

Ingyen adásvételi szerződés

amely létrejött egyrészről az
OPTIMUM HOME Ingatlanforgalmazó Kft.
székhely: 1054 Budapest, Szemere utca 17
képviselő: Szécsi Péter Antal ügyvezető
cégjegyzékszám: 01-09-186843, KSH-szám: 24870065-6810-113-01
mint eladó, a továbbiakban: **eladó**
másrészről
szül. név.:
született:., anyja neve:
tartózkodási engedély száma: adóaz.jel.:,
szám alatti lakos, mint vevő, és
szül.név:
született:., anyja neve:
tartózkodási engedély száma:, adóaz.jel.:,
szám alatti lakos, mint hasznélvezeti vevő
a továbbiakban **együtt: vevők**

között a mai napon az alábbi tartalommal és feltételek mellett:

1. Az eladó kizárólagos tulajdonát képezi a Budapest Főváros Kormányhivatala XIV. Kerületi Hivatala előtt 26996/4. hrsz. alatt nyilvántartott, természetben 1135 Budapest, Szegedi út 50-56. szám alatt nyilvántartott 2173 m² alapterületű „kivett beépítetlen terület” megjelölésű tehermentes ingatlan (a továbbiakban: Ingatlan).

2. Az eladó kijelenti, hogy az Ingatlanon jogerős építési engedély alapján 49 lakásos lakóépületet, üzlethelyiséget gépkocsi-tárolót jogosult megépíteni, amelynek az elnevezése: „Szegedi projekt”.

Az eladó a vevőknek bemutatja a Budapest Főváros XIII. kerületi Polgármesteri Hivatal Építésügyi Osztályának 2014. november 18-án kelt Határozatát, amely rendezi a Budapest XIII. kerület Reitter Ferenc utca, Ambrus utca, Szent László út és Szegedi út által határolt telektömbben - többek között az Ingatlan – az ingatlanok házsámozását.

Ennek megfelelően a 26996/4. hrsz. alatti ingatlan házsáma: Szegedi út 54.

Az eladó vállalja, hogy a házsámozás ingatlan-nyilvántartásba történő átvezetése érdekében az ingatlan-nyilvántartás előtt eljár.

3. Az eladó tájékoztatja a vevőket, hogy az Ingatlanra a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. tv. rendelkezései alapján az ingatlanon felépítendő lakóépületre előzetes társasház alapítás tényének feljegyzése folyamatban van.

4. A jelen szerződés tárgya:

4.1 A jelen szerződés aláírásával az eladó eladja, a vevők 1/2 - 1/2 tulajdoni arányban megvásárolják az ingatlan 50/4237-ed tulajdoni hányadát, amely természetben az 7. emelet 2. szám alatti 83,64 m² alapterületű lakás a hozzá tartozó 60,8 m² alapterületű terasszal.

A lakás a társasház ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzést követően - amely a jogerős használatbavételi engedély megadását követően történik -, a Társasházi Alapító Okiratban 32. sorszámmal jelölt leendő 26996/4/A/32. helyrajzi szám alatt kerül nyilvántartásra a közös tulajdonból hozzá tartozó 50/4237-ed tulajdoni hányaddal együtt.

4.2. A jelen szerződés aláírásával az eladó eladja, a vevők $\frac{1}{2}$ - $\frac{1}{2}$ tulajdoni arányban megvásárolják az ingatlan további 21/4237-ed tulajdoni hányadát, amely természetben a pinceszinten a jelű gépkocsibeálló (12/4237) és a jelű tároló (9/4237).

A vevők a társasház ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzését követően - amely a jogerős használatbavételi engedély megadását követően történik -, a Társasházi Alapító Okiratban 50. sorszámmal jelölt leendő 26996/4/A/50. helyrajzi szám alatti teremgarázs tulajdonostársai lesznek egymás között 1/2-1/2 tulajdoni arányban, összesen 21/4237-ed tulajdoni arányban.

