

INGATLAN ADÁSVÉTELI ELŐSZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről az

OTP Ingatlan Zrt. (székhely: 1051 Budapest, Nádor u. 21., statisztikai jelzőszám: 10495122-6810-114-01, cégjegyzékszám: 01-10-041554; adószám: 10495122-2-41; képviseli: [...], együttesen) mint eladó (az „**Eladó**”),

másrészről

[...] (születési név: [...]; személyi igazolvány szám: [...]; születési hely, idő: [...]; anyja születési neve: [...]; személyazonosító jel: [...]; lakhely: [...]; adóazonosító jel: [...]) mint állagvevő 1/1 eszmei tulajdoni hányadrészben (az „**Állagvevő**” vagy a „**Vevő**”)

és

[...] (születési név: [...]; személyi igazolvány szám: [...]; születési hely, idő: [...]; anyja születési neve: [...]; személyazonosító jel: [...]; lakhely: [...]; adóazonosító jel: [...]) mint haszonélvezeti vevő (a „**Haszonélvezeti Vevő**”),

Állagvevő és Haszonélvezeti Vevő a továbbiakban együtt: „Vevő”, Eladó és Vevő együtt: „**Felek**” között a mai napon az alábbi tartalommal:

1. Eladó által végrehajtani kívánt beruházás és kialakítani kívánt Ingatlanegységek

- 1.1. Felek rögzítik, hogy az Eladó 1/1 arányú tulajdonosa a Budapest Főváros Kormányhivatala XIV. Kerületi Hivatala által **Budapest XIII. kerület belterület 25873/5 helyrajzi szám** alatt nyilvántartott, természetben a **1138 Budapest, Jakab József u. 19.** szám alatt található ingatlan (az „**Ingatlan**”), amelynek 30 napnál nem régebbi tulajdoni lap másolatát a jelen előszerződés aláírásával egyidejűleg Vevő átvette azzal, hogy elfogadja, az Ingatlanon létesítendő társasház megvalósítása érdekében annak megosztása és/vagy azon használati, szolgalmi jogok alapítása szükségessé válhat.
- 1.2. Eladó az Ingatlanon - saját beruházásában – 120 db lakást, 46 db tárolót, 64 db pincszinti, 59 db földszinti gépkocsibeállót és 1 db üzlethelyiséget magában foglaló lakóház (a „**Lakóház**”) felépítését kívánja megvalósítani.
- 1.3. Eladó tájékoztatja a Vevőt, hogy a Budapest Főváros Kormányhivatala V. Kerületi Hivatala BP-05/107/00802-42/2017 szám alatt az Ingatlanra építési engedélyt adott, amely 2017. december 13. napján jogerőre emelkedett. Eladó tájékoztatja a Vevőt, hogy az épület(ek), illetve a Lakóház használatbavételi engedélyét az építkezés befejezését követően az Eladó szerzi be.

Eladó a tervezett kivitelezést értékesítési céllal, de saját beruházásában valósítja meg, így a Vevő nem válik sem építettné, sem társberuházóvá, sem megrendelővé, hanem a Felek kifejezett és kizárólagos ügyleti célja jövőbeni beruházással létrehozni kívánt társasházi külön ingatlanok adásvétele.

- 1.4. Eladó a felépítendő Lakóházra vonatkozó társasház alapítási szándékát alapító okiratba kívánja foglalni, amely társasház alapítási szándék ingatlan-nyilvántartási feljegyzését kívánja kérni, és ezáltal a Lakóházat társasházzá kívánja alakítani („**Társasház**”). Vevő elfogadja és tudomásul veszi, hogy az alapítás ténye és annak tartalma ingatlan-nyilvántartási feljegyzését követően minden későbbi jogszerzőre kihat azzal, hogy – az alábbi 1.7. pont megtartásával – az Eladó a Lakóház használatbavételéig és ezt követő ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzéséig jogosult a társasházi alapító okiratot az általa meghatározott terjedelemben módosítani.

