

ADÁSVÉTELI ELŐSZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről a

Név: **Nógrádi Property Korlátolt Felelősségű Társaság**
 székhely: 4027 Debrecen, Bölcs utca 37.
 cg: 09-09-028420
 adószám: 25822034-2-09
 KSH. számjel: 25822034-6810-113-09
 képviselő: Papp István ügyvezető, mint *eladó* (a továbbiakban: eladó)

másrészről

Név:
 születési név:
 anyja neve:
 születési hely, idő:
 személyi azonosító jele:
 adóazonosító jele:
 lakcíme: sz. alatti lakos, mint *vevő* (a továbbiakban: vevő)
 között, az alábbi feltételek mellett:

1. Előzmények

- 1.1) Az eladó képviselője kijelenti, hogy vállalkozási szerződést kötött a **Debrecen belterület 21776 hrsz.** alatt nyilvántartott, „kivett beépítetlen terület” megjelölésű, 1812 m² területű, - az ingatlan-nyilvántartás szerint – ténylegesen Debrecen, Komlóssy út 52. 21776 hrsz. alatt található ingatlan (a továbbiakban: ingatlan) tulajdonosával, akinek személye megegyezik Eladó ügyvezetőjének személyével. A vállalkozási szerződés a jelen szerződés 1.3. pontjában meghatározott és részletsen körülírt felépítmény felépítésére, komplett kivitelezésére vonatkozik. A szerződés értelmében Eladó részére az ingatlan tulajdonosa vállalkozói díja fejében az 1.3. pontban meghatározott 12 darab rezidenciából 9 darab rezidencia (lakás) tulajdonjogát ruházza át, ennek megfelelően Eladó válik jogosulttá ezen lakások rezidenciák fölötti rendelkezésre. Eladó szavatolja, hogy a jelen adásvételi előszerződés alapján a végleges adásvételi szerződés megkötésekor tulajdonosa lesz a jelen adásvételi előszerződésben meghatározott Vevő által megvásárolni kívánt ingatlanegységeknek.
- 1.2) Az ingatlan tulajdoni lapján az alábbi terhek vannak nyilvántartva:
- Önálló szöveges bejegyzés 152 m² beolvadt a 21775 hrsz.-ből
 - Önálló szöveges bejegyzés épület lebontásának feljegyzése a 4-829/2023 sz. munkarész szerint
- 1.3) A Hajdú- Bihar Vármegyei Kormányhivatal Építési és Örökségvédelmi Főosztály, Építésügyi Osztálya a HB/ETDR-19/373-23/2024 számon kiadott határozatával (a továbbiakban: jelenlegi építési engedély) engedélyezte, hogy az ingatlanon szabadonálló beépítési módban, 719,96 m² beépített alapterületű, 12,34 m épületmagasságú, pince + földszint + 4 emelet szintszámú, 12 rezidenciát magába foglaló épület kerüljön megépítésre, továbbá az épületben 1 db, 630 kg (8 személy) teherbírású, 15,10 m emelési magasságú, 6 megállós személyfelvonó kerüljön létesítésre. Az eladó tájékoztatja a vevőt, hogy a jelenlegi építési engedélyhez szükséges műszaki dokumentációt (engedélyes és kiviteli terveket) a BORD STUDIO Kft. / Bordás Péter építészmérnök készítette. A vevő elismeri, hogy a jelenlegi építési engedélyt, az abban meghatározott előírásokkal teljeskörűen megismerte és ennek alapján kötötte meg a jelen előszerződést (a továbbiakban: előszerződés).

Az ingatlanban 12 db rezidencia kerül kialakításra, amely vevő választása szerint a használatbavételi engedély kiadása után az ingatlan adottságainak megfelelően 2-3 generációs rezidencia is

Nógrádi Property Kft.

eladó

képv: Papp István ügyvezető

vevő

Dr. Nagy Zsolt ügyvéd

kialakítható. Utóbbi esetben az ingatlanok műszaki állapotának kialakítása céljából a vételár ennek megfelelően került kialakításra. Vevő ezen igényét legkésőbb 2025. február 03. napjáig köteles jelezni eladó részére.

Eladó vállalja az ingatlan műszaki átadását 2027. március 31. napjáig. Eladó előteljesíthet.

2. A vétel tárgyát képező rendeltetési egységek meghatározása

2.1) A felek közötti adásvétel tárgyát az építési engedély alapján megépülő épületben kialakuló, alábbi rendeltetési egységek képezik:

2.1.1) **A rendeltetési egység1 (rezidencia):**

Szint	Ajtó	Alaprajz szerinti sorszáma	Alaprajz szerinti alapterülete (m ²)

(A fentebb részletezett rendeltetési egység1 a továbbiakban: rendeltetési egység1)

A rendeltetési egység1-hez természetben tartozik a 20,41 m² alapterületű terasz kizárólagos használati joga.

