

CIRKÁLÓ TÁRSASHÁZ
Siófok Ezüst apartmanok V. ütem

ELŐSZERZŐDÉS

Ingtalan adásvétele, valamint földhasználati jog és használati jog biztosítása tárgyában
amely létrejött egyrészről az

Aranypart Ingatlanfejlesztő Alap (székhely: 4032 Debrecen, Nagyerdei krt. 1., PSZÁF lajstromszám: 1221-15, adószám: 18220382-2-09, stat. számjel: 18220382-6810-915-09), *törvényes képviseletében eljár a kollektív befektetési formákról és kezelőikről, valamint egyes pénzügyi tárgyú törvények módosításáról szóló 2014. évi XVI. törvény 65. § (1) bekezdése alapján a DIVINUS Befektetési Alapkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság* (székhely: 4032 Debrecen, Nagyerdei krt. 1., cg.: 09-10-000394, adószám: 13522397-1-09, stat. számjel: 13522397-6630-114-09, képviseli: Kéri Attila vezérigazgató, akinek képviseletében írásbeli, *ügyvéd által ellenjegyzett meghatalmazás alapján eljár Szigeti Eszter /szül. neve: Szigeti Eszter, szül. hely és idő: Debrecen, 1991. 08. 07., an.: Szigeti Adrien, lakcíme: 1134 Budapest, Róbert Károly krt. 96-100., személyi azonosító: 2-910807-1690, meghatalmazott/)* mint eladó (a továbbiakban: **Eladó**),

másrészről

..... (születési név:, anyja neve:, születési hely, idő:, személyi azonosító száma:, , adóazonosító jel:, állampolgársága: magyar, lakcím:, tartózkodási hely:) mint vevő (a továbbiakban: **Vevő**),

Eladó és Vevő a továbbiakban együttesen: **(Szerződő) Felek** között az alulírott napon és helyen az alábbi feltételek mellett:

I. Ezüst Apartmanok beruházás

1. Eladó kijelenti, hogy a kizárólagos tulajdonát képezi, a Somogy Megyei Kormányhivatal Siófok Járási Hivatal Földhivatali Osztálya (a továbbiakban: Földhivatal) által nyilvántartott, **Siófok 7831/7 helyrajzi szám** alatt felvett, belterület, kivett szálloda 1 db és egyéb épület, udvar és 2 darab üzlet megjelölésű, összesen 33.536 m² alapterületű, **8600 Siófok, Liszt Ferenc sétány 16. szám** alatt található ingatlan (a továbbiakban: **Telekingatlan**). Eladó a Telekingatlanon jelenleg is meglévő épület átalakításával, illetve új épületek építésével társasházakat kíván létrehozni olyan módon, hogy az épületek önálló helyrajzi számmal kerüljenek az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre, a telekingatlan meghatározott részére vonatkozóan az egyes társasházak lakóközösségei földhasználati joggal, valamint az arra külön megállapodást kötő lakástulajdonosok külön kizárólagos használati joggal (pl. parkoló, saját használatú kert, tetőterasz) is rendelkezzenek.
2. Eladó tájékoztatja a Vevőt, hogy az Ezüst apartmanok „V.” ütem keretében az előszerződés 1. sz. mellékletét képező helyszínrajzon (a továbbiakban: **Helyszínrajz**) 5. számú épületként jelölt, egy épületből, földszintből és **kilenc** emeletből álló, **222 db lakást** magába foglaló társasházi beruházást valósít meg (CIRKÁLÓ TÁRSASHÁZ). A jelen előszerződéssel érintett épület építési engedélyét a Siófoki Közös Önkormányzati Hivatal Jegyzője Hatósági Osztály Építéshatósági Csoport IR-000386351/2018 ÉTDR azonosító alatt adta ki, és az 2018. október 09-én véglegessé vált. A beruházás további ütemei során megvalósítandó épületek és egyéb létesítmények tervezett elhelyezkedését és körvonalait a Helyszínrajz 8-10. számmal jelöli, ezek megvalósítására, ütemezésére és végleges tartalmára azonban Eladó nem vállal kötelezettséget.
3. Felek megállapodnak, hogy amennyiben a telekméret módosítása, vagy a telekhatárok rendezése szükségessé válik, Vevő kijelenti, hogy ezzel kapcsolatosan az Eladóval szemben semmilyen jogcímen igényt, követelést nem támaszt.

II. Az előszerződés tárgya

1. Jelen előszerződés tárgya a CIRKÁLÓ TÁRSASHÁZBAN (a továbbiakban: **Társasház**) az alább körülírt, jelen előszerződés 2. számú mellékletét képező alaprajz(ko)n Szerződő Felek által kölcsönösen beazonosított társasházi külön tulajdoni egység(ek) (a továbbiakban (együtt): Ingatlan):

Lakásingatlan:

Jelölés a tervrajzon: **A.....**
Alapterület (nettó): m²
Erkély/terasz alapterülete: m²
Szobaszám:
Elhelyezkedése a tervrajzon: „....” épület,
... emelet ajtó

Lakásingatlanhoz tartozó tetőterasz

Jelölés (és elhelyezkedés) a tervrajzon: **TT** (**)**
Alapterület: ***m²

Tároló ingatlan:

Jelölés (és elhelyezkedés) a tervrajzon: **T.... (T....)**
Alapterület (nettó): m²

Szerződő felek rögzítik, hogy Eladó az Ingatlant a jelen előszerződés 3. számú mellékletét képező, a Vevő által áttanulmányozott és elfogadott műszaki leírás alapján, annak lényegében megfelelő műszaki tartalommal építi meg és adja át a Vevőnek.

Vevő által tett vételi ajánlat 2019. napján Eladó által elfogadására került. Felek abban a megállapodásban vállalt szerződéskötési kötelezettségüket jelen előszerződés megkötésével teljesítik, egyúttal a regisztráció során a Vevő által megfizetett 1.000.000,- Ft összeget a jelen előszerződést biztosító foglalónak minősítik.

Felek megállapodnak, hogy a Társasház kivitelezése a mindenkorai kiviteli tervek alapján történik, amely a mellékelt alaprajztól és műszaki leírástól, valamint az építési engedély alapjául szolgáló építészeti-műszaki tervdokumentációtól kismértékben eltérhet (jelen előszerződés V.11. pontjában foglaltak figyelembevételével), azonban a kivitelezés minősége nem lehet alacsonyabb színvonalú, mint a mellékletekben meghatározottak.

A Vevő tudomásul veszi és elfogadja, hogy az előző pontban említett eltérések érinthetik a jelen előszerződés tárgyát képező Ingatlant, illetve a közös tulajdon számát, méretét, azonban a módosulás az Ingatlan rendeltetészerű használatra való alkalmasságát, a Lakásingatlan szobaszámát, adott szinten (emeleten) való elhelyezkedését (fekvését) nem befolyásolhatja.

Tekintettel arra, hogy az épület külön helyrajzi számon kerül az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre, a telekingatlan, mint önálló helyrajzi számú ingatlan, a társasházi közös tulajdonnak nem része. A Társasház az épület földdel érintkező alapterületére megillető kizárólagos földhasználati jogát, valamint Telekingatlanon létesített közös használatú létesítmények (kerítés, személy- és gépkocsibejáró stb.) fenntartásához gondozásához kapcsolódó költségek viselésére vonatkozó rendelkezéseket a II. 3 - 5. pont szerint elkészítendő társasházi alapító okirat, valamint a Társasház és az Eladó, mint földtulajdonos közötti szerződés fogja rögzíteni. Ezen okiratok hatálya a Vevőre a végleges adásvételi szerződés alapján történő tulajdonszerzését követően automatikusan kiterjed.

