍTKEZÉST RENDEN 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 (Takarékbank, 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 cégei, kivitelezik, így nem fordulhat elő, hogy a kivitelező saját érdekeit előtérbe helyezve megrendelője és a vevők kárára próbáljon meg takarékoskodni. Ugyancsak szavatolja a minőséget a független banki műszaki szakértői és az állandó szakhatósági ellenőrzés, amit a végén a használatbavételi engedély tanúsít. Szintén a biztonságot szolgálja a 3 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, 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 Órmező) kizárólag a 2019. december 31-ig beérkezett fizetmények áfa tartalma lesz 5%, a későbbi fizetményeket már 27% áfa terheli.

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.

### **3.5 MI A GARANCIA AZ ÉPÍTKEZÉS BEFEJEZÉSÉRE VÁLLALT HATÁRIDŐ BETARTÁSÁRA?**

Az épület elkészültére (műszaki átadásra) vállalt, a szerződésben rögzített határidő elmulasztása esetén (kivéve a vis maiort) a cég havi 0,5% 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.

### **3.6 MI A GARANCIA, HOGY AZ ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS A VEVŐ ÉRDEKEIT ÉS JOGAIT UGYANÚGY SZOLGÁLJA ÉS VÉDI, MINT AZ ELADÓÉT?**

Az adásvételi szerződés megkötésében és a földhivatali eljárásban a cégtől független ügyvédi iroda jár el, amely az ügyvédekről szóló törvény szerint mindkét felet egyformán képviseli. A szerződéstervezetet Ön e-mailben vagy faxon előzetesen megkapja, azt saját ügyvédjével is átnézetheti, aki a szerződéskötés során is közreműködhet a vevő képviseletében. A személyes adatainak kezelése egyre nagyobb fontossággal bír, hi-



# ADATKEZELÉS ÉS ADATVÉDELEM

szen senki sem szereti, ha mindenféle adatbázisba és listákra kerülnek személyes adatai, amit törvénytörően követnek a kéréstlen 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/](http://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 Adatkezelési szabályzat teljes szövegét Ügyfélértékelőnk végén találja meg.





# 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 társasházat bejegyző határozat, az alapító okirat és az SZMSZ (utóbbiak a készülség függvényében) a honlapunkról letölthetők, illetve ingatlan tanácsadóink nyomtatott példányt is szívesen adnak.

Az adásvételi szerződéseinkből léteznek "alampinták", 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 földhivaltaltól, illetve a cég-

bíróságtól szabadon lekérhető. Ezekből tőlünk is kaphat fénymásolatot a rendelkezésünkre álló legfrissebb iratok alapján, illetve ügyvédeink külön díj ellenében be tudják szerezni az eredeti példányokat.

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

### **5.3 AZ INGATLANOK MEGTEKINTÉSE**

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

Az összes külső nyílászáró beépítéséig sajnos nincs lehetőség az épületekbe bejutni, és magára az építési területre (a telekre) is csak nagyon korlátozott időben, építésvezetői kísérettel, sisakban, zárt cipőben lehet belépni, időpontot ingatlan tanácsadóinkkal tudnak egyeztetni. (Az építkezést a jog "veszélyes üzemnek" minősíti, és az átlagosnál jóval, szigorúbb felelősséggel tartozunk az ott történetkért.) 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 megértését előre is köszönjük.

## **5.4 AMIRE A MEGTEKINTÉSKOR ÉRDEMES FIGYELNI**

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

Fontos szabály, hogy az elkészült részek tekintetében már nem változtatunk, az építkezés befejezését követően pedig kifejezetten megtekintett állapotban adjuk el ingatlanainkat, amit a szerződésben is rögzítünk. Ez nem a garancia kizárását jelenti, hanem hogy a 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 karcok. A nagyobb sérüléseket természetesen javítjuk, a nem vagy nem jól működő részek javítását pedig átadás előtt és után egyaránt kérheti. (Erről bővebben a 12. fejezetben olvashat.) Ha bármilyen kételye vagy kérdése van ezzel kapcsolatban, nyugodtan forduljon ingatlan tanácsadóinkhoz, igény esetén a lakás állapotáról és a javításokról a szerződéskötés előtt jegyzőkönyvet veszünk fel.

A megtekintés során javasoljuk, hogy fordítson minden olyan részletre figyelmet, ami az Ön számára különösen fontos. Ha az 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 liftezzon addig, amíg Ön a lakásban van, ha a benapozásra kíváncsi, jöjjön el délelőtt és délután is. Amennyiben ezeket elmulasztja, a költözés után hasonló jellegű kifogásait nem fogjuk tudni érdemben kezelni.

## 5.5 AZ INGATLAN ÁRA

Lakásaink ára publikus, honlapunkon mindig elérhető aktuális árlistánk. Ezek az árak a meghirdetett akción túl kötöttek, azokból további engedményt nem tudunk adni. Kérjük, ne a használt lakások adásvétele során szokásos alkuk elvárásával keressen nálunk lakást, mert 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 (kivéve a Metrodom Őrmező esetében, ahol tekintettel a 27%-os áfatartalomra, az ár a szerződésekben bruttóban van megadva). 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 áfatartalmáról a 3.4-es pontban olvashat részletesebben.

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

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

## 5.6 AMI NINCS A VÉTELÁRBAN

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

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

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

## 5.7 A LAKÁS LEFOGLALÁSA

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

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

Ezek a kétségkívül merev szabályok valójában ügyfeleink érdekeit védik és szolgálják – 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-tanácsadóhoz!





# MŰSZAKI TARTALOM, VÁLASZTÁS, VÁLTOZTATÁS

**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 melléklete lesz.**

## 6

### 6.1 ISMERJE MEG A MŰSZAKI LEÍRÁST!

A Metrodom az iparágban szokásos, teljesen semmitmondó, konkrét tényektől mentes "leírás" helyett minden ház ingatlanjához az egyedi jellegzetességeket is tartalmazó, részletes és a leginformatívabb műszaki leírásokat használ. A leírásokat az egyes házak honlapjáról tudja letölteni, vagy kérésére e-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 szóba jöhető 3-4 gyártó közül kitől fogjuk vásárolni.

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

### 6.2 HA NEM TALÁL VALAMIT A LEÍRÁSBAN

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

A legtöbb esetben a műszaki leírás terjedelme korlátozza a részletek ismertetését. Kívánságára a kivitelező műszaki konzulensétől

kaphat részletes információt, leírást az egyes termékekről, birtokbaadáskor pedig minden, a lakásába beépített termék tanúsítványát megkapja másolatban.

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

### **6.3 HA MÁST SZERETNE**

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

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

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

### **6.4 SZABADON, FELÁR NÉLKÜLI VÁLASZTÁSI LEHETŐSÉGEK**

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

Az építkezés kezdetén, szabadon dönthet a lakáson belüli falak, a gépészeti- és elektromos kiállások, a fűtőtestek helyéről, akár az alaprajzot

is teljesen átalakíthatja. Változtatás esetén, érintett szakáganként (építészet, gépészet, elektromosság) a Metrodom Kivitelező és Metrodom Építő Kft. 20.000 forint + ÁFA díjat számol fel a terv módosításáért.

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

## **6.5 FELÁRAS TERMÉKEK ÉS MUNKÁK**

Ha alapkínálatunkban nem találta meg, amit keres, esetleg 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 szállítatásról és a beépítésről.

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

## **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, erkélyválasztókon 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 akadály, 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 megbeszélteket konzulensünk írásba foglalja, feláras munka esetén árajánlatot ad. Fontos, hogy ha az eredeti tervekhez képest valamin módosítani szeretne, akkor **Önnek kell ezt felénk jeleznie**, a műszaki konzulens nem fog külön rákérdezni, hogy ugye jó helyen vannak a kapcsolók, elégedett az ajtók nyílási irányával stb.

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

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

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

# A SZERZŐDÉS TARTALMA ÉS MEGKÖTÉSE

# 7

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



## **7.5 AZ ÉRTESÍTÉSI CÍM**

Ügyfeleinkkel rendszerint a legegyszerűbb és leggyorsabb módon, e-mailben tartjuk a kapcsolatot, több dolgot azonban postai úton, tértivevényrel 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 meghatározunk 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.

Végso 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 birtokbaadáskor digitális formában adjuk át.) Ha a szerződés a későbbiekben módosításra kerül, vagy ha előszerződést kötöttünk, annak esetleges módosításaihoz, illetve a végszerződéshez jellemzően már nem csatoljuk újra a műszaki leírást és az

alaprajzot, hanem csak visszautalunk az eredeti (elő)szerződés mellékleteire. A műszaki leírásról a 6. fejezetben olvashat bővebben.

A szerződéshez csatolt alaprajz egy úgynevezett “marketingalaprajz”, amelynek a rendeltetése a lakás beosztásáról és az épületen belüli elhelyezkedéséről való tájékoztatás, hangsúlyozottan nem műszaki rajz. A szakági terveket (építészet, gépészet, elektromosság) a műszaki egyeztetés során, műszaki konzulensünktől fogja megkapni, aki segít a rajzok értelmezésében is. Egy 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 tanácsadókkal, ő a kérdések többségére biztosan választ fog tudni adni. Ha szükségét érzi, nyugodtan vonja be saját ügyvédjét is az egyeztetésbe, arra azonban kérjük, hogy az ingatlanjogban járatos jogászhoz forduljon, ellenkező esetben az egyeztetés a szükségesnél nagyságrenddel tovább fog tartani, ami egyikünknek sem érdeke.