A jelen adásvételi szerződés mellékletét képezi a lakás és a teremgarázs alaprajza. A lakás tulajdonságait az építési engedély és a műszaki leírás tartalmazza.

A vevők kijelentik, hogy az eladó az ingatlannal kapcsolatban részükre teljes körű műszaki- és jogi tájékoztatást adott. Kijelentik továbbá, hogy azokat megértették és magukra nézve kötelezőnek fogadják el.

Kijelentik továbbá, hogy az építés tényére tekintettel kimondottan tudomásul veszik azt a tájékoztatást, hogy az általuk megvásárolni kívánt ingatlan műszaki paraméterei változhatnak azzal, hogy az ingatlan alapterületének +/-3 %-át meg nem haladó mértékű változása az ingatlan vételárát nem változtatja meg. Az ezt meghaladó esetleges változás az ingatlan vételárát arányosan módosítja.

5. Az eladó a tulajdonjogának a teljes vételár megfizetéséig történő fenntartásával eladja, a vevők a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg $\frac{1}{2}$ - $\frac{1}{2}$ arányban megvásárolják a 4./ pontban körülírt ingatlan-hányadokat megtestesítő lakást, gépkocsi-beállót és tárolót.

6. A lakás, a gépkocsitároló és a tároló együttes vételára: bruttó,-Ft, azaz bruttó forint, melyből ,-Ft, azaz forint a lakás; ,-Ft, azaz forint a gépkocsitároló és ,-Ft, azaz kettőszázezer forint a tároló vételára. A bruttó,-Ft megfizetésére a vevők az alábbiak szerint vállalnak egyetemlegesen kötelezettséget:

6.1 A vevők vállalják, hogy jelen szerződés aláírását követő banki napon átutalják az eladó 10402142-50526787-82691002. számú bankszámlájára a vételár (bekerülési költség) %-át az alábbiak szerint: ,-Ft-ot azaz kettőmillió-kilencszázötvenezer forintot (10 %) foglaló jogcímén, míg ,-Ft-ot, azaz tizenhárommillió-kettőszázhetvenötezer forintot (45 %) vételárelőleg jogcímén, amely **összesen:** forint.

A felek kijelentik, hogy a foglaló jogi természetét ismerik és azt magukra nézve kötelezőnek fogadják el. Tudomásul veszik, hogy a szerződés megkötéséért felelős fél az átadott foglalót elveszíti, az átvett foglalót pedig kétszeres összegben köteles visszafizetni. A felek megállapodnak abban, hogy megkötés esetén az egymás közötti elszámolás határideje: a megkötés bekövetkeztétől számított 5 banki nap.

A szerződés teljesítése esetén a foglaló a vételárba beszámít.

6.2 A vevők az emelt szintű szerkezetkész állapot – külső nyílászárók a helyükön – elkészültekor átutalják a vételár (bekerülési költség) további 25 %-át, Ft-ot, azaz forintot vételárelőleg jogcímén.

6.3 A vevők a belső vakolat elkészültekor átutalják a vételár (bekerülési költség) további 15 %-át, Ft-ot, azaz forintot vételárelőleg jogcímén, végül

6.4 A vevők az ingatlan birtokba bocsátásával egyidejűleg (átadás-átvételi eljárás) átutalják a vételár (bekerülési költség) fennmaradó 5 %-át, ,-Ft-ot azaz forintot vételárelőleg jogcímén.

.....

 Optimum Home Kft. eladó vevő vevő dr. Rétvári Beáta ügyvéd
 képv.: Szécsi Péter Antal ügyvezető

Az eladó a vevők részére a jelen szerződésben rögzített e-mail címen, ennek hiányában a lakcímre küldött tértivevényes levélben értesíti a vevőket a 6. pontban rögzített állapotok eléréséről - amely az e-építési napló adatain alapulnak –, valamint a készültségi fokok miatt beállt fizetési határidőről.

A vevők tudomásul veszik, hogy az értesítésben megjelölt fizetési határidők be nem tartása fizetési késedelemnek minősül.

Az építkezés várható befejezési határideje: 2017. 07.30.

7. A vevők tudomásul veszik, hogy bármely részletre vonatkozó fizetési késedelmük esetén késedelmi kamat fizetésére kötelesek. A vevők tudomásul veszik továbbá, hogy amennyiben bármely vételár-részlet tekintetében 30 napot meghaladó fizetési késedelmük áll be, úgy az eladó póthatáridő tűzése nélkül egyoldalúan jogosult a szerződéstől való elállásra érdekmúlás jogcímén. Eladói elállás esetén a foglaló jogcímén kifizetett összegben felül kifizetett összegek a vevőknek visszajárnak. Ebben az esetben az eladó a foglaló összegén túlmenően jogosult a vevőkkel szemben a szerződés megszűnéséből eredően a vevők által kért és esetleg már megvalósított módosítások helyreállításából eredő költségei, valamint a megindult földhivatali eljárás vevők által ki nem fizetett költségeinek a megtérítését is követelni. Az eladó a vevők részére visszajáró pénzüsségeket mindaddig jogosult visszatartani, amíg az eljárás megszüntetése tárgyában a földhivatal nem hoz határozatot. Ezt követő 3 banki napon belül a pénz visszautalására azonban köteles.

8. A vevők kötbér fizetését követelhetik az eladótól, amennyiben az építkezés befejezése (átadás-átvételi eljárás) 30 napot meghaladóan késedelmeskedik.

A kötbér mértéke a jelzett átadási napot követő naptól kezdődően: 5.000,-Ft/nap.

A vevők kötbérigényt abban az esetben terjeszthetnek elő, amennyiben valamennyi részfizetési kötelezettségét határidőben teljesítették.

9. Az eladó kötelezettsége és költsége az épület, illetőleg az Ingatlan használatbavételi engedélyének a beszerzése. Az eljárás az elvégzett építési munkák sokrétűsége, valamint a közreműködő szakhatóságok miatt több időt vehet igénybe. Az eladó kizárja a felelősségét a hivatali ügyintézés elhúzódása vagy egyéb olyan külső körülmény miatt, amely az engedély kiadását késlelteti.

Nem minősül eladói késedelemnek, amennyiben az eladó az ingatlant át tudja adni, azonban a fent említett okok miatt a használatbavételi engedély nem áll rendelkezésre.

10. Az eladó tájékoztatja a vevőket arról, hogy az Ingatlan generálkivitelezésével a FEZOSZA-Hungary Kft.-t (Cégjegyzékszám: 01-09 966659, képvis.: Balázs Fülöp Zoltán ügyvezető) bízta meg.

Az ingatlan átadására átadás-átvételi eljárás keretében kerül sor.

Az átadás-átvételi eljárásról az eladó e-mailen vagy tértivevényes levélben értesíti a vevőket a kitűzött határidőt megelőző 5 nappal korábban. A vevők vállalják, hogy a megjelölt időpontban az átadás-átvételi eljárásán megjelennek (vagy akadályoztatásuk esetén meghatalmazottal képviseltetik magukat) –, és abban közreműködnek.

A vevők tudomásul veszik, hogy amennyiben a kitűzött átadás-átvételi eljárásán nem jelennek meg, úgy annak következményei őket terheli. Mindaddig, amíg az átadás-átvétel nem történik meg, úgy az eladó késedelme nem áll be.

.....

Optimum Home Kft.
eladó
képv.: Szécsi Péter Antal
ügyvezető

vevő

vevő

dr. Rétvári Beáta
ügyvéd

A szerződő felek megállapodnak abban, hogy a vevők csak olyan hibákat kifogásolhatnak, amelyek a jelzett műszaki tartalomhoz képest jelentkeznek, illetve ennek hiányában is csak olyan hibákat, amelyek az ingatlan rendeltetészerű használatát lehetetlenné teszik. A jelentéktelen hiba az átadás-átvételi eljárás lefolytatását nem akadályozza meg. A vevők tudomásul veszik továbbá, hogy az ingatlan átvételét nem tagadhatják meg abban az esetben sem, ha az általuk észrevételezett hibák az ingatlan biztonságos használatát nem csökkentik.

Az átadás-átvételi eljárás során a felek jegyzőkönyvet vesznek fel, amely tartalmazza a vevők esetleges kivitelezési hibákra vonatkozó észrevételeit, valamint az eladó ezzel kapcsolatos nyilatkozatát. Az eladó a hiányosságok kijavítására – a hiba jellegéhez igazodó – megfelelő határidőt köteles vállalni és azokat a vállalt határidőn belül köteles kijavítani.

11. A szerződő felek olyan előre nem látható körülményeket, amelyek mindkettőjük akaratán kívül esik, s amelyek következményeit a legkörülmekintőbb gondosság mellett sem tudtak volna elhárítani vis-maior-nak tekintik. Ilyen különösen: természeti katasztrófa, árvíz, tűzvész, szokatlanul kedvezőtlen időjárás (kizárólag, ha e tény az e-építési napló is tartalmazza), sztrájk, háború, terrorveszély, alapvető jogszabályváltozás, régészeti lelőhely feltárása stb. A szerződésben meghatározott időtartamok a vis maior időtartamával meg hosszabbodnak.

12. A vevők tudomásul veszik, hogy a generálkivitelező a lakásépítéssel kapcsolatos kötelező jótállásról szóló 181/2003 (XI.5.) Korm. rendelet, ill. a Ptk. alapján a megfelelő teljesítésért jótállási kötelezettséggel tartozik. A generálkivitelező a jótállási jegyet lakásonként külön-külön állítja ki és ezt a műszaki átadás-átvétel során a vevők részére az eladó adja át. A jótállási jogokat az Ingatlan mindenkori tulajdonosa a generálkivitelezővel, vagy az általa kijelölt társasággal szemben érvényesítheti a 36 hónapos szavatossági időn belül.

13. A szerződő felek megállapodnak abban, hogy a jelen szerződés teljesülése érdekében kölcsönösen együttműködve járnak el. Minden olyan lényeges körülményről, amely a szerződés teljesítését befolyásolja, egymást tájékoztatják. A tájékoztatás az itt megadott e-mailen, illetőleg ennek hiányában ajánlott, tértivevényes postai küldemény formájában történik.

Szerződő felek képviselői:

- a) Az eladó részéről - a kivitelezés műszaki ellenőre
műszaki ellenőr Lengyel Tibor
Tel.: 06-30-221-8827, e-mail: l.tibor.foto@gmail.com
- b) A vevők részéről
- c)

A szerződő felek megállapodnak abban, hogy az így elküldött leveleket a postai feladástól számított 5. napon akkor is kézbesítettnek tekintik, ha az „ismeretlen”, „elköltözött”, „nem kereste”, „nem fogadta el” jelzéssel érkezik vissza a feladóhoz.

A szerződő felek kötelezettséget vállalnak arra, hogy az adataikban történt változásokat haladéktalanul kötelesek egymással közölni.

.....

.....

Optimum Home Kft.
eladó
képv.: Szécsi Péter Antal
ügyvezető

vevő

vevő

dr. Rétvári Beáta
ügyvéd

14. Az eladó szavatol az ingatlan per-, teher és igénymentességéért, valamint azért, hogy harmadik személynek nincs olyan joga, amely a vevők tulajdonszerzését korlátozná vagy akadályozná.

15. A szerződő felek megállapodnak abban, hogy az eladó a 2013. évi V. törvény (Ptk.) 6:216.§ (3) alapján a teljes vételár kifizetéséig a tulajdonjogát a tulajdoni hányadára fenntartja. Erre tekintettel az eladó feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy a tulajdonjog fenntartással történő eladás ténye az eladó tulajdoni hányadára - a teljes vételár kifizetéséig - az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön.

A szerződő felek tudomásul veszik, hogy a tulajdonjog-fenntartás ténye a teljes vételár megfizetéséig 1997. évi CXLI. törvény (Inytv.) 50.§ (1) d) pontja alapján az ingatlan-nyilvántartásba az ingatlan teherként a tulajdoni lap III. részén kerül feltüntetésre.

