

# DR. DULA ÜGYVÉDI IRODA

- A DEBRECENI ÜGYVÉDI KAMARA TAGJA -

✉ 4024 DEBRECEN, CSAPÓ U. 18. I/3.

☎ TEL: 36-52-413-000;

MOBIL: 06-30-903-8828

E-MAIL: dr.dula@dulabela.hu

## INGATLAN ADÁS-VÉTELI SZERZŐDÉS TULAJDONJOG FENNTARTÁSSAL

amely létrejött egyrészről az **TULIPÁN ALFA Ingatlanforgalmazó Korlátolt Felelősségű Társaság** (székhely: 1108 Budapest, Újhegyi út 14., cégjegyzékszám: 01-09-863418, statisztikai számjel: 13595276-6810-113-01, adószám: 13595276-2-42, képviselőjében: Szabó Levente Zsolt ügyvezető önállóan) mint **eladó** (továbbiakban: Eladó),

másrészről

.... (szül.név: ....., szül.hely, idő: ..... an.: ...., szig.sz.: ...., szem.szám:...., adóazonosító jel: ...., lakcím: ..... szám alatti lakos, állampolgársága: .... ) mint **vevő** (a továbbiakban: vevő) között az alulírott napon és helyen az alábbi feltételek mellett.

1. Eladó **1/1** arányú tulajdonát képezi a Budapest Főváros Kormányhivatala XI. Kerületi Hivatala ingatlan-nyilvántartása alapján a **Budapest, X. 41743. hrsz. alatt 1108 nm nagyságú „beépítetlen terület” megnevezésű**, természetben a Budapest, X.ker., Cserkesz utca 30. szám alatt található **ingatlan**. Az ingatlanon Eladó egy 18 lakást, 1 irodát, garázsokat és egyéb helyiségeket magába foglaló társasházat épít. A társasház előzetes alapítás tényének feljegyzése iránti kérelmet eladó az ingatlan-nyilvántartásba benyújtotta, és az 123213/2019.06.26 sz.alatt került széljegyzésre. A kérelem elintézését követően a Budapest, X.ker., 41743. hrsz alatti ingatlan tulajdoni lapjának III. részén a társasház előzetes alapításának ténye kerül feljegyzésre. Vevő tudomásul veszi, hogy a Társasház ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésének alapjául szolgáló Alapító Okirat végleges szövege és tartalma eltérhet a jelen megállapodás megkötésekor a vevő által megismert szövegtől, azonban a vevő számára összességében nem lehet hátrányosabb.

2. Eladó az 1./ pontban megjelölt, új építésű társasházat **„Budapest, Cserkesz utca 30.sz Társasház.” (továbbiakban:Társasház)** elnevezéssel valósítja meg. Szerződő felek rögzítik, hogy az ingatlanra vonatkozóan a Budapest Főváros X.kerület Kőbányai Önkormányzat Jegyzője Hatósági Főosztály Építésügyi és Környezetvédelmi Csoport 2017.12.14-én kelt. **K/37821/16/2017/III** sz. határozata (IR-000492406/2017 iratazonosító szám) alapján **az építési engedélyt megadta**, mely 2018.01.05-én vált jogerőssé. Eladó vállalja, hogy a lakóingatlant a jogerős építési engedély előírásainak megfelelően építteti fel, és a kivitelezés befejezését követően – a jogerős használatbavételi engedély birtokában – mint Társasházat jegyezteti be az ingatlan-nyilvántartásba. Vevő kijelenti, hogy az építési tervdokumentációt megismerte, és vételi szándékát ezen információk birtokában fenntartja.

3. Eladó tájékoztatja a vevőt, hogy a társasház beruházás megvalósításának finanszírozásához az **ÖBERBANK AG Magyarország Fióktelep Banktól (továbbiakban: Finanszírozó Bank)** ún. projekt hitelt vesz igénybe. A társasházat az eladó az általa biztosított saját erőből a vevő által fizetett

.....  
Eladó  
Tulipán Alfa KFT  
Szabó Levente Zsolt ügyvezető

..... Vevő

.....  
Dr. Dula Béla ügyvéd  
KASZ:36059432

vételár részekből és a Finanszírozó Bank által nyújtott projekthitelből valósítja meg. A Finanszírozó Bankkal kötött hitelszerződés alapján folyósításra kerülő hitel biztosítékeként az ingatlanra a Finanszírozó Bank javára jelzálogjog és annak biztosítékaul elidegenítési és terhelési tilalom kerül bejegyzésre az ingatlan nyilvántartásba 535.000.000,-Ft, azaz Ötszázharmincötmillió forint és járulékaik erejéig.

4. Az eladó a társasházi lakások értékesítéséből és a jelen szerződésből eredő vételár követelését a Finanszírozó Bank javára elzálogosította. A Finanszírozó Bank hitelszerződésben előírta, hogy a vevő az adásvételi szerződés alapján fizetendő nettó vételárrészeket az Eladó részére nyitott 18400010-10000518-10663658.sz. Elkülönített Fizetési Számlára köteles teljesíteni. A felek az adásvételi szerződésben kötelesek rögzíteni, hogy a Finanszírozó Bank előzetes hozzájárulása nélkül a felek semmilyen más teljesítési helyben nem állapodhatnak meg.