- 1.5. Vevő a Lakóházat, az **2. számú melléklet**ként csatolt látványterv, valamint a **3. számú melléklet**ként csatolt műszaki leírás útján megismerte azzal, hogy ezek – az alábbi 1.7. pont megtartásával – módosításra kerülhetnek (így különösen a műszaki leírásban meghatározott szerkezetek, anyagok stb. más hasonló anyaggal helyettesítésre, illetve elhagyásra kerülhetnek), amellyel összefüggésben a Vevő az Eladóval szemben semmilyen jogcímen semmilyen igényt sem érvényesíthet, továbbá ezen módosítások az Ingatlanegység(ek) vételárat nem befolyásolják.
- 1.6. Felek elfogadják, hogy – az alábbi 1.7. pont megtartásával – a Lakóház és az alábbi 1.8. pont szerinti Ingatlanegységek Vevőnek átadott műszaki leírásokban részletezett műszaki tartalma a későbbiekben módosulhat, mely módosulás a Lakóházban kialakított külön tulajdonba kerülő ingatlanok és/vagy a közös tulajdon számát, méretét, a hozzájuk tartozó tulajdoni illetőséget, illetőleg elhelyezkedését, valamint a kizárólagos használatú területek meghatározását is érintheti, és az építési engedély, illetve a jelen szerződés alapját képező tervek módosítását szükségessé teheti.
- 1.7. Felek megállapodnak, hogy a fenti 1.5. – 1.6. pontokban foglaltak a Lakás rendeltetésszerű használatra való alkalmasságát, valamint alaprajzát (szobaszámát), adott szinten (emeleten) való elhelyezkedését (fekvését) nem befolyásolhatja és nem lehet alacsonyabb minőségű, mint amit a műszaki leírás meghatároz.
- 1.8. Felek rögzítik, hogy az Eladó a Lakóházban ki kívánja alakítani a **4. számú melléklet**ként csatolt alaprajzon megjelölt,
 - 1.8.1. **... emelet ... számú** (társasház alapítást követően az ingatlan-nyilvántartásba előre láthatóan **... helyrajzi szám** alatt társasházi külön tulajdonként bejegyzésre kerülő) **lakást**, amely **...** darab szobából, **...** áll, a tervek szerint kb. **... m²** alapterülettel, és a tervek szerint kb. **... m²** alapterületű **terasszal/erkéllyel/loggiával** (fentiekben és továbbiakban: a „**Lakás**”) a hozzá tartozó közös tulajdoni hányaddal.
 - 1.8.2. **-1 pinceszint, [...]** **számú** (társasház alapítást követően az ingatlan-nyilvántartásba előre láthatóan **[...]** **helyrajzi szám** alatt társasházi külön tulajdonként bejegyzésre kerülő) kb. **[...]** **m²** alapterületű **tárolót** (a „**Tároló**”) a hozzá tartozó közös tulajdoni hányaddal.
 - 1.8.3. (társasház alapítást követően az ingatlan-nyilvántartásba előre láthatóan **[...]** **helyrajzi szám** alatt társasházi külön tulajdonként bejegyzésre kerülő) teremgarázs **[...]/[...]** **tulajdoni hányadát**, amely természetben megfelel a jelen szerződés 4. számú mellékletében megjelölt, **[...]** **szinten** kialakítandó **[...]** **számú**, a jelenlegi kiviteli terveknek megfelelően kb. **[...]** **m²** alapterületű gépkocsibeállóhelynek (fentiekben és továbbiakban: „**Gépkocsibeállóhely**”) a hozzá tartozó közös tulajdoni hányaddal

(Lakás, Tároló és Gépkocsibeállóhely együtt a továbbiakban: az „**Ingatlanegységek**”).

Felek rögzítik, hogy a fentiekben részletezett Ingatlanegységek adásvétele egységes jogügyletet képez, azaz amennyiben a jelen előszerződés bármely fenti Ingatlanegység tekintetében meghiúsul, úgy az – ellenkező megállapodás hiányában - a jelen Előszerződés teljes egészének (valamennyi ingatlanegységre kiterjedő) meghiúsulását eredményezi.

- 1.9. Felek rögzítik, hogy az Ingatlanegységek 1.8. pontban meghatározott alapterülete az építési engedélyhez csatolt tervek alapján készült kiviteli tervekben foglalt adatoknak felel meg, amely tervekben az alapterületek az Országos Településrendezési és Építési Követelmények (**OTÉK**) szerinti hasznos alapterületre vonatkozó előírások figyelembevételével kerültek meghatározásra. Eladó tájékoztatja Vevőt, hogy a mindenkori jogszabályi előírásoknak való megfelelés érdekében a Lakóház megvalósult állapotát feltüntető, a végleges társasházi alapító okirat mellékletét képező alaprajzokban (változási vázrajz) és így a végleges társasházi alapító okiratban, illetve a társasházi külön lapokon ettől eltérő alapterület kerülhet megjelölésre, illetve feltüntetésre, amely esetleges eltérést a Vevő elfogad és ezzel kapcsolatban az Eladó felé követelést nem támaszt. Eladó tájékoztatja Vevőt, hogy az előbbiekben hivatkozott, alkalmazandó jogszabályi előírásokból eredő esetleges alapterület eltérés

önmagában az 1.8. pontban meghatározott alapterületekhez képest tényleges (valóságban mérhető) alapterület eltérést nem eredményez(het). Vevő a jelen 1.9. pont szerinti tájékoztatást tudomásul vette, és ennek ismeretében kívánja a jelen szerződést megkötöni.