A rendeltetési egység alaprajza az előszerződés 1. sz. mellékletét képezi. (A rendeltetési egység1 alaprajzán feltüntetett berendezések nem képezik az adásvétel tárgyát, kizárólag illusztráció.)

2.1.2) **A rendeltetési egység2 (gépkocsi tároló)**

Szint	Alaprajz szerinti sorszáma	Alaprajz szerinti alapterülete (m ²)

(A fentebb részletezett rendeltetési egység2 a továbbiakban: rendeltetési egység2)

A rendeltetési egység2 feltüntetését is tartalmazó szint alaprajza, az előszerződés 2. sz. mellékletét képezi.

2.1.3) **A rendeltetési egység3 (tároló)**

Szint	Alaprajz szerinti sorszáma	Alaprajz szerinti alapterülete (m ²)

(A fentebb részletezett rendeltetési egység3 a továbbiakban: rendeltetési egység3)

A rendeltetési egység3 feltüntetését is tartalmazó szint alaprajza, az előszerződés 3. sz. mellékletét képezi.

2.2) A vevő tudomásul veszi, hogy a rendeltetési egység2-őt is tartalmazó mélygarázs alaprajzán feltüntetett gépkocsi beálló férőhelyek a tulajdonostársak tulajdonába kerül, ha ennek jogi akadálya van akkor osztatlan közös tulajdonba kerülnek egy helyrajzi számon, és az egyes gépkocsi-beállókra az eladó által erre feljogosított vevőket kizárólagos használati jog illeti meg. A mélygarázsban található közlekedő használatára valamennyi gépkocsi beállóhely, valamint tároló tulajdonos jogosult lesz.

2.3) A vevő tudomásul veszi, hogy az adásvétel tárgyát képező, külön tulajdonba kerülő rendeltetési egységek albetétszám (helyrajzi szám) szerinti megjelölésére, valamint a rendeltetési egységekhez a társasházi közös tulajdonból tartozó eszmei hányad végleges meghatározására, az ingatlanon felépülő épületre kiadott végleges használatbavételi engedély alapján a Társasház Alapító Okiratban kerül sor.

Nógrádi Property Kft.

eladó

képv: Papp István ügyvezető

vevő

Dr. Nagy Zsolt ügyvéd

- 2.4) Az eladó tájékoztatja a vevőt, hogy a Társasház Alapító Okiratban az egyes rendeltetési egységekhez a társasházi közös tulajdonból tartozó eszmei hányad, az egyes külön tulajdonba kerülő rendeltetési egységek összes alapterületéhez viszonyított arányában kerül meghatározásra.

3. Az irányár (valamint a végleges vételár) és annak megfizetése

- 3.1.1) Az eladó tájékoztatja a vevőt, hogy a rendeltetési egységek irányára a 2024. februárban rendelkezésére álló építőipari és piaci ingatlanárak figyelembevételével került kialakításra. Az irányár kialakítása során, az építőiparban és az építőanyag beszerzési árakban bekövetkező jövőbeni változásokat nem lehetett felmérni, a jelenleg is tapasztalható nagyfokú bizonytalanság miatt. Mivel az eladó a műszaki tartalomnak megfelelő műszaki tartalmat és minőséget kívánja teljesíteni a vevőknek, azaz megvalósítani az épületet, mely csak akkor biztosítható, ha az előszerződésben feltüntetett árakat a felek kizárólag irányárnak (a továbbiakban: irányár) tekintik.
A felek megállapodnak abban és a vevő kifejezetten elfogadja, ahhoz hozzájárul, hogy az eladó az előszerződés feltételei szerint egyoldalúan jogosult a rendeltetési egységek végleges vételárának (a továbbiakban: végleges vételár) a meghatározására legkésőbb 2025. február hó 03. napjáig, mely időpont megegyezik a rendeltetési egységeket is magában foglaló épület szerkezetkész állapota elkészültének időpontjával.
- 3.1.2) A felek az előszerződésben hivatkozott egyes vételár meghatározásokat, az alábbiak szerint rögzítik:
- (i) **irányár:** az előszerződésben a felek által a jelenlegi piaci körülmények ismeretében meghatározott előzetes vételár;
 - (ii) **végleges vételár:** az eladó által 2025.02.03. napjáig egyoldalúan meghatározható vételár;
 - (iii) **teljes végleges vételár:** a végleges vételár és a vevő által esetlegesen igényelt többlet kialakítások költségének összege. A vételár meghatározása nettó vételár és az ingatlanhoz kapcsolódó mindenkor hatályos ÁFA összege alapján történik, amely a 2022. évi XLV. törvény 51. §-a alapján alkalmazandó ÁFA törvény 358. §-a szerint jelenleg a lakóingatlanok után 5%, az egyéb ingatlanok után pedig 27%.
- 3.2) Az egyes rendeltetési egységekre vonatkozó irányárakat, a felek az alábbiak szerint határozzák meg:
- 3.2.1) A rendeltetési egység 1 nettó irány vételára: ... Forint
a rendeltetési egység 1 irányárára számított mindenkor hatályos áfa összege (amely jelenleg 5 %-os mértékű): ... Forint
azaz összesen ingatlan egység 1 bruttó irány vételára Forint
- 3.2.2) A rendeltetési egység 2 nettó irány vételára: ... Forint
a rendeltetési egység 2 irányárára számított mindenkor hatályos áfa összege (amely jelenleg 27 %-os mértékű): ... Forint
azaz összesen ingatlan egység 2 bruttó irány vételára Forint
- 3.2.3) A rendeltetési egység 3 nettó irány vételára: ... Forint
a rendeltetési egység 3 irányárára számított mindenkor hatályos áfa összege (amely jelenleg 27 %-os mértékű): ... Forint
azaz összesen ingatlan egység 3 bruttó irány vételára Forint
- 3.2.4) A rendeltetési egység1-2-3 együttes – a fenti *eltérő* mértékű áfa összegeket tartalmazó – bruttó irányára összesen: Ft
- 3.3) Tekintettel arra, hogy az előszerződés megkötésekor, a 3.1.1) pontban rögzített okokból csak irányár kerül meghatározásra és a rendeltetési egységek végleges vételárának eladó általi meghatározására legkésőbb 2025. február 03-ig kerül sor a Ptk. 6:191. § (4) bekezdésében foglalt felhatalmazás alapján.