2. Fentiek alapján jelen előszerződés tárgya továbbá a Helyszínrajzon szürke színnel és ... számmal jelölt parkoló területre valamint sötét zöld színnel és ... számmal jelölt kertterületre vonatkozó alábbi, a II./1. pontban megjelölt Lakásingatlanhoz tartozó – a Telektulajdonos és a Vevő közötti szerződésen alapuló – kizárólagos használati jog:

Kert:

Jelölés a tervrajzon:

K**

Alapterület (nettó):

** m²

Parkoló:

Jelölés (és elhelyezkedés) a tervrajzon:

P (**)**

Alapterület:

11,25 m²

3. A Vevő tudomásul veszi és elfogadja, hogy az Eladó a használatbavételi engedély kiadását követően egyedüli tulajdonosként kéri a társasház alapításának ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzését. Az alapító okirat végleges szövegében kerül meghatározásra az egyes külön tulajdonok albetétszáma, így a jelen előszerződés tárgyát képező Ingatlan helyrajzi száma, az albetétekhez a közös tulajdonból tartozó eszmei tulajdoni illetőség (az osztatlan tulajdoni hányad, amely az egyes külön tulajdonú albetétek alapterületének a Társasház összes külön tulajdonba kerülő alapterületéhez viszonyítva kerül megállapításra) és az Ingatlan hasznos alapterülete. Az alapító okirat tartalmazni fogja továbbá a Társasházat, mint lakóközösséget (az alábbi 4. pont szerinti szerződés alapján) megillető földhasználati jogot, valamint az egyes tulajdonosokat (az Eladóval kötendő szerződés alapján) megillető kizárólagos használati jogokat, az azokból fakadó jogosultságok és kötelezettségek gyakorlására és teljesítésére vonatkozó rendelkezéseket.
4. A Vevő, úgyis, mint a társasházi albetét ingatlan tulajdonjogának várományosa, tudomásul veszi és elfogadja, hogy az Eladó, mint földtulajdonos, és mint a Társasház alapítója, a vevők tulajdonjogának az egyes albetétekre vonatkozó földhivatali bejegyzését megelőzően földhasználati szerződésben rögzíti a Társasházat, mint lakóközösséget megillető földhasználati jog terjedelmét a Helyszínrajzon feltüntetett módon, valamint 10 éves határozott időtartamra szólóan, a Telekingatlan társasházhoz tartozó zöldterületeinek és infrastruktúrájának kialakításával és karbantartásával kapcsolatos szolgáltatásokat és azok ellenértékét, az alábbi lényeges feltételekkel:
- a Telektulajdonos köteles gondoskodni a társasházi közös használatba kerülő zöldterületek füvesítéséről, növények telepítéséről, a zöldterületek gondozásáról (~ 3.100 m²), valamint az egyes lakók kizárólagos használatába kerülő kertek füvesítéséről és gondozásáról;
 - a Telektulajdonos köteles gondoskodni a közös szükségleteket kiszolgáló infrastruktúra (kerítés, gyalogos kapuk és elektromos mozgató gépkocsikapuk, parkolóhelyek, utak, és gyalogos közlekedők (~ 6.600 m²), kültéri világítás, öntözőrendszer, csapadékelvezetés, játszótér, szabadtéri edzőtér) kiépítéséről és karbantartásáról;
 - a közös használatú területekhez és infrastruktúrához kapcsolódó szolgáltatások ellenértékéeként a Telektulajdonos részére fizetendő átalánydíj összege a társasházi lakások alapterülete alapján számítva havonta bruttó 127,- Ft/m² lakásonként;
 - az egyes lakásokhoz tartozó, kizárólagos használatú kertek és parkolóbeállók karbantartásáért a Telektulajdonos részére fizetendő átalánydíj összege havonta bruttó 127,- Ft/m², a parkolók illetve kertek alapterülete alapulvételével;
 - az átalánydíjak 2022. január 1-jétől kezdődően, minden év január első napjától kezdődően megemelésre kerülnek a Központi Statisztikai Hivatal által közzétett előző évi harmonizált fogyasztói árindex mértékének megfelelően, és függetlenek a telekingatlanon létesített más társasházak által fizetendő díjazástól;
 - az átalánydíjak fedezetét a tulajdonostársak a közös költségre irányadó szabályok szerint biztosítják, és azokról a Telektulajdonos a Társasház nevére állít ki számlát;

- a szerződés határozott időtartamára a rendes felmondás és a feltűnő értékaránytalanságra alapított megtámadás jogát a felek kizárják.
5. A Társasházat illető földhasználati jog, illetve az egyes albetétekhez kapcsolódó kizárólagos használati jogok nem terjednek ki az olyan gépészeti, elektromos, vagy egyéb műtárgyakra, berendezésekre (aknafedlap, elektromos berendezés, trafó stb.), amelyek a telekingatlanon álló vagy megépítendő bármely épület működőképességét biztosítják. Felek rögzítik, hogy Vevőnek tőnie kell az ezek elhelyezését, és ezek működéséhez időszakonként visszatérően szükséges tevékenységeket.

III. Az előszerződés megkötésekor figyelembe vett körülmények

1. A Telekingatlan TAKARNET rendszerről lehívott 30005/...../2019 megrendelési számú nem hiteles tulajdoni lapjából megállapítható, hogy a bejegyzett tulajdonos 1/1 tulajdoni hányadban az Eladó. A Telekingatlan tulajdoni lapjának III. részén az E.ON DÉL-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI Zrt. javára 2 db vezetékgig (29 m², és 31 m² területre) feljegyzés található. A Szerződő felek kijelentik, hogy a tulajdoni lap tartalmát ismerik és a jelen előszerződés megkötésére ezek ismeretében kerül sor.
2. A társasháztulajdon ingatlan-nyilvántartási bejegyzésére és a tulajdoni különlapok megnyitására a végleges használatbavételi engedély beszerzését és a megvalósulási tervdokumentáció elkészültét követően kerülhet sor. A Vevő tudomással bír arról, hogy a társasház alapítás ténye kihat arra is, aki az Ingatlanra utóbb tulajdonjogot szerez. Vevő a társasháztulajdon alapítására és a tulajdoni különlapok ingatlan-nyilvántartásbeli megnyitására, és a tulajdonjogok bejegyzésének feltételeire (különösen a tulajdoni különlapok megnyitására és a tulajdonjogok bejegyzésének menetére és időigényére) vonatkozó ügyvédi tájékoztatást tudomásul veszi. Eladó tájékoztatja a Vevőt, hogy végleges használatbavételi engedélyt szerez, a társasházi alapító okiratot elkészíti és azt a társasház ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzéséhez szükséges valamennyi melléklettel együtt a Földhivatalhoz benyújtja.
3. Szerződő felek visszavonhatatlanul megállapodnak abban, hogy Eladó, mint egyszemélyi alapító a társasház tulajdon bejegyzéséig egyoldalúan jogosult a társasház tulajdon alapító okiratot (és a szervezeti és működési szabályzatot, házirendet) módosítani, kiegészíteni (pl.: az osztatlan közös tulajdoni hányad, a várható helyrajzi szám, vagy a közös tulajdoni részek száma és aránya tekintetében), aláírni és megtenni minden ahhoz szükséges nyilatkozatot, hogy a társasház tulajdon ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre kerüljön. Vevő kötelezettséget vállal az együttműködésre, és megtesz minden szükséges nyilatkozatot, aláírja a vonatkozó okiratokat a Társasház mielőbbi bejegyzése érdekében. Vevő vállalja, hogy ha az együttműködését vagy az okirat aláírását indokolatlanul megtagadja, úgy az Eladó ezzel kapcsolatos kárát megtéríti.
4. Vevő elfogadja, hogy Eladó jogosult a Telekingatlanon a beruházás további ütemében megépülő társasházakkal és társasházi lakókkal a Telekingatlan egyes területeit – köztük a Helyszínrajzon a társasházak közös használatú területeként jelölt területeket érintő földhasználati jogok alapítása, illetve átruházása tárgyában megállapodásokat kötni. A Vevő a jogutódjaira is kiterjedően elfogadja, hogy a Telekingatlanra vonatkozó földhasználati jogok azon társasházakat, tulajdonostársakat és jogutódjaikat illetik, akik azokat szerződésben megkapják, és vállalja, hogy ezt a kötelezettséget a jogutódjaival is betartatja. A Vevő elfogadja, hogy az Eladó a Társasház – illetve a Társasház esetlegesen más társasházakkal közös – földhasználati jogával érintett területeken a társasházi tulajdonostársak kényelmét szolgáló létesítményeket (Pl. játszótér, napozóterasz, sportpálya, szabadtéri edzőpálya) alakítson ki.
5. Vevő tudomásul veszi Eladó tájékoztatását arra vonatkozóan, hogy Eladó a Telekingatlan kerítéssel elkerített további részein is (tervezett 8-10. épületek körüli, a Helyszínrajzon zöld alapon kék színnel illetve világoskék alapon kék színnel sávozott területeken) medencéket, játszótereket, és szabadtéri edzőpályákat alakíthat ki a beruházás későbbi ütemeiben.
6. Vevő tudomásul veszi, hogy a Telekingatlannak a Helyszínrajzon sávozott piros színnel jelölt részén az Eladó egyéb kiszolgáló egységet (pl.: étterem, grillterasz, kölcsonzó) alakíthat ki.