- 1.10. Felek megállapodnak, hogy a végleges adásvételi szerződés útján a megvalósításra kerülő lakóépület elfogadott kiviteli terveinek megfelelően a 4. sz. melléklet szerinti alaprajzzal az Eladó a 3. sz. mellékletben foglaltak szerinti kulcsrakész állapotban értékesíti a jelen adásvételi előszerződésben meghatározott Ingatlanegységeket az Eladó által a Vevő részére - az előszerződés megkötésével egyidejűleg - átadásra kerülő műszaki leírásban foglalt paraméterek figyelembevételével.
- 1.11. Eladó tájékoztatja Vevőt, hogy a Gépkocsibeállóhelyet magában foglaló teremgarázs a jelenlegi tervek szerint a **pincszinten 200 cm-es, míg a földszinten 240 cm-es** magasságkorlátozással kerül megvalósításra, amely a teremgarázsba történő lejutást/bejutást és egyes beállóhelyek megközelítését, használatát (így a Gépkocsibeállóhely megközelítését, használatát) is érinti. Vevő tudomásul veszi, hogy a teremgarázsban elhelyezkedő egyes gépkocsibeállók eltérő magassággal kerülnek megvalósításra, Vevő a Gépkocsibeállóhely és **Tároló** várható magasságára vonatkozó adatokat megismerte és elfogadta. Az Eladó tájékoztatja a Vevőt, hogy a Gépkocsibeállóhelyet magában foglaló **pincszinti/földszinti** teremgarázs, továbbá a **pincszinten/földszinten** található tárolók mennyezetein, oldalfalain különböző rendeltetésű gépészeti és elektromos vezetékek húzód(hat)nak, melyek kismértékben, de befolyásolhatják, illetve korlátozhatják a **Gépkocsibeállóhely / Tároló** használatát, továbbá ezek karbantartását, javítását, ellenőrzését stb. a mindenkori tulajdonosok biztosítani, illetve túrni kötelesek a szükséges mértékben. **Vevő a jelen 1.11. pont szerinti tájékoztatást tudomásul vette, és ennek ismeretében kívánja a jelen szerződést megkötöni.**

2. Adásvételi szerződés megkötése, műszaki tartalom

- 2.1. Felek rögzítik, hogy Eladónak szándékában áll az Ingatlanegységek eladása, míg a Vevőnek szándékában áll az Ingatlanegységek megvásárlása, így egymással az Ingatlanegységek adásvételére végleges adásvételi szerződést („**Adásvételi Szerződést**”) kívánnak kötni.
- 2.2. A Felek a jelen előszerződés aláírásával kötelezettséget vállalnak, hogy **az Adásvételi Szerződést a Társasház alapítás tényének ingatlan-nyilvántartásba történő feljegyeztetését követő 120 napon belül (előreláthatólag 2020. június 30. napjáig) megkötik. Vevő vállalja, hogy az Eladó erre vonatkozó felhívását követő 30 napon belül aláírja az Adásvételi Szerződést.**
- 2.3. **Műszaki tartalom:** Felek megállapodnak, hogy az Ingatlanegységek kulcsrakész állapotban kerülnek értékesítésre. Felek rögzítik, hogy a kulcsrakész állapot a 3. sz. mellékletben rögzített, mindkét fél által ismert és elfogadott műszaki tartalmat fedi le.

Az Eladó által előzetesen közölt határidőben a Vevő - az Eladó által biztosított lehetőségek közül - szabadon választhatja ki a **Lakás burkolatait (meleg burkolat, hidegburkolat), valamint a beltéri (belső) ajtók színét.** Eladó a választási időszak megkezdésének időpontjáról, illetve határidejéről külön írásban tájékoztatja a Vevőt. Vevő tudomásul veszi és elfogadja, hogy amennyiben elmulasztja választását közölni az Eladóval a megadott határidőben, a Lakás az Eladó által kiválasztott burkolattal készül el, és így ezzel kapcsolatosan a Vevő semmilyen igényt, követelést nem támaszt(hat). A Vevő a Lakás elhelyezkedésével, kivitelezésével, elrendezésével, alaprajzával, illetve egyéb kialakításával kapcsolatban nem jogosult módosítási igényt előterjeszteni.

Eladó az építkezés során 2 alkalommal biztosítja a Lakás megtekintését, előre egyeztetett időpontban, az építési területre vonatkozó munkavédelmi előírások betartása mellett és saját felelősségre, az Eladó által kijelölt személy felügyeletével. Amennyiben a Vevő további műszaki, jogi konzultációra tart igényt, úgy annak díját köteles az Eladó részére megtéríteni, melynek mértéke alkalmanként nettó 20.000,- Ft.