Nógrádi Property Kft.

eladó

képv: Papp István ügyvezető

vevő

Dr. Nagy Zsolt ügyvéd

Az Eladó általi vételármeghatározás ismeretében a felek az alábbi vevő általi választási lehetőségekben állapodnak meg:

- A./ Amennyiben a végleges vételár esetlegesen meghaladja az előszerződésben rögzített irányarat:
- (i) a vevő hátrányos jogkövetkezmény nélkül 15 napon belül – legkésőbb 2025. február 18. napjáig - elállhat az előszerződéstől. Ebben az esetben a vevő által az előszerződés aláírásával egyidejűleg megfizetett 10% mértékű foglaló összege – annak jogkövetkezményeinek alkalmazása nélkül, vagyis a kapott foglaló egyszeres összege – kamat nélkül 8 napon belül visszafizetésre kerül a vevő részére az eladó által,
vagy
 - (ii) amennyiben a vevő elfogadja a végleges vételárat, mely esetlegesen meghaladja az előszerződésben rögzített irányarat, úgy a felek vállalják, hogy az előszerződést 15 napon belül közös akarattal módosítják a végleges vételár meghatározása érdekében,
vagy
 - (iii) amennyiben a végleges vételár esetlegesen meghaladja az előszerződésben rögzített irányarat, és a vevő a jelen adásvételi előszerződéstől nem áll el, azonban az előszerződés módosítását a vételár vonatkozásában 15 napon belül nem írja alá, az eladó a foglaló jogkövetkezményeinek alkalmazása nélkül, az előszerződéstől elállhat.

B./ Amennyiben a végleges vételár nem haladja meg az előszerződésben rögzített irányarat az előszerződés minden további jogcselekmény nélkül változatlanul hatályban marad azzal, hogy a foglaló jogkövetkezményei változatlanul irányadóak a felek jogviszonyára.

A vevő kifejezetten tudomásul veszi a jelen pontban foglaltakat és az eladó 3.1) pontban rögzített indokát, valamint a végleges vételár eladó általi egyoldalú megállapíthatóságát.

Az eladó kijelenti, hogy kizárólag a fentiekben rögzített feltételek mellett áll érdekében a rendeltetési egységek vevő részére történő eladásra. A rendeltetési egységek értékesítésére oszthatatlan szolgáltatóként kerül sor, melyet a vevő tudomásul vesz.

3.4.1) A végleges vételár meghatározása és vevő általi elfogadását követően az eladó nem jogosult többletköltségek címén a vevővel szemben további igényt érvényesíteni a közüzemi mérőórák beszerelésével felmerülő költségek, valamint – pl. az előszerződés mellékletét képező alaprajzoktól, a műszaki tartalomtól eltérő igények - a vevő által igényelt eltérő kialakítások költségeinek, az esetleges jogszabályváltozásokból adódó kötelező erejű módosulások és az előszerződés módosításában, valamint a végleges adásvételi szerződésben rögzítettek kivételével.

3.4.2) A felek rögzítik, hogy a műszaki tartalom (a továbbiakban: műszaki tartalom) a www.iproperty.hu honlapon érhető el.