7. Az Eladó a társasházi Ingatlanok tulajdonjogát akként ruhazza át, hogy kizárólagos használati jogát fenntartja a liftakna e pontban körülírt területe tekintetében. Ez alapján a társasházi közös tulajdon részét képező liftakna tetőrészen az Eladót, a jelen előszerződés 1. sz. mellékletét képező helyszínrajzon sávozott piros színnel jelölt, összesen 81,1 m² alapterületű részekben határozatlan ideig tartó kizárólagos használati jog illeti meg. Vevő tudomásul veszi, hogy a kizárólagos használati joggal érintett tető-részen az Eladó és a szolgáltatók közötti hosszú lejáratú szerződések alapján GSM -, kábel TV- és Internet- működtetésére alkalmas átjátszó antennák kerülnek elhelyezésre. Vevő tudomásul veszi továbbá, hogy ezen szerződések alapján elhelyezett berendezések üzemeltetéséhez szükséges mértékben a szolgáltatók szakemberei és közreműködői számára a Társasház épületébe való belépést biztosítani szükséges, amelyet a Társasház nem korlátozhat, a használati joggal érintett terület igénybevételével, az azon elhelyezett berendezések üzemeltetésével összefüggésben sem az Eladóval, sem a szolgáltatókkal szemben díjat, ellenértéket nem követelhet.
8. Vevő tudomásul veszi, hogy Eladó a 9. emelet feletti tetőrészen tetőteraszokat alakít ki, melyekre az Eladót kizárólagos használati jog illeti meg és ezt a kizárólagos használati jogot az Eladó jogosult ellenérték fejében a Társasház tulajdonosi körén belül átruházni. E kizárólagos használati jog korlátozottan forgalomképes, de az azt megszerző vevő ellenérték fejében jogosult a Társasházban kizárólagos tulajdonnal rendelkező más személyre átruházni. Az ilyen módon biztosított, meghatározott lakásokhoz tartozó kizárólagos használati jogok a társasházi alapító okiratban kerülnek rögzítésre.
9. Vevő a fentiekben leírtakra tekintettel kifejezetten kijelenti, hogy az Eladó fent részletezett, társasházi közös tulajdon egyes részeire vonatkozó kizárólagos használati jogát, illetve a jog gyakorlására jogosultak kijelölésére (a jogok átruházására) vonatkozó jogát elfogadja, a kizárólagos használati jogokat későbbiekben sem az Eladóval, sem a további jogszerzőkkel szemben nem teszi vitássá, az alapító okirat használati jogokat rögzítő rendelkezéseit magára nézve kötelezőnek elfogadja. Vevő erről a jogutódjait köteles tájékoztatni.
10. Felek megállapodnak, hogy Eladó jogosult a beruházás megvalósítása érdekében a jelen ütemben vagy később felépítendő épületek, illetve a környező ingatlanok ellátása érdekében a Telekingatlanon a földfelszín alatt csővezetékét átvezetni, oszlopokat elhelyezni, szolgalmi jogot alapítani és/vagy a telken, vagy bizonyos berendezések és vezetékek elhelyezését szolgáló épületrészekben más ingatlan vagy közüzemi, elektronikus hírközlési szolgáltató számára szolgalmi, használati jogot alapítani, továbbá a telken – szükség szerint - kábeleket vezetni, kiszolgáló épületeket építeni, illetőleg további, engedélyezett építési munkákat elvégezni. A Vevő tudomásul veszi, hogy e rendelkezés alkalmazása további épület elkészültének, használatbavételének, illetve arra társasház megalapításának és/vagy más vevők tulajdonjoga bejegyzésének feltételét képezheti, ezért a Vevő a jelen szerződés aláírásával a fentiekhez visszavonhatatlanul hozzájárul.
11. Eladó vállalja, hogy a Társasház(ak) megalapítása valamint a Társasházakkal való földhasználati szerződések megkötése során a jelen előszerződéssel összhangban jár el, az okiratokat olyan tartalommal fogadja el, hogy azok a jelen előszerződés szerinti földhasználati jogokat mind a leendő Társasházközösségek, mind a Vevő számára biztosítsák.

Vevő kijelenti, hogy a beruházás későbbi ütemeiben tervezett épületek, egyéb létesítmények lehetséges méretéről, elhelyezkedéséről, funkciójáról megfelelő tájékoztatást kapott, amely alapján tudomásul veszi, hogy az Ingatlan környezete a jelen előszerződés kori állapothoz képest jelentősen megváltozhat, amely változás az Ingatlan egyes tulajdonságait akár negatívan is befolyásolhatja. Vevő tudomásul veszi továbbá, hogy a beruházás megvalósítása során az általa megvásárolandó Ingatlan környezetében is építkezési munkák folyhatnak. Vevő a jelen pontban felsorolt körülményekkel, eseményekkel, az ezekből fakadó esetleges kellemetlenségekkel vagy ideiglenes korlátozásokkal összefüggésben kárigényt nem érvényesíthet.

12. Vevő kijelenti, hogy a beruházás további ütemeinek megvalósításához, a beruházással összefüggő tervek engedélyeztetéséhez, módosításához hozzájárul, ezekkel kapcsolatos jogorvoslati, kártérítési igényt nem érvényesít.

13. Vevő mindezek alapján megerősíti, hogy az **Ingotlant** a hozzá tartozó kizárólagos használati joggal meg kívánja vásárolni.
14. Eladó vállalja, hogy a Vevő egyedi finanszírozási igénye esetén, Eladó a Vevőt finanszírozó hitelintézettel együttműködik a finanszírozás mindhárom félnek megfelelő lebonyolítása érdekében. Felek rögzítik, hogy a Vevőt finanszírozó hitelintézet – a megtárgyalandó feltételek szerint és ranghely sorrendben - a kölcsön ingatlan-nyilvántartásban megjelenő biztosítékeként a Vevő külön tulajdonába kerülő Ingatlanra (a közös tulajdonból hozzátartozó tulajdoni hányaddal egyetemben) annak önálló albetétként való ingatlan-nyilvántartási bejegyzését követően terhek bejegyzését kérheti (széljegy), illetve annak tulajdoni különlapjára terheket (jelzálogjogot, elidegenítési és terhelési tilalmat, stb.) jegyeztethet be. Az ilyen biztosítékok nem terhelhetik társasház egészét, a nem a vevő kizárólagos tulajdonát vagy tulajdoni várományát képező külön tulajdoni részeket, illetve nem érinthetik, illetve nem akadályozhatják vagy korlátozhatják a társasház egyéb külön tulajdoni és közöstudajdoni részének értékesíthetőségét, értékét és tehermentességét.
15. Vevő visszavonhatatlanul és kifejezetten hozzájárul, hogy ha bármely tárgyú kérelme (különösen tulajdonjog bejegyzés, az Ingatlan vételárához kölcsönt nyújtó hitelintézet, munkáltató, önkormányzat, Magyar Állam stb.) megelőzi az ingatlan-nyilvántartás rangsorában a Társasház be/feljegyzéssel, valamint a fentebb meghatározott (vagy a későbbiekben meghatározásra kerülő) jogok és tények be/feljegyzésével, törlésével kapcsolatos bármely kérelmeket, úgy az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény végrehajtásáról kiadott 109/1999. (XII.29.) FVM rendelet 38. §-ában foglaltak szerint rangsorcsere történjen, amely rangsorcsere iránti kérelem Vevő helyett és nevében történő aláírására jelen okirat aláírásával meghatalmazza Eladó képviselőjét, az ingatlanügyi hatósághoz történő benyújtására pedig az e szerződést ellenjegyző ügyvédet. Amennyiben Eladó képviselője a Vevő képviselőjére összeférhetetlenség vagy érdekellentét miatt nem lenne jogosult, úgy Vevő vállalja, hogy a ranghelycsere nyilatkozatot – minden külön ellenszolgáltatási igény nélkül – aláírja, illetve amennyiben finanszírozást vesz igénybe, úgy, amennyiben szükséges, a finanszírozó hitelintézetével is aláíratja.

