

Ingtalan adásvételi előszerződés

amely létrejött egyrészről a **CBS Central House Korlátolt Felelősségű Társaság** (cg.: 01-09-350447, statisztikai számjele: 27118832-6810-113-01, adószáma: 27118832-2-41, székhely: 1054 Budapest, Szemere utca 17) képviseletében önálló képviseleti joggal Szécsi Péter Antal ügyvezető (anyja neve: Feró Terézia, születési ideje: 1967. április 2, adóazonosító jele: 8366153517, címe: 1173 Budapest, Szárhegy utca 12.), mint eladó – a továbbiakban **ELADÓ**,

másrészről

, mint Vevő– **a továbbiakban VEVŐ**,

között az alulírott helyen és időben az alábbi feltételekkel:

1. Felek rögzítik, hogy Eladó 1/1 tulajdoni arányban tulajdonosa a Budapest Főváros Kormányhivatal XIV. Kerületi Hivatal által nyilvántartott **Budapest XIII. kerület belterület 27435/18 hrsz.** alatt felvett „kivett beépítetlen terület” megnevezésű, az ingatlan-nyilvántartás adatai szerint 3714 m² területű ingatlan, amely természetben a 1139 Budapest, Béketér tér 10-11. szám alatt található azzal, hogy a jelzett cím a tulajdoni lapon rögzítettek szerint „felülvizsgálat alatt” van (a továbbiakban: „**Ingtalan**”).
- 2./ Felek rögzítik, hogy az Ingatlanról..... napján a TAKARNET rendszerből lekért e-hiteles tulajdoni lap másolat szemle Eladó tulajdonjogát igazolja, és a kivonat szerint az ingatlanon széljegyek nem találhatóak. Eladó kijelenti és szavatol azért, hogy az Ingatlannal kapcsolatos jogokban és / vagy tényekben olyan változtatást nem eszközölt, amely ez idáig a széljegyen - az ügyintézési határidőre tekintettel - nem lenne látható. Felek rögzítik, hogy a Tulajdoni Lap III. részében foglalt bejegyzések szerint a 27435/16 hrsz.-ú ingatlan megosztása folytán kerül kialakításra az Ingatlan T-70115. (bejegyző határozat száma: 246277/5/2002/02.09.18), továbbá a 27435/17 hrsz.-ú ingatlan területe 1378 m² –re lejegyzésre került és egyesítés folytán a vétel tárgyát képező Ingatlanhoz került átjegyzésre a T-78545 számú térrajz alapján (bejegyző határozat: 65415/1/2007.05.31.)
- 3./ Szerződő felek rögzítik, hogy az 1. pont alatt részletesen körülírt ingatlanterületen Eladó saját beruházásában és kivitelezésében BÉKE Residence Társasház elnevezéssel a Budapest Főváros Kormányhivatala V. Kerületi Hivatala által BP-05/107/00028-11/2019 számon kiadott építési engedély alapján 181 db lakást és 6 db üzletet magába foglaló, pinceszint + földszint + 9 emelet szintszámú lakóépület építésére és az épületben 4 db gépészeti felvonó berendezés létesítésére vállal kötelezettséget. A hivatkozott építési engedély a Budapest Főváros Kormányhivatala V. Kerületi Hivatal által BP-05/107/00028-13/2019 számon 2019. február 1.-jén véglegessé vált. A Társasház befejezésének várható időpontja 2022. december 31 („Teljesítési Határidő”).
- 1.1. Eladó a jogerős Építési Engedély rendelkezésre állására tekintettel előzetes társasház alapítás tényének feljegyzését kéri az illetékes földhivaltól, figyelemmel arra, hogy a felépítendő lakóingatlan társasházzá kívánja alakítani és a lakóépületben kialakításra kerülő lakásokat társasházi öröklakásként kívánja értékesíteni. A társasház alapítás tényének feljegyzése iránt az Eladó jelen előszerződés aláírását követő 30 napon belül intézkedik. Felek tudomással bírnak azon tényről is, hogy a Társasház alapításának esetleges megghiúsulása esetén, illetve annak bejegyzéséig az Ingatlanegységek az egész ingatlanhoz viszonyított eszmei tulajdoni hányadot testesítenek meg, melynek megfelelően a vétel tárgyát képező tulajdoni hányad is ennek megfelelően megjelölésre került. Vevő jelen szerződés aláírásával elismeri és nyugtázza, hogy részére a Társasház Alapító Okirata tervezete a földhivatali beadással egyidejűleg a Vevő részére elektronikusan megküldésre kerül.

Felek rögzítik, hogy amennyiben az illetékes földhivatal az Ingatlan végleges helyrajzi számát a jelen szerződésben rögzített helyrajzi szám(ok)tól eltérően állapítja meg, úgy az Eladó vállalja, hogy az erre figyelemmel esetlegesen adásvételi szerződés-módosítás ügyvédi költségét a Vevő felhívására, 8 napon belül teljes egészében megtéríti a Vevő részére.