A vevő kijelenti, hogy a műszaki tartalmat a jelen előszerződés aláírását megelőzően megismerte, melyet a vevő a végleges vételár kialakításáig köteles eldönteni. A felszereltségi szint vételárat jelen előszerződés nem tartalmazza, annak árát a szerződést módosító okirat fogja tartalmazni a végleges vételár meghatározásakor. Amennyiben a vevő a műszaki tartalomban meghatározott ún. általános kialakításon és az általa választott felszereltségi szinten túlmenően többlet műszaki tartalmat, alkotórészt, vagy felszerelést igényel, úgy arra vonatkozóan a felek írásban állapodhatnak meg akként, hogy megfelelően módosítják/kiegészítik az előszerződést, vagy ennek alapján határozzák meg a végleges adásvételi szerződésben a teljes végleges vételárat.

A vevő tudomásul veszi, hogy abban az esetben, ha a műszaki tartalomtól eltérően azt módosítja, akkor az előszerződés módosításának aláírásától számított 15 napon belül a többletköltségeket, azaz az előszerződésben meghatározott irányáron, vagy – amennyiben a végleges vételár már meghatározásra került -, úgy a végleges vételáron felüli vételárrészt, köteles megfizetni.

A vevő tudomásul veszi, hogy a konyhabeépítést elsősorban az eladó– az általa kiválasztott kivitelező útján – jogosult elvégeztetni vagy általa megjelölt harmadik személlyel.

3.4.3) A rendeltetési egységek alapterülete $\pm 2\%$ -kal a kivitelezés során eltérhet, mely azonban nem érinti az irányarat, a végleges vételárat és a teljes végleges vételárat sem.

Nógrádi Property Kft.

eladó

képv: Papp István ügyvezető

vevő

Dr. Nagy Zsolt ügyvéd

3.5) A felek az alábbi fizetési ütemezésben állapodnak meg:

- 1. sz. részlet: Az adásvételi előszerződés megkötésekor az irányár 10%-a /ez a 10%-a foglalóként kerül kikötésre/
- 2. sz. részlet: a végleges vételárak Vevő általi elfogadása az ingatlan szerkezetkész állapota vagy legkésőbb 2025.02. 18-ig a végleges vételár alapján kipótolni a már befizetett 1. sz részletet a végleges vételár 30 %-ig.
- 3. sz. részlet: A ház vízmentes állapotban, a homlokzati nyílászárók beépítve vagy 2025.05.12-ig, a végleges vételár 20%-a
- 4. sz. részlet: Belső válaszfalak, aljzatbeton, szakipari fázis vagy 2025.08.12-ig, a végleges vételár 20%-a
- 5. sz. részlet: Burkolatok, homlokzat színezése, tereprendezés vagy 2025.11.12-ig, a végleges vételár 20%-a
- 6. sz. részlet: Használatbavételi engedély iránti kérelem benyújtása vagy 2026.02.12 a végleges vételár 5 %-a

Végzámla: a vevők részére történő birtokbaadás előtt vagy 2026.04.12-ig, a végleges vételár 5%-a

Bizonyos munkanemek sorrendje felcserélődhet időjárás és/vagy technológia okán.

A vevő előteljesítésre jogosult.

- 3.6) A felek rögzítik, hogy a 3.5) pont szerinti táblázat I-VI. sorszámú részleteiről az eladó előleg számlát állít ki. A végzámla a birtokátruházással egyidejűleg kerül kiállításra a végleges vételárról vagy a teljes végleges vételárról, melyek összegéből levonásra kerülnek a már kifizetett előlegszámlák összegei.
- 3.7) A felek megállapodnak, hogy a 3.5) pont szerinti táblázatban rögzített 1. sorszámú Ft összeg foglalónak minősül, a végleges vételár és a teljes végleges vételár vonatkozásában is. A felek a foglaló jogkövetkezményeit ügyvédi tájékoztatás után is megismerték és azokat a jelen okirat aláírásával is tudomásul vették, azaz – a 3.3) pontban foglalt kivétellel - amennyiben a(z) (elő)szerződés teljesítésének meghúulásáért a vevő a felelős, úgy az adott foglalót elveszíti, de a foglaló összegét meghaladó, általa megfizetett előlegek visszajárnak részére, amennyiben a teljesítés meghúulásáért az eladó a felelős, úgy a kapott foglaló kétszeresét köteles visszafizetni a vevőnek, a már esetlegesen átvett további vételárrészleteken túlmenően. A foglalóval kapcsolatos egyéb speciális rendelkezéseket a 3.3) pont tartalmazza.
- 3.8.1) A felek megállapodnak abban, hogy a vevő a 3.5) pontban rögzített táblázat I. sorszámú részlet szerinti előleget, azaz ... Ft összeget az eladó Bank Nyrt-nél vezetett számú számlájára köteles megfizetni az előszerződés aláírásától számított 3 napon belül.
- 3.8.2) A felek megállapodnak, hogy a 3.5) pont szerinti táblázatban rögzített II-VI. sorszámú előlegeket a vevő, az egyes előlegek mellett a táblázatban rögzített határidőn belül köteles megfizetni, az eladó 3.8.1) pontban meghatározott számlaszámára. Az egyes előlegekre vonatkozóan a vevő általi teljesítésnek azt a napot kell tekinteni, amikor azt az eladó 3.8.1) pont szerinti számlájára befizeti, vagy ha átutalással teljesít, úgy az jóváírásra kerül az eladó 3.8.1) pontban rögzített számláján. Az eladó a 3.8.1) és a jelen pontban rögzített előlegek összegének bankszámláján történő jóváírását követően bocsátja ki az adott előlegre vonatkozó előlegszámlát és küldi meg a vevőnek.
- 3.9) Késedelmes teljesítés esetén a vevő, a késedelemmel érintett összegekre, évi 4%-os mértékű késedelmi kamatot tartozik megfizetni. Az esetlegesen felmerülő késedelmi kamat összegét vonja le az eladó elsődlegesen a vevő által teljesítendő összegekből, és csak az ezt követően fennmaradó rész számolható el az előlegekre.