3. Adásvételi szerződés tartalma

3.1. Vételár: Felek megállapodnak, hogy az Ingatlanegység(ek) vételárát a Felek az alábbiak szerint határozzák meg:

- 3.1.1. **Lakás vételára: nettó [...],- Ft, azaz [...] forint + mindenkori ÁFA**, a jelen szerződés aláírásakor hatályos ÁFA szabályok (5%) szerint **bruttó ..., -Ft**
- 3.1.2. **Tároló vételára: nettó [...],- Ft, azaz [...] forint + mindenkori ÁFA**; a jelen szerződés aláírásakor hatályos ÁFA szabályok (27%) szerint **bruttó ..., -Ft**
- 3.1.3. **Gépkocsibeállóhely vételára: nettó [...],- Ft, azaz [...] forint + mindenkori ÁFA**; a jelen szerződés aláírásakor hatályos ÁFA szabályok (27%) szerint **bruttó ..., -Ft**

/A jelenlegi szabályok szerinti ÁFA-mértékkel kiszámított bruttó teljes Vételár összege:.....,- Ft./

Felek rögzítik, hogy a Vevő az OTP Bank Nyrt.-től igénylésre kerülő hitelfelvételre tekintettel 1% kedvezményben részesül a Lakás Vételár vonatkozásában (a fentiekben meghatározott Vételár ezen kedvezmény figyelembevételével került meghatározásra).

Felek megállapodnak, hogy abban az esetben, ha fentebb rögzítettek ellenére a Vevő

- (a) 15.000.000.- Ft hitelösszegnél kevesebb hitelösszeget igényel, és/vagy
(b) részére az OTP Bank Nyrt. 15.000.000.-Ft hitelösszegnél kevesebbet folyósít és/vagy
(c) a hitelt nem a projekt értékesítőjének közreműködésével, és/vagy nem az OTP Bank Nyrt.-től igényli,

úgy a Vevő a fent megjelölt 1 %-os kedvezményt elveszíti és a jelen szerződésbe foglalt Lakás vételára a kedvezmény összegével megnő, a végleges Adásvételi Szerződésben már az így megnövekedett Vételár kerül majd megjelölésre. Vevő jelen előszerződés aláírásával kötelezettséget vállal, hogy amennyiben a jelen előszerződés szerinti Vételár megállapításakor figyelembe vett kedvezmény feltételeit nem teljesíti, úgy az ennek megfelelően módosított Adásvételi Szerződést írja alá és az ennek megfelelően módosított (kedvezmény igénybe nem vehető összegének mértékével növelt) vételárát fizeti meg Eladó részére.

Vevő tudomásul veszi, hogy a vételár a jelen előszerződés **3. számú melléklet**ében részletezett műszaki tartalom figyelembe vételével került kialakításra.

Felek megállapodnak, hogy amennyiben a Lakás fenti 1.8.1. pontban meghatározott alapterülete (nem az ingatlan-nyilvántartás szerinti) és a Lakás valós (mért) alapterülete 3 %-nál kisebb mértékben eltér, akkor a Felek egymással szemben semmilyen igényt nem támasztanak; míg 3 %-ot elérő, illetve azt meghaladó tényleges méreteltérés esetén a Felek egymással elszámolnak. Vevő legkésőbb a Lakás Átadásakor köteles az alapterület negatív eltéréséhez kapcsolódó vonatkozó igényét az Eladóval írásban közölni. Az elszámolás alapja a Vételár jelen szerződésben szereplő alapterületre (m²-re) vetített összege. A jelen pont szerinti alapterület számítás, illetve elszámolás alapja minden esetben az OTÉK szerinti hasznos alapterület, függetlenül az alkalmazandó alapterület meghatározási módszer 1.9. pontban hivatkozott esetleges módosulásaitól.

3.2. Felek megállapodnak, hogy amennyiben a szerződés megkötése, és a teljes vételár kifizetése között jogszabályváltozás folytán (ideértve a jogszabály értelmezése körében kötelezően alkalmazandó szabály megjelenését, illetve előírását is) az ÁFA kulcsában, összegében, illetve az azzal kapcsolatos fizetési kötelezettségben változás következik be, Vevő köteles a nettó vételárát és az ÁFA módosulásának megfelelően megállapított ÁFA-t megfizetni. Felek rögzítik, hogy amennyiben a jelen pont alapján a Vevő az ÁFA változás következtében különbözet fizetésére köteles, a különbözet megfizetéséig a teljes vételár nem tekinthető megfizetettnek.

3.3. Vételárfizetés:

Az Eladó tájékoztatja a Vevőt, hogy a Társasház kivitelezését az OTP Bank Nyrt. (székhely: 1051 Budapest, Nádor utca 16., nyilvántartásba vette a Fővárosi Törvényszék Cégbírósága, cégjegyzékszám: 01-10-041585) által biztosított beruházási hitelből kívánja megvalósítani. Az Eladó tájékoztatja a Vevőt, hogy az Eladónak a Vevővel

szemben a jelen szerződés alapján fennálló vagy a jövőben keletkező valamennyi foglaló, vételár vagy egyéb jogcímen keletkező követelésén az OTP Bank Nyrt. zálogjogot alapított.