1.2. A vétel tárgyát képezi:

- a) az 1. pontban körülírt ingatlan/3714-ed tulajdoni hányada - **amely a társasházi alapító okirat szerint a társasház bejegyzését követően 27435/18/A/..... hrsz. alatt felvételre kerülő lakásingatlan 1/1 tulajdoni hányadának felel meg** – amely az alaprajzon számmal jelölt emelet számú nettó területű (bruttó nm) és a hozzá tartozónm alapterületű terasznak felel meg, valamint az önálló ingatlanhoz tartozik a közös tulajdonból/10000-ed eszmei tulajdoni hányad– a továbbiakban **Lakás**.
- b) az 1. pontban körülírt ingatlan/3714-ed tulajdoni hányada - **amely a társasházi alapító okirat szerint a társasház bejegyzését követően 27435/18/A/..... hrsz. alatt felvételre kerülő tároló 1/1 tulajdoni hányadának felel meg** – amely az alaprajzon..... sorszámmal jelölt nm alapterületű tárolónak felel meg valamint az önálló ingatlanhoz tartozó közös tulajdonból rá eső/10000-ed eszmei tulajdoni hányad– a továbbiakban **Tároló**.
- c) az 1. pontban körülírt ingatlan/3714-ed tulajdoni hányada - **amely a társasházi alapító okirat szerint a társasház bejegyzését követően 27435/18/A/..... hrsz. alatt felvételre kerülő teremgarázs-ad tulajdoni hányadának felel meg** – amely az alaprajzon P.P.U.01. számmal jelölt nm területű pinceszinti mélygaráznak felel meg, amely db fedett gépjármű beállót tartalmaz, melyek közül Vevőt a P..... számmal jelölt kocsibeálló kizárólagos használata illeti meg – a továbbiakban: **Garázs**.

2. Felek megállapodnak abban, hogy egymással előszerződést kötnek azzal, hogy a jelen előszerződésben foglalt tartalommal kívánnak végleges szerződést kötni a Felek legkésőbb 2020. március 31. napjáig. Felek megállapodása alapján a Vevő jelen előszerződés aláírásával egyidejűleg megfizet forintot az Eladó részére, melybőlFt foglalo jogcímén ésFt vételárelőleg jogcímén kerülnek megfizetésre. Felek rögzítik, hogy az előszerződés keretében megfizetett foglalo és vételárelőleg a végleges szerződésnél megfizetett összegeknek minősülnek és akként kerülnek elszámolásra. Felek megállapodnak abban, hogy az 1. pontban felsorolt ingatlanok együttes értéke bruttó(azaz) forint, mely a kifizetés napján hatályos Áfa törvény szerinti Áfa tartalmat foglal magába. Vevő tudomásul veszi, hogy mindig a kifizetés időpontjában hatályos Áfa törvény szerinti mértékű Áfát köteles megfizetni, melyre tekintettel Felek a vételár bruttó összegében állapodnak meg az Áfa mértékétől függetlenül. Felek megállapodása alapján a Vevő a végleges szerződéskötési kötelezettségének akként is eleget tehet, hogy maga helyett harmadik személyt jelöl ki vevőnek, de Vevő ebben az esetben tudomásul veszi, hogy a végleges szerződésben a megállapodott bruttó vételár 2,5 % + hatályos Áfa mérték szerinti összeggel megnövekszik, melyet a kijelölt Vevőnek az esedékes részlettel együtt a szerződéskötéskor meg kell fizetnie. gyebeben vevőkijelölés esetén az Eladó a Vevő által már teljesített kifizetéseket a végleges szerződés aláírásakor a kijelölt vevő teljesítéseként elismeri, így az elszámolás a megfizetett összegekkel a vevő és a kijelölt vevő között történik.

I. Az értékesítésre kerülő ingatlan főbb jellemzői

3. A Felek rögzítik, hogy szándékuk, hogy a Eladó eladja, a Vevő pedig per-, teher- és igénymentesen megvásárolja az 1. pontban körülírt Ingatlan/3714-ed tulajdoni hányadát a 4.) pontban meghatározott vételárért és fizetési feltételek mellett, amely az 1.3. a) pontban írt Lakás/3714-ad tulajdoni hányadának felel meg (várhatóan **27435/18/A/..... hrsz** alatti ingatlan 1/1 tulajdoni hányada), az 1.3. b) pontban található Tároló/3714-ed tulajdoni hányada (várhatóan **27435/18/A/..... hrsz** alatti ingatlan 1/1 tulajdoni hányada)

és az 1.3. c) pontban írt Garázs/3714–ed tulajdoni hányada (várhatóan **27435/18/A/..... hrsz** alatti ingatlan tulajdoni hányadának felel meg) Vevő az Ingatlant a rendelkezésére bocsátott 1.3. szerinti Műszaki Leírás szerint rögzített tartalommal, állapotban és felszereltséggel – a Lakásingatlanhoz tartozó közös tulajdoni hányaddal vásárolja meg.