A szerződéskötésre csak akkor egyeztessen időpontot, ha a tartalmi kérdésekben sikerült egyezsége jutni, hogy akkor már csak az átvásolás 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;
- akcímkártya;
- adókártya;
- nem magyar állampolgár esetében útlevel;
- meghatalmazott eljárása esetén a meghatalmazás;
- jogi személy (cég) esetén cégkivonat és aláírási címpéldány egy-egy eredeti (vagy közjegyző által hitelesített másolati) példány.

A szerződésből minden vevő (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. Ezt az összeget a banki finanszírozási szerződésünk határozza meg, ezért ebből nem tudunk semmilyen engedményt adni. A teljes összeget banki átutalással vagy a bankszámlánkra történő közvetlen befizetéssel lehet teljesíteni, készpénzben azonban nem tudjuk átvenni. A készpénz kezelését cégünk belső szabályzata tiltja. Ha az első vételárrész megfizetése teljesen vagy részben elmarad, akkor az adásvételi szerződést létre nem jöttek tekintjük, és a nálunk lévő példányokat megsemmisítjük.

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

## **7.10 AMIKOR ELŐSZERZŐDÉST KÖTÜNK**

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

Az előszerződés csaknem minden tekintetben megegyezik a “végleges” adásvételi szerződéssel, tartalmazza valamennyi, az ügyletnek ebben a szakaszában lényeges jogot és kötelezettséget, földhivatali beadásra azonban – mivel szigorúan véve ez nem egy adásvételi szerződés, csak az annak majdani megkötésére irányuló kötelezett-ségvállalás – 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 eredetiehez képest több hónappal későbbi fizetést), akkor mindenképpen javasoljuk az előzetes egyeztetést, hogy cégünk el tudja-e fogadni a kért módosítást.

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

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

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

## 7.13 HA FEL SZERETNÉ BONTANI MÁR MEGKÖTÖTT SZERZŐDÉSÉT

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

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

# AZ INGATLAN KIFIZETÉSE

# 8

**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 emelkedett, 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.**

## **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. Az egyes házainkra vonatkozóan honlapunkon, a Pénzügy menüpont alatt találja meg a konkrét ütemezést.

Ami minden esetben megegyezik, hogy szerződéskötéskor csak a 10% foglalót kell megfizetni (bővebben a 7.9 pontban). Azonnal költözhető lakás esetén a szerződéskötés után rendszerint 30 nap áll rendelkezésre a teljes vételár megfizetésére, bankhitel vagy más külső forrás esetén ez 45 napra nő.

A fennmaradó 90%-ot csak a műszaki átadás és a használatbavételi engedély kiadása után, közvetlenül a beköltözés (birtokbaadás) előtt kell teljesíteni. Ha adózási okokból az előzőekben írtaknak megfelelően még a kivitelezés befejezése előtt szeretné részben vagy egészben 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 10% is egy zárolt bankszámlára kerül, amihez csak a projekt sikeres befejezését követően jutunk hozzá, azaz ez is arra ösztönöz minket, hogy rendben felépítsük a házat, megkapjuk a használatbavételi engedélyt, átadjuk a lakásokat. Ügyfeleinknek amiatt sem kell aggódniuk, hogy valamilyen váratlan gond miatt a finanszírozó bank az ő befizetéseiket, lakásaikat használja fedezetnek a Metrodom 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 hitel-tanácsadóval, a bankkal vagy munkáltatójával, mert rendkívül eltérők a szerződési és folyósítási feltételeik, és nem biztos, hogy megfelelnek cégünk elvárásainak, illetve az előszerződésben rögzített feltételeknek, hogy legkésőbb a használatbavételi engedély kiadását követő 45 napon belül az utolsó vételárrész is kiegyenlítésre kerüljön. A projektf finanszírozó vagy velünk szerződést kötött bank már a használatbavételi engedély kiadásakor, vagy igény esetén akár a műszaki készütségnek megfelelő részletekben is folyósít. Ugyanakkor vannak olyan bankok melyek csak az albetétesítéskor, 3-6 hónappal később fizetnek, vagy olyan feltételeket támasztanak (rendszerint a vevői tulajdonjog és a banki jelzálogjog előzetes bejegyzését), amit cégünk nem tud elfogadni.

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

## **8.2 GYAKORLATI TUDNIVALÓK A FIZETÉSRŐL**

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



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

Fontos tudni, hogy a fizetési kötelezettség akkor tekinthető teljesítettnek, ha a pénz a számlánkon jóváírásra került. Az átutalások munkanapon 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 ígérvenyt, 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 előlegrszámlát állítunk ki, az utolsó vételárrész megfizetésekor vagy a birtokbaadáskor pedig kiállítjuk az úgynevezett végszámlát is. Ha egy ingatlan több vevője van, a számlákat – függetlenül a befizető személyétől – tulajdoni hányaduk arányában mindannyiuknak kiállítjuk. (Például ha két tulajdonos van 50-50%-ban, és valaki befizet 100 forintot, mindketten kapnak egy-egy, 50 forintról szóló számlát.)

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

### **8.3 FIZETÉS BANKHITELLEL**

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

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

denképpen érdemes megkeresni, mivel ők ilyenkor a lakossági ügyfeleknek is külön kedvezményeket nyújtanak.

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

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

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

#### **8.4 LAKÁSTAKARÉKPÉNZTÁR**

Lakástakarékpénztári megtakarításait (Fundamenta, OTP Lakáskassza stb.) is használhatja a vételár kiegyenlítésére, ami a banki hitelnél jóval egyszerűbb ügyintézését 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 számítson rá, hogy a kamattámogatott hitel, illetve a CSOK folyósításának feltételei közé tartozik a jogerős használatba vételi engedély, azaz, ha még ez előtt kívánná kifizetni a vételárat (pl. adózási okból), erre ezeket a forrásokat nem tudja igénybe venni.

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

## **8.7 A LÍZING**

Lízinggel történő finanszírozás esetén, a „hitel” 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 lízinges konstrukcióban, ettől nem tudunk eltérni.

## **8.8 HA MEGLÉVŐ INGATLANA ELADÁSÁBÓL SZERETNÉ FIZETNI A VÉTELÁRAT**

Gyakori eset, hogy a korábbi lakás eladásából fedezik az új lakás vételárát, vagy annak egy részét. Azonnal költözhető lakásaink esetében javasoljuk, hogy csak azután írja alá velünk az adásvételi szerződést, ha már túl van az eladáson, 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 rendezí, 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 tudomásunkra, amiből az derül ki, hogy nem számíthatunk belátható időn belüli fizetésre, akkor az adásvételi szerződés szerint járunk el, és egy írásos fizetési felszólítás és az abban adott fizetési határidő letelte után következő levelünkben elállunk a szerződéstől. A foglalót ebben az esetben megtartjuk, a már megfizetett további vételárrészt azonban visszafizetjük.

## **8.10 AMIKOR MI TARTOZUNK ÖNNEK**

Előfordulhat, hogy nekünk kell Ön felé valamilyen fizetési kötelezettséget teljesíteni, ennek egyik esete, ha késedelmünk miatt kötbértartozásunk keletkezne, a másik, az előzőnél jóval gyakoribb, hogy a vevő vagy a bank tévedésből többet utal a kelleténél, esetleg a közös költséget utalják a társasházi számla helyett hozzánk. Ha túlfizetést vagy téves utalást látunk, azt egyeztetés után visszautaljuk arra a számlára, ahonnan érkezett, a számlánkra történő közvetlen befizetés esetén pedig vevői nyilatkozatot kérünk, hogy hova utaljunk. Maga az átutalási idő különösen a banki finanszírozású projektek esetén azonban több hét is lehet, mivel ilyenkor a számla felett nincs rendelkezési jogunk, és a pénzt a banktól kell „kikérnünk”, és végigfuttatnunk az ellenőrzési rendszerükön.



# 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 adásvételi szerződésben megtalálja az ezekkel kapcsolatos rendelkezéseket, ebben a fejezetben pedig megtalálja az ott nem szereplő háttér-információkat is. Sajnos a költözéssel kapcsolatban fordul elő leggyakrabban a vevő részéről tévedés vagy félreértés, ezért ha bármilyen kéte-lye 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 kötele-zettség, 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 előlegszámlát, ha esetleg ezeket nem kapná meg, kérjük, jelezze ügyfélszolgálatunkon!

Amennyiben építés alatt lévő lakást vásárolt, a választási lehetőségekkel, bejárással, átadással kapcsolatos információkkal többször is meg fogjuk Önt keresni, ezért ha változna az értesítési címe (7.5 pont), kér-jük, 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 be-szerelést elvégez(tet)ni. Ezzel kapcsolatban szeretnénk leszögezni, hogy bár az elvárás érthető, de ez nem tartozik az eladó kötelezett-

ségei közé, nem „jár”, hanem egy extra szolgáltatás a kivitelező részéről, ezért a bejutásra csak cégünk előírásai szerint van lehetőség.

Szerződéskötetést 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, rendszerint 2 előre kijelölt napon biztosítunk lehetőséget a lakásba való bejutásra. Ekkor nyugodt körülmények között méreteket lehet venni a beépített szekrényekhez, a konyhabútorokhoz. Ugyanakkor szeretnénk felhívni a figyelmet, hogy a hibajavítások elkészültét a birtokbaadásra időzítjük, azaz a műszaki átadáson felvett hibák, vagy azok egy része a mérési napokra még nem kerül kijavításra. A konkrét nappól 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 (károközás, a lakás elhagyásának megtagadása a munkaidő végén stb.), **a bejárési lehetőséget azonnal megszüntetjük.**

Felhívjuk a figyelmet, hogy munkatársaink a mérési napokat követően, a birtokba adásig 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 mérési 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 károkkért 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 átvételéhez szükséges szaktudással ügyfeleink java része nem rendelkezik, harmadrészt a sok tulajdonos esetleges egymásnak ellentmondó nyilatkozataik jogilag értelmezhetetlenek és kezelhetetlenek lennének.

E miatt 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 kifolyócsővéről a szűrő (perlátor), a zuhanyezett és a WC ülőke rendszerint csak közvetlenül birtokbaadás előtt kerül a helyére, mivel ezeknél fokozott az idő előtti eltűnés veszélye, ha azonban más hiányosságot látna, akkor feltétlenül szóljon.

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

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

Vannak olyan apró hibák, amelyeket azok fennállása esetén sem javítunk, mert a javítás aránytalanul költséges volna, esetleg csak a termék cseréjével volna lehetséges. Ez a hibakategória nagyon szűk, gyakorlatilag a szabad szemmel is nehezen észlelhető mikrokarcolásokat jelenti. Például egy, az ablaktokon talált 1 milliméteres karcolás miatt nem fogjuk az egész ablakot kivésni a falból, a hőszigeteléstől kezdve a vakolaton át a festésig mindent tönkretenni, majd javítani.

## 9.5 SIKERTELEN MŰSZAKI ÁTADÁS

Mivel a műszaki átadás megtörténtének, illetve meghíusulásának 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 rendeltetészerű 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 birtokba adást megelőzően a mérési napokon lesz lehetőség bemenni a lakásba, ekkor ellenőrizhetőek az addig elkészült javítások is. A mérési napokat a műszaki átadáson kapott tájékoztató füzetből, illetve a műszaki átadás-átvételi jegyzőkönyvből tudhatja meg. Ezeken a napokon lehet a konyhabútor, beépített szekrények helyét, akár a kiválasztott mestermemberrel együtt. Nyomatékosan kérjük, hogy a megadott napokon túl belépési kéressel ne forduljon hozzánk, mert annak nem tudunk eleget tenni! Amennyiben a belépéssel kapcsolatban bármilyen probléma merül fel (károkozás, a lakás elhagyásának megtagadása a munkaidő végén stb.) **a bejárési lehetőséget azonnal megszüntetjük.**

Felhívjuk a figyelmet, hogy munkatársaink a mérési 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 bejárás nap kizárólag a hibajavítások ellenőrzésére, felmérésre, a lakás megsemmisítésére 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 tanácsadóknk 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 költözési 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, bérbe 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 érnénk el, akkor e-mailt küldünk, ha így sem járunk sikerrel, akkor levélben értesítjük az átadásról. Minden héten egy átadási napunk van, hasonlóan a bejárási naphoz (9.2 pont), kérjük, hogy ezen nap előtt legalább 3 munkanappal fizesse meg az utolsó vételárrészt, különben már csak a következő heti átadási napon tudjuk birtokba adni a lakást!

A 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, takarítás-sal és szemétszállítással, meleg vízzel és (télen) fűtéssel. Ugyanakkor az első hetekben a ház beüzemelése során még lehetnek kisebb fenna-

kadások, ezen időszakban optimalizálják a kazán és a szellőztetés beállításait, igazgatják a lámpák mozgásérzékelőit. Ha valamilyen üzemeltetési problémával találkozik, azt kérjük, hogy már ne nekünk, hanem **a közös képviselőnek jelezze!** Kérjük, hogy még költözés előtt olvassa el a birtokbaadásakor megkapott lakáshasználati útmutatót, abban ugyanis hasznos tanácsokon és javaslatokon kívül sok olyan információt is talál, amelyek a jótállási kötelezettségeinket befolyásolják.

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

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

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

## **9.11 ÓRÁK ÁTÍRÁSA, KÖZMŰCÉGEK**

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

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

TV, internet és telefon-előfizetés megkötéséhez Önnek kell megkeresnie a házban működő szolgáltatót, az elérhetőségükről a Metrodrom 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 személyszállítástól a biztosításig a közös költség tartalmazza, ennek mértékéről honlapunkon tud tájékozódni, a fizetéséről pedig a közös képviselő ad felvilágosítást.



# A TULAJDONJOG BEJEGYZÉSE, JOGI KÉRDÉSEK

**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

## 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, a Metrodom azonban kifejezetten a használatbavételi engedélyhez köti a hitelből történő vételárreszek megfizetését is.) Erre a külön tulajdoni lapra vezeti át a földhivatal a korábban a telek tulajdoni lapján szereplő széljegyeket, hitelfelvétel esetén ide kerülnek bejegyzésre a bank biztosítékai.

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

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

### **10.4 KÜLFÖLDI ÁLLAMPOLGÁROK TULAJDONSZERZÉSE**

Az ingatlan vásárlása szempontjából a kettős, illetve az európai uniós országok állampolgárai ugyanolyan eljárásra számíthatnak, mint a magyar állampolgárok, eltérés csak nem EU tagállamok polgárai esetén van. Maga az eljárás ilyenkor sem bonyolult, az ingatlan fekvése szerint területileg illetékes kormányhivatalhoz (a Metrodom esetén Budapest Főváros Kormányhivatalához) kell egy kérelmet beadni,

kérve a tulajdonszerzéshez való hozzájárulásukat. Az engedélyt a hivatal rutinszerűen, egy-két hónap alatt kiadja, ezt kell a földhivatali beadványhoz csatolni. Magával az ügyintézésrel 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 tovább értékesítését.

## **10.6 A MEGVÁSÁROLT INGATLAN MEGTERHELÉSE**

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

## **10.7 JOGVITA ÉS A VÁLASZTOTTBÍRÓSÁG**

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

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 beadásától számítva 6 hónap múlva rendszerint már meg is van a jogerős ítélet (a „rendes” bíróság ennyi idő alatt sokszor az első tárgyalást sem tűzi ki). Ez a gyorsaság a 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 úgynevezett előzetes társasház alapítási kérelmet a földhivatalhoz, amely tartalmazza az albetéteket (lakások, teremgarázs, üzletek, tárolók), a közös területek felsorolását, valamint a működés legfontosabb szabályait. A földhivatal ezt a kérelmet feljegyzi a telek tulajdoni lapjára. Ez az állapot egészen az épület teljes elkészültéig és a használatbavételi engedély (9.7 pont) jogerőre emelkedéséig így marad, ebben a kb. másfél éves időszakban a társasház még nem létezik, jogilag ez csak egy telek, illetve építkezés. Mivel ekkor még be sem lehet költözni, és senki sem lakik a házban, ez semmilyen problémát nem okoz, a ház karbantartásával, őrzésével, rezsijével kapcsolatos összes költséget a Metrodom fizeti.

Az előzetes alapító okirat és a kérelem 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 bejegyzí 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 használatbavéte-

li 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 (legálább 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 felelős-

sege 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 működésével vagy bármilyen más, hasonló dologgal problémája van, azt **ne a Metrodomnak, hanem a közös képviselőnek jelezze**, 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 megnyiták 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 lakókéétól. 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 elintéznüik.

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 célbefizetést 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 gázzsámlája, 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 előállítására, és a karbantartási költségek is így a legalacsonyabbak.

Ugyanakkor fontos tudni, hogy a házközponti fűtés nem jelent átalánydíjat, mint a távfűtés esetén, itt minden lakáshoz hőmennyiségmérő és külön melegvíz-óra tartozik, és mindenki csak a saját fogyasztása szerint fizet. A különbség az áram- vagy a vízfogyasztáshoz képest az, hogy itt nincs külső szolgáltató, a 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 alapidíj, 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 hővesztéséget 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 szá-

míthatnak, 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 fűtőttesteket, így a kevesebb fogyasztó miatt a kazán hatásfoka 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 hagyatkozni, 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 kame-rarendszer vagy órség működik, akkor az ezt a „magánterületet” is védi.

Amikor gépkocsibeállótulajdonosként 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, ezekenél 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 m<sup>2</sup> fű miatt. Arra is van azonban példa, hogy a magánkertek teljes gondozását a társasház végezteti el.

## 11.8 AMI NEM A TÁRSASHÁZRA TARTOZIK

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

Alapelv, hogy ami a lakásban van, az a tulajdonosra tartozik. Ha valami elromlik „odabent”, azt jótállás esetén nekünk kell javítani, a Metrodomot értesítse, ne a közös képviselőt! Ha már nincs jótállás, 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, jótállási 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 aggódni, hogy elromlik valami, hiszen a jótállási idő alatt ezeket a Metrodom javítja – márpedig ezt a kötelességünket sok más építőipari cégtől eltérően nagyon komolyan vesszük. Persze fontos, hogy vevőként Ön is tisztában legyen vele, mire, hogyan és meddig terjed ki a garancia.**

# 12

## 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, födémek) 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](http://net.jogtar.hu) weboldalon.

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

- az épület előterében található bútorok (kanapé, fotel, asztal stb.),
- más helyiségekben (pl. babajátószoba, klubszoba, tetőterasz stb.) lévő bútorok, berendezési tárgyak,
- a fitneszteremben 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 egésznek 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 in-

formációval 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 elveszett jótállási jegyet emiatt sem áll módunkban ismét kiadni vagy pótolni. Megőrzését ezzel együtt is javasoljuk a rajta szereplő információk miatt, illetve ha még a jótállás alatt bérbé adná vagy eladná lakását, ezzel tudja igazolni a legegyszerűbben, hogy a lakás még garanciális.

### **12.4 A JÓTÁLLÁS KÖTELEZETTJE**

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

## 12.5 A BEJELENTÉS

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

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

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

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

Ha nem kívánja honlapunkat használni, küldhet e-mailt, vagy levelet is, utóbbi esetekben javasoljuk a birtokbaadásakor kapott hibabejelentőt használni. Kérjük, hogy ezt mindenképpen központi irodánkba, a bejelentőn lévő címre küldje vagy hozza be, mert csak így biztos, hogy valóban a megfelelő helyre, garanciális 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 1 458 4431**-es telefonszámot, ahol 0-24 órában a rendelkezésre 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 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 időzítse, hogy munkatársunk rendelkezésére tudjon állni, és ne például hosszabb szabadság vagy külföldi tartózkodás előtt tegyen bejelentést, mert két sikertelen kapcsolatfelvételi kísérlet után az ügyet tárgyalanként lezárjuk.

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

A javításokat kisebb hiba esetén a Metrodom saját szerelője végzi. Nagyobb, vagy szakember beavatkozását igénylő hiba esetén a javítást szakipari alvállalkozóra 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 mozgá-  
sából, a ház „beállásából” adódnak. (Ez természetes jelenség, minden  
új épületnél jelentkezik, és nem jelent semmilyen minőségi problé-  
mát.) Ha szükséges, ekkor végezzük el a nyílászárók zsanérjainak fi-  
nombeállítását 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 elmu-  
lasztása legfeljebb kényelmetlenséget okoz, de semmilyen jog elvesz-  
tésével nem jár, a fenti hibák javítását később is kérheti.

## **12.8 AMIKOR NEM ÉL A JÓTÁLLÁS**

Vannak esetek, amikor az egyértelműen meglévő hibajelenség elle-  
nére 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  
karcolásai, a szaniterek, a kád mázájának vagy zománcjának 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 fe-  
lejtett erkélyajtó, vagy a felső szomszéd hibás mosógépe miatt elázik a la-  
kás. 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 bú-  
toraiban, ingóságáiban 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 hajszaelrepedését vagy pótlunk egy kiesett fugadarabot, a javított rész árnyalata eltérhet a többitől. Emiatt azonban nem fogjuk a teljes fürdőszobát újrafugázni, nem fogjuk egy vakolatrepedés miatt a teljes lakást kifesteni.

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

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

## 12.9 ÜZEMELÉSI-ÜZEMELTETÉSI HIBÁK

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

- a fűtés beindítása és kikapcsolása a házban;
- a fűtési és a használati meleg víz hőfokának beállítása;
- a világítást vezérlő mozgásérzékelők beállítása;
- az automata öntözőrendszer beállítása;
- kiégett izzók cseréje (a közös területeken);
- takarítással kapcsolatos észrevételek.
- garázskapu meghibásodása, karbantartása,
- garázskapuhoz történő hívószám hozzárendelése/regisztrációja
- közös tereken lévő ajtók (pl.: épület bejárati ajtó) beállítás
- parkológépek meghibásodása, karbantartása,
- játszótéri eszközök meghibásodása, karbantartása,
- lift meghibásodása, karbantartása.

# METRODOM GARANCIA „+”

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

## **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 1 458 4431**-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 vezetékcszakaszt, 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

### **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 biztosítására 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](mailto:info@metrodom.hu) email címen, vagy a honlapunkon feltüntetett telefonszámokon várja!

# MELLÉKLET ADATKEZELÉSI TÁJÉKOZTATÓ

## I. BEVEZETÉS

### Üdvözljük ügyfelünként!

Ön akként került velünk kapcsolatba, hogy a **SomeDeal Kft.** (székhely: 1027 Budapest, Varsányi Irén utca 8. fszt.), **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 az egyes ingatlanokat eladóként ténylegesen vásárlásra kínáló projektcégek (a továbbiakban együttesen: **Metrodom**) által a [metrodom.hu](http://metrodom.hu) honlapon (a továbbiakban: Honlap) közzétett ingatlanok megvásárlásával kapcsolatban.

A jelen adatkezelési tájékoztatóban (a továbbiakban: **Tájékoztató**) foglaltakat az Ön által megkeresett Értékesítő, illetve az értékesítési folyamat lebonyolításában közreműködő MTDM Management Kft. (székhely: 1095 Budapest, Mester utca 83/C. fszt. CÜ3.) és a Metrodom (az MTDM Management Kft. és a Metrodom, mint **közös adatkezelők**; továbbiakban együttesen: **Adatkezelők**) magukra nézve kötelezőnek ismerik el, és kijelentik, hogy adatkezelésük megfelel a jelen Tájékoztatóban és a hatályos vonatkozó jogszabályokban foglaltaknak.

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

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



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

## II. FOGALOM-MEGHATÁROZÁS

Az alábbiakban összefoglaljuk a Tájékoztatóban előforduló legfontosabb fogalmakat.

**1. Személyes adat:** azonosított vagy azonosítható természetes személyre („érintett”) vonatkozó bármely információ; azonosítható az a természetes személy, aki közvetlen vagy közvetett módon, különösen valamely azonosító, például név, szám, helymeghatározó adat, online azonosító vagy a természetes személy testi, fiziológiai, genetikai, szellemi, gazdasági, kulturális vagy szociális azonosságára vonatkozó egy vagy több tényező alapján azonosítható. Személyes adatnak minősülnek – többek között – az adásvételi szerződésben feltüntetett adatok (pl. név, laccím, adószám, anyja neve, személyi szám).

**2. Érintett:** minden olyan azonosított vagy azonosítható természetes személy, aki az Adatkezelőkkel a fentiek szerint üzleti kapcsolatba lép, melynek során jelen Tájékoztató szerinti személyes adatait megadja. Érintettnek minősülnek az adásvételi szerződések megkötése esetén a vevők.

**3. Adatkezelés:** a személyes adatokon vagy adatállományokon automatizált vagy nem automatizált módon végzett bármely művelet vagy műveletek összessége, így a gyűjtés, rögzítés, rendszerezés, tagolás, tárolás, átalakítás vagy megváltoztatás, lekérdezés, betekintés, felhasználás, közlés továbbítás, terjesztés vagy egyéb módon történő hozzáférhetővé tétel útján, összehangolás vagy összekapcsolás, korlátozás, törlés, illetve megsemmisítés. Adatkezelésnek minősül például, amikor rögzítjük adatait rendszerünkben, illetve, - adatváltozás bejelentése esetén - amikor módosítjuk rögzített adatát.

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



**5. Adatkezelők:** adatkezelőnek minősül az a természetes vagy jogi személy közhatalmi szerv, ügynökség vagy bármely egyéb szerv, amely a személyes adatok kezelésének céljait és végreeszközait nála-  
lón vagy másokkal együtt meghatározza. Jelen Tájékoztató szerint  
adatkezelőnek minősül – többek között – a Metrodom **(eladó cég)**  
és az MTDM Management Kft., ők jogosultak meghozni az Érintettek  
személyes adataival kapcsolatos döntéseket.

**MTDM Management Kft.**

Székhely és levelezési cím: 1095 Budapest, Mester utca 83/C Cü3.  
Cégjegyzékszám: 01-09-957503  
Adószám: 23196627-2-43  
Képv.: Kricsfalussy Tamás ügyvezető  
(elérhetősége: 1095 Budapest, Mester utca 83/C Cü3.)  
E-mail: info@metrodom.hu  
Telefonszám: 06-1-919-3333

**6. Adatfeldolgozás:** olyan, a személyes adatokkal végzett, az adat-  
kezelési műveletekhez kapcsolódó bármely tevékenység, amelyet az  
Adatkezelő nevében hajtanak végre. Adatfeldolgozónak minősülnek  
például a Metrodomos ingatlanközvetítők.

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

Jelen Tájékoztató szerint adatfeldolgozók az ingatlanközvetítést  
végző Értékesítők:

Amennyiben az Ön ingatlanközvetítője **Nyárondi Viktor:**  
**SomeDeal Kft.**

Székhely és levelezési cím: 1027 Budapest, Varsányi Irén utca 8. fszt.  
Cégjegyzékszám: 01-09-186613  
Adószám: 24865511-2-41  
Képviseli: Kovács Balázs János, Kreiter Attila ügyvezetők  
E-mail: nyarondi.viktor@metrodom.hu  
Telefonszám: 06-70-603-7888

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  
Képviselőre jogosult: Kaiser Tibor ügyvezető  
E-mail: liptak.szilvia@metrodom.hu  
Telefonszám: 06-30-685-2200

Amennyiben az Ön ingatlanközvetítője **Sziráki Barbara:**  
**Szitu Kft.**

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

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: 13-09-186430  
Adószám: 25319958-2-13  
Képviselőre jogosult: Kaiser Tibor ügyvezető  
E-mail: kaiser.tibor@metrodom.hu  
Telefonszám: 06-30-753-2440

Amennyiben az Ön ingatlanközvetítője **Tukovits Zsuzsa:**  
**Ingtalan-Galéria Kft.**

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

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  
Képviselőre jogosult: Turcsányi Péter, Kiss Gábor ügyvezetők  
E-mail: plagany.zoltan@metrodom.hu  
Telefonszám: 06-30-183-2354

A honlap üzemeltetését az alábbi cég végzi:

Szolgáltató: **Araminta Kft.**

Székhely és levelezési cím: 1095 Budapest, Mester utca 83/C Cü3.

Cégjegyzékszám: 01-09-334258

Adószám: 23196627-2-43

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

Telefonszám: 06-1-919-3333

Tárhelyszolgáltató: **Abaco.hu Kft.**

Cégjegyzékszám: 13-09-187226

Székhely: 2083 Solymár, Méhes utca 4.