Felek megállapodnak, hogy jelen szerződés, illetve annak mellékletei által az Ingatlanegységek vételárának fizetésére, illetve jelen szerződés alapján bármely egyéb jogcímen keletkező összeg fizetésére vonatkozó valamennyi rendelkezés módosítása (ideértve, de nem kizárólagosan a fizetési határidőket, a fizetés teljesítésének helyét) a jelen pont első bekezdésében hivatkozott finanszírozás alapján nyújtott hitel visszafizetéséig kizárólag az OTP Bank Nyrt. előzetes hozzájárulásával történhet.

- 3.3.1. Vevő kötelezettséget vállal, hogy a jelen előszerződés aláírásával egyidejűleg bruttó ...,- Ft (nettó ...,- Ft + ÁFA) összeget foglalót címen (a „Foglaló”) az Eladó részére megfizet az Eladó OTP Bank Nyrt. által vezetett **11736006-20379050** számú bankszámlájára történő utalás útján. Vevő bármely más számlára fizetést csak az Eladó és az OTP Bank Nyrt. előzetes írásbeli hozzájárulásával teljesíthet.

A Felek megállapodnak, hogy a Foglaló, illetve a vételár címen esedékes bármely pénzösszeg akkor tekinthető teljesítettnek, amikor az Eladó említett bankszámláján jóváírásra került. Felek megállapodnak, hogy Vevő a vételár címen esedékes bármely összeg elutalásáról Eladót írásban az utalást követően 2 munkanapon belül (e-mail útján) értesíti. Az értesítés elmaradása esetén Vevő az Eladó vételár-fizetéshez kapcsolódó kötelezettségei késedelmes teljesítésével kapcsolatosan igényt nem támaszthat. *Vevő elfogadja, miszerint amennyiben valamely összeg megfizetésére 2018. december 20. és 2019. január 4. napja között kerül sor, úgy Eladónak a jóváírásról leghamarabb 2019. január 7. napján lesz módja visszaigazolást küldeni.*

Az Adásvételi Szerződés aláírásával a Foglaló az Adásvételi Szerződésre adott foglalónak minősül.

Felek a foglaló jogi természetével tisztában vannak. A foglalót, amennyiben a szerződést teljesítik, a vételárba be kell számítani, meghiúsulás esetén a teljesítés meghiúsulásáért felelős fél az adott foglalót elveszti, a kapott foglalót kétszeresen köteles visszatéríteni, míg ha a meghiúsulásért egyik Fél sem felelős vagy mindkét Fél felelős, a foglaló egyszeres (kamatmentes) összege jár vissza.

- 3.3.2. A Vételár Foglalón felüli összege a jelen szerződés **1. számú mellékletét** képező fizetési ütemezés szerint esedékes azzal, hogy Vevő bármely a fenti 3.3.1. pontban megjelölt bankszámlán kívüli számlaszámra fizetést csak az Eladó és az OTP Bank Nyrt. előzetes írásbeli hozzájárulásával teljesíthet.

Felek rögzítik, hogy Vevő a Lakás vételárából várhatóan nettó,-Ft-ot (a jelen szerződés aláírásakor hatályos ÁFA szabályok szerint bruttó,-Ft-ot, azaz forintot), amelynek megfizetése utolsó vételárrészként esedékes, családok otthonteremtési kedvezménye (CSOK), valamint az OTP Bank Nyrt. (1051 Budapest, Nádor utca 16.) („Vevő Bankja”) által nyújtott lakáshitelből kívánja kiegyenlíteni, melyből

- a 16/2016 (II.10.) Korm. rend. szerinti családok otthonteremtési kedvezménye igényelt összege bruttó,-Ft (..... forint), továbbá
- bruttó,-Ft (..... forint) banki hitel.

A jelen előszerződés aláírásakor hatályos jogszabályok alapján a CSOK igénylését a Vevő a Lakásra vonatkozó végleges adásvételi szerződés megkötését követő 180 napon belül indíthatja el.

Felek rögzítik, hogy a támogatás, kölcsön (hiteligénylés) igénylése és a támogatás, kölcsön folyósítása a Vevő kockázata (a Vevő Bankja a Vevő teljesítési segédje, bármely késedelme, mulasztása, cselekménye a Vevő magatartásának tekintendő), így amennyiben a megkeresett hitelintézet nem vagy kisebb összegben nyújtja, vagy nem vagy kisebb összegben folyósítja a támogatást, kölcsönt a támogatás és kölcsön (hitel) igénylés, illetve folyósítás részben vagy teljes egészében történő elmaradása vagy késedelme a Vevő vételárfizetési kötelezettségét nem érinti.