4. Felek az 1.3. pontban körülírt Ingatlanok együttes vételárát kölcsönös megállapodással a piaci viszonyokat figyelembe véve **bruttó.....,- (azaz.....) forintban határozzák meg**, amelyből a Lakás vételára bruttóFt, a Garázs vételára bruttóFt, a Tároló vételára bruttó,- Ft. Vevő tudomásul veszi, hogy a vételárral szemben beszámítási jog nem illeti meg. Eladó kötelezettséget vállal a kifizetéseket követően a számla kiállítására.
5. Felek rögzítik, hogy Vevő az Eladó által kiállított részszámlák alapján a vételárat az alábbi ütemezésben vállalja megfizetni:
 - a) Vevő jelen előszerződés aláírását követő 3 munkanapon belül átutalással a 4. pontban rögzített teljes vételárából összesen bruttóforintot megfizet az Eladó részére az Eladóbanknál vezetettbankszámlaszámára azzal, hogy a megfizetett összegből fogláló jogcímén kerül megfizetésre, mígforint vételárelőleg jogcímén. Eladó jelen szerződés aláírásával elismeri és nyugtázza, hogy a Vevő jelen szerződést megelőzően.....,- (azaz.....) forintot már megfizetett az Eladó részére, mellyel kapcsolatban Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy az összeget az óvadéki számlára átvezetteti. Felek rögzítik, hogy a Vevő által megfizetett **összesen.....,- Forintot** a Ptk. 6:185.§-a alapján kifejezetten fogláló jogcímé teljesítenek. Felek aláírásukkal rögzítik, hogy az okiratszerkesztő és ellenjegyző ügyvédtől a fogláló természetére vonatkozó kioktatást megkapták, és azt tudomásul vették. Eszerint a szerződés megkötéséért felelős fél az adott fogláló összegét elveszíti, míg a kapott fogláló összegének kétszeresét köteles visszafizetni. A szerződés olyan megkötéséért, melyért egyik fél sem felelős a fogláló jogkövetkezményei nem kerülnek alkalmazásra, így az a Vevő részére visszajár. A vételárelőleg a szerződés megkötése vagy bármely más módon történő megszűnése esetén a Vevőnek visszajár. A fogláló és a vételárelőleg összege a vételár részét képezi, abba beleszámít. Vevő tudomásul veszi, hogy a fogláló és a vételárelőleg azon a napon tekinthető megfizetettnek, amikor az összeg az Eladó bankszámláján jóváírásra kerül. Eladó a jelen pontban rögzített bankszámlaszámra történő teljesítést szerződésszerűnek ismeri el. Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy írásban értesíti a Vevőt a fogláló összegének jóváírásáról.
 - b) Vevő utolsó vételárrészleteként.....,- **(azaz.....) forintot** a műszaki átadás-átvétel megtörténtét követő 15 (tizenöt) napon belül vállalja megfizetni átutalással az Eladóbanknál vezetettszámú bankszámlájára. Felek rögzítik, hogy a társasházi albetétesítést megelőzően kerül sor a Lakás műszaki átadás-átvételére a Lakás Műszaki Leírás szerinti „kulcsra kész” állapotában, melynek tervezett időpontja 2020. Vevő tudomásul veszi, hogy a vételár azon a napon tekinthető megfizetettnek, amikor az összeg az Eladó bankszámláján jóváírásra kerül. Eladó a jelen pontban rögzített bankszámlaszámra történő teljesítést szerződésszerűnek ismeri el. A műszaki átadás-átvétel szabályait a jelen szerződés tartalmazza. Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy írásban értesíti a Vevőt az utolsó vételárrész összegének jóváírásáról.

Felek megállapodnak abban, hogy az Eladó jogosult a jelen pontban rögzített határidőkhöz képest előteljesíteni, és erről a Vevőt 20 munkanappal korábban értesíteni, mely esetben Vevő ennek megfelelően köteles fizetési kötelezettségének eleget tenni.

6. Vevő tudomásul veszi, hogy az Eladó a beruházáshoz projekthitelt kíván igénybe venni. Vevő jelen szerződés aláírásával egyidejűleg kijelenti, hogy tudomásul veszi a jelen pontban adott Eladói tájékoztatást, mely alapján a projekthitel biztosítására az 1. pontban körülírt Ingatlanra, valamint a társasház bejegyzését követően kialakításra kerülő egyes ingatlanokra (Lakás) a hitelt nyújtó..... (a továbbiakban: Hitelező) javára jelzálogjog, valamint annak biztosítására elidegenítési és terhelési tilalom kerül bejegyzésre az ingatlan-nyilvántartásba. Vevő tudomásul veszi továbbá, hogy a vételárrészletek (beleértve a foglálót is) a Hitelező által nyújtott hitel biztosítékát képezik és zárolt óvadéki számlára kerülnek.

Vevő tudomásul veszi, hogy a Vételár a projekt megvalósítása érdekében a hitel törlesztésére fordítható. Vevő tudomásul veszi, hogy a Hitelező abban az esetben adja ki a tehermentesítéshez a hozzájáruló nyilatkozatát, amennyiben az Eladóbanknál vezetett zárolt óvadéki számláján jóváírták a Vevő által kifizetett teljes Vételárat, a jogerős használatba vételi engedély kiadásra került. ABank az előszerződés megkötését követő 20 napon belül kiadja elvi hozzájárulását a terhek törlésére a jelen pontban rögzített feltételek bekövetkezése esetén.