Képv.: Gangel Enikő ügyvezető

Telefon: (06 20) 621-0162

E-mail: [hello@abaco.hu](mailto:hello@abaco.hu)

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

**9. Inyvtv.:** az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény.

**10. Pmt.:** a pénzmossa és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény.

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

**12. GDPR:** a természetes személyeknek a személyes adatok kezelése tekintetében történő védelméről és az ilyen adatok szabad áramlásáról, valamint a 95/46/EK rendelet hatályon kívül helyezéséről (általános adatvédelmi rendelet) szóló, az Európai Parlament és a Tanács (EU) 2016/679 Rendelete.

**13. Szt.:** a számvitelről szóló 2000. évi C. törvény.

**14. Áfa tv.:** az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény.

**15. Címzett:** Az a természetes vagy jogi személy, közhatalmi szerv, ügynökség vagy bármely egyéb szerv, akivel vagy amellyel a személyes adatot közlik, függetlenül attól, hogy harmadik fél-e. Címzettnek

minősülnek a jelen Adatkezelési Tájékoztató „Adattovábbítás” című fejezetében foglalt azon harmadik személyek, akik számára az Adatkezelők személyes adatot továbbítanak.

**16. Üzlethelyiség:** Az MTDM Management Kft. 1095 Budapest, Mester u. 83/C CÜ3 (fsz.) alatti ügyfélforgalom számára nyitva álló irodája.

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

### **III. KÖZÖS ADATKEZELÉS**

**1.** A Metrodom és az MTDM Management Kft. közös adatkezelőknek minősülnek, tekintettel arra, hogy a jelen Tájékoztatóban meghatározott adatkezelési célokat, eszközöket és módokat együttesen, határozzák meg. Az Adatkezelők együttműködésének, illetve közös adatkezelésének célja az Érintett által megkötni kívánt Szerződés előkészítésével, teljesítésével kapcsolatos feladatok lebonyolítása.

**2.** Az Adatkezelők a közöttük, mint közös adatkezelők között létrejött külön megállapodásban rögzítik a jelen Tájékoztatóból következő jogok gyakorlásával és kötelezettségek teljesítésével kapcsolatos felelősségük megoszlását, mely megállapodás lényegét jelen fejezet foglalja össze.

**3.** Az Érintett az Adatkezelők bármelyikével szemben gyakorolhatja az adatkezeléssel kapcsolatosan jogszabály, vagy e Tájékoztató alapján fennálló jogait. Mindezek alól kivételt képez, amennyiben valamely jog vagy kötelezettség jelen Tájékoztató tartalma szerint kifejezetten csak valamely adatkezelőre vonatkozóan áll fenn. Kérjük azonban, hogy lehetőség szerint adatvédelemmel kapcsolatos kérdés, kérdés esetén az MTDM Management Kft.-t keresse a következő elérhetőségeken: 1095 Budapest, Mester utca 83/C Cü3.; info@metrodom.hu.

**4.** Az Adatkezelők rögzítik, hogy a jelen Tájékoztatóból következő jogainak gyakorlására, valamint kötelezettségeiknek teljesítésére egyetemlegesen jogosultak, illetve kötelesek, kivéve ahol és amennyiben jelen Tájékoztató ettől eltérően rendelkezik.

**5.** Az Adatkezelők az Érintettek (mint ügyfelek) nyilvántartásához egy közös elektronikus adatbázist vezetnek (B.M.B.Y.). A B.M.B.Y. informatikai karbantartását adatfeldolgozóként a b.m.b.y software systems ltd. (székhely: Izrael, HaYetsira St 13, High-Tech Park, Yoqneam Elite 20692; elérhetőség: info@bmb.y.com; +972-3-5617003) intézi. [Harmadik országba (pl. Izraelbe) történő adattovábbítás esetén az adattovábbítás jogszerű és külön engedélyhez nem kötött, amennyiben az Európai Bizottság megfelelőségi határozatban megállapította, hogy a célország megfelelő védelmi szintet biztosít, vagy garanciákat alkalmaz. A Bizottság Izrael esetében is kibocsátott ún. megfelelőségi határozatot, amellyel kapcsolatban bővebb információ elérhető a következő linken: [https://ec.europa.eu/info/law/law-topic/data-protection/international-dimension-dataprotection/adequacy-decisions\\_en](https://ec.europa.eu/info/law/law-topic/data-protection/international-dimension-dataprotection/adequacy-decisions_en); <https://eur-lex.europa.eu/legalcontent/EN/TXT/?uri=CELEX%3A32011D0061>.]

#### **IV. ADATKEZELÉSI ALAPELVEK**

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

**Jogszerűség, tisztességes eljárás és átláthatóság:** Az Adatkezelők az adatkezelési célok tekintetében a legtöbb esetben az Érintettől közvetlenül veszik fel és kezelik a személyes adatokat. Az Érintett személyes adatainak kezelésére kizárólagosan jogszerű és tisztességes úton, valamint az Érintett számára átlátható módon kerül sor. Az Adatkezelők a Tájékoztató hatályos szövegét ingyenesen, folyamatosan és nyilvánosan elérhetővé és megismerhetővé teszik a Honlapon, valamint Üzlethelyiségében személyes megtekintésre.

**Célhoz kötöttség:** Az Adatkezelők a személyes adatokat kizárólag a Tájékoztatóban meghatározott, egyértelmű és jogszerű célokból kezelhetik. Ha ezektől eltérő célra kívánják az Adatkezelők kezelni a már megadott személyes adatokat, akkor az Adatkezelők erről előzetesen, teljeskörűen tájékoztatják az Érintettet. Az egyes adatkezelési célok teljes áttekinthetősége érdekében az Adatkezelők jelen Tájékoztatóban tájékoztatást nyújtanak arra vonatkozóan, hogy az egyes személyes adatokat milyen célból, milyen időtartamig és mely jogalap alapján kezelik.

**Korlátozott tárolhatóság:** Az Érintett személyes adatainak tárolását olyan formában biztosítják az Adatkezelők, amely az érintettek azo-

nosítását csak a személyes adatok kezelése céljainak eléréséhez szükséges ideig teszi lehetővé. A kizárólag a GDPR 6. cikk (1) bekezdés a) pontja szerint, az Érintett kifejezett és önkéntes hozzájárulása alapján kezelt személyes adatokat az Adatkezelők az Érintett törlés iránti kérelméig, a hozzájárulás visszavonásáig kezelik. Egyéb esetben a jelen Tájékoztatóban meghatározásra került az egyes adatkezelési célok esetében, hogy mennyi idő elteltével kerülnek az adatok törlésre.

**Adattakarékosság:** Az Adatkezelők célja, hogy az egyes adatkezelési célokhoz kapcsolódóan kizárólag a lehető legszükségesebb, legrelevánsabb személyes adatokat kezelje. Ezek minden esetben olyan adatok, amelyek az egyes adatkezelési célokhoz az alábbiak szerint szükségesnek mutatkoznak. Az Adatkezelők a jelen Tájékoztatóban foglaltak szerint járnak el, ha a Tájékoztatóban felsorolt személyes adatokon túl további adatok megadását kérné az Érintettől.

**Pontosság:** Az Adatkezelők célja, hogy az adatkezelési célok tekintetében a már rögzített személyes adatok folyamatosan naprakészek, pontosak legyenek, e cél teljesítése érdekében az Adatkezelők minden ésszerű intézkedést megtesznek. Az adatok naprakészségét az Érintettek is elősegíthetik az adatváltozás bejelentésével, vagy a megadott adataik helyesbítésével. Az Adatkezelők törekednek az adatok naprakészségének biztosítására, így a birtokátruházással egyidejűleg felveszik az Érintettek (vevők) esetlegesen módosult adatait.

**Adatvédelem elve/ integritás és bizalmas jelleg:** Az Adatkezelők kiemelten fontossként kezelik a megadott személyes adatok védelmét, ezért megtesznek minden ehhez szükséges, elvárható és a technika mindenkori fejlettségéhez igazodó technikai és egyéb szervezési lépést, eljárást. Az Adatkezelők a megadott személyes adatokat alapvetően digitálisan, illetve a papír alapon felvett, rögzített személyes adatokat pedig papír alapon is tárolják. Az adatvédelmi incidens megelőzése, illetve elhárítása érdekében az Adatkezelők:

- a)** megakadályozzák a személyes adatokhoz való jogosulatlan hozzáférést, valamint a jogosulatlan adatbevitelt, adatmódosítást, adattörlést;
- b)** biztosítják az adatok helyreállítását egy esetleges adatvesztés esetén;
- c)** papíralapú rögzítés esetén az adatokat olyan ügyfélforgalomtól elzárt területen tárolják, ahol illetéktelen személyek azokhoz nem férhetnek hozzá.

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

## **V. SZERZŐDÉSKÖTÉS FOLYAMATA**

Az Adatkezelők célja, hogy jelen fejezetben összefoglalják a szerződéskötési folyamat egyes lépéseit, mely lépések tekintetében eltérnek az adatkezelési jogalapok az alábbiak szerint.

**a)** A szerződéskötési folyamat az Érintett megkeresése alapján indul meg. E megkeresés telefonon, e-mailben vagy a Honlapon elérhető „Érdeklődöm” linken való bejelentkezés alapján történhet, melynek során az Adatkezelők válaszukban felhívják az Érintett figyelmét arra, hogy személyes adatai (név, e-mail, telefonszám) rögzítésre kerülnek az adatbázisban a kapcsolattartás érdekében.

**b)** A szerződéskötési folyamat második lépéseként az Adatkezelők a megadott elérhetőségek valamelyikén felveszik a kapcsolatot további egyeztetés érdekében az Érintettel.