- 3.4. **Birtokbaadás:** Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy az Ingatlanegységeket a jogerős végleges használatbavételi engedély megszerzését és a vételár teljes kiegyenlítését - az Eladó 3.3.1. pontban megjelölt bankszámláján történt

jóváírást - követően, várhatóan az építkezés megkezdésétől számított 27 (huszonhét) hónapos időtartam lejártakor, de legkésőbb a jogerős végleges használatbavételi engedély kézhezvételét és a teljes vételár megfizetését (mint együttes feltétel bekövetkeztét) követő 60 napon belül a Vevő birtokába adja. Felek megállapodnak abban, hogy az Eladó előteljesítésre jogosult.

Eladó vállalja, hogy az építkezés megkezdését *(Felek rögzítik, hogy az építkezés megkezdésének az építési napló megnyitását tekintik, melynek időpontja: 2018. augusztus 6.)* követő 25 (huszonöt) hónapos időtartam lejártakor az Eladó kezdeményezi a Lakóházra vonatkozó használatba vételi engedély beszerzésére vonatkozó eljárást. Eladó jogosult ezen időpontot – a Vevő külön értesítése, engedélye vagy hozzájárulása nélkül – legfeljebb további 3 hónappal elhalasztani, amit a Felek nem tekintenek szerződésszegésnek és az Eladó erre vonatkozóan semmilyen kártérítés vagy egyéb vevői igény fizetésére nem kötelezhető. Az Eladó a 25+3 hónap időtartam lejártát követően, a használatba vételi engedély megszerzésére vonatkozó eljárás kezdeményezésének – kizárólag az Eladónak felróható okból történő – esetleges további késedelme időtartamára kötbér megfizetését vállalja, amelynek napi mértéke 5.000,-Ft; azzal, hogy az Eladó által fizetendő kötbér maximuma 150.000,-Ft. Amennyiben az Eladó felróható késedelme meghaladja (a 25+3 hónap időtartam lejártát követően) a további 1 hónapot, a Vevő jogosult a jelen szerződéstől – az Eladóhoz intézett írásbeli nyilatkozatával - elállni. Felek megállapodnak, hogy amennyiben az Eladó előzetesen, de legkésőbb az építkezés megkezdését követő 9 hónapon belül értesíti a Vevőt a kivitelezés elhúzóadásáról, Eladó fentiek szerinti kötbérfizetési kötelezettséget a 25+3+3 hónap időtartam lejártát követően vállalja, és ebben az esetben a Vevő az előző mondatban hivatkozott elállási jogát a 25+3+3+1 hónap lejártát követően gyakorolhatja.

Felek kifejezetten megállapodnak, hogy az Eladó fenti kötelezettsége kizárólag a használatbavételi engedély beszerzésére vonatkozó eljárás megindítására vonatkozik, azaz a késedelem jogkövetkezményei nem alkalmazhatóak, amennyiben az illetékes építésügyi hatóság Eladónak nem felróható okból nem vagy késedelmesen adja ki a használatba vételi engedélyt vagy a kiadott végleges használatbavételi engedély az Eladónak nem felróható okból nem emelkedik jogerőre.

Vevő tudomásul veszi, hogy az Ingatlanegységek későbbi birtokbaadásának időpontjában építési, illetve egyéb munkálatok folyhatnak az Ingatlanon, illetve a Társasházban, továbbá a szomszédos ingatlan(ko)n (amely(ke)n a Dagály Park beruházás 2. üteme valósul meg), amely munkálatok végzését a Vevő tudomásul veszi és elfogadja, és ezek tekintetében Eladóval szemben semmilyen igényt nem érvényesít, feltéve, hogy az Ingatlanegységek, mint önálló műszaki egységek rendeltetésszerű használatra alkalmasak.

- 3.5. Tulajdonjog fenntartás: Felek megállapodnak, hogy az Ingatlanegységek tulajdonjoga és birtoka a fenti 3.1. pont szerinti teljes ellenérték megfizetéséig fenntartásra kerül. Vevő tudomásul veszi, hogy tulajdonjoga bejegyzésére csak az Adásvételi Szerződés megkötése és az illetékes földhivatalhoz történő benyújtása után, a Társasház bejegyzését követő rangsorban kerülhet sor – feltéve, hogy Vevő a teljes Vételárat megfizette -.
- 3.6. Adásvételi szerződés: Felek megállapodnak, hogy az Adásvételi Szerződést a jelen előszerződésben kifejezetten rögzítettekén túlmenően a jelen előszerződés 5. számú mellékletében foglalt végleges adásvételi szerződés tervezetével lényegileg megfelelő alakban és tartalommal kötik meg. Az 5. számú melléklet kizárólag a jelen előszerződés szerinti szerződéskötési kötelezettség tartalmát határozza meg, így – az Adásvételi Szerződés megkötéséig – nem képez a Felek között adásvételi szerződést.
- 3.7. Szavatosság, jótállás: Vevő tudomásul veszi és elfogadja, hogy a felépítendő lakóépület vonatkozásában az Eladó szavatossági, illetve a kivitelező jótállási felelőssége csak az Eladó, illetve a kivitelezője által elvégzett munkálatokra és az Eladó, illetve kivitelezője által beépített anyagokra, berendezési, felszerelési tárgyakra fog kiterjedni, az Eladó szavatossági, illetve a kivitelező jótállási felelőssége a Vevő által végzett munkálatokra, a Vevő által beépített anyagokra, berendezési, felszerelési tárgyakra nem terjed ki.