7. A Vevő kijelenti, hogy az ingatlant a Műszaki leírásban, tervekben rögzített műszaki tartalommal, kulcsra kész állapotban vásárolja meg. A felek rögzítik, hogy Vevő a Műszaki Leírás szerint ismertetett műszaki állapothoz képest annak főbb pontjaiban módosítást nem kérhet.
8. Az Ingatlanhoz tartozó társasházi közös tulajdoni hányad pontosítására Eladó a jogát fenntartja a Társasház Alapító Okirat véglegesítéséig. Az alapterület azonban a lakás esetében csak plusz-mínusz 3 %-al térhet el a Társasház Alapító Okiratban és a jelen szerződésben meghatározott alapterülethez képest, tekintettel arra, hogy a tervekhez viszonyítva a kivitelezés során adódó műszaki megoldások miatt a ténylegesen elkészült felépítmény alapterülete módosulhat, mely a jelen szerződésben rögzített vételárat – a rögzített %-on belül eltérés esetén – nem érinti. Amennyiben az eltérés meghaladja a 3%-t, úgy a felek elszámolnak egymással, ahol az elszámolási érték vetítési alapja a Vételár egy nm-re eső értéke/ nm.
9. Eladó a végleges adsávételei szerződés aláírásával egyidejűleg a megfizetett foglaló és vételárelőlegre tekintettel feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy **Vevő javára a tulajdonjog-fenntartással történt eladás ténye az Inytv. 17.§ (1) bekezdésének 21. pontja alapján vétel jogcímén**/3714-ed tulajdoni hányadát a 4.) pontban meghatározott vételárért és fizetési feltételek mellett, amely az 1.3. a) pontban írt Lakás/3714-ad tulajdoni hányadának felel meg (várhatóan **27435/18/A/..... hrsz** alatti ingatlan 1/1 tulajdoni hányada), az 1.3. b) pontban található Tároló/3714-ed tulajdoni hányada (várhatóan **27435/18/A/..... hrsz** alatti ingatlan 1/1 tulajdoni hányada) és az 1.3. c) pontban írt Garázs/3714-ed tulajdoni hányada (várhatóan **27435/18/A/..... hrsz** alatti ingatlan tulajdoni hányadának felel meg) - **az ingatlan-nyilvántartásba feljegyzésre kerüljön. Felek megállapodnak továbbá abban, hogy az Inytv. 50.§ (2) bekezdésének d) pontjában foglaltakra figyelemmelig napjáig terjedő határozott időre kéri a tulajdonjog fenntartással történő eladás feljegyzését, így amennyiben ezen időpontig a tulajdonjog bejegyzésére irányuló kérelem nem kerül benyújtásra, úgy feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy a tulajdonjog fenntartással történt eladás ténye az ingatlan-nyilvántartásból törlésre kerüljön.**
10. Eladó a teljes vételár megfizetésével egyidejűleg ügyvéd által ellenjegyzett okiratban (**Bejegyzési Engedély**) adja feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását ahhoz, hogy a Vevő javára vétel jogcímén a tulajdonjog az 1. pontban foglalt Ingatlanra...../3714-ed tulajdoni hányadát a 4.) pontban meghatározott vételárért és fizetési feltételek mellett, amely az 1.3. a) pontban írt Lakás/3714-ad tulajdoni hányadának felel meg (várhatóan **27435/18/A/..... hrsz** alatti ingatlan 1/1 tulajdoni hányada), az 1.3. b) pontban található Tároló/3714-ed tulajdoni hányada (várhatóan **27435/18/A/..... hrsz** alatti ingatlan 1/1 tulajdoni hányada) és az 1.3. c) pontban írt Garázs/3714-ed tulajdoni hányada (várhatóan **27435/18/A/..... hrsz** alatti ingatlan tulajdoni hányadának felel meg) – **az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön.**
11. Felek megállapodása alapján Eladó a teljes vételár kifizetését követő legkésőbb 3 munkanapon belül az ingatlan birtokát Vevőre átruházza, és rendelkezésére bocsátja; Vevő ettől az időponttól szedi az ingatlan hasznait, viseli terheit, és e naptól száll át rá a kárveszély. Felek a birtok átruházás időpontjában rögzítik a közműfogyasztás mérőóráinak állását, mely időponttól kezdődően Vevő viseli a közművek terheit is.
12. Felek megállapodnak, hogy jelen szerződés keretében Vevő már most hozzájárulását adja ahhoz, hogy a társasházban eladásra kerülő további lakásingatlanok és egyéb helyiségek vonatkozásában elővásárlási jogával nem kíván élni, arról kifejezetten lemond és hozzájárul azok értékesítéséhez.
13. Vevők jelen szerződés aláírásával feltétlenül és visszavonhatatlanul hozzájárulásukat adják ahhoz ahhoz, hogy Eladó társasház alapítás bejegyzése iránti kérelme a Vevők tulajdonjog bejegyzése iránti kérelmét