IV. A Szerződő felek megállapodása

1. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy az alábbi feltételek együttes bekövetkezése esetén a feltételek bekövetkezéséről szóló Eladói értesítés Vevő általi kézhezvételét követő 90 naptári napon belül egymással
 - a. a II./1. pont szerinti Ingatlan adásvétele tárgyában **végleges adásvételi szerződést**;
 - b. a II./2. pont szerinti parkoló, kertterület kizárólagos használati jogának szabályozása tárgyában **végleges szerződést**kötnek.
2. A fenti végleges adásvételi szerződés eredményeképpen Eladó – a földhivatali kérelem tulajdonjog bejegyzési engedély benyújtásáig történő függőben tartása mellett – eladja, Vevő pedig megveszi az Ingatlant.

A végleges adásvételi szerződést és a parkoló/kert használatát biztosító szerződést a Felek jelen előszerződéssel azonos tartalommal kötik meg, ettől eltérni csak a Felek egyező akaratával lehet. Szerződő felek azonban megállapodnak abban, hogy tekintettel a folyamatban lévő tereprendezésre, a végleges adásvételi szerződésben a parkoló száma és elhelyezkedése eltérhet a jelen előszerződésben szereplőtől. Vevő tudomásul veszi továbbá, hogy a Helyszínrajzon 8-9. számmal jelölt épület építkezésének idejére az építési területre eső parkolóhelyek ideiglenes jelleggel áthelyezésre kerülhetnek.
3. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a feltételek teljesüléséről az Eladó írásban értesíti a Vevőt. Amennyiben a Vevő a végleges adásvételi szerződést és a parkoló használati jogát biztosító szerződést a határidőig nem köti meg, az Eladó jogosult a jelen előszerződéstől elállni, és az elálláshoz jelen előszerződés szerint fűzött jogkövetkezményeket alkalmazni.
4. Szerződő felek a végleges szerződés megkötésének az alábbi feltételek együttes teljesülését tekintik:

- a. az Ingatlan műszaki átadás-átvétele megtörtént,
 - b. a Vevő valamennyi esedékes fizetési kötelezettségének eleget tett,
 - c. a társasház önálló helyrajzi számon történő ingatlan-nyilvántartási bejegyzése megtörtént.
5. Eladó a fentiekkel összhangban – a III. pontban foglalt kivételekkel – szavatolja az Ingatlan tulajdonjogát, per-, teher-, és igénymentességét, valamint azt, hogy harmadik személynek nincs olyan joga, amely Vevő tulajdonjog szerzését korlátozná vagy akadályozná.
6. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy Vevő a végleges adásvételi szerződés megkötéséig egy alkalommal (300.000,- Ft + Áfa szerződés előkészítési díj megfizetése ellenében) jogosult maga helyett vevőként olyan személyt (gazdasági társaságot) állítani, aki jelen előszerződésben foglalt kötelezettségeit maradéktalanul átvállalva, a jelen előszerződésbe foglalt vevői nyilatkozatok megerősítése mellett kötelezi magát a szerződés teljesítésére, és ez az Eladó számára nem jelent hátrányt. Amennyiben Vevő a harmadik felet jelöl a végleges szerződés megkötésére, úgy a Vevő által korábban megfizetett foglaló és vételár-részletek nem kerülnek visszafizetésre, hanem a Vevő által jelölt fél vételár megfizetési kötelezettségébe kerül beszámításra. Vevő vállalja, hogy az általa korábban megfizetett foglaló és vételár-részlet tekintetében a harmadik féllel elszámol.

V. A vételár és a fizetési feltételek

1. Szerződő felek a **lakásingatlan** vételárát nettó,- Ft +,- Ft (5% Áfa), mindösszesen bruttó,-**Ft**, azaz **forint** összegben,

a lakásingatlanhoz tartozó **kerterület** kizárólagos használati jogának ellenértékét nettó,- Ft +,- Ft (27% Áfa), mindösszesen bruttó **, -**Ft**, azaz ** **Forint** összegben;

a **tároló ingatlan** vételárát,- Ft +,- Ft (27% Áfa), mindösszesen bruttó,-**Ft**, azaz **Forint** összegben határozzák meg,

a lakásingatlanhoz tartozó **parkoló terület** kizárólagos használati jogának ellenértékét nettó Ft + Ft (27% Áfa), mindösszesen bruttó**Ft**, azaz**forint** összegben

a lakásingatlanhoz tartozó **tetőterasz terület** kizárólagos használati jogának ellenértékét nettó Ft + Ft (27% Áfa), mindösszesen bruttó**Ft**, azaz**forint** összegben határozzák meg.

2. Szerződő felek rögzítik, hogy Vevő a **lakásingatlan** vételárát az alábbi ütemezés szerint köteles megfizetni az Eladó részére:

Jogcím	Határidő	Összeg	Forrás
foglaló	Vevő a jelen adásvételi előszerződés aláírását megelőzően megfizette	1.000.000,- Ft	önerő
foglaló	az előszerződés letétkezelő által történő jóváhagyásáról való Eladói értesítést követő 2 banki napon belül	.....,- Ft (5% áfa) (foglaló kiegészítése a vételár 10%-ára)	önerő
I. vételár-részlet	az előszerződés letétkezelő által történő jóváhagyásáról való Eladói értesítést követő 2 banki napon belül	.....,- Ft (5% áfa) (a vételár 10%-a)	önerő

II. vételár-részlet	azt követő 15 napon belül, hogy az Eladó fényképpel igazolja, hogy a vételi ajánlat tárgyát képező lakásingatlan homlokzati nyílászárói beépítésre kerültek	.....,- Ft (5% áfa) (a vételár 50%-a)	önerő
III. vételár-részlet	azt követő 2 banki napon belül, hogy az Eladó értesítést küld arról, hogy a vételi ajánlat tárgyát képező lakásingatlan műszaki átadás-átvételtre alkalmas	.....,- Ft (5% áfa) (a vételár 20%-a)	önerő
IV. vételár-részlet	a végleges adásvételi szerződés megkötését követő 3 banki napon belül	.....,- Ft (5% áfa) (a vételár 10%-a)	önerő

Szerződő felek rögzítik, hogy Vevő a **tároló ingatlan** vételárát az alábbi ütemezés szerint köteles megfizetni az Eladó részére:

Jogcím	Határidő	Összeg	Forrás
foglaló	az előszerződés letétkezelő által történő jóváhagyásáról való Eladói értesítést követő 2 banki napon belül	.....,- Ft (a vételár 10%-a)	önerő
vételár-részlet	az előszerződés letétkezelő által történő jóváhagyásáról való Eladói értesítést követő 2 banki napon belül	.....,- Ft (a vételár 40%-a)	önerő
vételár-részlet	a végleges adásvételi szerződés megkötését követő 3 banki napon belül	.....,- Ft (a vételár 50%-a)	önerő

Szerződő felek rögzítik továbbá, hogy Vevő a **lakásingatlanhoz tartozó kizárólagos használati jog (parkoló, kert, tetőterasz) ellenértékét** az alábbi ütemezés szerint köteles megfizetni az Eladó részére:

Jogcím	Határidő	Összeg	Forrás
foglaló	az előszerződés letétkezelő által történő jóváhagyásáról való Eladói értesítést követő 2 banki napon belül	.....,- Ft (az ellenérték 10%-a)	önerő
ellenérték I. részlet	az előszerződés letétkezelő történő jóváhagyásáról való Eladói értesítést követő 2 banki napon belül	.....,- Ft (az ellenérték 40%-a)	önerő
ellenérték II. részlet	a végleges használati szerződés megkötését követő 3 banki napon belül	.....,- Ft (az ellenérték 50%-a)	önerő

- Vevő fizetési kötelezettségeit az Aranypart Ingatlanfejlesztő Alap (Eladó) ERSTE BANK HUNGARY Zrt-nél vezetett 11600006-00000000-50261248 számú fizetési számlájára átutalással köteles kiegyenlíteni.
- Felek rögzítik, hogy amennyiben az V./2. pont szerint a Vevő által fizetendő foglaló-kiegészítés összege a fenti határidőt követő 3 banki napon belül sem kerül jóváírásra az Eladó számláján, úgy Eladó póthatáridő tűzése nélkül jogosult a jelen előszerződéstől – Vevő postázási címére ajánlott postai küldeményként feladott írásbeli nyilatkozattal – elállni, és a Vevő a korábban megfizetett, jelen előszerződés alapján foglalónak minősülő regisztrációs díjat nem követelheti vissza.
- Szerződő felek rögzítik, hogy bármely pénzüsszeg csak akkor tekinthető kiegyenlítettnek, amikor az az Eladó számláján jóváírásra került.

