



## ÉRTÉKESÍTÉSI TÁJÉKOZTATÓ

a Debrecen, Komlóssy út 52 sz. alatt

a „MANOR 12 RESIDENCE” Apartmanházban létesülő

rezidenciák, gépkocsi tárolás céljára szolgáló beállóhelyek, valamint tárolók értékesítésével kapcsolatosan

**Beruházás és Exkluzivitás:** A Komlóssy utca sarkán az Egyetem tér mellett kiemelt lokációban, stratégiai, központi helyen, közvetlenül a Kossuth Lajos Tudományegyetem mellett található vadonatúj beruházásunk, a MANOR 12 Residence, mely egy exkluzív lakóközösséget foglal magába, összesen 12 luxus, akár több generációs rezidenciával. Ez az elegáns és modern stílusú lakókomplexum minden részletében a kényelmet és a tartósan prémium minőséget képviseli, megteremtve ezzel az exkluzív otthonok iránti keresletet.

**Minőség és Kényelem:** A MANOR 12 Residence tervezése és kivitelezése során kiemelt figyelmet fordítunk a legújabb technológiák és a legmagasabb minőségű anyagok alkalmazására. Az elegáns és modern stílus mellett az ingatlanok elrendezése és funkcionalitása is arra törekszik, hogy a lakók számára optimális kényelmet és funkcionalitást biztosítson minden egyes rezidenciában.

**Elhelyezkedés és Környék:** Az épületek elrendezése és funkcionalitása célja, hogy a lakók számára optimális kényelmet biztosítson, miközben az ingatlan magas presztizsű kiemelt helyen található, könnyen elérhető közelségben a városközponttól és a fontosabb szolgáltatásoktól. Az Egyetem közelsége, annak vonzása már önmagában is hatalmas értéket képvisel, így a Residencia új tulajdonosai exkluzív és közelmúltban megújult Nagy-erdő és Stadion környezetében, azok magas szintű szolgáltatásait séta távolságban élvezhetik. A környék infrastruktúrája kimagasló, könnyen elérhetőek a villamosok, buszok és egyéb tömegközlekedési eszközök, amelyek lehetővé teszik Debrecen városának felfedezését és a közlekedés egyszerűsítését.

**Környezet és Parkolás:** A MANOR 12 Residence területe körül gyönyörű parkok teszik még vonzóbbá a környéket, és gondosan tervezett parkolási lehetőségek állnak rendelkezésre a lakók kényelméért. Ez a környezetbarát megközelítés és a kényelmes parkolási lehetőségek kombinációja egyedülálló élményt nyújt az itt élőknek.

**Cél, jövő, elhivatottság:** A MANOR 12 Residence célja az, hogy új mércét állítson az exkluzív lakóingatlanok terén Debrecenben, és a lokáció által egyedülálló élményt nyújtson az itt lakóknak. Ez a projekt arra törekszik, hogy az elegáns, kényelmes és modern lakások kombinációjával örömet és magas életminőséget nyújtson a lakók számára. Legyen részese egy olyan közösségnek, ahol a luxus és kényelem találkozik Debrecen egyik legjobb részén!



## I. Az ingatlan adatai:

Helyrajzi szám : debreceni 21776  
Terület : 1812 m<sup>2</sup>  
Jelenlegi minősítés : „kivett beépítetlen terület”  
Tulajdonos (1/1) : Papp István

(lakcím: CH-6934 Bioggio, Salita Cuccarello 4a, tartózkodási hely: 4027 Debrecen, Bölcs utca 37.)

Építési engedély száma : Hajdú- Bihar Vármegyei Kormányhivatal Építési és Örökségvédelmi Főosztály, Építésügyi Osztálya HB/ETDR-19/373-23/2024.