megelőzően kerüljön elbírálásra a Budapest Főváros Kormányhivatala XI. Kerületi Hivatala által, azaz a kérelmek ranghelyének későbbi cseréjét a 109/1999. (XII.29.) FVM rendelet 38. §-a alapján már a jelen szerződés aláírásával jóváhagyja és a kérelem benyújtására Eladót a jelen szerződés aláírásával meghatalmazza, továbbá meghatalmazzák az Eladót a társasház bejegyzéséhez szükséges végleges társasházi alapító okirat aláírásával és a társasház bejegyzésének kezdeményezésével.

14. Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy az Ingatlant per-, teher- és igénymentesen adja a Vevő tulajdonába és birtokába.

II. Felek jogai és kötelezettségei

15. Eladó köteles a jelen szerződés 1. pontjában részletesen körülírt Ingatlanon az 1.1. pontban körülírt Társasházat felépíttetni.
16. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy amennyiben 2022. december 31. napjáig az 1.1 pontban meghatározott teljes felépítmény műszaki átadására nem kerül sor, Eladó teljesítése késedelmesnek tekintendő, kivéve a vis maior eseteit. A 90 napot meghaladó késedelmes teljesítés esetén a késedelem minden napja után 5.000 -Ft kötbért tartozik a Vevő részére megfizetni. Amennyiben a késedelem meghaladja a 120 napot, a Vevő jogosult elállni a jelen szerződéstől és az általa megfizetett vételár foglaló kétszerese (Visszatérítendő Összeg), egyösszegben haladéktalanul visszafizetésre kerül az Eladó által.
17. A Szerződő felek tudomásul veszik, hogy teljesítési határidő meghosszabbodik azokkal a napokkal, amelyek a kivitelezés teljesítése az Eladónak nem felróható okból nem volt lehetséges (gázbekötés, vis maior), így különösen valamely szélsőséges természeti jelenség, időjárás, illetve egyéb, Eladó befolyásán kívül eső elháríthatatlan esemény késleltet, pl. az épület készültségi fokához mérten olyan mértékű folyamatos esőzés miatt a munkavégzés akadályoztatva van. Szerződő felek az olyan szokatlan, előre nem látható körülményeket, amelyek Eladó és Vevő akaratán kívül állnak, s amelyek következményeit szerződő felek a legkörülmétezőbb gondosság mellett sem lettek volna képesek elhárítani, vis maior-nak tekintik.
18. A vis maior felmerüléséről, annak okáról és várható időtartamáról Eladó köteles a Vevőt hitelt érdemlő módon (írásban) értesíteni.
19. Eladó tájékoztatja a Vevőt, hogy a felépítmények kellékszavatossága, valamint az építkezés körében a **CBS Central House Korlátolt Felelősségű Társaság** (cg.: 01-09-350447, statisztikai számjele: 27118832-6810-113-01, adószáma: 27118832-2-41, székhely: 1054 Budapest, Szemere utca 17) képviselőjében önálló képviselői joggal Szécsi Péter Antal ügyvezető (anyja neve: Ferő Terézia, születési ideje: 1967. április 2, adóazonosító jele: 8366153517, címe: 1173 Budapest, Szárhegy utca 12.) – a továbbiak **ÉPÍTETŐ** aki a kivitelezéssel a **FEZOSZA Ingatlan Korlátolt Felelősségű Társaságot** (székhely: 1212 Budapest, Kossuth Lajos utca 103. IV.19., cégjegyzékszám: 01-09-990210, adószám: 24095165-2-43, statisztikai számjele: 24095165-4110-113-01) képviseli Balázs-Fülöp Zoltán ügyvezető (anyja neve: Gál Ilona, született: 1982. július 2., adóazonosító jele: 8421854348, lakik: 1213 Budapest, Szent István út 116.) -a továbbiakban: **KIVITELEZŐ**) bízta meg, melyre tekintettel a Kivitelező kizárólagos felelősséget vállalt, melynek megfelelően a jelen szerződés kellékszavatossági rendelkezései és az igények előterjesztése vonatkozásában Vevők tudomásul veszik, hogy azokat elsősorban a KIVITELEZŐ felé kell előterjeszteni.
20. A Kivitelező az Ingatlanra az általa és alvállalkozói által elvégzett tevékenység tekintetében a 181/2003. (XI.5.) Korm. rendelet 3. §-ban foglalt három éves kötelező jótállást vállal. A jótállás időtartama az Ingatlan Vevő részére történő rendeltetésszerű használatra alkalmas átadása napján kezdődik. A Kivitelező az átadás-átvétel időpontjában köteles a Vevő részére átadni a 181/2003. (XI.5.) Korm. rendelet szerinti jótállási jegyet és jótállási szabályzatot. A jelen pontban rögzített jótállás semmilyen körülmények között nem terjed ki a Vevő által szolgáltatott anyagokra illetve azok hibájára, melyek vonatkozásában a Kivitelező mindennemű felelősségét kizárja, melyet Vevő kifejezetten tudomásul vesz. A félreértések elkerülése érdekében felek rögzítik, hogy a Kivitelező csak az anyaghiba vonatkozásában zárta ki jótállási kötelezettségét, azok beépítését illetően nem.

21. Vevő tudomásul veszi, hogy amennyiben az általa megvásárolt ingatlanban bármiféle építési, átalakítási munkát végezne, ezzel az Eladóval és a Kivitelezővel szembeni jótállási, szavatossági és kártérítési igénye érvényesítését kizárta teszi az átalakítással, ill. egyéb beavatkozással érintett épületrészek, szerkezetek, anyagok tekintetében. Vevő tudomásul veszi továbbá, hogy a külön birtokba adáskor átvett lakáshasználati - és kezelési útmutatókban foglaltak be nem tartása ugyanezen következményekkel jár.
22. Eladó az ingatlan megfelelőségéért a fentiekben túlmenően a Ptk. rendelkezéseinek megfelelően felel (szavatol). E körben Vevő vállalja, hogy az esetleges szavatossági igényül felmerülésekor, azt - a hiba észlelését követően haladéktalanul - bejelenti az Eladónak.
23. Eladó tájékoztatja Vevőt, hogy az alábbi kötelezettségeket vállalja:
 - a) építkezés ideje alatt köteles az épület őrzését, vagyonvédelmét biztosítani, köteles továbbá a tűz-, munka- és balesetvédelmi szabályok betartásáról, illetve betartatásáról gondoskodni. Az ebből eredő kárveszélyt eladó a birtokbaadás napjáig köteles viselni,
 - b) köteles az építkezés teljes időtartama alatt eleget tenni a jogszabályban előírt naplóvezetési kötelezettségének,
 - c) köteles az építési munkálatokat az elfogadott és jóváhagyott kivitelezési tervdokumentációban rögzített műszaki leírás és dokumentáció alapján elvégeztetni.
24. Eladó köteles az építés befejezésének és a jóváhagyott ütemterv szerinti készültségi fokok befejezésének időpontjáról a várható befejezést megelőző 10 munkanappal a Vevőt írásban értesíteni.
25. Vevő jogosult az átadott műszaki leírástól eltérő lakáson belüli elrendezést kérni, azonban ilyen irányú igényét előzetesen egyeztetni köteles, mely kérelemnek az Eladó nem köteles eleget tenni. Amennyiben az igény teljesíthető, akkor az Eladó a Vevővel az eredeti tervektől történő eltéréssel okozott többletköltségek és a többletmunka miatti szükséges Teljesítési Határidő módosítása vonatkozásában külön megállapodást köt. Szerződő felek egyezően rögzítik, hogy az eredeti tervtől – Vevő kérésére - történő eltérés miatt felmerülő valamennyi többletköltség a Vevőt terheli, amely költségeket Vevő az erre vonatkozó számla alapján kötelesek megfizetni, az Eladóval történő ütemezés szerint.
26. Eladó köteles az építési munkálatokat az elfogadott és jóváhagyott kivitelezési tervdokumentációban rögzített műszaki leírás és dokumentáció alapján elvégeztetni. Az építkezésre csak az Eladóval történt előzetes egyeztetést követően, az Eladó engedélyével és hozzájárulásával lehet belépni. A bejárás során az Eladó utasításaival ellentétes Vevői magatartásokért Eladó a felelősségét kizárja. Az Eladó vállalja, hogy az ingatlan megtekintését a megvalósulás folyamán előre meghatározott, egyeztetett időpontban biztosítja.

III. A Lakás átadása-átvétele

27. A társasházi Lakás műszaki átadás-átvételére - a jelen szerződés 1. számú mellékletét képező, felek által elfogadott és jóváhagyott Műszaki Leírás szerinti műszaki tartalommal kerül sor, függetlenül a társasház használatbavételi engedélyének rendelkezésre állásától.
28. Vevő tudomásul veszi, hogy az Eladó a jogerős használatba vételi engedély határidejére felelősséget - figyelemmel a szakhatóságok ügyintézési határidejére is - vállalni nem tud, így Vevő tudomásul veszi, hogy annak pontos időpontja nem határozható meg, Eladó ugyanakkor felelősséget vállal annak beszerzésére a 35. pont szerint. A társasházi Lakás műszaki átadás-átvétele körében a lakás elkészültéről az Eladó nyolc naptári napon belül értesíti a Vevőt, aki gondoskodik annak Vevői oldalról történő, az értesítést követő nyolc naptári napon belüli megtekintéséről és a Lakás átvételéről, ha az megfelel a Műszaki Leírás és esetleges egyéb megállapodások szerinti műszaki tartalomnak (Megállapodott Műszaki Tartalom), állapotnak és állagának. Szerződő felek rögzítik, hogy amennyiben Vevő az értesítéstől számított 8 naptári napon belül a

társasházi Lakás műszaki átadás-átvétele tárgyában nem jelennek meg, vagy az átvételi jegyzőkönyv aláírását olyan hiba vagy hiányosság miatt tagadják meg, amely az Ingatlan rendeltetésszerű használatát nem érinti, vagy nem része a Megállapodott Műszaki Tartalomnak, úgy az Eladó jogosult ezen megtagadás tényét jegyzőkönyvben két tanú aláírásával felvenni, mely alapján a műszaki átadás megtörténtnek tekintendő.

29. Vevő rögzíti, hogy értesítési címe megegyezik a jelen adásvételi szerződésben a személyes adatoknál megadott címével. Felek megállapodnak abban, hogy az értesítéseket elsősorban e-mail útján közlik egymással:
 - a) Eladó elérhetőségei:
 - b) Vevő elérhetőségei:
30. Felek jegyzőkönyvben rögzítik a műszaki leírásban, illetve a Vevővel kötött Megállapodott Műszaki Tartalomtól való esetleges eltéréseket, hibákat. Az Eladó azokat tizenöt napon belül – súlyosabb hibák esetén 30 napon belül - köteles kijavítani. A kijavításról az Eladó három naptári napon belül ismételtén értesíti a Vevőt, aki a Lakást újabb három napos határidővel veheti át.
31. Felek a Lakás műszaki átadás-átvételének az időpontját jegyzőkönyvben rögzítik.
32. A birtokbaadáskor felek külön jegyzőkönyvben rögzítik a fogyasztásmérő órák állását. A birtokbaadást követően a Vevő viselik a társasházi öröklakás terheit így különösen az ingatlan használatával felmerülő közös költségeket– ideértve a társasház üzemeltetéséhez szükséges induló költség-előleget, melynek összege 50.000 Ft -, közüzemi költségeket és a kárveszélyt, illetve Öt illeti a társasházi öröklakás hasznai.
33. Vevő vállalja hogy a közüzemi fogyasztásmérők saját nevükre történő átírását a birtokba adástól számított 15 munkanapon belül a szolgáltatóknál kezdeményezik és az átírás megtörténtét az Eladónak igazolják.
34. Szerződő felek egyetértve rögzítik, hogy a Lakásingatlan birtokba adásával a lakóépület társasházi közös tulajdonba kerülő részei is egyidejűleg birtokba adottnak tekintendők.
35. Az ingatlan használatbavételi engedélyét az építkezés befejezését követően Eladó szerzi be. Eladó kötelezettséget vállal, hogy a használatbavételi engedély iránti kérelmét az illetékes hatósághoz legkésőbb 15 napon belül benyújtja, amennyiben az ahhoz szükséges műszaki feltételek megvalósultak azaz amint a teljes Ingatlan felépítmény műszaki állapota lehetővé teszi továbbá kötelezettséget vállal arra, hogy a használatbavételi engedély beszerzése érdekében a hatóság által előírt valamennyi intézkedést, módosítást és az előírt követelményeknek való megfelelést köteles a hatóság által előírt határidőben, saját költségén teljesíteni, és továbbá is mindent megtesz annak mihamarabbi beszerzése tárgyában. Felek e körben rögzítik, hogy Eladó a társasház alapító okirat bejegyzése tárgyában is az illetékes földhivatalhoz legkésőbb 15 napon belül benyújtja a szükséges dokumentációkat, amint azok rendelkezésre állnak.
36. A Szerződő felek megállapítják, hogy az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról szóló jogszabály értelmében az új épület építése esetén a tanúsítvány elkészítéséről a beruházó gondoskodik a használatbavételi engedély kiadását követő 90 napon belül. Ennek megfelelően az Eladó vállalja, hogy az Ingatlanra vonatkozó használatbavételi engedély kiadását követő 90 napon belül az Ingatlan energetikai tanúsítványát saját költségé elkészítteti, és annak egy eredeti példányát a Vevő részére átadja.
37. Felek rögzítik, hogy Eladó a Műszaki leírás szerint a Lakásingatlan kulcsrakész műszaki átadás-átvételét legkésőbb 2022. december 31. napjáig vállalja teljesíteni.

Egyéb rendelkezések

38. Eladó feltétlen szavatosságot vállal arra, hogy az Ingatlan és a jelen szerződés 1.3) pontjában foglalt Ingatlan tulajdoni hányad per, teher-és igénymentes, azt adó, vagy adójellegű vagy más egyéb tartozás nem terheli, és mentes minden kötetmi és dologi jogi hatályú korlátozásoktól. Eladó feltétlen szavatosságot vállal

továbbá azért is, hogy az 1.3. pontban megjelölt Ingatlan 1.4 pont szerinti feltételeknek megfelel a birtokátruházás és tulajdonszerzés időpontjában is, továbbá nem képezi végrehajtás tárgyát, illetve nem áll bírói zárlat alatt, a Lakás Ingatlanból senkit sem kell kiköltöztetni, kijelenteni, továbbá, hogy az Ingatlan birtokbaadáskori állapota (mind a fizikai, mind az ingatlan-nyilvántartásai állapotot tekintve) teljes mértékben meg fog felelni a jelen szerződésben foglalt feltételeknek. Az Eladó kijelenti, hogy semmilyen olyan körülményről nincs tudomása, amely Vevő tulajdonszerzését, birtokba lépését, illetve az ingatlan rendeltetésszerű használatát akadályozná, vagy hátrányosan befolyásolná.

