ingatlanMÉRNÖK

ÁLTALÁNOS SZERZŐDÉSI FELTÉTELEK (ÁSZF) – ingatlanmernok.hu

ÉRVÉNYESSÉG

1. Az ingatlanmernok.hu honlapon megadott elérhetőségek bármelyikén (email, telefon) vagy az online időpontfoglaló rendszeren keresztül (https://app.minup.io/book/ingatlanmernok) kezdeményezett időpont foglalás vagy szolgáltatás igénybevétele jelen Általános Szerződési Feltételek (továbbiakban: ÁSZF) automatikus 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 jóváhagyottá.

3. Az időpont foglalást kezdeményező személy vagy jogi személyiség a továbbiakban a **Megbízó**.

4. A megbízást teljesítő a továbbiakban a **Megbízott**, azaz a honlapon megjelenő *ingatlanmérnök* tevékenységet végző önálló egyéni vállalkozók/gazdasági szervezetek:

Micskei Ingatlanmérnök Kft. (adószám: 32645837-1-43, képviseli: Micskei Bernadett)
Orbán Vince E.V. (adószám: 90955686-1-42)
Vedres Béla E.V. (adószám: 49378072-1-43)
Csikiné Tóth Viktória: EV (adószám:91552080-1-42), Compuserver Kft. (adószám: 25980291-2-41)

5. Jelen ÁSZF nem vonatkozik a honlapon megjelenő, de nem *ingatlanmérnöki* tevékenységet, azaz más szolgáltatásokat (például, de nem kizárólagosan statikai vizsgálatot, építészeti tervezést vagy építőiparhoz, tanácsadáshoz kapcsolódó egyéb szolgáltatást) végző együttműködő mérnök partnerekre.

6. A **Megbízó** és **Megbízott** a továbbiakban együttesen, mint **Felek** kerülnek említésre.

SZERZŐDÉS TÁRGYA

7. Megbízó, megrendeli **Megbízottól** az időpontfoglaló rendszerben (vagy telefonon, emailben) foglalt szolgáltatás (’szemle-költségbecslés-írásos összefoglaló’, ’háttérellenőrzés’, ’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, építőiparral kapcsolatos kérdések megválaszolására terjed ki.

MEGBÍZOTT FELADATA

8. 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

bocsájtja. **Megbízott** a szemlét követően helyben megosztja az ingatlanról alkotott benyomását Megbízóval, valamint megválaszolja **Megbízó** kérdéseit.

b) SZEMLE + KÖLTSÉGBECSLÉS: **Megbízott** vállalja, hogy a **Megbízó** által megjelölt ingatlan műszaki állapotfelmérését a helyszíni szemle során elvégzi (az előbbiekben részletezett módon), továbbá a **Megbízott** a szemlét követően a felújítási költségek nagyságrendi becslését 2 munkanapon belül a **Megbízó** által megadott e-mail címére a helyszínen készült fényképekkel együtt megküldi.

c) SZEMLE + KÖLTSÉGBECSLÉS + ÍRÁSOS ÖSSZEFOGLALÓ: **Megbízott** vállalja, hogy a **Megbízó** által megjelölt ingatlan műszaki állapotfelmérését a helyszíni szemle során elvégzi (az előzőekben részletezett módon), továbbá a **Megbízott** a szemlét követően a felújítási költségek nagyságrendi becslését is tartalmazó részletes (minden épületszerkezetre kiterjedő, fényképekkel szemléltetett, a jelenlegi állapot leírását is tartalmazó) írásos összefoglalót 2 munkanapon belül a **Megbízó** által megadott e-mail címére a helyszínen készült fényképekkel együtt megküldi.

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

e) HÁTTÉRELLENŐRZÉS: **Megbízott** kapacitása függvényében vállalja, hogy a **Megbízó** által megjelölt ingatlan háttérellenőrzését a leegyeztetett határidőn belül elvégzi. A háttérellenőrzés a következőkre terjed ki 'egylakásos lakóépület' esetében: E-hiteles tulajdoni lap és térképmásolat 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 értelmezése. A társasház alapító okiratának, házirendjének és SzMSz-ének átolvasása (amennyiben ezeket a Megbízó rendelkezésre bocsájtja), **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.

f) TELEK BEÉPÍTHETŐSÉG VIZSGÁLAT: **Megbízott** kapacitása függvényében vállalja, hogy a **Megbízó** által megjelölt ingatlan telek beépíthetőség vizsgálatát a leegyeztetett határidőn belül elvégzi. A vizsgálat a következőkre terjed ki: E-hiteles tulajdoni lap és térképmásolat 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 beépíthetőségi paraméterek közlése, az építési hely rajzos és számszerű meghatározása. Az egyesített digitális nyilvántartás ellenőrzése. A cégjegyzék ellenőrzése.

MEGBÍZÁSI DÍJ

9. A honlapon (ingatlanmernok.hu) kihirdetett, nyilvános szolgáltatási díjak

- családi ház esetében 150m^2 alapterületig, lakás esetében 100m^2 alapterületig (lásd 'Műszaki jellegzetességek')

- BUDAPEST 0 kilométerkőtől mért 25 km-es távolságon belül (lásd 'Utazási költség')

- normál munkaidőben (lásd 'Munkaidő')

- magyar nyelven történő kommunikáció esetén érvényesek.

10.A fenti paramétereket meghaladó méretű ingatlan és a normál munkaidőn kívül történő szemlére vonatkozó részletes díjtáblázat a kiválasztott szolgáltatás időpontfoglaló oldalán (https://app.minup.io/book/ingatlanmernok) található.

11. 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 (közbülső emeleti) lakások.