Bejegyzett terhek :

- Önálló szöveges bejegyzés 152 m<sup>2</sup> beolvadt a 21775 hrsz.-ből
- Önálló szöveges bejegyzés épület lebontásának feljegyzése a 4-829/2023 sz. munkarész szerint

### **Az épület rezidenciáinak, teremgarázs gépkocsi beállóhelyeinek és tároló helyiségeinek száma:**

Rezidenciák száma: 12 db  
Gépkocsi beállóhelyek a teremgarázsban: 17 db  
Tárolók száma: 17 db

## II. Az építéssel kapcsolatos általános tájékoztató:

### **Az eladó:**

A társasházi épületek a Nógrádi Property Kft.-nek a beruházásában épülnek fel, így egységesen kerülhetnek értékesítésre a rezidenciák, teremgarázs gépkocsi beállóhelyek, valamint a tároló helyiségek. Az épület legalább A+ energia tanúsítványú besorolással fog rendelkezni.

### **Az értékesítésre vonatkozó készültségi fok:**

Kizárólag „készlakás” értékesítése történik, azaz a Nógrádi Property Kft. eladó a [www.iproperty.hu](http://www.iproperty.hu) honlapon megtalálható műszaki leírás és az esetlegesen a vevők által igényelt műszaki változtatások szerinti állapotban adja át a rezidenciákat, teremgarázs gépkocsi beállóhelyeket, valamint a tárolókat.

Műszaki átadás tervezett határideje: 2026. utolsó negyedév (Az eladó az előteljesítés jogát fenntartja.)

A használatbavételi engedélyezési eljárás megindítására, a műszaki átadás-átvételt követően kerül sor.

A műszaki átadásig a vevők által kivitelezés nem történhet a rezidenciákban, azonban a rezidenciákon belüli falak átrendezésére lehetőség van a kivitelezés során, külön írásba foglalt megállapodás alapján.

Az épület szerkezete lehetővé teszi azt, hogy a rezidenciák belső válaszfalait a vásárlók egyedi igényeiknek megfelelően megváltoztassák. Az eladó biztosítja, hogy 1 alkalommal, díjtalanul



áttervezi az adott rezidencia építész alaprajzát amennyiben igényét 2024. december 31. napjáig azt jelezte az Eladónak. Ennek elmulasztása esetén a terveket csak a Vevő költségén lehet módosítani

A honlapon - a letölthető dokumentumok között - megtalálható a rezidenciák, a teremgarázszi gépkocsi beállóhelyek, valamint a tárolók alaprajza és azok részletes műszaki tartalma. A műszaki tartalom az adásvételi szerződéshez csatolásra kerül.

Az igényelt változtatások közül, a válaszfalak átrendezésére vonatkozó igényt legkésőbb 2024. december 31-ig kell bejelenteni.

### **III. Az értékesítéssel kapcsolatos tájékoztató**

#### **Az adásvételi szerződések megkötésének folyamata:**

A „készlakás értékesítés” a társasházzá alakítás során kialakuló ún. társasházi albetétekre vonatkozóan történik, azaz a természetben és jogilag is elkészült rezidenciákra, teremgarázszi gépkocsi beállóhelyekre, tárolókra. A teremgarázszi gépkocsi beállóhelyek esetén önálló albetéteket tervezünk kialakítani, amennyiben ennek jogszabályi akadálya van, úgy kizárólagos használati jog kerül értékesítésre.

A rezidenciák, teremgarázszi gépkocsi beállóhelyek, valamint a tárolók kiválasztását követően előszerződés megkötésére kerül sor.

Az adásvételi előszerződéshez csatolásra kerülnek az alábbiak:

- a rezidencia alaprajza;
- a teremgarázszi gépkocsi beállóhelyek alaprajza (amennyiben teremgarázszi gépkocsi beállóhelyek vásárlása történik);
- a tároló alaprajza, (amennyiben tároló helyiség vásárlása történik);
- a műszaki leírás;
- értékesítési tájékoztató
- nyilatkozat a vevői által választott felszerelési csomagról

Az árak a 2024. februárban rendelkezésünkre álló építőipari és piaci lakásárak alapján lettek kialakítva. Tekintettel arra, hogy jelenleg az építőiparban és az építőanyag beszerzési áraiban nagyfokú bizonytalanság tapasztalható ezért ez előszerződés megkötésére vonatkozó szerződésben a 10 %-os – foglalónak minősülő - vételárelőleg tekintetében speciális szabályokat alkalmazunk. Ezzel szeretnénk kiküszöbölni a vevőkre és az eladóra nehezedő nagyfokú piaci bizonytalanságból adódó kockázatokat.

Az előszerződésben meghatározott árat - a legjobb tudásunk alapján kialakított - irányárnak kell tekinteni. A végleges árak meghatározására – legkésőbb 2025. február 03-ig kerül sor. (Ez az épület szerkezetkész állapotának időpontja.)

Az adásvételi előszerződést és a végleges adásvételi szerződést az egységes rendszer fenntartása és átláthatósága miatt, a Farkas és Nagy Ügyvédi Iroda képviseletében eljáró Dr. Nagy Zsolt (székhely: 4024 Debrecen, Csapó u. 13. II/6.; KASZ: 36066054) készíti el, jegyzi ellen és nyújtja be a földhivatalhoz. Az adásvételi előszerződések és a végleges adásvételi szerződések megkötésének helye a Farkas és Nagy Ügyvédi Iroda, 4024 Debrecen, Csapó u. 13. II/6. Dr. Nagy Zsolt elérhetőségei:

- email: [nagy.zsolt@farkasesnagy.hu](mailto:nagy.zsolt@farkasesnagy.hu)



- telefon: 30/953-7171

A beruházó az adásvételi előszerződés és a végleges adásvételi szerződés kedvezményes elkészítési díjában megállapodást kötött az ügyvédi irodával, így a kedvezményes díjak az alábbiak szerint alakulnak:

- az előszerződés megkötésének díja egységesen nettó 100 ezer Ft.
- a végleges adásvételi szerződés megkötésének díja a szerződéses érték **0,3 %-a**, de minimum nettó 400 ezer Ft. Amennyiben a jogszabályokban foglaltak még lehetővé teszik, úgy a magánszemély vevők vonatkozásában alanyi áfa mentesen kerül sor a számla kiállítására, míg a jogi személy vevők esetén, a mindenkor hatályos áfa összegével növelten kerül sor a számla kiállítására.
- abban az esetben, amennyiben az előszerződést követően megkötésre kerül a végleges adásvételi szerződés (nem történik elállás), úgy az előszerződés megkötésekor megfizetett díj csökkenti a végleges szerződés megkötésének díját. Amennyiben a végleges adásvételi szerződés megkötésére bármely okból nem kerül sor, az előszerződés elkészítésével kapcsolatos ügyvédi munkadíj, a vevők részére nem kerül visszatérítésre.

#### **A vételár eladó általi képzésére vonatkozó tájékoztató:**

Az előszerződés alapján a Vevő a BASE felszereltségi csomagot vásárolja meg, mely az alapfelszereltség. A végleges vételárak meghatározása előtt döntheti el a Vevő azt, hogy marad a BASE felszereltségnél, avagy meg kívánja változtatni azt LUXURY vagy BUSINESS felszereltségre.

Az egyes ingatlanok majdani végleges vételárának eladó általi meghatározása:

- az előszerződésben meghatározott irányarat - a legjobb tudásunk alapján- 2024 februárban - kialakított irányárnak kell tekinteni.
- a végleges vételárak meghatározására – legkésőbb 2025.02.03-ig kerül sor.
- a rezidenciák esetén felszereltségtől függően három irányár lett meghatározva, melyek közül a vásárló szabadon határozhatja meg, hogy melyik felszereltségi csomagot választja.
- a rezidenciák irányárai bruttó árak, 5 %-os Áfát tartalmaznak.
- a gépkocsi tárolás céljára szolgáló beállóhelyek és a tárolók irányárai nettó árak, nem tartalmazzák a 27%-os Áfát.
- a mélygarázsban található gépkocsi tárolás céljára szolgáló beállóhelyek esetében tulajdonjog vagy kizárólagos használati jog kerül értékesítésre.

#### **Rezidencia + gépkocsi tárolás céljára szolgáló beállóhely csak együtt vásárolható:**

A rezidenciák leendő tulajdonosainak megfelelő gépkocsi parkolásának biztosítása érdekében, az épület alatt 17 db tároló és 17 db gépkocsi tárolás céljára szolgáló beállóhely elhelyezésére alkalmas teremgarázs szint kerül elhelyezésre.