39. Eladó a fentiekén túl szavatosságot vállal azért is, hogy harmadik személynek nincsen az ingatlan-nyilvántartáson kívüli követelése, vagy bármely más joga a szerződés tárgyát képező ingatlanok tekintetében. Eladó kijelenti, hogy mindezek értelmében a Vevővel szemben harmadik személy tulajdoni, kártérítési, illetve egyéb igényvel nem léphet fel, de amennyiben ilyen jogos igény előfordul, ezeknek a kielégítését magára vállalja.
40. Felek megállapodnak abban, hogy Vevő fizetési késedelme esetén napi 5000,- Ft összegű késedelmi kötbér megfizetésére köteles, a kötbér fizetési kötelezettsége a késedelem 31. napjától esedékes. Felek megállapodnak, hogy amennyiben bármelyikük a szerződésben rögzített kötelezettségével 120 napot meghaladó késedelembe esne, úgy a késedelemmel sérelmesen érintett Fél jogosult a jelen szerződéstől elállni. Felek megállapodása alapján az Eladó késedelmét kimentheti, amennyiben annak alapja a Műszaki Leírásban meghatározott anyag késedelmes kiszállításából ered.
41. Szerződő Felek közül Eladó kijelenti, hogy Magyarországon bejegyzett gazdasági társaság, míg Vevő kijelenti, hogy cselekvőképes magyar állampolgárok, ingatlan elidegenítési, illetőleg szerzési képességüket jogszabály nem korlátozza vagy zárja ki. Eladó törvényes képviselője kijelenti, hogy az Eladó adatait a Budapest Főváros Kormányhivatal XIV. Kerületi Hivatal Földhivatala a 150786/2019.12.06. számon beadott iratokkal iktatta. Eladó törvényes képviselője kijelenti, hogy a Társaság adataiban ezen időpontot követően semmilyen változás nem történt.
42. A jelen adásvételi szerződés megkötése kapcsán felmerülő visszerthes vagyonátruházási illeték valamint a földhivatali igazgatási díj teljes egészében a Vevőt terheli. Felek kijelentik, hogy az adásvételi szerződéssel kapcsolatos illetékfizetési és adózási kötelezettségek vonatkozásában, az okiratszerkesztő ügyvédtől a tájékoztatást megkapták, és azt maradéktalanul megértették. Eladó ennek alapján adózásra köteles, míg Vevőt az Ingatlan vételárának 4 %-ban meghatározott vagyonszerzési illetékfizetési kötelezettség terheli. Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy a vétel tárgyát képező ingatlanok elektronikus nyilvántartásba vételének, illetve felmérésének költségeit viseli.
43. Felek jelen szerződés megszerkesztésével és aláírásával, illetve ellenjegyzésével meghatalmazzák dr. Abonyi Rita ügyvédet (1137 Budapest, Szent István park 20/b.), továbbá meghatalmazzák arra is, hogy a szerződéssel kapcsolatos földhivatali ügyintézkést ellássa.
44. Szerződő felek egyidejűleg jelentek meg a szerződés megkötésekor az okiratszerkesztő ügyvéd előtt, aki az ügylettel kapcsolatos jogi kioktatást (beleértve az adó és illetékjogi rendelkezéseket is) megadta, a széljegyek elintézési sorrendjére vonatkozóan külön is kioktatta. Felek tudomásul veszik, hogy a szerződéskötés során tett nyilatkozataik valóságáért ők a felelősek. Szerződő felek tudomásul veszik, hogy az ügyvédi megbízás a Vevő tulajdonszerzésének bejegyzéséig tart, és kizárólag a jelen szerződéssel kapcsolatosan felmerülő okirat-szerkesztési, dokumentum-letéti és tanácsadási feladatokra vonatkozik. Szerződő felek a szerződés jelen pontját tényvázlatként kölcsönösen elfogadják.
45. Felek megállapodnak, hogy jelen szerződésből eredő vitás kérdéseiket elsősorban békés úton rendezik, per esetére pedig az ingatlan fekvése szerinti bíróság illetékességét kötik ki.

Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyv rendelkezései az irányadóak.

A felek a jelen adásvételi szerződést elolvasták, azt megmagyarázás és értelmezés után szabad elhatározásukból, minden befolyástól mentesen, mint üzleti akaratukkal mindenben megegyezőt 7 (hét) egyező példányban jóváhagyólag saját kezűleg aláírták.

Kelt:

CBS Central House Kft.
Eladó
Képv: Szécsi Péter Antal ügyvezető

.....
Vevő

Készítettem és ellenjegyzem Budapesten, napján
dr. Abonyi Rita ügyvéd
KASZ: 36056341
1137 Budapest, Szent István park 20/B. IV.32.