5. Amennyiben az egyes albetétek nettó vételára az Adósnak a Finanszírozó Banknál vezetett 18400010-10000518-10663658 számú Elkülönített fizetési számlájára maradéktalanul megfizetésre került, a Bank 5 munkanapon belül kibocsátja az adott albetétre vonatkozó, a Bank javára 535.000.000 HUF , azaz ötszázharmincötmillió forint erejéig bejegyzett jelzálogjogra és elidegenítési és terhelési tilalomra vonatkozó törlési engedélyt.

6. Eladó eladja, vevő pedig 1-5 pontokban foglaltak ismeretében és azok kifejezett tudomásulvétele mellett megvásárolja a .... számú külön tulajdonként felsorolt, a tervdokumentáción ....emelet .... sz. alattként jelölt, ... **m2** alapterületű lakást (továbbiakban: lakás), mely áll: .... helyiségekből, a hozzátartozó .... **m2** alapterületű erkélyből, és a közös tulajdonból hozzátartozó .../10000-ed tulajdoni hányadból. (továbbiakban: Ingatlan). Az Ingatlanon vevő 1/1-ed tulajdoni hányad arányban szerez per-, teher-, és igénymentes tulajdont. Felek rögzítik, hogy az Alapító Okirat ingatlan-nyilvántartási bejegyzését követően a lakás várhatóan a **Budapesti belterületi, X.ker., 41743/A/..... hrsz külön tulajdoni illetőségre** (albetétre) kerül bejegyzésre. Az ingatlanhoz az önálló társasházi albetét kialakításáig az egész ingatlan .../10000-ed tulajdoni illetősége tartozik.

7. Vevő a 6./ pontban körülírt Ingatlant jelen szerződés mellékletében szereplő alaprajz és műszaki leírás ismeretében vásárolja meg **kulcsrakész** állapotban. Vevő kijelenti, hogy a **lakásalaprajzot** (1.sz. melléklet) és a **műszaki leírást** (2.sz.melléklet) áttanulmányozta, annak elfogadását jelen szerződés aláírásával is megerősíti. Felek megállapodnak abban, hogy a mellékelt műszaki leírásban részletezett műszaki tartalom az építkezés folyamatában módosulhat. A módosulás az Ingatlan rendeltetésszerű használatát nem befolyásolhatja, illetve a változtatás műszaki színvonala és minősége nem lehet alacsonyabb a műszaki leírásban szereplő megoldásoknál. Felek megállapodnak abban, hogy a terveken szereplő alapterületű az Ingatlan alapterülete +/-3%-os mértékben eltérhet. Ettől nagyobb terület eltérés esetén a felek egymással m2-arányosan elszámolnak.

Vevő már most feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy Eladó e módosulások miatt a Társasház Alapító Okiratában a földhivatali bejegyzéshez szükséges, valóságnak megfelelő módosításokat elvégezze.

8. Felek megállapodnak abban, hogy az **Ingatlan teljes nettó vételára ....,-Ft** azaz .... forint + a mindenkor hatályos jogszabályoknak megfelelő ÁFA, mely a szerződéskötés időpontjában 5%, azaz ....,-Ft, azaz .... forint összesen **bruttó ....,-Ft, azaz .... forint.** A szerződő Felek rögzítik, hogy a szerződés tárgyát képező ingatlan vonatkozásában a szerződéskötéskor hatályos általános forgalmi adóról szóló törvény rendelkezései alapján határozták meg a vételárat terhelő általános forgalmi adó mértékét.

Az Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a Vevő által megfizetett vételárreszletek számláját a mindenkor hatályos adójogszabályoknak megfelelően kiállítja. A szerződő Felek rögzítik, hogy a szerződés tárgyát képező ingatlan vonatkozásában a szerződéskötéskor hatályos általános forgalmi adóról szóló törvény rendelkezései alapján határozták meg a vételárat terhelő általános forgalmi adó

mértékét. Ennek megfelelően a rendeltetésszerű használatba nem vett ingatlan, illetve az olyan rendeltetésszerű használatba vett ingatlan értékesítése esetén, amelynek az első rendeltetésszerű használatbavételére jogosító hatósági engedély jogerőre emelkedésétől vagy használatbavétel tudomásulvétel esetén a használatbavétel hallgatással történő tudomásul vételétől számított két év nem telt el, kötelezően adóköteles új ingatlan értékesítés valósul meg, amelyre az egyéb törvényi feltételek fennállása esetén 5%-os adómérték alkalmazandó.

9. Szerződő felek a készlakások jelenlegi 5%-os ÁFA-ját meghatározó jogszabály 2020. január 1-i hatállyal bekövetkezett változására tekintettel - a készlakások AFÁ-ja a korábbi 5%-ról általános mértékű 27%-ra változott – az alábbiakban állapodnak meg:

Az eladó kijelenti, hogy a 2020. január 01-től hatályba lépett ÁFA szabály változás a jelen adásvétel tárgyát nem érinti tekintettel arra, hogy a lakóingatlan beruházás jogerős építési engedélye 2018. november 01-ét megelőzően került kiadásra, ezért az eladó jogosult továbbra is 5%-os ÁFA-val értékesíteni a lakóingatlanokat 2023.12.31-ig.

Amennyiben a vevő a vételár teljesítéséhez pénzügyi hitelt és vagy Családi Otthonteremtési Támogatást vesz igénybe és ezek folyósítása 2023.december 31-ig nem történik meg, de a vevő az önerős részt 2023.december 31-ig hiánytalanul megfizette az eladó részére, úgy az eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a vevő által hitelből és / vagy CSOK igénybevételével megfizetésre kerülő vételár összegével egyező összegű számlát állít ki a vevő részére legkésőbb 2023.december 31-ig a jelenleg hatályos ÁFA szabályok szerint 120 napos fizetési határidő megjelölésével

Amennyiben a vevő nem képes vagy nem akarja az önerős vételár-részt előteljesíteni a készlakások ÁFA szabályozásának fenti tartalmú változását megelőzően, úgy jogosult a szerződéstől az ÁFA szabályok kedvezőtlen változása okán érdekmúlásra hivatkozással elállni a foglaló jogkövetkezményeinek alkalmazása nélkül. Ezen esetben az eladó kötelezettséget vállal, hogy a vevő elállására tekintettel az eredeti állapot helyreállítása mellett a vevő által, részére megfizetett foglalót és vételár-részleteket 120.napon belül visszafizeti a vevő részére.

Amennyiben a vevő a még hátralékos önerős vételár-részletet 2023.december 31-ig előteljesítésként vagy teljesítésként nem fizeti meg az eladó részére és ennek ellenére nem él a szerződéstől az ÁFA szabályok kedvezőtlen változása okán érdekmúlásra hivatkozással történő elállás jogával, úgy a még az eladó részére meg nem fizetett vételár-részletet terhelő ÁFA összeg különbözet (növekedés) fizetésének kockázata a vevőt terheli.

10. Felek megállapodnak abban, hogy a 8. pontban meghatározott vételárat Vevő az alábbiakban részletezett feltételek mellett fizeti meg Eladónak. Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a fizetési ütemeknek megfelelően a számlát eljuttatja Vevő részére. Vevő köteles a számlán szereplő határidőig a megjelölt vételár-részletet Eladó részére megfizetni.

10.1. Felek rögzítik, hogy a vevő az adásvételi szerződés megkötését követő 8 napon belül megfizet eladó részére ....-Ft, azaz ... forint **foglaló összeget** akként, hogy a foglaló áfa a mindenkori hatályos jogszabályoknak megfelelő ÁFA, mely a szerződéskötés időpontjában 5%, azaz ....., -Ft azaz ... **forint** összegét az Eladó OBERBANK AG MAGYARORSZÁG Fióktelep Banknál vezetett 18400010-10000518-10661182 sz. Fizetési Számlára teljesíteti akként, hogy abba beszámítanak a Vevő által készpénzben megfizetett 500.000 Ft bánatpénz összegből ....-Ft, azaz .... forint összegét. **(utalandó: .... Ft összeg).**

A vevő a foglaló nettó ....., -Ft azaz ... forint összegét az eladó OBERBANK AG MAGYARORSZÁG Fióktelep Banknál vezetett 18400010-10000518-10663658 Elkülönített Fizetési számlájára fizeti meg úgy, hogy abba beszámítanak a Vevő által készpénzben megfizetett 500.000 Ft bánatpénz összegből ....., -Ft azaz .... forint összegét. **(utalandó: ....., -Ft összeg)**

amely együttes összeget a felek a jelen szerződés foglalmának tekintenek.

Felek rögzítik, hogy a foglalo jogkövetkezményeit ismerik, azaz ha a jelen szerződés az eladó érdekkörében felmerült okból hiúsul meg, az átadott foglalo kétszeres összege jár vissza a vevőnek, ha a vevő érdekkörében felmerült okból hiúsul meg, az átadott foglalót elveszíti. Amennyiben a szerződés egyik félnek sem vagy mindkét félnek felróható okból nem realizálódik, úgy a foglalo visszajár. A foglalo összege a vételárba beszámít.

Amennyiben a vevő a foglalo összegét az elirt határidőn belül nem fizeti meg az eladó részére, úgy a jelen szerződés minden külön jogcselekmény és jogkövetkezmény nélkül hatályát veszti.

10.2. A fennmaradó **.....-Ft** azaz .... forint összegű **bruttó** vételárhátralékot a Vevő az alábbiak szerinti ütemezéssel fizeti meg eladó részére átutalás útján akként, hogy a nettó vételárrészt **.....-Ft** azaz .... forint összeget az Eladó OBERBANK AG MAGYARORSZÁG Fióktelep Banknál vezetett 18400010-10000518- 10663658.sz. Elkülönített Fizetési Számlára teljesítenek, **.....-Ft** azaz .... forint összeget pedig az eladó OBERBANK AG MAGYARORSZÁG Fióktelep Banknál vezetett 18400010-10000518- 10661182.sz. Fizetési Számlájára fizet meg az alábbi ütemezésben.

**II. RÉSZLET:** A Vevő köteles megfizetni **bruttó .....-Ft azaz .... forint** vételárrészt az eladó részére átutalás útján **adásvételi szerződés aláírását követő 8 napon belül** az alábbiak szerint

- Nettó **.....-Ft**-ot, azaz ...forintot az Eladó OBERBANK AG MAGYARORSZÁG Fióktelep Banknál vezetett 18400010-10000518-10663658.sz. Elkülönített Fizetési Számlára teljesíteni átutalás útján
- a mindenkori hatályos jogszabályoknak megfelelő ÁFA-t - mely a szerződéskötés időpontjában 5%, **.....-Ft** -ot, azaz .... forint összeget pedig az eladó OBERBANK AG MAGYARORSZÁG Fióktelep Banknál vezetett 18400010-10000518- 10661182.sz. Fizetési Számlájára - átutalás útján megfizetni **vételár-részlet jogcímen.**

**III. RÉSZLET:** A Vevő köteles megfizetni **bruttó .....-Ft** azaz ... forint vételárrészt az eladó részére átutalás útján a lakás **műszaki átadás-átvételekor** az alábbiak szerint

- nettó **.....-Ft**-ot, azaz .... forint összeget az Eladó OBERBANK AG MAGYARORSZÁG Fióktelep Banknál vezetett 18400010-10000518- 10663658.sz. Elkülönített Fizetési Számlára teljesíteni átutalás útján
- a mindenkori hatályos jogszabályoknak megfelelő ÁFA-t - mely a szerződéskötés időpontjában 5%, - **.....-Ft** -ot, azaz ... forint összeget pedig az eladó OBERBANK AG MAGYARORSZÁG Fióktelep Banknál vezetett 18400010-10000518- 10661182.sz. Fizetési Számlájára - átutalás útján megfizetni **vételár-részlet jogcímen.**

**IV. RÉSZLET:** A Vevő köteles megfizetni **bruttó .....-Ft** azaz ... forint vételárrészt az eladó részére átutalás útján a lakás **birtokba adásával egyidejűleg** az alábbiak szerint

- nettó **.....-Ft**-ot, azaz ... forint összeget az Eladó OBERBANK AG MAGYARORSZÁG Fióktelep Banknál vezetett 18400010-10000518- 10663658.sz. Elkülönített Fizetési Számlára teljesíteni átutalás útján
- a mindenkori hatályos jogszabályoknak megfelelő ÁFA-t - mely a szerződéskötés időpontjában 5%, - **.....-Ft** -ot, azaz ... forint összeget pedig az eladó OBERBANK AG MAGYARORSZÁG Fióktelep Banknál vezetett 18400010-10000518-10661182.sz. Fizetési Számlájára - átutalás útján megfizetni **vételár-részlet jogcímen.**

10.3. Az Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a Vevő által megfizetett vételárrészekre vonatkozóan ügyvédi ellenjegyzéssel ellátott átvételi elismervényt ad a Vevő részére, melyben igazolja, a Vevő által teljesített vételár-részletek megfizetésének tényét.

10.4. Vevő a fentebb írt vételár-részletek határidőben történő maradéktalan megfizetésére jelen szerződés aláírásával kifejezetten kötelezettséget vállal. A megfizetett vételár-előlegek a vételárba teljes egészében beszámításra kerülnek. Vevő a vételár-előleg megfizetése tekintetében előteljesítésre jogosult.

10.5 A műszaki készültséget egy, az eladó által kijelölt **műszaki ellenőr** igazolja vissza. Felek megállapodnak abban, hogy a vételár-részletek illetve a vételár-hátralék megfizetésének megtörténtekor Eladó köteles az erről szóló számlákat a vevő illetve vevő megbízottjának átadni.

10.6 Felek kifejezetten kizárják azt, hogy vevő a jelen szerződés alapján fennálló fizetési kötelezettségével szemben bármilyen, az Eladóval szembeni esetleges követelését beszámítsa, így Vevő fizetési kötelezettségeinek minden esetben teljes egészében, bármilyen levonás nélkül kell eleget tennie. Vevői követelés esetén Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a teljes vételár megfizetését követő 30 napon belül vevővel elszámol.

11./ Szerződő felek megállapodnak abban, hogy átutalás esetén a vevő általi nettóvetelár-előlegek illetőleg a teljes nettó vételár kifizetését akkor tekintik teljesítettnek, ha a kifizetésre kerülő összeg az Eladó az Eladó OBERBANK AG MAGYARORSZÁG Fióktelep Banknál vezetett 18400010-10000518-10663658.sz. Elkülönített Fizetési Számlára kerül teljesítésre, a nettó és a bruttó vételár különbözete pedig különbözete pedig az eladó OBERBANK AG MAGYARORSZÁG Fióktelep Banknál vezetett 18400010-10000518-10661182 számlájára kerül megfizetésre.

Felek rögzítik és a vevő tudomásul veszi, hogy a vevő **érvényesen csak a 11. pontban megjelölt számlákra teljesíthet**. Felek rögzítik, hogy az átutalás késedelme a Vevő késedelmes teljesítésének minősül.

12./ Eladó a jelen szerződés 8./ pontjában írt **teljes vételár megfizetéséig tulajdonjogát fenntartja**. A jelen szerződés aláírásával egyidejűleg Eladó **külön okiratban** járul hozzá a társasház alapítást követően létrejövő budapesti **41743/A/... hrsz** alatti társasházi lakás és a hozzá tartozó .../10000 eszmei közös tulajdoni hányadrész 1/1 arányú tulajdonjogának vétel jogcímén a vevő javára történő ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez ( a társasház bejegyzés esetleges elmaradása esetén a budapesti X.ker., 41743. hrsz alatti ingatlan .../10000-ed tulajdoni hányadának vétel jogcímén vevő javára történő ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez. Ezen külön, az Eladó által aláírt okirat jelen szerződés aláírásával egy időben a jelen adás-vételi szerződést készítő és ellenjegyző ügyvédnél kerül elhelyezésre ügyvédi letétbe - az erre irányuló ügyvédi letéti szerződés alapján - és akkor kerülhet ügyvéd által az ingatlan-nyilvántartásba beadásra, amikor a Vevő a teljes vételárat az Eladó részére megfizette és ennek tényét az ügyvéd részére Eladó megfelelően igazolta. Amennyiben a vételár Vevő általi szerződésszerű teljesítését követően az Eladó az előírt 3 munkanapon belül írásbeli nyilatkozatban nem igazolja vissza a hiánytalan szerződésszerű teljesítés tényét az eljáró ügyvéd részére úgy ezen esetben a Vevő jogosult a hiánytalan szerződésszerű pénzügyi teljesítés tényét az átutalást teljesítő bank erre vonatkozó igazolásának eredeti példánya átadásával eljáró ügyvéd részére történő átadásával pótolni azt.

Eladó a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg **feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy a tulajdonjog fenntartással történő eladás ténye a Vevő javára a Budapest, X.ker., 41743 hrsz** alatti ingatlanra **.../10000-ed tulajdoni hányad vonatkozásában feljegyzésre kerüljön** az ingatlan-nyilvántartásba.

Szerződő felek a jelen szerződés aláírásával **feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy a jelen szerződés tulajdonjog fenntartással történő eladás tényének feljegyzése iránti kérelemmel** kerüljön benyújtásra az ingatlan-nyilvántartásba.

Vevő tudomásul veszi, hogy az Ingatlanra vonatkozó tulajdonjogának megszerzéséhez a lakóingatlan jogerős használatbavételi engedélyének kiadását követően a Társasház ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzése, ennek részeként a Társasház Alapító Okiratának módosítása válhat szükségessé. Ezen körülmények szükségessé tehetik a jelen szerződés módosítását is. Vevő már most, jelen szerződés

aláírásával kötelezettséget vállal arra is, hogy az esetlegesen szükségessé váló, jelen szerződést módosító szerződést is megkötí az Eladóval. Vevő tudomásul veszi és hozzájárul ahhoz, hogy a **társasház-alapítás ingatlan-nyilvántartási bejegyzése a bejegyzések rangsorában megelőzze a Vevő tulajdonjog-fenntartással való eladás tényének feljegyzését, illetve tulajdonjog bejegyzés iránti kérelmét.**

13./ Vevő kifejezetten tudomásul veszi, hogy Eladónak méltányolható érdeke fűződik a fizetési határidők betartásához. Amennyiben Vevő jelen szerződés 10./ pontjában meghatározott fizetési kötelezettségének teljesítésével 15 (tizenöt) napon túli késedelembe esik, úgy Eladó jogosult őt a teljesítésre írásban 15 (tizenöt) napos póthatáridő tűzésével felszólítani. Amennyiben ezen fizetési felszólítás eredménytelen marad, tehát amennyiben Vevő fizetési kötelezettségét a póthatáridőben sem teljesíti, Eladó jogosult **egyoldalú jognyilatkozattal** a szerződéstől **érdekmúlás miatt elállni**. Elállás esetén Eladó jogosult a foglaló megtartására illetve ezt meghaladó kárainak megtérítésére. Ezen túlmenően a Vevő által már befizetett vételár-részletek összege Vevő részére visszafizetésre kerül átutalás útján az elállást közlő nyilatkozat vevő általi kézhezvételét követő 120 napon belül a vevő által megjelölt bankszámlára. Elállás esetén az elállással érintett és jelen szerződésben meghatározott Ingatlant Eladó harmadik személynek értékesítheti. Eladó elállása esetére Vevő már most hozzájárul ahhoz, hogy a Vevő tulajdonjog fenntartással eladás bejegyzése az ingatlan-nyilvántartásból törlésre kerüljön.

Szerződő felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a Vevő a vételár-részletekkel illetőleg a teljes vételár kifizetésével késedelembe esik, Vevő köteles a jegybanki alapkamat + 8% (nyolc százalék) **késedelmi kamatot** megfizetni.

14./ Felek megállapodnak abban, hogy az Ingatlan **birtokba-adására és tulajdonjogának átruházására** akkor kerül sor, amikor **Eladó azt a műszaki leírásnak megfelelően megépítette, Vevő a teljes vételárat** és minden általuk megrendelt **pótmunka ellenértékét**, valamint az ő érdekkörében felmerült esetleges **kötbér és késedelmi kamat összegét megfizette**. A birtokbaadás napja eltérhet a használatba-vételi engedély kiadásának napjától, mert a használatbavételi engedély kiadása hatósági eljárás során történik. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy az Ingatlan birtokba adása átadás-átvételi eljárással történik, melynek eredményét az erről felvett jegyzőkönyvben rögzítik. **A műszaki átadás határideje: műszaki egyeztetést követő 120 nap.** A szerződő Felek megállapodnak, hogy az Eladó előteljesítésre jogosult. Amennyiben az Eladó élni kíván az előteljesítés jogával, akkor az előteljesítés teljesítési határidejéről legalább 15 nappal korábban írásban – a jelen szerződésben szabályozottak szerint - köteles értesíteni a Vevőt, amelyet a Vevő köteles tudomásul venni.

Az Ingatlan műszaki átadása átadás-átvételi eljárással történik, melynek eredményét felek az erről felvett jegyzőkönyvben rögzítik. Vevő az Ingatlant kisebb hibák esetén kötelesek a műszaki átadás-átvételi eljárás során átvenni. Kisebb hibának tekintik a Felek azokat, amelyek 30 napon belül javíthatók, és a rendeltetésszerű használatot nem befolyásolják (esztétikai hiba nem minősül a használatot befolyásoló hibának).

A műszaki átadás határidejét Eladó egy alkalommal, legfeljebb 120 nappal, kár és költségtérítési kötelezettség nélkül meghosszabbíthatja. Felek megállapodnak abban, hogy az ezt követő időszakra Eladó köteles minden letelt teljes hónapra a nettó vételár 0,5%-ának megfelelő **késedelmi kötbért** megfizetni a Vevő részére, de a kötbér összértéke maximálisan az 500.000,-Ft-ot (ötszázezer forintot) nem haladhatja meg.

Abban az esetben, amennyiben a műszaki átadás további 120 napig sem valósulna meg, **Vevő jogosult elállni** a szerződéstől. Felek azonban megállapodnak abban, hogy ezen esetet nem tekintik a szerződés Eladó hibájából bekövetkező meghiúsulásának, így Eladó a Vevő által megfizetett foglalót és vételár-részleteket köteles Vevőnek megtéríteni, valamint a fentiekben rögzített késedelmi kötbért köteles számára megfizetni.

15./ Vevő jelen szerződés aláírásával tudomásul veszi és hozzájárul ahhoz, hogy a Társasház ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzéséig Eladó fenntartja a jogot a hatóságokkal szembeni **tulajdonosi jognyilatkozatok megtételére**. Vevő előzetesen lemond továbbá a jelen szerződéssel érintett ingatlannal szomszédos ingatlanokon végzendő beruházásokkal, illetve azok értékesítésével vagy telekalakításával kapcsolatos **fellebbezési jogáról**.

16./ A területen folyamatban lévő lakás és nem lakás céljára szolgáló helyiségek terveknek megfelelő ütemben történő építése és értékesíthetősége érdekében Vevő tudomásul veszi, hogy a 6./ pontban jelen szerződéssel érintett Ingatlanon túl felépülő lakás és nem lakás céljára szolgáló helyiségeket Eladó harmadik személyek részére értékesíti, így a Vevő jelen szerződés aláírásával kötelezettséget vállal arra, hogy ezen további helyiségekre jogszabály által biztosított elővásárlási jogával nem fog élni, **elővásárlási jogról jelen szerződés aláírásával kifejezetten lemond**.

17./ Vevő tudomásul veszi, hogy a Társasház törzslapján esetlegesen feltüntetett, az egyes közműszolgáltatók javára bejegyzett vezetékJogok vagy a közműszolgáltatáshoz szükséges berendezések elhelyezésére szolgáló használati jogok **nem érintik a jogszavatosság sérelmét**. Úgyszintén nem jelentik a tulajdonjog sérelmét azon korlátozások és szabályok, amelyek jelen szerződésben, valamint a Társasház Alapító Okiratban kerülnek meghatározásra.

18./ Eladó tájékoztatja Vevőt, hogy a lakóingatlan kivitelezése az Eladó és a Kivitelező közötti vállalkozási szerződés alapján történik. A kivitelezés első osztályú minőségben, megfelelő minőségű anyagok felhasználásával, a hatályos magyar szabványoknak, műszaki előírásoknak folyamatos biztosítása mellett történik. Vevő tudomásul veszi, hogy a műszaki mellékletekben írt méretek burkolat és vakolat nélkül értendők. Vevő vállalja, hogy jótállási, illetve szavatossági igényeinek kivitelezővel, illetve tervezővel szembeni érvényesítése érdekében szükség esetén a tulajdonukban vagy egyéb módon használatukban álló helyiségekbe történő bejutást biztosítja.

Felek megállapodnak abban, hogy jelen adásvételi szerződés aláírásától számított **30 napon belül** kezdeményezhet Vevő a kivitelezéssel kapcsolatos **módosításokat** Eladó felé. A Vevő által kért módosításokat Eladó kizárólag abban az esetben köteles teljesíteni, ha a Vevő azokat **a meghatározott határidőben** terjeszti elő, **vállalja az azok megvalósításával kapcsolatos költségeket**, és Eladó a kért módosításokat jóváhagyta. Eladó azonban már most tájékoztatja Vevőt, hogy homlokzati és lakásméret-változtatásokat nem áll módjában teljesíteni. A módosításokat és azok költségkihatásait Felek **írásban** rögzítik és aláírásukkal igazolják. Vevő tudomásul veszi, hogy amennyiben a módosítások miatt szerződésmódosítás vagy egyéb okirat módosítása is szükségessé válik, azok költségeit ő köteles viselni.

19./ Szerződő felek rögzítik, hogy a lakóingatlan tervezésével, építésével, kivitelezésével kapcsolatos kötelező jótállásból eredő igények érvényesítésére az ingatlan tulajdonosa jogosult a kivitelezővel, illetve az általa kijelölt személlyel szemben érvényesíteni. Különös tekintettel arra, hogy az Ingatlan birtokba adásának időpontja a tulajdonjog átszállásának időpontját megelőzi, így az Eladó a jelen adásvételi szerződés aláírásával **visszavonhatatlanul a Vevőre engedményezi a kötelező jótállással illetve annak érvényesítésével összefüggő jogait**. A lakásokra, illetőleg a lakások és lakóépületek kötelező jótállás alá eső épületszerkezetei, berendezései tekintetében a kötelező jótállás időtartamát törvény szabályozza, amely a kivitelező általi átadás-átvételi eljárás befejezésekor kezdődik.

Az Eladó az őt a tervezővel, valamint a kivitelezővel szemben megillető szavatossági jogait a jelen adásvételi szerződésben kifejezetten engedményezi a Vevő javára, amely engedményezés alapján a Vevő szavatossági jogait az Ingatlan birtokbaadásától kezdődően **közvetlenül a kivitelezővel szemben jogosult érvényesíteni**, ezzel egyidejűleg lemond az Eladóval szemben történő kellékszavatossági igény érvényesítéséről.