Nógrádi Property Kft.

eladó

képv: Papp István ügyvezető

vevő

Dr. Nagy Zsolt ügyvéd

- 3.10) Ha és amennyiben a vevő a vállalt fizetési kötelezettségének nem, vagy csak késve tesz eleget, úgy a Ptk. 6:153 §-a szerinti késedelembe esik, és az eladó jogosult a szerződéstől a Ptk. 6:154 § (1) bekezdése alapján elállni, a vevőhöz intézett egyoldalú nyilatkozattal.
Az eladó ezen jogával csak akkor élhet, ha a vevőt erről írásban és bizonyíthatóan értesítette és ezzel egyidejűleg a teljesítésre 15 napos póthatáridőt biztosított, ami eredménytelenül telt el.
Az elállás a szerződést felbontja azzal, hogy a vevőnek a már kifizetett előlegek – a foglaló összegének kivételével – visszajárnak, az előszerződésben vagy annak módosításában rögzített feltételek mellett, de annak visszafizetésére kizárólag akkor kerül sor amikor eladó az ingatlant új vevő részére értékesíti, és az általa megfizetett vételárból köteles eladó visszafizetni a már kifizetett vételár részleteket.

4. A kivitelezés

- 4.1) Az eladó kötelezettséget vállal arra, hogy amennyiben a vevő valamennyi fizetési kötelezettségének eleget tett, úgy a végleges használatbavételi engedély kézhezvételét követő 15 napon belül a vevő részére a rendeltetési egységek birtokát rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban átadja, figyelembe véve a jogszabályi és az előszerződésben, az előszerződés módosításban, végleges adásvételi szerződésben foglalt rendelkezéseket.
A használatba vételi engedélyt az eladó köteles beszerezni.
Az eladó jogosult arra, hogy a rendeltetési egységek birtokát mindaddig ne ruházza át a vevőre, míg a vevő valamennyi fizetési kötelezettségének nem tett eleget. A rendeltetési egységek birtokátruházására kizárólag együttesen, a rendeltetési egységek végleges vételárának vagy teljes végleges vételárának – a megfelelő meghatározás alkalmazandó – megfizetését követően kerülhet sor. Ennek hiányában az eladó késedelme nem állapítható meg.
- 4.2) A felek megállapodnak, hogy az ingatlanon felépülő épületre vonatkozó energetikai tanúsítványt az eladó a jogszabályoknak megfelelően, a használatba vételi engedély kiadását követő 15 napon belül köteles átadni a vevő részére.
- 4.3) Az eladó kötelezettséget vállal arra, hogy az építkezést legkésőbb 2027. március hó 31. napjáig műszaki átadásra készen befejezi és a rendeltetési egységeket műszakilag átadja a vevő részére. Az eladó előteljesítésre jogosult.
Amennyiben az eladó az előző pont szerinti időponttal késedelembe esik, úgy a késedelembe esés első 180 napjára kötbér fizetésére nem köteles.
A késedelem 180. napját követő naptól azonban az előszerződés tárgyát képező rendeltetési egységekre számítottan összesen és együttesen napi 10.000 Ft, azaz tízezer forint/nap késedelmi kötbér megfizetésére köteles az eladó mindaddig, míg a rendeltetési egységeket a vevő részére műszakilag át nem adja. Az eladót terhelő kötbér mértéke a rendeltetési egységekre számítottan összesen és együttesen maximum 1.000.000 Ft, azaz egymillió forint.
A rendeltetési egységek műszaki átadására külön-külön is sor kerülhet. A műszaki átadás előfeltétele, hogy a vevő a műszaki átadásig, valamennyi esedékes fizetési kötelezettségét teljesítse.
Az eladó mentesül a késedelem jogkövetkezménye alól, ha igazolhatóan rajta kívülálló okok miatt esett késedelembe.
- 4.4) A vétel tárgyát képező rendeltetési egységek műszaki átadásáról és birtokátruházásáról az eladó írásban értesíti a vevőt, aki köteles ezen megjelenni.
- 4.5) A vevő kizárólag akkor jogosult megtagadni a rendeltetési egységek műszaki átvételét, ha a műszaki átadás-átvétel időpontjában valamelyik rendeltetési egység műszaki szempontból rendeltetésszerű használatra alkalmatlan vagy a műszaki tartalomtól lényeges mértékben eltérő tartalommal került kialakításra, így a vevő nem tagadhatja meg az átvételt olyan kevésbé jelentős hiányosság vagy hiba miatt, amely az adott rendeltetési egység rendeltetésszerű használatát nem akadályozza, illetve ha a rendeltetési egységek kivitelezésére a műszaki tartalomnak lényegében megfelelő műszaki tartalommal kerül sor. A felek rögzítik, hogy amennyiben az épületre a végleges használatbavételi

Nógrádi Property Kft.

eladó

képv: Papp István ügyvezető

vevő

Dr. Nagy Zsolt ügyvéd

engedély kiadásra került, a vevő a műszaki átadás-átvételt rendeltetésszerű használatra alkalmatlanság címén nem jogosult megtagadni és ilyen esetben a műszaki átadás-átvételt lezártnak kell tekinteni.

- 4.6) A felek megállapodnak, hogy a vevő, az eladó által megjelölt időpontban, az eladó által biztosított kísérettel, saját felelősségére jogosult a rendeltetési egységeket az építési munkálatok ideje alatt legfeljebb 2 alkalommal megtekinteni. A vevő tudomásul veszi, hogy a rendeltetési egységek építése alatt – a birtokbaadásig – az ingatlan teljes területe építési területnek minősül, és mint ilyen, különleges kockázatokkal járó művelési terület, amelyen fokozott baleset és életveszélyt jelentő tevékenység zajlik. A vevő kijelenti, hogy a tájékoztatást megértette és elfogadja, hogy a munkaterületre sem ő, sem hozzátartozói vagy az általa megbízott személyek az eladó írásos engedélye és az eladó által biztosított kíséret nélkül, védőöltözet viselésének hiányában nem jogosultak belépni. A vevő tudomásul veszi, hogy a jelen rendelkezés megszegése súlyos szerződésszegésnek minősül.

5. A végleges adásvételi szerződés megkötése, a vevő tulajdonszerzése

- 5.1) A felek megállapítják, hogy a vevő tulajdonszerzésére csak az előszerződés alapján megkötendő végleges adásvételi szerződés lesz alkalmas. Ezen végleges adásvételi szerződésben rögzítik a felek, hogy az eladó az adásvétel tárgyát képező rendeltetési egységekre megfizetett végleges vételár – vagy szükség esetén kialakult teljes végleges vételár – teljesítését követően átruházza a vevőre a rendeltetési egységek tulajdonjogát, valamint az azokhoz a társasházi közös tulajdonból tartozó szmei osztatlan illetőséget is.
- 5.2) A felek megállapodnak abban, hogy a végleges adásvételi szerződés aláírására a végleges használatbavételi engedély kiadásától számított 30 napon belül kerül sor. Amennyiben a vevő nem írja alá ezen időszak alatt a végleges adásvételi szerződést az eladó írásbeli felhívásától számított 15 napon belül, úgy azt szerződésszegésnek kell tekinteni és ennek jogkövetkezményeit kell alkalmazni, ellenkező írásbeli megállapodás hiányában.

6. Egyebek

- 6.1) A felek rögzítik, hogy a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. tv. 5. § (5) értelmében, az előszerződésben meghatározott feltételek szerint felépítendő épület társasházzá alakításához, szükséges a társasház tulajdonnak az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzése. Az eladó a társasházzá történő alakításhoz szükséges szervezési feladatokat ellátja. A vevő tudomásul veszi, hogy az eladó az épületre a társasház alapítási szándékot alapító okiratba foglalja, mely alapján kérelmezi a társasház előzetes alapításának tényét feltüntetni az ingatlan-nyilvántartásban. Az eladó az előszerződésben foglaltak sérelme nélkül jogosult a Társasház Alapító Okiratot módosítani. A feljegyzett alapítás tényét követően, a társasház ingatlan-nyilvántartási bejegyzése a végleges használatbavételi engedély alapján kérhető. A vevő tudomásul veszi és elfogadja, hogy az eladó az épületre vonatkozó használatbavételi engedély kiadását követően egyedüli tulajdonosként – amennyiben a használatbavételi engedély eltér a társasházi épületre kiadandó építési engedélytől – a változás szerint a Társasház Alapító Okiratot tovább módosíthatja.
- 6.2) A vevő tudomásul veszi és elfogadja, hogy az eladó egyedüli tulajdonosként a társasház alakuló közgyűlését megtartja, és ennek során a Szervezeti és Működési Szabályzatot (SZMSZ) elkészíti és elfogadja, a társasház közös képviselőjét és esetleges számvizsgáló bizottsági tagjait megválasztja, valamint a társasház üzemeltetése érdekében a társasház nevében és javára üzemeltetési szerződéseket köt.

Nógrádi Property Kft.

eladó

képv: Papp István ügyvezető

vevő

Dr. Nagy Zsolt ügyvéd

- 6.3) Az előszerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk., valamint az egyéb vonatkozó jogszabályok rendelkezései az irányadóak.
- 6.4) A felek az esetleges jogvitáikat békés úton kísérik meg rendezni, ennek eredménytelensége esetére kikötik – értékhatártól függően – a Debreceni Járásbíróság, illetve a Debreceni Törvényszék kizárólagos illetékességét.
- 6.5) A felek megbízást adnak a Farkas és Nagy Ügyvédi Iroda képviselőjében eljáró Dr. Nagy Zsolt (székhely: 4024 Debrecen, Csapó u. 13. II/6.; KASZ: 36066054) ügyvédnek –eljárási jogosultsággal – az előszerződés – annak esetleges módosítása – és a végleges adásvételi szerződés elkészítésére, azok ellenjegyzésére és az ingatlanügyi hatóság előtti eljárásra, a tulajdonjog bejegyzésével bezárólag. A jogügylettel kapcsolatosan az ingatlan-nyilvántartási eljárással felmerülő költségeket, a kiszabandó visszerthes vagyónátruházási illetéket és az előszerződés, valamint a végleges adásvételi szerződés elkészítésével felmerülő költségeket a vevő köteles viselni és megfizetni a Farkas és Nagy Ügyvédi Iroda részére. Amennyiben az előszerződés módosítására a végleges vételár rögzítése érdekében kerül sor, úgy azért külön ügyvédi munkadíj nem kerül felszámításra, további, a vevő érdekében felmerülő szerződésmódosításokra külön-külön kerül ügyvédi munkadíj megállapításra.
- 6.6) Az eladó képviselője kijelenti, hogy Nógrádi Property Kft. Magyarországon bejegyzett cég és képviselői joga önálló, míg a vevő kijelenti, hogy magyar állampolgár és ügyletkötési képessége nem korlátozott.
A felek kijelentik, hogy az előszerződésben, illetve a szerződést készítő ügyvédnek bemutatott okiratokban szereplő adatok, a valóságnak megfelelnek.
A felek a jelen okirat aláírásával elismerik, hogy az eljáró ügyvéd a pénzmosás és a terrorizmus megelőzéséről és megakadályozásáról szóló, a Magyar Ügyvédi Kamara által hozott egységes szabályzat rendelkezéseivel összhangban, a feleket megfelelően azonosította.
Az eladó képviselőjének a beazonosítása a cégkivonat, a személyazonosító igazolványa, és a lakcímet igazoló hatósági igazolványa alapján, míg a vevő beazonosítása ez utóbbi kettő alapján történt. Az eljáró ügyvéd, a felek által felmutatott okmányokról, hozzájárulásukkal fénymásolatot készített. A felek hozzájárulnak az általuk felmutatott okmányokról készített másolatoknak – az azonosításuk céljából az eljáró ügyvéd általi – a tárolásához és kezeléséhez, illetve a személyes adataikat tartalmazó okiratoknak az ingatlanügyi hatóság és az állami adóhatóság részére történő továbbításához. A felek az előszerződés aláírásával tudomásul veszik, hogy az eljáró ügyvéd tájékoztatása alapján, a személyes adataik kezelése az Európai Parlament és a Tanács 2016. április hó 27. napján közzétett 2016/679/EU sz. általános adatvédelmi rendelet 6. cikk (1) bekezdése szerint történik.
Az eladó felhívja a vevő figyelmét, hogy az azonosság megállapítása során megadott adatokban bekövetkezett változásokról, 5 napon belül köteles az eladót tájékoztatni.
A vevő kifejezetten hozzájárul, hogy az eljáró ügyvéd, az általa lefolytatott ügyfélazonosítás során keletkezett dokumentumok egy-egy másolati példányát az eladó részére átadja. A felek rögzítik, hogy az ügyfélazonosítást a Pmt. alapján az eladó is köteles elvégezni, azonban a Pmt. 22. § és 23. § alapján az eladó jogosult elfogadni az eljáró ügyvéd által lefolytatott ügyfélazonosítási intézkedéseket, míg az eljáró ügyvéd a vevő hozzájárulása alapján jogosult az ügyfélazonosítás során keletkezett dokumentumok eladónak történő átadására.
- 6.7) A vevő kötelezettséget vállal, hogy az előszerződés – szükség esetén az előszerződés módosítását – és a végleges adásvételi szerződés tartalmát, feltételeit bizalmasan kezeli, arról harmadik személy részére tájékoztatást, felvilágosítást nem ad ki az eladó előzetes írásbeli hozzájárulása nélkül. A vevő felel mindazon károkért, amelyek az eladót a vevőnek a jelen pontban foglalt kötelezettsége megszegéséből eredően érik.
A vevő a jelen adásvételi előszerződés aláírásával hozzájárul ahhoz, hogy a jogügylet teljesítése során az eladó a jelen- és a végleges adásvételi szerződésben rögzített, általa önként megadott személyes adatok körébe tartozó bármely adatot az épület megvalósítása, az előszerződés, annak esetleges módosítása és a végleges adásvételi szerződés végrehajtása – így különösen a felépülő épület