6. Szerződő felek egybehangzóan kijelentik, hogy a foglaló rendeltetésével, céljával és alkalmazási feltételeivel tisztában vannak. Tudomással bírnak arról, hogy amennyiben a jelen előszerződés teljesítése az Eladó érdekkörébe tartozó okból hiúsulna meg, a foglalót kétszeresen köteles Vevő részére visszatéríteni. Abban az esetben, ha a szerződés teljesítése Vevő érdekkörében felmerült okból hiúsulna meg, a Vevő a foglaló címén átadott összeget véglegesen elveszíti. Szerződésszerű teljesítés esetén a foglaló a vételárba beszámítandó, ha pedig a szerződés olyan okból szűnik meg, amelyért egyik fél sem felelős, vagy mindkét fél felelős, a foglaló visszajár.
7. A vételár általános forgalmi adót tartalmaz, amelynek mértéke jelen előszerződés aláírásakor hatályos jogszabályok alapján került meghatározásra. A vételár teljesítése a beszámított foglaló, valamint a fenti ütemezés szerinti vételárrészletek útján történik. A teljesítés az általános forgalmi adó megállapítása tekintetében megfizetett előlegként minősül, melyre tekintettel, a fizetendő általános forgalmi adó mértékét az előleg jóváírásának napján hatályos jogszabály állapítja meg.

Szerződő felek rögzítik, hogy jelen okirat aláírását követően bekövetkező az áfára vonatkozó vagy bármely jogszabály megváltozása, amely a Vevőre nézve esetleg hátrányos anyagi vagy egyéb jogkövetkezéssel jár, az Eladóra nem hárítható át, elállási felmondási jogot a Vevő számára nem alapoz meg.

8. Szerződő felek – annak érdekében, hogy a tulajdonjog bejegyzéséhez a vételár hiánytalan megfizetése igazolható legyen - kizárják, hogy a Vevő jelen előszerződésből eredő fizetési kötelezettségei tekintetében az Eladóval szemben beszámítási kifogással éljen.
9. Eladó tájékoztatja Vevőt, hogy a 2007. évi CXXVII. tv. (Áfa törvény) 175. §-ban foglalt követelményeknek megfelelően elektronikus számlát bocsát ki részére. Vevő kijelenti, hogy az elektronikus számlázás jogszabályi hátterét ismeri és az elektronikus számlázáshoz hozzájárul, az így kiállított számlákat befogadja.

Vevő kijelenti, hogy a e-mail cím alkalmas az elektronikus számlák befogadására.

Vevő vállalja, hogy az e-mail címében bekövetkezett változásokról az Eladót írásban (teljes bizonyító erejű magánokirati formában) haladéktalanul tájékoztatja, ennek elmulasztásából eredő minden következmény a Vevőt terheli. Vevő tudomásul veszi, hogy a mulasztása okán a hibás e-mail címre kiküldött számlát az Eladó továbbítottnak és kézbesítettnek tekinti.

10. A Társasházban kialakításra kerülő külön tulajdoni egységek alapterülete az ingatlan-nyilvántartásban a járófelület 1 méteres magasságban mért területe, azaz a vakolatlan falak belső síkja között mért méretekből képzett (nettó) terület (amely így nem tartalmazza a válaszfalakat, gépészeti vezetékek aknáit stb.). Az e méreetszámítás szerinti méret kerül ellenőrzésre a műszaki bejáráskor. A társasházak ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésekor az Ingatlan bizonyos területei (erkély, terasz, loggia) az Ingatlan tulajdoni lapján nem kerülnek az Ingatlan alapterülete részeként feltüntetésre. Eladó tájékoztatja a Vevőt, hogy a társasház alapító okiratába az Ingatlan mérete az ingatlan-nyilvántartási célú földmérési és térképészeti tevékenység részletes szabályairól 8/2018 (VI. 29.) AM rendelet szerinti hasznos alapterület számítás szerint fog szerepelni, ami kis mértékben eltérhet a fenti számítási módtól. A Vevő kijelenti, hogy a különböző alapterület-számításból fakadó eltéréseket elfogadja.
11. Vevő tudomásul veszi és elfogadja, hogy az Ingatlan alapterületét a műszaki bejárás alkalmával az Eladó és a Vevő közösen felméri. A Felek megállapodnak, hogy amennyiben a felmérés eredményeképpen az Ingatlan tényleges alapterülete (belső helyiségek) a jelen előszerződésben meghatározott értékhez képest (pozitív vagy negatív irányban) 3%-ot meg nem haladó mértékben eltér, akkor a Felek egymással szemben semmilyen igényt nem támasztanak. A 3% mértéket meghaladó méreteltérés esetén a Felek a 3% feletti rész tekintetében a jelen előszerződésben irányadó bruttó m² ár alapul vételével egymással elszámolnak. Vevő a jelen előszerződéstől való elállásra jogosult, ha a tényleges méreteltérés az 5%-ot meghaladja. A Felek megállapodnak továbbá, hogy amennyiben a felmérés eredményeképpen a terasz (erkély, loggia)/tároló

tényleges alapterülete a jelen előszerződésben meghatározott értékhez képest (pozitív vagy negatív irányban) 5%-ot meg nem haladó mértékben eltér, akkor a Felek egymással szemben semmilyen igényt nem támasztanak. Az 5% mértéket meghaladó méreteltérés esetén a Felek az 5% feletti rész tekintetében a jelen előszerződésben irányadó bruttó m² ár alapul vételével egymással elszámolnak. Vevő a jelen előszerződéstől való elállásra jogosult, ha a terasz/tároló tényleges méreteltérése a 10%-ot meghaladja.

12. A felek a használati jogok szabályozása tárgyában kötendő végleges szerződés lényeges tartalmaként elfogadják, hogy a szerződés alapján fizetendő, jelen előszerződés V./2. pontjában megjelölt díj, a lakás felépítmény ingatlanhoz tartozó kizárólagos használati jog (kert, parkoló, tetőterasz) biztosításának ellenértéke. Az ellenérték megfizetésén túl a Vevő vállalja a kerterület gondozásához illetve a parkolóterület és útvonalak karbantartásához kapcsolódó emelt összegű közös költség megfizetését a Társasház alapító okiratában és SZMSZ-ében foglaltakkal összhangban. A felek kölcsönösen megállapodnak továbbá, hogy a felépítményi ingatlanok elidegenítéséhez és megterheléséhez a Telekingatlan tulajdonosának hozzájárulására, illetve a Telekingatlan elidegenítéséhez és megterheléséhez a felépítményi ingatlanok tulajdonosának hozzájárulására nincs szükség. A földhasználati jog és a kizárólagos használati jogok a Vevő által megvásárolt felépítményi ingatlan(ok)hoz kapcsolódnak, azok önállóan nem forgalomképesek. Eladó a Telekingatlan átruházására kizárólag olyan kikötéssel jogosult, amely az arra vonatkozó használati jogok fenntartását a használati jog jogosultak számára változatlan tartalommal biztosítja.

Vevő jogosult a parkoló (és/vagy a tetőterasz) kizárólagos használati jogát a társasházban tulajdonnal rendelkező másik tulajdonos részére írásbeli szerződéssel átruházni. Az átruházási szándékról előzetesen, illetve az átruházás megtörténtéről az Eladót, mint a Telekingatlan tulajdonosát, valamint a Társasház közös képviselőjét az átruházó tulajdonostársnak írásban tájékoztatnia kell.

Eladó a Telekingatlan átruházására kizárólag olyan kikötéssel jogosult, amely az arra vonatkozó kizárólagos használati jogok és a földhasználati jog fenntartását a jogosultak számára változatlan tartalommal biztosítja.