Kivitelező - a szerződő felek fenti igényérvényesítésre vonatkozó - kötelezettségvállaló nyilatkozata a jelen adás-vételi szerződés elválaszthatatlan mellékletét képezi, és az a birtokba adással egyidejűleg kerül csatolásra.

20./ Ezen okirat aláírásával vevő meghatalmazza eladót, hogy nevében az épület üzemeltetésére vonatkozóan maximum 3 éves határozott időtartamra vonatkozóan az épület használatbavételi engedélyének kibocsátását megelőzően megbízást adjon egy gazdálkodó szervezetnek arra, hogy az épületet üzemeltesse, ezen belül lássa el a közös képviselettel járó teendőket, biztosítsa az épület takarítását, karbantartását, és a hulladék elszállítását, biztosítsa a televízió és internet műszaki feltételeit, továbbá olyan szerződést kössön a közmű-szolgáltatókkal, amely az átlagos közműárakon biztosítja az egyes egységek tulajdonosainak a közmű-szolgáltatások igénybe vételét (kivéve azon közművek, melyre a tulajdonosok külön, lakásonként szerződni tudnak a közmű-szolgáltatókkal), és ennek keretében az üzemeltető, mint a hőszolgáltatást biztosító szervezet biztosítsa az egyes lakók és tulajdonosok felé havi vagy negyedéves elszámolás alapján a közmű szolgáltatásokat. Vevő tudomásul veszi, hogy a közös költségek vonatkozásában a szerződésben rögzített közös költség-fizetési kötelezettség terheli őt. Amennyiben Eladó kezelési jogáról a határozott idő elteltét megelőzően lemond, úgy a Társasház jogosult új kezelőt megbízni.

Tekintettel a megvalósuló lakások és egyéb helyiségek számára vevő jelen szerződés aláírásával meghatalmazást ad Szabó Levente Zsolt .... szám alatti lakosnak, hogy a jelen adás-vételi szerződéssel megszerzett tulajdoni hányadon épülő felépítmény tekintetében az épület használatbavételi engedélye megszerzését követő társasház alapítás során a Társasház alapító okiratot és Szervezeti és Működési Szabályzatot helyette és nevében aláírja azzal, hogy vevő külön tulajdonába kerüljenek a 6.pontban megjelölt ingatlanrészek, amennyiben a tulajdonjog bejegyzéséhez Eladó már korábban hozzájárult.

21./ Felek megállapodnak, hogy az ingatlan tulajdonjogának megszerzésével kapcsolatos kiadásokat és költségeket Vevő viseli, azzal, hogy a Társasházi Alapító Okirat elkészítésének költsége Eladót terheli. **A közművek Vevő nevére történő átíratása** Vevőt terheli.

22./ Az adás-vételi szerződés megkötésével, a tulajdonjog átírásával, illetve a visszerhes vagyonátruházással kapcsolatos költségek Vevőt terheli. Vevő tudomásul veszi, hogy a 2006. évi CXXII. törvény (Díjtörvény) 3. §-a alapján a telekkönyvi bejegyzés által jogot szerző félnek kell fizetnie az igazgatási szolgáltatási díjat.

23./ Jelen ingatlan adásvételi szerződést készítő jogi képviselő teljes körűen tájékoztatja a feleket a földhivatali eljárásról, adójogszabályokról, valamint az illeték jogszabályokról, mely tájékoztatást a felek tudomásul vettek. Az eljáró ügyvéd a pénzmósásról szóló 2017. évi LIII. törvény 73.§ (1) bekezdésében foglalt azonosítási kötelezettségének eleget tett.

24./ A szerződő felek az adásvételi szerződés elkészítésével és ellenjegyzésével, valamint a földhivatali eljárásban való képviselettel **Dr. Dula Béla Ügyvédi Irodát – 4024 Debrecen, Csapó utca 18. 1/3. (eljáró ügyvéd: Dr. Dula Béla, kamarai azonosító szám: 36059432) -** bízzák meg. Az eljáró ügyvéd képviseleti joga más hatóság előtti eljárásra nem terjed ki. Felek megbízzák eljáró ügyvédet, hogy az adásvételi szerződést a foglaló megfizetését követő 8 munkanapon belül nyújtsa be az illetékes földhivatalhoz. Felek rögzítik, hogy jelen okirat egyben ügyvédi tényvázlatnak is minősül.

25./ A szerződő felek azonosítását a pénzmósás megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény előírásainak megfelelően az eljáró ügyvéd a szerződéskötéskor elvégezte, személyazonosságukról a személyazonosító igazolványok (lakcímet igazoló hatósági igazolványok) ellenőrzése révén meggyőződött. Ennek alapján eljáró ügyvéd az előírt adatokat a szerződésben való feltüntetéssel rögzítette.

26./ Eladó az ingatlanra vonatkozó jogerős használatbavételi engedély megszerzését követő hatvan napon belül szerzi be és adja át vevő részére az Energetikai tanúsítványt.



27./ A vevő tudomással bír arról, hogy a jelen szerződéssel megvásárolt lakás után 1990. évi XCIII. tv. szerint megállapított érték alapján visszerthes vagyonszerzési illetéket kell fizetni, melynek mértéke 4% (négy százalék).