4. Elállás

- 4.1. Vevő az Eladóhoz intézett írásbeli nyilatkozatával jogosult a fogláló jogkövetkezményeinek alkalmazása mellett elállni jelen előszerződéstől, amennyiben az Eladó a fenti 3.4. pont szerint a használatbavételi engedély

beszerzésére vonatkozó eljárás megindítása iránti kérelem benyújtására, és a birtokbaadásra vállalt kötelezettségének határidőben nem tesz eleget, azaz az Eladó felróható késedelme a birtokbaadás vonatkozásában meghaladja a 60 napot, a használatbavételi engedély beszerzésére vonatkozó eljárás megindítása vonatkozásában meghaladja (a 25+3 hónap időtartam lejártát követően) a további 1 hónapot, illetve, amennyiben az Eladó előzetesen, de legkésőbb az építkezés megkezdését követő 9 hónapon belül értesíti a Vevőt a kivitelezés elhúzódsáról, a 25+3+3+1 hónap lejártát követően. Vevő jogosult elállni a jelen előszerződéstől (és megtagadni a végleges adásvételi szerződés megkötését), amennyiben Eladó a végleges adásvételi szerződés megkötésére vonatkozó kötelezettségét elmulasztja, és Vevő felhívására sem teljesít a felhívás kézhezvételétől vagy az alábbi 5.2. pont szerint számított időponttól számított 14 naptári napon belül.

- 4.2. Az Eladó jogosult a foglaló jogkövetkezményeinek alkalmazása mellett elállni a jelen előszerződéstől (és megtagadni a végleges adásvételi szerződés megkötését), amennyiben a Vevő bármely jelen szerződés szerinti fizetési, jognyilatkozat adására vonatkozó vagy együttműködési kötelezettségét vagy a végleges adásvételi szerződés megkötésére vonatkozó kötelezettségét elmulasztja, és Eladó felhívására sem teljesít a felhívás kézhezvételétől vagy az alábbi 5.2. pont szerint számított időponttól számított 14 naptári napon belül. Vevő kifejezetten kijelenti, és elfogadja, hogy Eladó e pontban foglalt jogára alapozott elállása esetén Vevő az Eladóval szemben a foglaló összegének, illetőleg kétszeres összegének és a kamat összegének megfizetésére vonatkozó igényét nem érvényesíti.

5. Kézbesítési szabályok

- 5.1. Minden értesítést, egyéb közlést, ami a jelen szerződés alapján megteendő vagy megtehető, írásban kell megtenni és akkor minősül jelen szerződés alkalmazásában megtettnek, ha azt személyesen vagy telefax útján vagy ajánlott postai küldeményként a következő címre küldték el:

a.) ha az Eladónak:

Név: ...

Cím: személyesen: 1051 Budapest, Nádor u. 21., postacím: 1242 Budapest, Pf. 453.

Telefon: 373-3935

Telefax: 428-0129

E-mail: erteakesites@otpingatlan.hu

b) ha a Vevőnek:

Név: ...

Cím: ...

Telefon: ...

E-mail: ...

- 5.2. A fentiek szerint elküldött értesítés, levél az elküldéstől, postára adástól számított 5. napon akkor is megérkezettnek minősül, ha a kézbesítés azért volt eredménytelen, mert a címzett az iratot nem vette át, illetve az átvételt megtagadta, vagy a jelen szerződésben írt telefaxszámot vagy értesítési címet bármely fél a másik fél előzetes értesítése nélkül változtatta meg és a levélben, személyesen vagy telefax útján küldött üzenet ezért nem jut el hozzá.
- 5.3. Tekintettel arra, hogy az Eladó elektronikus számlázási rendszerben állítja elő az egyes előleg-, és végszámlákat, a Felek megállapodnak, hogy az Eladó a Vételárral kapcsolatos valamennyi számláját elektronikus úton küldi meg a Vevő részére a jelen előszerződés 5.1. pontjában rögzített, Vevő által megadott e-mail címre.
- 5.4. Vevő elfogadja, hogy az eladói tájékoztató levelek és fizetési értesítők kizárólag a Vevő fenti e-mail címére kerülnek megküldésre.

