

## ÁLTALÁNOS SZERZŐDÉSI FELTÉTELEK (ÁSZF) – ingatlanmernok.hu

### IDŐPONT FOGLALÁS

1. Az ingatlanmernok.hu oldalon megadott elérhetőségek bármelyikén (email, telefon, online időpontfoglaló rendszer) kezdeményezett időpont foglalás vagy szolgáltatás igénybevétele jelen Általános Szerződési Feltételek (továbbiakban: ÁSZF) elfogadását jelenti.
2. Az emailben vagy az online időpont foglaló rendszerben kezdeményezett időpont foglalás még nem jelenti a kért időpont automatikus foglalást. Az időpont foglalás a visszaigazolás után válik véglegessé.
3. Az időpont foglaló a továbbiakban **Megbízó**.
4. A megbízást teljesítő a továbbiakban **Megbízott**: Micskei Ingatlanmérnök Kft. (adószám: 32645837-1-43) vagy Micskei Bernadett EV (adószám: 56901526-1-43); székhely: 1214 Budapest, Iskola tér 6., mobil: +36 30/38 555 45, email: info@ingatlanmernok.hu.
5. A **Megbízó** és **Megbízott** a továbbiakban együttesen, mint **Felek** kerülnek említésre.

### SZERZŐDÉS TÁRGYA

6. **Megbízó**, megrendeli **Megbízottól** az időpontfoglaló rendszerben (vagy emailben) foglalt szolgáltatás ('szemle', 'szemle és írásos összefoglaló', 'háttereellenőrzés', 'konzultáció' vagy a honlapon meghirdetett egyéb szolgáltatás) elvégzését, mely a megvásárolni tervezett ingatlan műszaki állapotának jobb megismerését szolgálja és ezáltal egy megalapozottabb vásárlói döntést tesz lehetővé, vagy konzultáció esetén az ingatlanpiaccal kapcsolatos kérdések megválaszolására terjed ki.

### MEGBÍZOTT FELADATA

7. **Megbízott** feladata a **Megbízó** által megrendelt szolgáltatás elvégzése az alábbiak szerint:
- a) **SZEMLE: Megbízott** vállalja, hogy a **Megbízó** által megjelölt ingatlan műszaki állapotfelmérését a helyszíni szemle során elvégzi. A szemle magában foglalja a külső homlokzat, belső felületek, minden épületszint és padlás (amennyiben van és a hozzáférés biztosított), fűtési rendszer, elektromos hálózat, szaniterek szemrevételezéses vizsgálatát, lehetőség szerint esetleges műszeres mérésekkel kiegészítve. Bontás az ilyen bejárások során nem lehetséges. A helyszínen készült fotókat **Megbízott** 2 munkanapon belül fájlmegosztó segítségével a **Megbízó** rendelkezésére bocsátja. **Megbízott** a szemlét követően helyben megosztja az ingatlanról alkotott benyomását **Megbízóval**, valamint megválaszolja **Megbízó** kérdéseit.
  - b) **SZEMLE és ÍRÁSOS ÖSSZEFOGLALÓ: Megbízott** vállalja, hogy a **Megbízó** által megjelölt ingatlan műszaki állapotfelmérését a helyszíni szemle során elvégzi, a helyszínen készült fotókat 2 munkanapon belül fájlmegosztó segítségével a **Megbízó** rendelkezésére bocsátja. **Megbízott** a szemlét követően helyben megosztja az ingatlanról alkotott benyomását **Megbízóval**, valamint megválaszolja **Megbízó** kérdéseit. A szemlérről készült írásos összefoglalót 2 munkanapon belül a **Megbízó** megadott e-mail címére megküldi.
  - c) **HÁTTÉRELLENŐRZÉS: Megbízott** vállalja, hogy a **Megbízó** által megjelölt ingatlan háttereellenőrzését 5 munkanapon belül elvégzi. A háttereellenőrzés a következőkre terjed ki 'egy lakásos lakóépület' esetében: E-hiteles tulajdoni lap és térképmásolat lekérése, értelmezése,