**c)** A Szerződés megkötését megelőzően az Adatkezelők külön formanyomtatványon bekérik az Érintettek jelen Tájékoztatóban foglalt személyes adatait a Szerződés megkötése céljából, illetve a Pmt. 6. § szerinti ügyfél-átvilágítási kötelezettség teljesítése érdekében.

## **VI. ADATKEZELÉSI CÉLOK, AZ ADATKEZELÉS FOLYAMATA**

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

**1. Ajánlat küldése, érdeklődőkkel kapcsolattartás:** Az érdeklődőknek lehetősége van az előző fejezetben meghatározott módon felvenni a kapcsolatot az Adatkezelőkkel. Az adatkezelés célja az Adatkezelőkkel való kapcsolattartás és egyeztetés az eladásra kínált lakásokkal kapcsolatban, ajánlat küldése az érintett részére. A kapcsolattartás során az Adatkezelők az érdeklődő nevét, e-mail címét, telefonszámát kezelik. Az adatkezelés jogalapja az érdeklődő önkéntes hozzájárulása [GDPR 6. cikk (1) bek. a) pont]. Adatkezelés időtartama: hozzájárulás visszavonásáig, illetve (az ügyfelek minél magasabb szintű kiszolgálása céljából) amennyiben Szerződés megkötésére

nem került sor, úgy az első kapcsolatfelvételtől számított 3 év elteltével kerülnek az Érintett adatai törlésre. Adatfeldolgozóként a jelen Tájékoztatóban megjelölt Értékesítő jár el, aki ingatlanközvetítői tevékenységével elősegíti a Szerződés megkötését és kapcsolatot tart az Érintettel.

**2. Szerződéskötés előkészítése:** Az Érintett „A szerződéskötés folyamata” fejezetben található lépések szerint tudja a Szerződéskötés lépéseit kezdeményezni, illetve az ott feltüntetett folyamat szerint kerül sora Szerződés megkötésére. Az Adatkezelés jogalapját a GDPR 6. cikk (1) bekezdés b) pontja szerinti, az Érintett kérésére történő szerződéskötési lépések jelentik. Érintett lehet a vevő, a hasznélvezeti jog jogosultja, a törvényes képviselő. Az Adatkezelők kezelik mindazon adatokat, amely a szerződéskötés előkészítéséhez szükségesek: természetes személyazonosító adatok (név, születési név, anyja neve, születési hely és idő, lakhely, adóazonosító jel, személyi igazolvány száma/útlevél száma, személyi szám), eladói bankszámlaszám, ingatlan adatai (település neve, helyrajzi szám), állampolgárság, hitelfelvétel esetén egyéb adatok; kapcsolattartási adatok; illetve bizonyos esetekben értesítési cím, korábban eladott ingatlan adatai stb. (A Szerződéshez szükséges adatokról – többek között – az Inyvtv. 32. §-a rendelkezik.) Amennyiben Szerződés megkötésére mégsem kerül sor, úgy az Érintett adatai törlésre kerülnek, Szerződés megkötése esetén pedig az adatkezelés időtartamára a következő pont irányadó. Adatfeldolgozóként a jelen Tájékoztatóban megjelölt Értékesítő jár el, aki ingatlanközvetítői tevékenységével elősegíti a Szerződés megkötését és kapcsolatot tart az Érintettel.

**3. Szerződéskötés:** Amennyiben a Szerződés létrejön az Érintett, mint vevő és a Metrodom, mint eladó között, úgy az Adatkezelők a Szerződésben szereplő személyes adatokat kezelik (lásd: előző pont) a Szerződés megkötéséhez és a Szerződés teljesítéséhez. A jelen adatkezelés jogalapját a GDPR 6. cikk (1) bekezdés b) pontja szerinti szerződéskötés jelenti. Adatkezelés időtartama: A Szerződésekkel kapcsolatban az eladó a lakásépítéssel kapcsolatos kötelező jótállásról szóló 181/2003. (XI. 5.) Korm. rendelet alapján jótállásra köteles, amelynek mértékét ugyanezen jogszabály 3. §-a bizonyos tekintetben 10 évre határozza meg. A Szerződéseket az Adatkezelők 10 évig (illetve, ha a jótállási idő újraindul, akkor onnantól számítva) kezelik. Adatfeldolgozóként a jelen Tájékoztatóban megjelölt Értékesítő jár el, aki ingatlanközvetítői tevékenységével elősegíti a Szerződés megkötését és kapcsolatot tart az Érintettel.



**4. Számlázás:** Az Adatkezelők a GDPR 6. cikk (1) bekezdés c) pontja szerint, jogi kötelezettség alapján kezelik az Érintett nevét, adószámát és lakhelyét a Szerződéssel érintett ügylet keretében kiállítandó számla kiállítása érdekében. A számla adattartalmát az Áfa-tv. 169. § d) és e) pontja írja elő. Az adatkezelés célja számla kiállítása. A számla és az abban foglalt személyes adatok kezelésének időtartama 8 év az Szt. 169. § (1) és (2) bekezdése alapján.

**5. Ügyfél-átvilágítás:** Az adatkezelés célja a Pmt. (7. §) előírásaival összhangban az ügyfél-átvilágítási intézkedések elvégzése. Az Adatkezelők e körben az alábbi személyes adatokat jogszabályi kötelezettségük teljesítése érdekében, a Pmt. 6. § (1) bekezdése szerinti üzleti kapcsolat létesítésekor jogi kötelezettségként a GDPR 6. cikk (1) bekezdés c) pontja alapján, 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 (ennek hiányában tartózkodási helyét); állampolgárság; azonosító okmány típusa és száma; külföldi Érintett esetén magyarországi tartózkodási helye (Pmt. 7. § (2) bekezdés a) pont).

**II. jogi személy esetén:** név; rövidített név; székhely; külföldi székhelyő 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; képviselőjére jogosultak nevét és beosztását; kézbesítési megbízottjának az azonosítására alkalmas adatait (Pmt. 7. § (2) bekezdés b) pont).

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

A Pmt. 7. § (8) bekezdése alapján az Adatkezelők a fent meghatározott adatokat tartalmazó, a személyazonosság igazolására alkalmas hatósági igazolvány és lakcímet igazoló hatósági igazolványról (külföldiek esetén úti okmányát vagy személyazonosító igazolványát, tartózkodási jogot igazoló okmányát bemutatott okiratról) - ideértve az okiratban feltüntetett valamennyi személyes adatot - másolatot készít.

A Pmt. 8. § (1) bekezdése alapján a természetes személy ügyfél köteles nyilatkozni, ha tényleges tulajdonos nevében vagy érdekében jár el.

Az Adatkezelő a tényleges tulajdonossal kapcsolatban a következő adatok megadását köteles kérni: családi és utónév, születési családi és utónév, állampolgárság, születési hely, idő, lakcím, ennek hiányában tartózkodási hely. Az Adatkezelő az ügyféltől az arra vonatkozó nyilatkozat megtételét is köteles kérni, hogy a tényleges tulajdonos kiemelt közszereplőnek minősül-e.

**6. Ügyfélkapcsolat:** Az Adatkezelők célja az ügyfélkapcsolati célú adatkezelés körében, hogy köztük és az Érintett között a Szerződéses kapcsolatban, a Szerződés teljesítéséhez, valamint végrehajtásához szükséges adatbekérések, értesítések, ügyintézesek, valamint az Adatkezelők, a Címzettek és az Érintett közötti kapcsolattartások (így különösen műszaki egyeztetések, hitelügyintézesek, hatóságok és közmű-szolgáltatók előtti ügyintézesek) 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; telefonszám. E fenti személyes adatok kezelése a GDPR 6. cikk (1) bekezdés b) pontja szerint a Szerződésből eredő jogok gyakorlása és kötelezettségek teljesítése jogalapján áll. Az adatkezelés időtartama az egyes szerződéses kötelezettségek érvényesítésének időtartamához kötött.

**7. Garanciális bejelentés:** Az eladó jogszabály alapján jótállásra köteles. Amennyiben az Érintett garanciális javításra vonatkozó bejelentést tesz, a következő személyes adatok kerülnek rögzítésre: név; e-mail cím; telefonszám; lakásadatok (cím, albetétszám), állandó lakcím (ha a tulajdonos nem a bejelentéssel érintett lakásban lakik); illetve a bérlő elérhetőségei (amennyiben bérlő lakik a lakásban). Az adatkezelés jogalapja: jogi kötelezettség teljesítéséhez szükséges [GDPR 6. cikk (1) bek. c) pont], illetve az ügyfél bejelentése alapján indul [ügyfél hozzájárulása - GDPR 6. cikk (1) bek. a) pont]. A Metrodom a garanciális bejelentéssel kapcsolatos adatokat és iratokat minimum a Ptk. szerinti elévülési idő lejáratáig (~ 5 év), illetve a lakásépítéssel kapcsolatos kötelező jótállásról szóló 181/2003. (XI. 5.) Korm. rendelet alapján az abban foglalt jótállási idő elteltéig kezeli.

**8. Hírlevél küldése céljából kezelt adatbázis:** Az Érintett a Grt. 6. § rendelkezései szerint külön nyilatkozatával hozzájárulhat, hogy az Adatkezelők reklám célú elektronikus hírlevéllel, illetve a Szerződés megkötését követően katalógussal közvetlenül megkeressék. Az Adatkezelő hírlevelet kizárólag azon Érintetteknek küldhet, akik e külön hozzájáruló nyilatkozatot megteszik. A hozzájárulás megadására

sor kerülhet személyesen az Értékesítővel történő személyes találkozó során papíralapú nyilatkozat kitöltésével vagy a nyilatkozat e-mailben történő megküldésével. A hírlevél-, illetve katalógus küldéssel az Adatkezelők célja, hogy az Érintettet a Metrodom szolgáltatásairól, új beruházásairól tájékoztassa, azokat népszerűsítse. A hozzájárulás az Érintett részéről bármikor korlátozás és indokolás nélkül, ingyenesen visszavonható – többek között - a marketing@metrodom.hu e-mail címre vagy az Adatkezelők bármelyikének postai címére küldött, ilyen tárgyú üzenettel vagy a hírlevélben szereplő „leiratkozom” linkre történő kattintással, melyet követően az Adatkezelő nem jogosult további hírlevél küldésére. A hírlevél küldése, mint adatkezelési cél tekintetében kezelt személyes adat: név; e-mail cím. Az Érintett jelen adatkezelési célra vonatkozóan külön hozzájáruló nyilatkozatot tesz, ennek megfelelően ezen adatkezelés a GDPR 6. cikk (1) bekezdés a) pontján alapszik és a hozzájárulás visszavonásáig tart. Ezen adatkezelés tekintetében az Értékesítő adatfeldolgozóként közreműködik a hírlevél küldésében.

**9. Ügyfélélegedettség-felmérés:** Az MTDM Management Kft. ügyfeleit (Metrodomos lakások, projektek iránt érdeklődő személyeket; vevőket) megkeresheti ügyfélélegedettség-felmérés céljából, annak érdekében, hogy nagyobb áttekintést nyerjenek szolgáltatásai színvonalával és az ügyfelek véleményével kapcsolatban. A megkeresés telefonon vagy elektronikus kapcsolatfelvétel útján történik. Amennyiben az érintett nem kíván részt venni a felmérésben, azt a beszélgetés során bármikor jelezheti, vagy az elektronikus megkeresést figyelmen kívül hagyhatja, jogosult az ismételt kapcsolatfelvétel mellőzését kérni. Jogalap: cégünk jogos érdeke [GDPR 6. cikk f) pontja]. Kezelt adatok köre: név, telefonszám, e-mail cím, amelyeket a kérdések feltevéséhez használunk. A válaszadással kapcsolatban személyes adatok nem kerülnek rögzítésre, a válaszok kezelése anonim módon történik.

## VII. ADATTOVÁBBÍTÁS, CÍMZETEK

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

**1.** Az Adatkezelők a **lakáshitel-felvétel** iránt érdeklődő érintettek hozzájárulása alapján jogosultak továbbítani az érdeklődők személyes adatait (név, lakcím, telefonszám, e-mail cím) a Takarékbank Zrt. (cégjegyzékszám: 01-10-140275; székhely: 1117 Budapest, Magyar Tudósok

körútja 9. G. ép.) vagy az OTP Bank Nyrt. részére annak érdekében, hogy a bank az Érintettet megkeresse lakásvásárláshoz kapcsolódóan pénzügyi termékeivel, szolgáltatásaival (hitelfelvétel) kapcsolatban.

**2.** Az Adatkezelők jogosultak személyes adatokat továbbítani – a Metrodom és a vevő érdeke alapján – az Érintett által a szerződéskötési folyamatban, a vételár finanszírozása érdekében kiválasztott **hitelintézet javára** azért, hogy a Szerződés Érintett által, banki, illetőleg más külső forrásból történő teljesítésének gördülékenysége biztosított legyen. E körbe értendő különösen a hitelügyintézéshez, Családok Otthonteremtési Kedvezményének igényléséhez, egyéb banki szolgáltatások igénybevételéhez szükséges adattovábbításokat. Az Adatkezelők a jelen bekezdésben foglalt adattovábbítás keretében a következő személyes adatokat továbbítják a hitelintézet, mint harmadik személy javára: név; születés kori név; anyja neve; születési hely és idő; lakhely; személyazonosító szám; személyi igazolvány száma; adóazonosító jel; bankszámlaszám; értesítési cím; e-mail cím; az Érintett által kiválasztott ingatlan megjelölése.

**3.** A Metrodom a lakóingatlanok építése során rendszerint hitelt vesz fel. A hitel lehívásának ügyintézése során, a **hitel-finanszírozó bank** [pl. Takarék Kereskedelmi Bank Zrt. (cégjegyzékszám: 01-10-045459; székhely: 1082 Budapest, Üllői út 48.); OTP Bank Nyrt. (cégjegyzékszám: 01-10-041585; székhely: 1051 Budapest, Nádor u.16.)] részére átadásra kerülnek jogos érdeke alapján az értékesítési riport részeként vevői szerződések, előszerződések, amelyek tartalmazzák az ügyfél személyes adatait.

**4.** Az Adatkezelők – az érintett hozzájárulása alapján – jogosultak továbbítani az Érintett által aláírt birtokbaadási jegyzőkönyvet, továbbá a „Nyilatkozat személyes adatokról” dokumentumot, illetve az Érintett ezen iratokon szereplő személyes adatait (név, cím, lakásszám, telefonszám, e-mail cím) az Érintett által megszerzett ingatlan társasházának **közös képviselétét** ellátó személy részére. Az adatátadás célja a közös képviselővel történő elszámolás és kapcsolattartás elősegítése.

**5.** Az Adatkezelők jogosultak továbbítani a Szerződés elkészítésével kapcsolatos jogi teendők ellátása érdekében a Szerződéssel érintett ügyletben mindkét fél jogi képviselétét ellátó Szabó, Kocsis és Társa **Ügyvédi Irodának** (székhely: 1095 Budapest, Mester utca 83/A. IX. em. 4. a.) az Érintett valamennyi személyes adatát, amelyek a VI. fejezet 2-3. pontjaiban feltüntetésre kerültek.

**6.** Az Adatkezelők jogosultak az Érintett jelen bekezdésben foglalt személyes adatait azon, jelen Tájékoztató II. fejezetében megjelölt **Értékesítők** részére is hozzáférhetővé tenni, akik az adott jogviszonyban nem minősülnek az Érintett ingatlan-közvetítőjének. A személyes adatokhoz való hozzáférés a közös elektronikus nyilvántartásba történő betekintéssel valósul meg. A hozzáférés biztosításának célja, hogy az Értékesítők információval rendelkezzenek arról, ha az ügyfél (érdeklődő) már korábban kapcsolatba lépett bármely Értékesítővel, ezáltal az Adatkezelők teljeskörű és magas szintű kényelmet, ügyfélközpontú kiszolgálást tudnak nyújtani számára. Személyes adatok Szerződés létrejöttének hiányában: név, telefonszám, e-mail, Szerződés esetén az abban szereplő adatok.

**7.** Az MTDM Management Kft. megbízásából a **Metrodom Kivitelező Kft.**, valamint a **Metrodom Építő Kft.** látják el a lakásokkal kapcsolatos **garanciális munkákat**, illetve közreműködnek a műszaki átadás és birtokátvétel során. Így a MTDM Management Kft. az ezek intézéséhez szükséges vevői személyes adatokat a Metrodom Kivitelező Kft., Metrodom Építő Kft. részére rendelkezésre bocsátja. A Metrodom Kivitelező Kft., Metrodom Építő Kft. jogosult bizonyos esetekben átadni a garanciális javítást végző alvállalkozója részére az ügyfél következő személyes adatait: név, telefonszám, lakáscím. Ezen adatátadás a garanciális munkák mielőbbi, gördülékeny és ügyfélközpontú lebonyolításához szükséges.

**8.** Az MTDM Management Kft. megbízásából a **C.O.P.M. Kft. műszaki management** feladatokat lát el. Így a C.O.P.M. Kft. adatfeldolgozóként az Ügyféllel történő műszaki egyeztetés céljából kezeli a következő adatokat, amelyeket az MTDM Management Kft. ad át részére: név, telefonszám, e-mail cím, lakásszám, továbbá rendelkezésére áll az alaprajz és – műszaki jellegű módosítás igénye esetén – az adásvételi szerződés. A C.O.P.M. Kft. jogosult az ügyfél kapcsolattartási adatait (név, telefonszám, e-mail), valamint a lakással kapcsolatos adatokat (lakásszám, alaprajz) átadni szerződött építőipari partnere részére termékmegrendeléssel kapcsolatos egyeztetés, kapcsolattartás céljából. Az adatátadás a gördülékeny és gyors ügyintézés érdekében szükséges.