6. Vegyes rendelkezések

- 6.1. Bármely vita eldöntésére, amely a jelen szerződésből vagy azzal összefüggésben, annak megszegésével, megszűnésével, érvényességével, vagy értelmezésével kapcsolatban keletkezik, annak eldöntésére a Polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény 25. §-a és 28. §-a szerinti általános, illetve vagylagos illetékességgel rendelkező bíróság illetékes.
- 6.2. Felek jelen előszerződés teljesítése során együttműködve kötelesek eljárni. Ennek során a Felek minden olyan akadályról vagy körülményről, amely a jelen szerződés teljesítése szempontjából lényeges, egymást haladéktalanul értesíteni kötelesek.
- 6.3. *Felek a szerződés megkötésekor saját jogi képviselőjével jártak el (Vevő jogi képviselője: [...], melynek költségét maguk viselik. //VAGY// Vevő tudomásul veszi és kijelenti, hogy a jelen szerződés megkötése során saját jogi képviselővel járhatott volna el, de ezzel a lehetőséggel nem kívánt élni.*

A Vevő tudomásul veszi és elfogadja, hogy amennyiben a jelen előszerződést Vevő kérésére a Felek módosítják, úgy a módosítással kapcsolatos költségek (beleértve az ügyvédi költségek) viselésére a Vevő köteles. A szerződésmódosítással kapcsolatos ügyvédi díj külön megállapodás tárgya, azzal, hogy az ügyvédi díjról történő megállapodás létrejöttéig a szerződésmódosítás szerkesztését az eljáró ügyvéd nem kezdi meg.

- 6.4. *Felek rögzítik, hogy a jelen szerződés teljesítése során Vevőket egyetemleges kötelezettség terheli.*
- 6.5. Felek rögzítik, hogy a jelen előszerződés (mellékleteivel együtt) képezi az Adásvételi Szerződés megkötésével kapcsolatos teljes megállapodásukat, és mint ilyen a Felek minden korábbi tárgyalása, szóbeli és írásbeli megállapodása, szerződése és cselekménye helyébe lép.
- 6.6. Szerződő felek jelen okirat elkészítésével és ellenjegyzésével a **Lendvai és Társai Ügyvédi Irodát** (1025 Budapest, Pusztaszeri út 33/A) hatalmazzák és bízzák meg. *Az okiratot szerkesztő ügyvéd az okirat aláírását megelőzően tájékoztatta Vevőt arról, hogy az ellenjegyzés az okiratot szerkesztő ügyvéddel megbízási jogviszonyt nem hoz létre.*
- 6.7. Vevő jelen előszerződés aláírásával az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. CXII. törvény 5. § alapján, illetve 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 (általános adatvédelmi rendelet) szóló, az európai parlament és tanács 2016. április 27-i (EU) 2016/679 rendelete szerint kifejezetten hozzájárul, hogy az Eladó az OTP Bank Nyrt. részére átadja a Vevő valamennyi olyan adatát, amelyek az OTP Bank Nyrt.-nek, mint zálogjogosultnak a jelen előszerződés 3.3. pontja szerinti zálogjoga érvényesítéséhez, valamint a vevői számlák kiállításához feltétlenül szükségesek. Vevő nyilatkozik, hogy a jelen előszerződés aláírásával egyidejűleg átvette, megismerte és tudomásul vette a vonatkozó adatkezelési tájékoztatót és hozzájárult az ott meghatározott adatok adatkezelési céloknak megfelelő adatkezeléséhez.

Jelen előszerződés feltételeinek megalkotása során a Felek jelen előszerződés tartalmát Vevő akaratának is megfelelően alakították ki. A Felek jelen előszerződést elolvasták, közösen értelmezték és azt, mint akaratukkal mindenben megegyezőt írták alá.

Kelt: Budapest, _____

OTP Ingatlan Zrt.
képviselőtében eljár: [...] együttesen

[...]

Eladó

Állagvevő

[...]

Haszonélvezeti Vevő

Mellékletek:

1. számú melléklet: Fizetési Ütemezés
2. számú melléklet: Látványterv
3. számú melléklet: Műszaki tartalom leírása
4. számú melléklet: Ingatlanegységek alaprajza
5. számú melléklet: Adásvételi szerződés tervezet

Ellenjegyzem:

Budapest, [...] napján:

/Ellenjegyző ügyvéd: Dr. Papp Eszter, KASZ: 36066820/

/Ellenjegyző ügyvéd: Dr. Kovács G. Ágnes, KASZ: 36063726/

Lendvai és Társai Ügyvédi Iroda, 1025 Budapest, Pusztaszeri út 33/A