28./ Eladó kijelenti, hogy jogügyleti képességében nem korlátozott Magyarországon bejegyzett gazdasági társaság, és ellene a cégnyilvánosságról, a bírósági cégeljárásról és a végelszámolásról szóló 2006. évi V. törvény alapján végelszámolási eljárás, illetőleg a csődeljárásról és a felszámolási eljárásról szóló 1991. évi XLIX. törvény alapján csődeljárás vagy felszámolási eljárás nincs folyamatban. Eladó képviselője kijelenti, hogy teljes cselekvőképességgel bíró magyar állampolgár, a jelen szerződés aláírása során az általa képviselt társaság nevében jár el.

Eladó rögzíti, hogy a Budapest Főváros Kormányhivatala XI. kerületi Hivatala Ingatlan-nyilvántartási Osztályhoz **123213/2019.06.26.** iktatószám alatt (társasház előzetes alapítása) **benyújtásra került az aláírási címpéldánya és cégkivonata.** Eladó kijelenti, hogy az okiratok a képviselői jogosultság és keletkezés vonatkozásában változást nem tartalmaznak.

29./ Vevő kijelenti, hogy teljes cselekvőképességgel bíró magyar állampolgár, ingatlanszerzési képessége nincs korlátozva.

30./ Szerződő felek a jelen szerződést elolvasták és közösen értelmezték. Kijelentik, hogy minden, a szerződéskötéshez szükséges adatot, információt tisztáztak, megismertek, az ügylet során jóhiszeműen jártak el, nincs tudomásuk olyan tényről, körülményről, melynek ismeretében jelen szerződést egyáltalán nem, vagy másként kötötték volna meg.

31./ Felek jelen szerződést csak írásban, jelen szerződéssel azonos formai szabályok szerint módosíthatják. Felek a szóbeli vagy ráutaló magatartással történő szerződés-módosítás lehetőségét kizárják.

32./ Felek vitás kérdéseiket elsődlegesen tárgyalásos úton rendezik. Amennyiben a vita megszüntetésére irányuló egyeztetés nem vezet eredményre, Felek a Budai Központi Kerületi Bíróság kizárólagos illetékességét kötik ki.

Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben jelen szerződés valamely része érvénytelen lenne, vagy utóbb érvénytelenségét a bíróság jogerősen megállapítaná, az a szerződés többi rendelkezésének érvényességét nem érinti.

33./ A jelen adásvételi szerződés 11, azaz tizenegy oldalból áll és 9, azaz kilenc eredeti példányban készül, amelyből 1 példány a Vevőt, 2 példány az Eladót illeti meg.

34./ Szerződő felek a jelen előszerződést egyben az adásvételi szerződés elkészítésére vonatkozó ügyvédi megbízást tartalmazó tényvázlatnak tekintik, s kijelentik, hogy az egyezik az általuk előadottakkal, s szerződési akaratukkal.

35./ Szerződő felek a jelen adásvételi szerződés aláírásával tanúsítják, hogy az ügyfél azonosítás az eljáró Ügyvéd által a pénzmosás és a terrorizmus megelőzéséről és megakadályozásáról szóló Magyar Ügyvédi Kamara által hozott egységes szabályzat rendelkezéseinek megfelelően történt. A Felek és az ügyben eljáró Ügyvéd kijelentik, hogy a jelen adásvételi szerződés a Szabályzat 15. pontja alapján megkövetelt, illetve az 1. sz. mellékletben foglalt adatokat tartalmazza. A Felek beazonosítása a bemutatott személyazonosító igazolvány, illetve a lakcímet igazoló hatósági igazolvány alapján történt, melyről az eljáró Ügyvéd a Felek hozzájárulásával fénymásolatot készített. Ezzel kapcsolatban a Felek hozzájárulnak ahhoz, hogy adataikat az eljáró Ügyvéd a megbízás keretei között kezelje.

36./A Szerződő felek kölcsönösen kijelentik, hogy az adásvételi szerződésben foglaltakat megértették, tudomásul vették, annak minden pontját értelmezték, amely tény az előszerződés aláírásával is elismernek. Az adásvételi előszerződés a Szerződő felek megegyezését teljes egészében tartalmazza. Jelen adásvételi szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk. rendelkezései az irányadók.

A Szerződő felek együttesen kijelentik, hogy az adásvételi szerződés minden oldalát elolvasták, az abban foglaltakat megértették, tudomásul vették, annak minden pontját értelmezték, majd elolvasás és megértés után, mint ügyleti akaratukkal mindenben megegyezőt saját kezűleg ügyvédi ellenjegyzés mellett aláírták.

Jelen adásvételi szerződést a felek, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, elolvasás és értelmezés után, Dr. Dula Béla ügyvéd előtt jóváhagyólag írták alá.

Budapest, 2021.....

.....  
TULIPÁN ALFA KFT Eladó  
Szabó Levente Zsolt ügyvezető

.....  
...  
Vevő

Mellékletek:

1. Lakás Alaprajz
2. Műszaki leírás
3. Társasház Alapító Okirat és SZMSZ

**Ellenjegyzem, egyben az okiratban foglalt megbízást és letéteményesi feladatok ellátását –az okiratban szereplő feltételekkel - elvállalom, továbbá az okiratban foglalt meghatalmazást elfogadom.**

Budapesten 2021..... napján

**Dr. Dula Béla ügyvéd**  
**Kamarai azonosító szám: 36059432**  
**Ügyszám:**