VI. A műszaki átadás és a birtokbaadás

1. A műszaki átadás várható időpontja **2021. július 15.**
2. Amennyiben az Ingatlan készülsége eléri a műszaki átadás-átvételtre alkalmas műszaki tartalmat, úgy Eladó erről a tényről a IX. 9. pont szerinti email címen értesíti a Vevőt („Készrejelentés”), és Vevővel való közvetlen kapcsolatfelvétel útján egyeztetni az Ingatlan műszaki átadás-átvételének pontos időpontját.
3. Vevő az Ingatlant a jegyzőkönyv aláírásával veszi át. Sikeresnek tekinthető a műszaki átadás, ha az a Vevő hibájából hiúsult meg (pl.: a Vevő két alkalommal nem jelenik meg az átadáson). A Vevő nem tagadhatja meg az átvételt olyan nem jelentős hiány vagy hiba miatt, amely javítása az Ingatlan rendeltetésszerű használatát nem akadályozza. Rendeltetésszerű használatra alkalmas az Ingatlan, ha az alábbi feltételek együttesen fennállnak:
 - a) a közművek bekötésre kerültek,
 - b) a hűtő-fűtő berendezés beltéri egysége üzemképes,
 - c) az elektromos munkák elkészültek,
 - d) nyílászárók be vannak szerelve, hideg- és meleg burkolatok elkészültek, a szaniterek felszerelésre kerültek.
4. A használatbavételi engedély megléte nem feltétele a műszaki átadásnak, de amennyiben a Társasházra kiadásra került a használatbavételi engedély, Vevő az átvételt rendeltetésszerű használatra alkalmatlanság címén nem tagadhatja meg.

5. Eladó köteles a műszaki bejárás során jegyzőkönyvezett és Eladó által elfogadott hibákat legfeljebb 45 napon belül kijavítani. Ha a Vevő az Ingatlan műszaki átvételét jogszerűen tagadja meg, a hibák kijavítását követően a Felek a műszaki bejárást megismétlik.
6. Eladó a Vevő 8 naptári napos előzetes értesítése mellett a 3. melléklet szerinti műszaki tartalommal jogosult a véghatáridő tekintetében is előteljesítésre, amelyet a Vevő köteles elfogadni és ehhez kapcsolódó fizetési- és egyéb szerződéses kötelezettségeit teljesíteni.
7. A műszaki átadás-átvétel nem jelent birtokbaadást. A műszaki bejárás eredményes lefolytatását, az azon esetlegesen feltárt hibák kijavítását és a vételár maradéktalan megfizetését követően az Eladó az Ingatlan birtokát a Vevőre ruházza át külön birtokbaadási eljárás keretében. A Felek a birtokátruházásról jegyzőkönyvet vesznek fel, amelyben rögzítik a közszolgáltatók mérőóráinak számát és állását. A Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy a mérőórákat a birtokbaadást követő 15 napon belül saját nevére a szolgáltatóknál átíratja. Amennyiben ezen kötelezettségének határidőben nem tesz eleget, úgy az Eladó jogosult a szolgáltatás kikapcsolását kérni.
8. A birtokátruházás mindenkor előfeltétele, hogy a teljes bruttó vételár az Eladó számláján jóváírásra kerüljön, és a Vevő minden más fizetési kötelezettségének (késedelmi kamat stb.) eleget tegyen.
9. Vevő a birtokátruházás napjától kezdve szedi az Ingatlan hasznait és viseli annak terheit, és mindazt a kárt, amely megtérítésére harmadik személyt kötelezni nem lehet.
10. Határidőben teljesít az Eladó, amennyiben a Készrejelentést a műszaki átadás várható időpontját (VI./1. pont) követő legfeljebb 3 hónapon belül a Vevő számára megküldi, és az egyeztetett időpontban a műszaki átadás-átvétel sikeresen lezárul, vagy az átvételt a Vevő jogellenesen tagadja meg. Ezen 3 hónapos időtartamra vonatkozóan Eladó semmilyen kártérítés fizetésére, vagy hátrányos jogkövetkezmény viselésére nem kötelezhető.
11. A műszaki átadás vonatkozásában továbbá vis maiornak minősül különösen a földrengés, árvíz, súlyos természeti csapás, az ellátásban és az alapanyagok biztosításában felmerülő országos hiány. Amennyiben az Eladó a vis maior körébe tartozó ok miatt átmenetileg nem képes a műszaki átadási kötelezettségének eleget tenni, és ha az esemény bekövetkezéséről írásban értesíti a Vevőt, akkor a kötelezettségének teljesítése a vis maior fennállásának teljes időtartamára felfüggesztésre kerül, amely felfüggesztés időtartamával a határidő meghosszabbodik.
12. Vevő tudomásul veszi, hogy a birtokátruházáskor, illetve azt követően munkálatok folyhatnak a Telekingatlanon, amely munkálatok folytatását a Vevő elfogadja, és ezek tekintetében az Eladóval szemben semmilyen igényt nem támaszt.

VII. Szankciók, elállási jog kikötése

1. Amennyiben a Vevő bármely fizetési kötelezettségének határidőben teljes egészében nem tesz eleget, úgy a késedelmes összeg után, a késedelem idejére az Eladó részére a mindenkori jegybanki alapkamat + évi 7% mértékű késedelmi kamatot köteles fizetni, és az Eladó jogosult a műszaki átadást a késedelmes napok számával későbbre halasztani.
2. Amennyiben a Vevő fizetési kötelezettségének teljesítésével – Eladó írásbeli felszólítása ellenére – 30 naptári napot meghaladó késedelembe esik, Eladó jogosult a jelen előszerződéstől érdekmúlás bizonyítása nélkül elállni, és az Ingatlant harmadik személynek értékesíteni. Az elállás az előszerződést, illetve a végleges adásvételi szerződést és ezek esetleges kiegészítéseit és módosításait felbontja, és Eladó jogosulttá válik az Ingatlan értékesítésére. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a vételár 15%-a meghiúsulási kötbér címén az Eladót illeti, ha Eladó gyakorolja elállási jogát. Felek rögzítik, hogy a kötbér összege a foglaló összegével nem kerül csökkentésre. Eladó elállása esetén a foglaló, a meghiúsulási kötbér és az elállásig

felmerült késedelmi kamat összegét megtartja, az ezt követően megmaradó összeget köteles az elállás közlésétől számított 30 napon belül a Vevő részére kamatmentesen visszafizetni. Elállás esetén a Szerződő felek szoros együttműködésre kötelesek.

3. Eladót a Vevő szerződésszegésétől függetlenül gyakorolható elállási jog illeti meg az alábbi feltételekkel. Az elállási jog a végleges adásvételi szerződés megkötéséig, a Vevő számára ajánlott, tértivevényes postai küldeményként megküldött egyoldalú írásbeli nyilatkozattal gyakorolható. Az elállás bejelentésétől számított 8 napon belül Eladó köteles a Vevő számára a már átvett vételárrészt (kamatok nélkül) visszafizetni, valamint afelett – bánatpénzt fizetni a Vevő számára. A bánatpénz összege a Vételár 10%-a plusz a Vevő által már befizetett vételár rész 5%-ának együttes összege, de legfeljebb 5 millió forint. A bánatpénz értékét meghaladó kár megtérítése Eladótól nem követelhető.
4. Eladó elállás esetén jogosult az adásvételi szerződésre vonatkozó valamennyi széljegyzett kérelmet és/vagy bejegyzett jogot, valamint tényt az ingatlan-nyilvántartásból egyoldalú nyilatkozatával törölni, amelyhez a Vevő a végleges szerződés aláírásával hozzájárul.
5. Amennyiben a Vevő minden fizetési kötelezettségének határidőben eleget tett, és az Ingatlan Készrejelentésére a műszaki átadás várható időpontját követő 3 hónapon belül nem kerül sor, vagy a Készrejelentést követő műszaki átadás az Eladó érdekkörében felmerülő okból meghiúsul, Eladó a 3 hónapos időtartamot követő nappal kezdődő késedelem idejére a lakásingatlan vételárának 0,02%-a/nap mértékű, de legfeljebb 500.000,- Ft késedelmi kötbért köteles fizetni a Vevő részére. Ha az Eladó által megfizetésre kerülő kötbér összege eléri az 500.000,- Ft-ot, azaz Ötszázezer forintot, úgy Eladó kötbérfizetési kötelezettsége megszűnik, ezt követően Vevőt elállási jog illeti meg. Vevő elállása esetén Eladó a foglaló kétszeresét, és a már megfizetett vételár részét kamatmentesen köteles a Vevő részére visszafizetni. Vevő tudomásul veszi és elfogadja, hogy Eladó kártérítési felelősségének mértéke – a Ptk. 6:526.§-ában rögzített kivételektől eltekintve – a kötbér összegében maximalizált. A kötbér és a kártérítés összege a foglaló összegével csökken (Ptk. 6:185.§ (4)).
6. A Felek megállapodnak, hogy a Vevők bármelyike jogosult az Ingatlant az Eladótól átvenni. Ezzel kapcsolatosan a többi Vevő semmilyen további igényt nem támaszthat az Eladóval szemben. Kikötik a Felek, hogy amennyiben a Vevő helyett harmadik személy jelenik meg az Átadáson, úgy az Eladó csak akkor köteles az Ingatlant átadni, illetve birtokba adni, amennyiben a harmadik személy teljes bizonyító erejű magánokiratba foglaltan igazolni tudja átvételi, illetve birtokbavételi jogosultságát.