Minden rezidenciához egy gépkocsi beállóhelyet lehet megvásárolni. A vevőink a foglalás sorrendjében választhatnak.

#### **A vételár megfizetésének ütemezése:**

- 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

Végszámla: 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.

Az eladó fenntartja az előteljesítés jogát.

A megfizetett foglalóra vonatkozó egyedi szabályozás (érvényes a végleges vételár meghatározásának időpontját követő 15 naptári napig).

Tekintettel arra, hogy az adásvételi előszerződés megkötésekor irányár került meghatározásra és a végleges vételárak meghatározására legkésőbb 2025.02.03-ig kerül sor a vevőt elállási jog illeti meg, az alábbi esetben:

Amennyiben a végleges vételár esetlegesen meghaladja az előszerződésben rögzített irányárat:

(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.

Amennyiben a vevő elfogadja a végleges vételárat, mely esetlegesen meghaladja az előszerződésben rögzített irányárat, úgy a felek vállalják, hogy az előszerződést 15 napon belül közös akarattal módosítják a végleges vételár meghatározása érdekében,

Amennyiben a végleges vételár esetlegesen meghaladja az előszerződésben rögzített irányárat, 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.

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

#### **A társasházzá alakítás folyamata:**

A Nógrádi Property Kft. ki fogja alakítani a társasházzá alakításhoz szükséges jogi környezetet, így elkészíti a társasház Alapító Okiratát, a Szervezeti és Működési Szabályzatát, mely tartalmazni fogja a Házirendet is.



Elsődlegesen „a társasház előzetes alapításának ténye” feljegyzése iránti kérelem kerül benyújtásra a földhivatalhoz, mely első ranghelyen kerül feltüntetésre.

A végleges használatbavételi engedély megszerzését követően nyújtjuk be a vevőkkel megkötendő végleges adásvételi szerződéseket a földhivatal részére, a vevők tulajdonjog bejegyzési kérelmének függőben tartása mellett.

A végleges használatbavételi engedély kiadását követően a társasház bejegyzése történik meg először az ingatlan-nyilvántartásba, majd az ennek során létrejött egyes rezidenciákra, gépkocsi tárolás céljára szolgáló beállóhelyekre, és tárolókra vonatkozóan külön-külön albetétekre (tulajdoni lapokra) kerül széljegyzésre, a vevők tulajdonjog bejegyzési kérelme.

A tulajdonjog bejegyzési engedély benyújtását követően – melynek előfeltétele a teljes végleges vételár megfizetése -, kerül sor a vevők tulajdonjogának bejegyzésére.

#### **IV. Egyebek**

- A közműfejlesztési hozzájárulás költségeit (víz, csatorna, elektromos áram rezidenciánként 1x 32A, gépkocsi beállóként 1x 10) a beruházó viseli, viszont a közüzemi szolgáltatók mérőóráival, fogyasztás mérés, annak szétosztását szolgáló almérőivel kapcsolatos költségeket (beleértve az esetleges felszerelési, bekötési költségeket is) a vevő viseli.
- A postaládák költségeit a vevő viseli.
- Az eladó fenntartja a jogot, hogy – beszerzési nehézségek esetén – a műszaki leírásban leírt anyagokat más, legalább azonos minőségű anyagokkal váltsa ki!
- Az alaprajzokon szereplő területek nagysága a valóságban az építési technológiából fakadóan kis mértékben módosulhat, ezért az  $\pm 2$  %-nál kisebb alapterületi eltérés esetén, az eladási ár nem változik.
- A vásárlói kívánságok teljesítése az érintett előírások, szabványok egyidejű betartásával történik, mérnökök közreműködésével, ezért rezidenciájának műszaki kialakítása egyszerre lehet egyedi és szakszerű.
- A rezidenciák kialakításával kapcsolatos részleteket minden esetben egyedileg, személyesen szükséges egyeztetni.

\*\*\*\*

A Nógrádi Property Kft. a jelen értékesítési tájékoztatóban közöltek változtatásának a jogát fenntartja!

Az adásvételi előszerződés megkötését követően, a feltételek kizárólag közös megegyezés esetén változtathatóak!

Debrecen, 20.....

**Nógrádi Property Kft.**

Beruházó, Eladó