Az eladó a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy - a teljes vételár kifizetésével egyidejűleg - a vevők tulajdonjoga egymás között $\frac{1}{2}$ - $\frac{1}{2}$ arányban az ingatlan 71/4237-ed tulajdoni hányadára az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön vétel jogcímén, az eladó tulajdonjogának az egyidejű törlése mellett azzal, hogy a tulajdoni különlapok megnyitását követően a vevők tulajdonjoga 1/2-1/2 tulajdoni arányban a 26996/4/A/32. helyrajzi szám alatti ingatlanra, illetőleg a 26996/4/A/50. helyrajzi szám alatti ingatlan 21/4237-ed tulajdoni hányadára kerüljön bejegyzésre egymás között 1/2-1/2 tulajdoni arányban.

16. Az eladó Magyarországon bejegyzett cég, a vevők kínai állampolgárok.

17. A tulajdonátruházás ingatlannyilvántartásba történő bejegyeztetése a vevők kötelezettsége. A tulajdonátruházással kapcsolatos költségek (vagyonátruházási illeték, ügyvédi munkadíj és a 2 x 6.600,-Ft összegű igazgatási-szolgáltatási díj, és a 18.000,-Ft összegű digitalizálási díj) megfizetése a vevőket terheli.

18. A szerződő felek a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg meghatalmazzák dr. Rétvári Beáta (1163 Budapest, Cziráki u. 26-32 (EMG Irodaház) fszt. 43.) ügyvédet, hogy őket a jelen jogügylettel kapcsolatban az ügyvédekről szóló törvényben meghatározott jogkörrel képviselje, a szerződést elkészítse és ellenjegyezze, valamint, hogy az illetékes földhivatal előtt teljes jogkörrel eljárjon, illetőleg a B400. számú NAV-nyomtatványt kitöltse és aláírja.

19. A szerződő felek tudomásul veszik, hogy a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2007. évi CXXXVI. tv., az ügyvédekről szóló 1998. évi XI. tv., az 54/2007 (XII.21.) IRM rendelet, valamint az Magyar Ügyvédi Kamara és a Budapesti Ügyvédi Kamara mindenkor hatályos szabályzatai alapján az eljáró ügyvéd ügyfeleit ellenőrizni köteles.

Ezen ellenőrzés során az ügyvéd a megbízó által a rendelkezésére bocsátott azonosításra alkalmas személyi okmányokról másolatot készít és amennyiben ez szükséges, az adatokat az IRM illetőleg a KEKKH által működtetett rendszeren keresztül ellenőrizni.

A vevők kijelentik, hogy nyilatkozataikat saját nevükben teszik.

.....

Optimum Home Kft.
eladó
képv.: Szécsi Péter Antal
ügyvezető

vevő

vevő

dr. Rétvári Beáta
ügyvéd

20. A szerződő felek kijelentik, hogy esetleges vitáikat elsősorban peren kívül kívánják rendezni. Amennyiben ez nem vezet eredményre, úgy alávetik magukat a Budai Központi Kerületi Bíróság illetőleg a Budapest Környéki Törvényszék kizárólagos illetékességének.

21. Az egyéb itt nem szabályozott kérdések tekintetében a Ptk. rendelkezései az irányadóak.

A jelen szerződést – amely 3 lapból és 6 oldalból áll – a felek elolvasás és értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt aláírták.

Budapest, 2016.

.....
 eladó képv.:
 Szécsi Péter Antal ügyvezető
 Optimum Home Kft.

.....
 vevő

.....
 vevő

Ellenjegyzem Budapesten, 2016.

Dr. Rétvári Beáta
 ügyvéd

.....
 Optimum Home Kft.
 eladó
 képv.: Szécsi Péter Antal
 ügyvezető

.....
 vevő

.....
 vevő

.....
 dr. Rétvári Beáta
 ügyvéd