Nógrádi Property Kft.

eladó

képv: Papp István ügyvezető

vevő

Dr. Nagy Zsolt ügyvéd

kivitelezése, a társasház alapítása, az önálló albetétesítés, a használatbavételi és egyéb engedélyek megszerzése, a jótállási igények érvényesítése, a közművesítés, vagy a vevő tulajdonjogának bejegyzése – érdekében, az előszerződés és a végleges adásvételi szerződés hatálya alatt, illetve a vevő tulajdonjogának bejegyzését követően a jótállás időtartama alatt kezelni, továbbá az ezek érdekében eljáró, közreműködő harmadik személyek (pl. finanszírozó bankok, értékesítő, engedélyező hatóságok, közműszolgáltatók, ingatlan-nyilvántartási hatóság, közös képviselő) részére az adatokat, a fenti célok megvalósítása érdekében továbbítja.

6.8) Az eladó a vétel tárgyat képező rendeltetési egységekkel kapcsolatosan, a jogszabályban előírt jótállási és szavatossági kötelezettségek teljesítését vállalja.

A felek a rendeltetési egységek műszaki átadásakor átadás-átvételi jegyzőkönyvet vesznek fel a kivitelezést végző cég részvételével, amelyben rögzítik a hiányosságokat. Ezen hibák kijavítására, az eladó megfelelő határidő vállalásával köteles.

A műszaki átadást követő 1 év elteltével a felek garanciális bejárást tartanak és rögzítik az esetleges hibákat, melyeket jogos igényként történő elismerés esetén, az eladó köteles kijavítani.

6.9) A felek tudomásul veszik, hogy együttműködési kötelezettségük áll fenn a jogügylet teljesítése során. Valamennyi értesítést, egyéb közlést, amely az előszerződés és szükség szerint módosított előszerződés, valamint a végleges szerződés alapján megteendő vagy megtehető, írásban kell megtennie a feleknek, és akkor minősül megtettnek, amennyiben azt személyesen átadták vagy e-mailben vagy ajánlott postai küldeményként az előszerződésben rögzített címre küldték el:

A felek kapcsolattartói:

Az eladó részéről: Papp István

(telefon: +36-20-339-1208, e-mail: istvanpapp@iproperty.hu);

A vevő elérhetőségei:

tel: , e-mail:

Amennyiben a vevő vagy képviselőjének bármely elérhetősége megváltozik, úgy köteles azt haladéktalanul bejelenteni az eladó részére.

A jelen okiratban rögzített bármilyen jognyilatkozat, felhívás megtételére, levelek küldésére a jelen pontban rögzítettek szerinti e-mail címre történő küldésével is joghatályosan megtehető. Az elküldött e-mailt 3 munkanap elteltével kézbesítettnek kell tekinteni.

Amennyiben az adott okirat esetén szükséges alakszerű okirat előállítására, úgy azt a felek eredeti formában kötelesek kiadni.

A jelen okiratot a felek elolvasás és közös értelmezés után, mint akaratukkal minden tekintetben megegyezőt, helybenhagyólag aláírták.

Kelt: Debrecen, 20..... hó napján

Papp István
telek tulajdonos

Nógrádi Property Kft.
eladó

vevő

képv: Papp István ügyvezető

Dr. Nagy Zsolt ügyvéd (székhely: 4024 Debrecen, Csapó u. 13. II/6.; KASZ: 36066054) a jelen okiratot Debrecenben, 20..... hó napján készítettem és ellenjegyzem.

Nógrádi Property Kft.

eladó

képv: Papp István ügyvezető

vevő

Dr. Nagy Zsolt ügyvéd

Mellékletek:

1. sz.: a rendeltetési egység1 alaprajza;
2. sz.: a rendeltetési egység2 alaprajza;
3. sz.: a rendeltetési egység3 alaprajza

Nógrádi Property Kft.
eladó
képv: Papp István ügyvezető

vevő

Dr. Nagy Zsolt ügyvéd