**9.** Jelen Tájékoztatóban rögzítésre kerül, hogy a kivitelezés során az **okosotthon** kiépítése érdekében és üzemeltetése körében a **Smart-build Kft.** (cégjegyzékszám: 01-09-946898; székhely: 1162 Budapest, Diófa utca 111.; képviseli: Vas Gergely Balázs ügyvezető; e-mail: info@smartbuild.hu) önállóan jár el. Az okosotthon rendszer részét képezi a lakásba szerelt kamera és mikrofon rendszere is, amely élőkép és hang

továbbítására ad lehetőséget. Ezen személyes adatokat az Adatkezelők nem kezelik. Az okosotthon rendszerhez kizárólag a Smartbuild Kft. rendelkezik teljeskörű hozzáféréssel. Az ügyfél a beköltözés után közvetlenül felveszi vele a kapcsolatot. **A Smartbuild Kft.** adatkezelési tájékoztatója elérhető a következő link alatt az „Adatkezelési tájékoztató” menüpont alatt: <https://smartbuild.hu/>

## **VIII. KAMERAHASZNÁLAT AZ ÜZLETHELYISÉGEKBEN**

**10.** Az MTDM Management Kft. az Üzlethelyiség, valamint az Üzlethelyiségben tartózkodó személyek mint érintettek személy- és vagyonvédelme érdekében az Üzlethelyiségben a bejárati ajtónál és a recepciónál kamerás megfigyelést alkalmaz és ennek kapcsán kezeli az Üzlethelyiségbe belépő személyek képmását, felvételét. A kamerás felvételrögzítést, mint adatkezelési célt az Adatkezelő, valamint az Érintettek személy- és vagyonvédelmi jogos érdekei egyaránt indokolják. A kamerás megfigyelés alkalmazásának alapja tehát, hogy az Üzlethelyiségen belül található ingóságok, az Érintettek értékei, illetve az ingatlan vagyonvédelmi célú megfigyelése, továbbá az Üzlethelyiség területén lévő személyek biztonságának felügyelete biztosított legyen. E biztonsági célok teljesítése érdekében az Adatkezelő jól látható helyeken kihelyezett jelzéssel figyelmeztet az Üzlethelyiségbe történő belépéskor a kamera alkalmazására. A kihelyezett figyelemfelhívó jelzések alapján az Érintett számára előre kiszámítható, hogy milyen célból, mely területeken történik az adatrögzítés. Az Adatkezelő a jelen bekezdés szerinti adatkezelés tekintetében biztosítja a „jogérvényesítés és jogorvoslat” fejezetben, alább meghatározott jogokat és garanciákat az Érintett számára.

A kamerák felvételei 5 napon keresztül kerülnek tárolásra, a felvételek tényleges további felhasználására kizárólag a személy- és vagyonbiztonságot fenyegető esemény felmerülése esetében, illetve hatósági, bírósági eljárásokhoz szükséges esetekben kerül sor. Más esetben 5 nap elteltét követően a felvételek törlésre kerülnek. A rögzített képfelvételeket tehát meghatározott ideig és kizárólag digitálisan tárolja az Adatkezelő, ezt követően pedig törli azokat. A felszerelt kamera látószöge mindenkor kizárólag a személy- és vagyonvédelem céljával összhangban álló területre irányulhat úgy, hogy az az emberi méltóságot nem sértheti. Rejtett kamera elhelyezésére szintén nem kerül sor. Az Adatkezelő (jogszabályban meghatározott esetek kivételével) a felvételeket nem továbbítja harmadik személynek.

A fenti személy- és vagyonvédelmi érdekek alapján tehát a kamerás megfigyelés, mint adatkezelés jogalapját az Adatkezelő és az Érintett jogos érdekei adják [GDPR 6. cikk (1) bek. f) pontja]. A kamera-használattal kapcsolatos részletes adatkezelési szabályokat, garanciákat az Adatkezelő külön szabályzatban írja elő és tartatja be.

## **IX. TECHNIKAI ADATOK (COOKIE) RÖGZÍTÉSE A HONLAPON**

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

A cookiekkal kapcsolatban bővebb tájékoztatás a Honlapon található.

## **X. ADATVÉDELMI TISZTSÉGVISELŐ**

### **Szabó, Kocsis és Társa Ügyvédi Iroda**

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

## **XI. JOGÉRVÉNYESÍTÉS ÉS JOGORVOSLAT**

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

**Érintetti jogok gyakorlásának szabályai:** Az Adatkezelők indokolatlan késedelem nélkül, de legkésőbb a tájékoztatáskérésről számított egy hónapon belül kötelesek megadni a kért tájékoztatást. Szükség

esetén, figyelembe véve a kérelem összetettségét és a kérelmek számát, ez a határidő további két hónappal meghosszabbítható. A határidő meghosszabbításáról az Adatkezelők a késedelem okainak megjelölésével a kérelem kézhezvételétől számított egy hónapon belül tájékoztatják az Érintettet.

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

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

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

**1. Kommunikáció az Adatkezelővel:** Az Érintett és az Adatkezelők közötti kommunikáció telefonon, e-mail útján, vagy postai úton történik. Az Adatkezelők erre a célra szolgáló e-mail címe: info@metro-dom.hu; levelezési címe: 1095 Budapest, Mester utca 83/C Cü3.

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

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

- a) az adatkezelés céljai;
- b) a kezelt személyes adatok;
- c) az adattovábbítás címzettjei;
- d) az adatkezelés várható időtartama, vagy ha ezt megállapítani nem lehetséges, úgy az időtartam meghatározásának szempontjai;
- e) az Érintett által gyakorolható jogok;
- f) a Hatósághoz történő panaszbenyújtás joga;
- g) az Adatkezelők által gyűjtött információk forrása, jogalapja.



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

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

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

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

- a) a véleménynyilvánítás szabadságához és a tájékozódáshoz való jog gyakorlása céljából;
- b) a személyes adatok kezelését előíró, az Adatkezelőkre alkalmazandó uniós vagy tagállami jog szerinti kötelezettség teljesítése, illetve közérdekből;
- c) statisztikai célból vagy archiválás céljából, illetőleg tudományos és történelmi kutatási célból, amennyiben a törlés valószínűsíthetően lehetetlenné tenné vagy komolyan veszélyeztetné ezt az adatkezelést;
- d) jogi igények előterjesztéséhez, érvényesítéséhez, illetve védelméhez.

**5. Tiltakozás adatkezelés ellen:** Az Érintett jogosult arra, hogy a saját helyzetével kapcsolatos okokból – jogos érdeken alapuló adatkezelés esetén - tiltakozzon személyes adatainak kezelése el-

len. Ebben az esetben az Adatkezelők a személyes adatokat nem kezelhetik tovább, kivéve, ha az Adatkezelők bizonyítják, hogy az adatkezelést olyan kényszerítő erejű jogos okok indokolják, amelyek elsőbbséget élveznek az Érintett érdekeivel, jogaival és szabadságaival szemben, vagy amelyek jogi igények előterjesztéséhez, érvényesítéséhez vagy védelméhez kapcsolódnak.

**6. Adatkezelés korlátozásához való jog:** Az Érintett jogosult arra, hogy kérésére az Adatkezelők korlátozzák az adatkezelést, amennyiben az alábbi feltételek egyike teljesül.

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

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

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

**8. A Hatóság eljárásnak kezdeményezése:** Az Érintett a Hatóságnál bejelentés útján vizsgálatot kezdeményezhet arra hivatkozással, hogy a személyes adatai kezelésével kapcsolatban jogsérelem következett be, vagy annak közvetlen veszélye fennáll. A Hatóság vizsgálata ingyenes, a vizsgálat költségeit a Hatóság előlegezi és viseli. A Hatósághoz tett bejelentése miatt senkit sem érhet hátrány. A bejelentő kilétét a Hatóság csak akkor fedheti fel, ha ennek hiányában a vizsgálat nem lenne lefolytatható. Ha a bejelentő kéri, kilétét a Hatóság akkor sem fedheti fel, ha ennek hiányában a vizsgálat nem folytatható le. Hatóság elérhetőségei: cím: 1125 Budapest, Szilágyi Erzsébet fasor 22/c.; e-mail: [ugyfelszolgalat@naih.hu](mailto:ugyfelszolgalat@naih.hu); telefon: +36 (1) 391-1400.

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

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

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

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

## **XII. ADATBIZTONSÁG**

Gondoskodunk az adatkezelés biztonságáról és ennek érdekében megtesszük a szükséges és megfelelő technikai és szervezési intézkedéseket. Biztosítjuk a személyes adatok bizalmosságát (pl. nyilvánosságra kerülés, jogosulatlan hozzáférés), sértetlenségét (megváltoztatás, módosítás, törlés) rendelkezésre állását (elérhetőség, visszaállíthatóság).

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

- gondoskodunk arról, hogy az adatkezeléshez használt eszközök, elektronikus rendszerekhez jogosulatlan személyek ne férhessenek hozzá;
- az elektronikus adatokat zárt, jelszóval védett informatikai rendszerben tároljuk;
- az érzékeny/ különleges adatok tárolására külön intézkedéseket vezettünk be;
- megakadályozzuk az adatkezelő rendszerbe a személyes adatok jogosulatlan bevitelének, valamint az abban tárolt személyes adatok jogosulatlan megismerésének, módosításának vagy törlésének lehetőségét, továbbá az adatkezelő rendszerek jogosulatlan személyek általi, adatátviteli berendezés útján történő használatát,
- belső szabályzatok és utasítások, valamint megfelelően kidolgozott hozzáférési rendszerek útján gondoskodunk az adatok bizalmosságáról: a munkatárs köteles a birtokába jutott adatot csak és kizárólag az adatkezelés célja érdekében és csak a szükséges mértékben használni úgy, hogy azokhoz olyan személy, akiknek az adat kezelése a munkájához nem szükséges, ne ismerhesse meg;
- biztosítjuk, hogy megállapítható legyen, hogy a személyes adatokat adatátviteli berendezés útján mely címzettnek továbbították, a személyes adatokat kizárólag megfelelő jogalap birtokában továbbítjuk;
- a személyes adatokat csak a szükséges időtartamig kezeljük;
- biztosítjuk, hogy üzemzavar esetén az adatkezelő rendszer helyreállítható legyen, gondoskodunk az adatállományok helyreállításának lehetőségéről (biztonsági mentés), a vírusok elleni védelemtől;
- az informatikai megfelelőségi szint rendszeresen felülvizsgálatra és – szükség esetén – fejlesztésre kerül.

### **XIII. VEGYES RENDELKEZÉSEK**

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





1095 Budapest, Mester u. 83/C.

Tel.: (+36 1) 919 3333

**METRODOM.HU**



2020. július 28.