Az ilyen jellegű ingatlanok műszakilag egyszerűbbek, jellemzően csak belülről vizsgálható és az alapterületük is jelentősen kisebb, ezért a szemle kevesebb időt vesz igénybe.

12. Utazási költség: Budapest 0 kilométerkőtől mért 25 km-es autóút távolságon belül nincs külön utazási költség. Budapest 0 kilométerkőtől mért 25 km-es autóút távolságon kívülre megrendelt szemle esetén az utazás költsége bruttó 300 Ft/km oda és vissza irányban.

Például Albertirsa távolsága a 0 kilométerkőtől 64 km, a 25 km-en felül eső szakasz 39 km egy irányba. Így az utazási költség $2 * 39 \text{ km} * 300 \text{ Ft/km} = 23\,400 \text{ Ft}$ (bruttó).

A számítás alapját nem mindig a távolság alapján a legrövidebb útvonal, hanem az adott időpontban leggyorsabban megtehető útvonal adja (pl. reggeli vagy délutáni csúcsforgalom esetén kerülőút az M0 felé).

Budapesttől 1 óra autóútnál távolabb eső ingatlan esetén egyedi időpont egyeztetésre van szükség, mert ez esetben a szemle több idő ráfordítást igényel, mint az időpontfoglaló rendszer keretei.

13. Munkaidő:

Normál munkaidő: hétfőtől péntekig munkanapokon 8 és 16 óra közötti szemlék esetén. Ezekben az intervallumokban kezdődő szemléknek nincs felára.

Feláras munkaidő: 16 óra után kezdődő szemlék, hétvégi napok (akkor is, ha áthelyezett munkanap), ünnepnapi szemlék (pl. hétközben húsvét hétfő vagy március 15-e), valamint a karácsony és Újév közötti teljes pihenő időszak alatt (akkor is, ha az egyébként munkanap). Ezekben az intervallumokban kezdődő szemléknek egyszeri felára van.

14. Idegen nyelven történő kommunikációra egyedi ár vonatkozik, mely minden esetben előzetesen emailben vagy telefonon **Megbízóval** egyeztetésre kerül.

15. Az időpontfoglalás során **Megbízó** feladata, hogy a felkínált listából az ingatlan alapterületi kategóriáját és a munkavégzés idejére vonatkozó adatokat a valóságnak megfelelően jelölje.

16. 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.

17. Amennyiben a szemle során olyan körülmény merül fel, ami a szolgáltatási díjat érinti (pl. a **Megbízó** által megadott alapterület kategóriát meghaladó méretű ingatlan, vagy a **Megbízó** nem az ingaltan műszaki jellegzetességeinek megfelelő szolgáltatás típust igényelte: pl. „ház" helyett „lakás"), akkor **Megbízott** jogosult a szolgáltatási díj módosítására az időpontfoglaló oldal hirdetményének megfelelően.

FIZETÉSI FELTÉTELEK

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

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

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

MEGBÍZÓ FELADATA

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

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

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

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

SZERZŐDÉS RENDES MEGSZŰNÉSE

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

SZERZŐDÉS MÓDOSÍTÁSA

24. Felek a jelen szerződést legkésőbb 48 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.

25. A szemléztetni kívánt ingatlan címét minden következmény nélkül meg tudja **Megbízó** változtatni (ha **Megbízottat** időben értesíti róla), azzal a fenntartással, hogy az aktuális ingatlan méretét, műszaki jellegzetességét és távolságát kell figyelembe venni a végleges díjszámításnál.

ELÁLLÁSI JOG ÉS FELMONDÁS

26. **Megbízó** jogosult a munka megrendelése után, de legkésőbb 48 órával a helyszíni szemle előtt elállni. Ebben az esetben **Megbízó** köteles megtéríteni **Megbízottnak** az elállásig felmerült, szükséges és indokolt költségeket és munkadíjakat (amennyiben volt ilyen, például, de nem kizárólagosan Földhivatali szolgáltatási díjak).

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

28. Amennyiben **Megbízó** a helyszíni szemle előtti 48 órán belül gyakorolja az elállást vagy a szemle bármilyen okból (akár rajta kívül álló okból) meghiúsul, **Megbízó** köteles megtéríteni a megbízási díj 50%-át, valamint az utazási költséget (ha volt ilyen), amennyiben **Megbízott** már elindult a helyszínre.

29. **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 volt ilyen).

30. 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 Földhivatali szolgáltatási díjak, szemle díja), valamint az utazási költséget (amennyiben volt ilyen).

31. **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

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

a) 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.

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

c) Mivel **Megbízott** a helyszínen feltárásokat nem végezhet, ezért a takart szerkezetekre (például, de nem kizárólagosan alapozás; fal belseje; padló-, tető-, födém-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.

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

e) Egy épület életciklusa során meghibásodások bármikor kialakulhatnak, például a helyszíni szemle vagy a birtokba adás után is.

f) 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.

FELELŐSSÉG

33. Az elvégzett munka minőségéért a szemlét végző önálló egyéni vállalkozó/gazdasági társaság tartozik felelősséggel a fenti korlátozó körülmények figyelembevételével.

KELLÉKSZAVATOSSÁG

34. 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, mellékelt fényképek), illetve a rendeletekben megállapított minőségi követelménynek.

ADATVÉDELEM

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

36. A tevékenység elvégzésévet ellátó egyéni vállalkozók/gazdasági szervezetek által használt számlázó programok és az általuk megbízott könyvelők személye egyénenként eltérő lehet.

37. Megbízott a helyszíni bejárás során a saját eszközével készített fényképeket edukációs céllal szabadon felhasználhatja az ingatlan címének, a **Megbízó**, valamint az aktuális tulajdonosok adatainak szigorú védelme (titoktartás) mellett.

VEGYES RENDELKEZÉSEK

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

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

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