a műholdképekkel történő összevetése. Az ingatlanra vonatkozó közműnyilvántartás ellenőrzése. A helyi (városi, kerületi) építési szabályzat és a szabályozási terv alapján az építési övet felkutatása, a beépítési paraméterek közlése. Az egyesített digitális nyilvántartás ellenőrzése. A cégjegyzék ellenőrzése. A háttérellenőrzés a következőkre terjed ki 'lakás többlakásos lakóépület' esetében: E-hiteles tulajdoni lap lekérése, értelmezése. A társasház alapító okiratának, házirendjének és SZMSZ-ének átolvasása (amennyiben ezeket a Megbízó rendelkezésre bocsátja), **Megbízott** a fontosabb vagy szokásostól elérő rendelkezésre felhívja a figyelmet. Az egyesített digitális nyilvántartás ellenőrzése. A cégjegyzék ellenőrzése. **Megbízott** vállalja, hogy az így megszerzett információkat összefoglalja és **Megbízó** által megadott e-mail címére megküldi.

**d) KONZULTÁCIÓ:** **Megbízott** vállalja, hogy a **Megbízó** által az online időpontfoglaló rendszerben lefoglalt vagy közösen leegyeztetett időpontban online **Megbízó** rendelkezésére áll, a legjobb tudása és tapasztalata szerint igyekszik **Megbízó** minden, ingatlanpiaccal és ingatlan vásárlásával kapcsolatos kérdését megválaszolni.

## MEGBÍZÁSI DÍJ

**8.** A honlapon (ingatlanmernok.hu) kihirdetett, nyilvános szolgáltatási díjak lakóház esetében 150m<sup>2</sup> alapterületig/lakás esetében 100m<sup>2</sup> alapterületig, a (BP.) Rákóczi hídtól mért 30 km-es távolságon belül, normál munkaidőben (8 és 16 óra között) és magyar nyelven történő kommunikáció esetén bárkire érvényesek.

**9.** A fenti paramétereket meghaladó ingatlanokra, sürgősségi/rendkívüli időpontban történő szemlére, valamint angol vagy német nyelven történő kommunikációra egyedi ár vonatkozik, mely minden esetben előzetesen emailben vagy telefonon **Megbízóval** egyeztetésre kerül.

**10.** Az időpontfoglaló rendszerben történt foglalás esetén az ingatlanra vonatkozó ismert **-Megbízó** által előzetesen közölt- paraméterek függvényében a visszaigazolás során a **Megbízott** által véglegesített szolgáltatási díj tekintendő irányadónak.

**11.** Amennyiben a helyszínen olyan körülmény merül fel, ami a szolgáltatási díjat érinti (pl. 150 m<sup>2</sup>-t meghaladó ingatlan alapterület), vagy a **Megbízó** nem az ingatlan műszaki jellegzetességeinek megfelelő kategóriát igényelte („ház” helyett „lakás” kategória), akkor **Megbízott** jogosult a helyszínen a szolgáltatási díj indokolt és jogos módosítására.

**12.** Műszaki jellegzetességek:

Ház- saját telekkel vagy telekrésszel, ebből kifolyólag olyan saját homlokzatokkal rendelkezik, melyek közeli vizsgálata (szemrevételezés, hőkamerás vizsgálat, nedvességmérés) a terepszintről lehetséges, jellemzően saját tetőszerkezettel is rendelkezik, melyek vizsgálata szintén szükséges és indokolt (javítása saját költség, a beázás őt érinti).

Jellemzően ide esik: önálló családi ház, ikerház(fél), sorház, továbbá azok a (jogi értelemben vett) társasházi lakások is, melyek saját telekrésszel, homlokzattal, tetőtérrel rendelkeznek.

Az ilyen jellegű ingatlanok műszakilag összetettebbek, vizsgálatuk is több időt vesz igénybe.

Lakás- saját telekkel vagy telekrésszel, saját tulajdonú homlokzattal (általában közös tulajdon), saját tetőszerkezettel (szintén közös tulajdon) nem rendelkező, jellemzően többlakásos társasházakban található lakások.

Az ilyen jellegű ingatlanok műszakilag egyszerűbbek, az alapterületük is jelentősen kisebb, ezért vizsgálatuk kevesebb időt vesz igénybe.

## FIZETÉSI FELTÉTELEK

**13. Felek** megállapodnak, hogy a **Megbízó** a díjat

helyszíni teljesítés (szemle) esetén készpénzben, azonnali átutalással vagy bankkártyás fizetéssel egyenlíti ki a számlát követően, melyről **Megbízott** számlát állít ki;

emailben történő teljesítés (írásbeli összefoglaló, háttérellenőrzés) esetén **Megbízott** teljesítése után, a kiállított számlán szereplő 3 napon belüli banki átutalással egyenlíti ki.

## MEGBÍZÓ FELADATA

**14.** A **Megbízó** feladata és felelőssége a helyszíni szemle időpontját előre leegyeztetni a tárgyi ingatlan tulajdonosá(ai)val és/vagy az ingatlanközvetítővel, valamint **Megbízottal**.

**15.** A **Megbízó** feladata és felelőssége jelen ÁSZF feltételeit (különös tekintettel az elállási feltételekre) megismertetni a tárgyi ingatlan tulajdonosá(ai)val és/vagy az ingatlanközvetítővel.

**16.** **Megbízó** feladata az ingatlan tulajdonosá(ai)nak hozzájárulását megszerezni a tárgyi ingatlan megtekintéséhez és fényképek készítéséhez.

**17.** **Megbízó** feladata továbbá az állapotfelmérés eredményétől függetlenül a megbízási díj megfizetése.

## SZERZŐDÉS RENDES MEGSZŪNÉSE

**18.** A szerződés megszűnik, ha **Megbízott** a szerződésben meghatározott feladatokat teljesítette és **Megbízó** a szerződésben meghatározott díjat kifizette **Megbízottnak**.

## SZERZŐDÉS MÓDOSÍTÁSA

**19.** **Felek** a jelen szerződést legkésőbb 24 órával a helyszíni szemle előtt, csak közös megegyezéssel, írásban módosíthatják e-mail útján. Nem minősül írásbeli módosításnak a közösségi médiában vagy sms formájában történő üzenetváltás.

## ELÁLLÁSI JOG ÉS FELMONDÁS

**20.** **Megbízó** jogosult a munka megrendelése után, de legkésőbb 24 órával a helyszíni szemle előtt elállni. Ebben az esetben **Megbízó** köteles megtéríteni **Megbízottnak** az elállásig felmerült, szükséges és indokolt költségeket és munkadíjakat (például, de nem kizárólagosan előzetes háttérellenőrzés díja, Földhivatali szolgáltatási díjak).

**21.** **Megbízott** az időpont foglalás visszaigazolása után, de a helyszíni szemle előtt elállhat a szerződéstől.

**22.** Amennyiben **Megbízó** a helyszíni szemle előtti 24 órán belül gyakorolja az elállást vagy a szemle bármilyen okból (akár rajta kívül álló okból) megghiúsul, **Megbízó** köteles megtéríteni a megbízási díj 50%-át, valamint az utazási költséget (ha van), amennyiben **Megbízott** már elindult a helyszíni.

**23.** **Felek** a helyszíni szemle során felmondhatják a szerződést, ha az ingatlan szemrevételezése (akár rajtuk kívül álló okokból) ellehetetlenül (például, de nem kizárólagosan, ha az ingatlan tulajdonosa nem mutat együttműködést), ebben az esetben **Megbízó** köteles megtéríteni a megbízási díj 75%-át, valamint az utazási költséget (amennyiben van).

**24.** Helyszíni szemle után **Megbízó** a szerződés felmondására jogosult, de köteles megtéríteni a **Megbízottnak** az elállásig felmerült, szükséges és indokolt költségeket és munkadíjakat (például, de nem kizárólagosan előzetes háttér ellenőrzés díja, Földhivatali szolgáltatási díjak, szemle díja), valamint az utazási költséget (amennyiben van).

**25. Felek** megállapodnak, hogy a jelen szerződéstől való elállást az ellehetetlenítő körülmény felmerülését követően mielőbb jelzik írásban a másik félnek e-mailben és lehetőleg telefonon is.

### KORLÁTOZÓ MEGÁLLAPÍTÁSOK

**26. Megbízó** tudomással bír róla és elfogadja a tényt, hogy

**e)** A helyszíni szemle során roncsolással járó feltárások nem végezhetők. Így az ingatlan műszaki állapotfelmérésére kizárólag a szemrevételezés áll rendelkezésre, a lehetőségek függvényében egyszerű műszeres mérésekkel kiegészítve.

**f)** **Megbízott** az általános állapot meghatározó vizsgálatok során leginkább az érzékszerveire, elméleti ismereteire és szakmai tapasztalatára támaszkodik.

**g)** Mivel **Megbízott** a helyszínen feltárásokat nem végezhet, ezért a takart szerkezetekre (például, de nem kizárólagosan alapozás, fal belseje, rétegrendek, beépített elemek) és a nem bejárható felületekre (például, de nem kizárólagosan tetőfelület, szomszéd felőli falszakasz) információ hiányában nem, vagy csak közvetett megállapításokat, feltételezéseket tud tenni.

**h)** **Megbízott** a múltbéli építési és karbantartási munkálatokról, hibaelhárító beavatkozásokról kellő dokumentáltság hiányában csak közvetett megállapításokat tud tenni.

**i)** Egy épület élelciklusa során meghibásodások bármikor kialakulhatnak, például a helyszíni szemle vagy a birtokba adás után is.

**j)** Fenti korlátozások miatt az ingatlan adásvétel előtti általános állapotmeghatározó szemle célja nem az, hogy az ingatlan összes hibáját feltárja (hiszen ez bontás nélkül lehetetlen), hanem hogy a rendelkezésre álló és felderített információkból körvonalazódjon, hogy az adott ingatlan mikor, milyen körülmények között, milyen attitűddel épült, mennyire karbantartott és ebből kifolyólag milyen jövőbeli életpálya valószínűsíthető.

### KELLÉKSZAVATOSSÁG

**27. Megbízott** tájékoztatja **Megbízót**, hogy a Ptk. (2013. évi V.) 6:163. § szerint a használt lakóingatlanok kellékszavatossági ideje 5 év, mely a vevőt védi. Az eladó hibásan teljesít, amennyiben az ingatlan a nem felel meg az adásvételi szerződésében feltüntetett állapotnak (esetleges hibák felsorolása, mellékelte fényképek), illetve a rendeletekben megállapított minőségi követelménynek.

### ADATVÉDELEM

**28. Megbízó** (mint érintett) és a **Megbízott** (mint adatkezelő) adatvédelmi kapcsolatáról részletes tájékoztatást a **Megbízott** honlapján (ingatlanmernok.hu) található „Adatkezelési tájékoztató” nyújt. A **Megbízó** kijelenti, hogy **Megbízott** adatkezelési szabályzatát megismerte.

**29. Megbízott** a helyszíni bejárás során a saját eszközével készített fényképeket edukációs céllal felhasználhatja az ingatlan címének, a **Megbízó**, valamint a tulajdonosok adatainak titoktartása mellett.

## VEGYES RENDELKEZÉSEK

**30.** Abban az esetben, ha jelen szerződés bármely rendelkezése érvénytelen lenne, az nem érinti az egész szerződés érvényességét.

**31.** Jelen **ÁSZF-ben** nem szabályozott kérdésekben a Ptk. rendelkezései az irányadóak.

**32. Felek** jogvitáikat elsősorban tárgyalások útján, békés úton igyekeznek rendezni, melynek sikertelensége esetére felek alávetik magukat a **Megbízott** székhelye szerint illetékes bíróságnak.

Budapest, 2024.12.15.