VIII. Ingatlan-nyilvántartási rendelkezések

1. Eladó az Ingatlan tulajdonjogát a vételár teljes kifizetéséig fenntartja. Eladó a vételár teljes kiegyenlítését követően külön okiratba (a továbbiakban: bejegyzési engedély) foglaltan feltétlen és visszavonhatatlan beleegyezését adja a Vevő részére, hogy a tulajdonjog a jelen előszerződés II.1. pontjában körülírt és a Társasház alapítását követően megnyitandó különlap szerinti **lakásingatlanra és tárolóingatlanra** vétel jogcímén a Vevő javára 1/1 tulajdoni arányban az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön.
2. Szerződő felek a végleges adásvételi szerződés aláírásával kérik a Földhivalt, hogy az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI törvény 47./A § (1) bekezdés b) pontja alapján a tulajdonjog bejegyzésére irányuló eljárást a **tulajdonjog bejegyzési engedély benyújtásáig tartsa függőben.**
3. Eladó a végleges adásvételi szerződés aláírásával kötelezettséget vállal arra, hogy a bejegyzési engedélyt az adásvételi szerződést ellenjegyző ügyvédnél letétbe helyezi.
4. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy az Eladót nem terheli felelősség a Társasház és a Vevő Ingatlanra vonatkozó tulajdon-, és más jogok, illetve tények ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzése/feljegyzése iránti kérelmének földhivatali elintézési idejével kapcsolatban különösen akkor, ha a

Vevőt felszólítják, hogy valamely okiratot pótoljon, nyilatkozatot megtegyen, és ennek a Vevő nem tesz eleget.

IX. Vegyes és záró rendelkezések

1. Eladó kijelenti, hogy Magyarországon nyilvántartásba vett ingatlanfejlesztő alap és a kollektív befektetési formákról és kezelőikről, valamint egyes pénzügyi tárgyú törvények módosításáról szóló 2014. évi XVI. törvény 64. § (9) bekezdés f) pontja értelmében a jelen adásvételi előszerződés hatályba lépéséhez a letétkezelő, az ERSTE BANK HUNGARY Zrt. beleegyezése szükséges.
2. Vevő kijelenti, hogy nagykorú magyar állampolgár, a tulajdonszerzési képessége nem korlátozott.
3. Eladó kijelenti, hogy az Ingatlan építtetésére, értékesítésére jogosult és az Ingatlant értékesítés céljára építtette. Az előszerződés hatályos szabályok alapján a Vevő a vagyonszerzési illetéket az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény (Itv.) 26. § (1) bekezdés f) pontja alapján kérheti kiszabni. Amennyiben a lakás forgalmi értéke a *15 millió forintot nem haladja meg*, a lakás tulajdonjogának megszerzése visszterhes vagyonátruházási illeték fizetése alól mentes. Abban az esetben, ha a forgalmi érték a *15 millió forintot eléri, de nem haladja meg a 30 millió forintot*, az illetékből nem kell megfizetni azt az összeget, amely akkor járna, ha a lakásingatlan forgalmi értéke 15 millió forint lenne. Ilyen lakás tulajdoni hányada esetén a kedvezmény a 15 millió forintnak a szerzett tulajdoni hányaddal arányos részére illeti meg a vagyonszerzőt. Amennyiben a lakásingatlan forgalmi értéke a *30 millió forintot meghaladja*, Vevő a lakásingatlan visszterhes vagyonszerzése után illeték fizetésére köteles. A visszterhes vagyonátruházási illeték általános mértéke a megszerzett vagyon forgalmi értéke után 4%. A vagyonszerzési illeték és az ingatlan-nyilvántartási eljárási díj megfizetésének kötelezettsége a Vevőt a végleges adásvételi szerződés megkötésekor hatályos jogszabályi előírások szerint terheli. Szerződő felek rögzítik, hogy jelen okirat aláírását követően bekövetkező bármely jogszabály megváltozása, amely a Vevőre nézve esetleg hátrányos anyagi vagy egyéb jogkövetkezménnyel jár, az Eladóra nem hárítható át, elállási felmondási jogot a Vevő számára nem alapoz meg.
4. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy az alapító okirat elkészítésével kapcsolatos költségek, díjak Eladót, míg a jelen adásvételi előszerződés elkészítésének díja, valamint a végleges adásvételi szerződés és a földhasználati, illetve a használati jogról szóló szerződés elkészítésének díja, a visszterhes vagyonátruházási illeték, az ingatlan-nyilvántartási igazgatási szolgáltatási díj, illetve a jelen előszerződés, valamint a végleges adásvételi szerződés, és a földhasználati, illetve a használati jogról szóló szerződés Vevő által kezdeményezett módosításának díja a Vevőt terheli. Vevő vállalja, hogy az Eladó által kiállított és Vevő részére megküldött számla ellenében az abban foglalt fizetési határidőre az Aranypart Ingatlanfejlesztő Alap részére megfizet $300.000,- Ft + Afa$ összeget, amely magába foglalja a jelen előszerződés valamint a végleges adásvételi és földhasználati és a használati jogról szóló szerződés elkészítésének díját. Az előszerződés vagy valamely végleges szerződés aláírását követő, Vevő által kezdeményezett szerződésmódosítás díja $300.000,- Ft + Afa$.
5. Eladó tájékoztatja a Vevőt, hogy az épület generálkivitelezője a megfelelő teljesítésért egyes épületrészek tekintetében 3, 5 vagy 10 éves időtartamon belül jótállási kötelezettséggel tartozik a lakásépítéssel kapcsolatos kötelező jótállásról szóló 181/2003. (XI.5.) Korm. rendelet, valamint a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (Ptk.) és a jelen jogviszonyra vonatkozó egyéb jogszabályok alapján a Lakásingatlan vonatkozásában. Vevő tudomásul veszi, hogy a hivatkozott jogszabály alapján a jótállási idő alatt a jótállással kapcsolatos igényeit közvetlenül a kivitelezővel szemben érvényesítheti, a Vevő részére átadott jótállási jegy alapján. Eladó tájékoztatja a Vevőt, hogy a Társasház generálkivitelezője (Kivitelező) a Dimoneta Vagyonkezelő Korlátolt Felelősségű Társaság (székhely: 4032 Debrecen, Nagyerdei krt. 1, cg.: 09-09-021669).

6. Felek rögzítik, hogy a Kivitelező a Vevő részére a birtokátruházáskor átadja a Lakásingatlanra vonatkozó jóállási jegyet, használati utasítást és az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról szóló 176/2008. (VI.30.) Korm. rendelet alapján az épület egészére kiállított energetikai tanúsítványt.
7. Felek megállapodnak, hogy az Eladónak a Kivitelezővel szemben fennálló szavatossági jogait és abból eredő igényeit a jelen előszerződés aláírásával, de a birtokátruházással, mint hatályba léptető feltétellel egyidejűleg az Ingatlan (lakás) tekintetében a Vevőre engedményezi, illetve átruházza, amelynek ellentételezéseként az Eladó a jelen előszerződés aláírásával kizárja az Ingatlannal kapcsolatos kellékszavatossági kötelezettségeit és ezek megszegésével okozott károkért való felelősségét, amely felelősség kizárás szintén a birtokátruházással lép hatályba. A Vevő a jelen előszerződés aláírásával kijelenti, hogy ezen feltétel ismeretében vásárolja meg az Ingatlant. A jelen pont szerinti engedményezésről az Eladó a birtokátruházást követően értesíti a Kivitelezőt.
8. Vevő a fentiekben leírtakra tekintettel kifejezetten vállalja, hogy kizárólag a Kivitelezővel szemben érvényesít hibás teljesítési igényt, és kifejezetten lemond arról, hogy az Eladóval szemben hibás teljesítési igényt érvényesítsen.
9. Szerződő felek vállalják, hogy egymást a jelen előszerződés vagy a végleges szerződések teljesítését érintő minden lényeges kérdésben az elvárható legrövidebb időn belül telefonon, e-mailen vagy levélben megfelelően tájékoztatják. Szerződő felek megállapodnak ugyanakkor abban, hogy a jelen előszerződés vagy a végleges szerződések illetve a jogszabályok alapján alkalmazható jogkövetkezmény, szankció érvényesítésével összefüggésben – ahol az előszerződés kifejezetten eltérően nem rendelkezik (pl. e-mail használata) - kizárólag olyan értesítésre, közlésre, jognyilatkozatra lehet hivatkozni, amelyet a felek írásban (is) megtettek, azt személyesen átadták, vagy ajánlott postai küldeményként a következő címre megküldték:

Az Eladó részére:
 Kéri Attila vezérigazgató
 Postázási cím: 1135 Budapest,
 Róbert K. krt. 96-100.
 Tel.: +36/30/408-5875
 E-mail: ertekesites@divinus.hu

A Vevő részére:

 Postázási cím: Vevő lakcíme
 Tel.: +06
 E-mail:

10. Felek megállapodnak abban, hogy a másik fél székhelyére/lakcíme postai úton továbbított küldemény a feladást követő 5. napon abban az esetben is kézbesítettnek tekinthető, ha az a másik féltől esetlegesen „nem kereste”, „címezett ismeretlen”, „átvételt megtagadta” vagy „elköltözött” stb. jelzéssel érkezne vissza.
11. Vevő tudomásul veszi, hogy az el nem adott épületrészek Eladó tulajdonában maradnak, azzal Eladó szabadon rendelkezik, a lakás és nem lakás céljára szolgáló helyiségeinek, illetve a Telekingatlanra vonatkozó használati jogokkal érintett területek értékesítése során Eladó a vevőkkel egyedileg állapodik meg. Az egyes szerződésekben előforduló eltérésekre hivatkozva Vevő jelen előszerződés módosításait nem kezdeményezheti, arra jogot nem alapíthat.
12. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy jelen előszerződés bármely pontjának érvénytelensége nem hat ki a szerződés egészére és ilyen esetben az érvénytelen pont helyett a jelen előszerződés megkötésénél irányadó akaratuknak megfelelően fognak haladéktalanul az érvénytelen rész helyett érvényesen megállapodni.
13. Vevő a jelen előszerződés aláírásával hozzájárul, hogy az Eladó a jelen előszerződéssel kapcsolatos, a Telekingatlan tulajdoni lapján szereplő, az Ingatlanra és rá, mint jogosultra/kötelezettre vonatkozó mindenkor széljegyek mögöttes, akár banktitkot tartalmazó magán és közokirataiba, és hatósági határozatba is betekintést nyerjen, illetve az okiratról hiteles másolatot kérjen, továbbá hozzájárul, hogy a vételár megfizetéséhez adott kölcsön banki irataiba betekintést nyerjen, illetve az okiratról hiteles másolatot kérjen.

Vevő banktitok tartási kötelezettsége alól feloldja és egyben felhatalmazza a Vevőt Finanszírozó Hitelintézetet, hogy a jelen előszerződésben és a végleges adásvételi szerződésben foglalt ügylethez, illetve az Ingatlan vételárának megfizetéséhez nyújtott kölcsön-, hitel- vagy egyéb szerződést, annak mellékleteit és a biztosítéki szerződéseket, mint banktitkot tartalmazó dokumentumokat Eladó számára másolatban átadja Eladó ilyen kérése esetén, továbbá a jelen szerződés, illetve az adásvételi szerződés elkészítésével megbízott ügyvéd számára minden olyan banktitkot képező információt átadjon, mely az adásvételi előszerződés és végleges szerződés elkészítésével, a jogügylet lebonyolításával, teljesítésével, a vételárnak a Vevőt Finanszírozó Bank által finanszírozott része folyósításával, átutalásával, valamint a kölcsön-, hitel- vagy egyéb szerződés bármely olyan biztosítékával kapcsolatos, amely az Eladó tulajdonában álló ingatlant érinti vagy érintheti.

14. Jelen előszerződés aláírásával Eladó megbízza dr.1..... Budapest,), KASZ szám:) ügyvédet megbízza a jelen előszerződés, a végleges szerződések, illetve azok esetleges szerződés-módosításai elkészítésével és ellenjegyzésével, valamint a Földhivatalhoz történő benyújtásával, továbbá Szerződő felek meghatalmazzák a Szerződő felek ingatlan-nyilvántartási eljárásban történő képviselésével.

A jelen adásvételi szerződést ellenjegyző ügyvéd a jelen adásvételi szerződés aláírását megelőzően tájékoztatta a Vevőt arról, hogy az ellenjegyzés az okiratot szerkesztő ügyvéd és a Vevő között megbízási jogviszonyt nem hoz létre.

15. Szerződő felek jelen előszerződés aláírásával, illetőleg az ezt megelőzően aláírt, külön íven szövegezett nyilatkozataikkal („azonosítási adatlap”, „tényleges tulajdonosra vonatkozó nyilatkozat”) felhatalmazzák az eljáró ügyvédet arra, hogy őket a pénzmossás és terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvényben (Pmt.) foglaltaknak megfelelően azonosítsa, illetve adataikat kezelje.

16. Eljáró ügyvéd tájékoztatja Eladó képviselőjét és Vevőt, hogy személyes adataikat a természetes személyeknek a személyes adatok kezelése tekintetében történő védelméről és az ilyen adatok szabad áramlásáról, valamint a 95/46/EK irányelv hatályon kívül helyezéséről (GDPR) szóló EURÓPAI PARLAMENT ÉS A TANÁCS 2016. április 27-i (EU) 2016/679 RENDELETE 6. cikk (1) bek. b) és c) pontja megfogalmazott célok érdekében kezeli. Eladó képviselője és Vevő kijelenti, hogy az adatkezeléshez, valamint személyazonosító igazolványa, lakcímkártyája és adóigazolványa eljáró ügyvéd általi fénymásolásához, szkenneléséhez vagy lefényképezéséhez jelen szerződés aláírásával hozzájárul. Eljáró ügyvéd tájékoztatja továbbá Szerződő Feleket arról, hogy az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény 53. § (2) bekezdése alapján Vevő tulajdonjogának bejegyzésétől számított tíz évig a személyes adataikat nyilvántartani, megőrizni köteles.

17. A jelen adásvételi előszerződésben nem szabályozott kérdések tekintetében a Ptk. szabályai és az egyéb hatályos magyar jogszabályi rendelkezések az irányadók.

18. Szerződő felek a jelen ingatlan előszerződést, mint akaratukkal mindenben egyezőt, minden kényszer és befolyástól mentesen, annak értelmezése után, ellenjegyző ügyvéd előtt 4 eredeti példányban helybenhagyólag aláírják.

Aláírásával Vevő kifejezetten megerősíti, hogy a jelen előszerződés rendelkezéseit a szerződő felek – aláírás előtt - egyedileg megtárgyalták, és közösen, egyezően értelmezték.

Mellékletek:

1. sz. mell.: Helyszínrajz (a teljes beruházási terület a kizárólagos használati joggal és földhasználat jogával érintett területek feltüntetésével)
2. sz. mell.: Alaprajz (lakás, tároló)
3. sz. mell.: Műszaki leírás

Kelt: Budapest, 2019.....

.....
Aranypart Ingatlanfejlesztő Alap
Törv. képvis.: DIVINUS Zrt.
Képv.: Kéri Attila vezérigazgató helyett
Szigeti Eszter meghatalmazott
Eladó

.....
.....
Vevő

Ellenjegyzem, egyben az okiratban foglalt megbízást, továbbá az okiratba foglalt meghatalmazást elfogadom:

Budapest, 2019.....

.....
.....
ügyvéd
Kamarai azonosítószám:

A jelen előszerződés hatályba lépéséhez az ERSTE BANK HUNGARY Zrt. mint az Aranypart Ingatlanfejlesztő Alap letétkezelője a kollektív befektetési formákról és kezelőikről, valamint egyes pénzügyi tárgyú törvények módosításáról szóló 2014. évi XVI. törvény 64. § (9) bekezdés f) pontjára hivatkozással a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény 6:118. § alapján megadja a beleegyezését.

Budapest, 2019.....

.....
ERSTE BANK HUNGARY Zrt.
Képv.: