

FOLGATÁS
BUDAÖRS

Erkezett: 2022. 03. 18.

Szám: 1X/189-1/2022

Budaörs Város Önkormányzata

Budaörs,
Szabadság út 134.
2040



LEVELES-BARTA
ÜGYVÉDI IRODA

2022 MÁRC 18.

POSTA TÖBBSZÖR ÉRKEZETT

2022 MÁRC 16.



20220316-0931-016310-0-00

Tisztelt Önkormányzat!

I.

Értesítem Önöket, hogy a HAMIKUS Kft. (székhelye: 2040 Budaörs, Petőfi Sándor utca 49.) a csatolt adásvételi szerződés alapján és annak feltételei szerint Bernáth Csaba vevő részére értékesíti a

- Pest Megyei Kormányhivatal budaörsi ingatlan-nyilvántartásában 8509. hrsz. alatt felvett, természetben 2040 Budaörs, Domb utca 8509. hrsz. alatt található, 2066 m² területű, "kivett beépítetlen terület" megjelölésű ingatlan összesen 600/2066 arányú tulajdoni hányadát (a továbbiakban: Ingatlan)

338.800.000,- Ft azaz Háromszázharmincnymillió-nyolcszázezer forint vételáron.

II.

Értesítem Önöket, hogy a HAMIKUS Kft. (székhelye: 2040 Budaörs, Petőfi Sándor utca 49.) a csatolt adásvételi szerződés alapján és annak feltételei szerint Bálint Dániel és Balogh Eszter vevők részére értékesíti a

- Pest Megyei Kormányhivatal budaörsi ingatlan-nyilvántartásában 8509. hrsz. alatt felvett, természetben 2040 Budaörs, Domb utca 8509. hrsz. alatt található, 2066 m² területű, "kivett beépítetlen terület" megjelölésű ingatlan 334/2066 arányú tulajdoni hányadát

181.500.072,- Ft azaz Egyszáznyolcvanegymillió-ötszázezer-hetvenkettő forint vételáron.

Kérem, hogy legkésőbb jelen levelem kézhezvételétől számított 30 napon belül nyilatkozni szíveskedjenek, hogy a T. Önkormányzat élni kíván-e elővásárlási jogával. Amennyiben ezen időszakban nyilatkozattételre nem kerül sor, úgy abban az esetben úgy tekintendő, hogy az elővásárlásra jogosult nem él az elővásárlási jogával.

III.

A fentiekén túlmenően az alábbi kérelemmel fordulok T. Önkormányzathoz:

Eladó tudomása szerint a Budaörs Város Önkormányzatot megillető elővásárlási jog az Ingatlan 976 m² területű, intézmény besorolású részére vonatkozik. Kérjük T. Önkormányzat hozzájárulását ahhoz, hogy az intézmény besoroláson felüli 1090 m² nagyságú ingatlanrészről a T. Önkormányzat javára bejegyzett elővásárlási jog törlésre kerüljön, és az a továbbiakban csak a 976 m² nagyságú, intézményi besorolású területre terhelje.



LEVELES-BARTA


ÜGYVÉDI IRODA

Ennek érdekében kérem, hogy az ehhez szükséges Törlési Engedélyt kiállítani és azt részemre megküldeni szíveskedjenek.

Mellékletek: 2 db okirat

Biatorbágy, 2022. március 01.

Tisztelettel:


Dr. Leveles-Barta Tímea
ügyvéd



LEVELES-BARTA

ÜGYVÉDI IRODA

dr. LEVELES - BARTA TÍMEA
ÜGYVÉD

+36 30 999 40 85 ugyved@levelesbarta.hu
2051 Biatorbágy, Ország út 2.

t +36 30 999 40 85 f +36 23 311 230

2051 Biatorbágy, Ország út 2. e ugyved@levelesbarta.hu

LEVELES-BARTA

ÜGYVÉDI IRODA

INGATLAN ADÁSVÉTELI ELŐSZERZŐDÉS

amely létrejött

egyrésről

HAMIKUS Kereskedelmi és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság /rövidített név: HAMIKUS Kft./ (székhely: 2040 Budaörs, Petőfi Sándor utca 49.; statisztikai számjel: 24874674-4120-113-13; cjsz: 13-09-169105, vezetve a Budapest Környéki Törvényszék Cégbíróságánál; adószám: 24874674-2-13; képviselőjében eljár: Hamikus Roland Tamás ügyvezető /születési név: [REDACTED] szül. [REDACTED] anyja neve: [REDACTED] lakcím: [REDACTED], mint eladó (a továbbiakban: Eladó)

másrészről

BALINT DÁNIEL /születési név: [REDACTED] / (szül: [REDACTED]; anyja neve: [REDACTED] lakcím: [REDACTED] szig.szám: [REDACTED] szem.sz: [REDACTED] adóazonosító jel: [REDACTED] mint vevő és

BALOGH ESZTER /születési név: [REDACTED] / (szül: [REDACTED] anyja neve: [REDACTED] lakcím: [REDACTED] szig.szám: [REDACTED] szem.sz: [REDACTED] adóazonosító jel: [REDACTED], mint vevő (a továbbiakban együtt: Vevők)

között alulírott napon és helyen, az alábbi feltételekkel:

I. Jelen Előszerződés és az adásvétel tárgya:

1. Szerződő Felek rögzítik, hogy a Pest Megyei Kormányhivatal által a TAKARNET szolgáltatás révén 2022. február 21. napján kiadott - megrendelészám: 30005/18153/2022 - tulajdoni lap másolatból megállapíthatóan Eladó 1/1 arányú kizárólagos tulajdonát képezi a Pest Megyei Kormányhivatal budaörsi ingatlan-nyilvántartásában 8509. hrsz. alatt felvett, természetben 2040 Budaörs, Domb utca 8509. hrsz. alatt található, 2066 m² területű, „kivett beépítetlen terület” megjelölésű ingatlan. (továbbiakban: Ingatlan)

2. Felek megállapítják, hogy az Ingatlan tulajdoni lapjának III. részén az alábbi bejegyzések találhatók:

- 2. sorszám alatt: elővásárlási jog Budaörs Város Önkormányzata (2040 Budaörs, Szabadság út 134. továbbiakban: Jogosult) javára bejegyezve;
- 3. sorszám alatt: vezetékjog az ELMŰ Hálózati Kft. (1132 Budapest, Váci út 72-74.) javára bejegyezve.

3. Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a jelen előszerződés aláírását követő 8 napon belül a Jogosultat írásban felhívja az elővásárlási joga gyakorlására. Amennyiben a Jogosult írásban nyilatkozik arról, hogy nem kíván élni a jelen adásvételi előszerződés tárgyát képező ingatlan vonatkozásában fennálló elővásárlási jogával, vagy az elővásárlási jog gyakorlására felhívó értesítés Jogosult által történt kézhezvételét követően 30 nap eltelik anélkül, hogy az Eladó a Jogosulttól az elővásárlási jog gyakorlása vonatkozásában írásbeli nyilatkozatot kapna, Eladó vállalja, hogy a kézhez vett nyilatkozatot, illetve az elővásárlási jog gyakorlására szóló felhívást és annak a jogosult általi átvételét igazoló dokumentumot, mind a Vevő-, mind pedig Dr. Leveles-Barta Tímea ügyvéd (2051 Bátorbágy, Ország út 2.) részére átadja. Eladó jelen okirat aláírásával megbízza jelen szerződést készítő és ellenjegyző ügyvédet az elővásárlási jogra jogosult felhívásához szükséges értesítés megküldésére.

HAMIKUS Kft.

Eladó

képv: Hamikus Roland Tamás ügyvezető

Bálint Dániel

Vevő

Balogh Eszter

Vevő

LEVELES-BARTA

ÜGYVÉDI IRODA

dr. LEVELES-BARTA TÍMEA

Dr. Leveles-Barta Tímea

+36 30 999 40 85 ügyved@levoles-barta.hu
2051 Bátorbágy, Ország út 2.

Eladó vállalja, hogy kérelemmel fordul Budaörs Város Önkormányzatához, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlanrészről az önkormányzat javára bejegyzett elővásárlási joga törlésre kerüljön, de ennek elutasítása, illetve a Törlési Engedély kiadásának megtagadása esetén Eladót semmilyen felelősség nem terheli.

4. Felek rögzítik, hogy a tárgyi telekből 1090 m² nagyságú területen egy darab egylakásos és egy darab kétlakásos lakóépület építési munkái folynak. Eladó tájékoztatja Vevőket, hogy a lakóépületek építésére az előírt egyszerű bejelentés a PMKH Építésügyi és örökségvédelmi Főosztálya előtt 202200120130 ügyiratszám, PE/ETDR-EP/681-3/2022. iktatószámmal az előírásoknak megfelelően megtörtént. Eladó a műszaki tervdokumentáció alapján a lakóépület megépítését megkezdte, a lakóépületek építése jelenleg kb. 10%-os készültségi fokon áll.

5. Az Eladó kijelenti, hogy az Ingatlant társasházzá kívánja átalakítani, és annak önálló egységeit, társasházi lakásokként kívánja értékesíteni. Ennek érdekében vállalja, hogy a Ttv. 7. § (1) bekezdése alapján, a társasház alapítás tényének előzetes feljegyzését kérni fogja az illetékes ingatlanügyi hatóságnál, majd elkészítteti a Társasház Alapító Okiratot (továbbiakban: Okirat) és benyújtja azt az illetékes ingatlanügyi hatósághoz. Ezen felül az Okiratot akként készítteti el, hogy az társasház önálló lakásait egymás vonatkozásában ne terhelje sem elővásárlási-, sem pedig előbérleti jog. Előadja, hogy a feljegyzett társasház alapítás kihat arra is, aki később az ingatlanra jogot szerez. Eladó tájékoztatja továbbá a Vevőket arról is, hogy a társasház önálló lakásait természetben megosztva, a közös tulajdonban maradó ingatlanrészek közös, illetve kizárólagos használatának jogával az Eladó, mint alapító, a jelen előszerződés mellékletét képező használati vázrajz szerint, a Műszaki Leírásban meghatározott tartalommal az Okiratban határozza meg.

6. Az adásvétel tárgyát a társasház ingatlan-nyilvántartási bejegyzésével műszaki és jogi értelemben önállóan létrejövő, önálló („C” jelű), nettó 121 m² alapterületű lakás és a hozzátartozó 361 m² területű kizárólagos használatú telekrész, valamint a közös tulajdoni eszmei hányadnak az együttese, (továbbiakban: Lakás) kizárólagos tulajdonjogának az Eladóról, mint társasház alapítóról, a Vevők részére való átruházása képezi. Kétségek kizárása végett, a Felek rögzítik, hogy Lakás a háromlakásos társasháznak az utcafronthoz képest hátsó lakásában testesül meg. A Lakás a társasházi bejegyzést követően - előre láthatóan - Budaörs, 8509/B/1 hrsz.-on kerül feltüntetésre az ingatlan-nyilvántartásban. Vevők tudomásul veszik Eladó azon tájékoztatását, hogy a lakás pontos (végleges) helyrajzi számának kialakítására a társasház ingatlan-nyilvántartási bejegyzését követően kerül sor. Eladó kifejezetten rögzíti és kijelenti, hogy az albetétesítést saját költségén maga végzi el, ezzel kapcsolatosan a Vevőknek teendője nincsen, költségük e tárgykörben nem merül fel. A közös tulajdoni hányadnak a nagysága -előre láthatóan - 334/1000-ed lesz.

7. A Felek rögzítik, hogy a Lakás - létrejötté esetén - az Ingatlan vonatkozásában 450/2066 eszmei tulajdoni hányadnak felel meg. Mivel a Lakás még nem létezik, ezért a Felek az adásvétel tárgyát másodlagosan, - különösen a 1/3. sz. pontban rögzített elővásárlási jog gyakorolhatóságának a biztosítása érdekében - az Ingatlan 450/2066 eszmei hányadában is meghatározzák.

8. Tekintettel arra, hogy a Lakás értékesítésére társasház-építés céljából kerül sor, ezért a társasház másik két lakásának illetve másodlagosan az Ingatlan további tulajdoni hányadainak, az értékesítése esetére, a Vevők már most kijelentik, hogy sem a későbbiek során értékesítésre kerülő lakások, és társasházi tulajdoni hányadok, illetve másodlagosan, sem az Ingatlan további eszmei hányadainak a tekintetében, az elővásárlási jogukkal nem kívánnak élni és kifejezetten hozzájárulnak ahhoz, hogy azokat az Eladó minden külön jognyilatkozatuk nélkül kívülálló harmadik személyek részére értékesítse.

9. A társasház és a Lakás pontos és részletes műszaki leírása jelen előszerződés elválaszthatatlan mellékletét képezi, amelyet Szerződő Felek aláírásukkal látnak el.

HAMIKUS Kft.

Eladó

képv: Hamikus Roland Tamás ügyvezető

Bálint Dániel
Vevő

Balogh Eszter
Vevő

LEVELES BARTA

ügyvédi iroda

dr. LEVELES BARTA Tímea
Dr. Leveles-Barta Tímea

+36 30 999 49-85 ügyvédi iroda
2051 Biatortúró, Ország út 2.

10. Vevők kijelentik, hogy az Ingatlanra vonatkozó, az Eladó által rendelkezésre bocsátott tervek, építési műszaki tervdokumentációt, alaprajzot, valamint a telket megtekintették és megismerték, ezek részletes ismerete alapján kívánják a jelen előszerződést megkötöni.

11. Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy a jelen előszerződés végleges szerződéskötési kötelezettséget keletkeztet közöttük a 2013. évi V. törvény (továbbiakban: Ptk.) 6:73. §-ban foglaltak szerint, amennyiben a végleges adásvételi szerződés megkötéséhez szükséges, a jelen előszerződésbe foglalt feltételek hiánytalanul és szerződésszerűen teljesültek.

12. Felek jelen előszerződés aláírásával visszavonhatatlan kötelezettséget vállalnak arra, hogy legkésőbb 2022. április 30. napjáig egymással végleges ingatlan adásvételi szerződést kötnek, amelyben Eladó eladja, Vevők pedig - egymás között 3/5 - 2/5 arányban - megvásárolják a Lakást. (Lakás mögött állóan, azzal egyenértékben, az Ingatlan 450/2066 eszmei hányadát.)

13. A Felek megállapodnak abban, hogy a jelen előszerződés alapján megkötendő végleges adásvételi szerződésnek a jelen előszerződésben nem szabályozott tartalmi elemeit egymás érdekeinek kölcsönös figyelembevételével és a szerződés céljának szem előtt tartásával, kölcsönösen együttműködve fogják meghatározni. Amennyiben valamely nem lényeges tartalmi elembe nem jutnak megállapodásra, úgy a Ptk-nak az adásvételi szerződésekre vonatkozó szabályait fogják alkalmazni.

14. Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a Lakást, első osztályúnak minősülő kivitelezéssel, 100%-os, azaz „kulcsrakész” készütségi fokra legkésőbb 2022. december 31. napjáig készíti el. Felek megállapodnak abban, hogy a birtokba adás feltételeként előírt 100%-os „kulcsrakész” készütségi fok annak megvalósulását jelenti, hogy a Lakás rendelkezik az 1. sz. mellékletben található „Műszaki Leírásban” meghatározott műszaki tartalommal és rendelkezik a használatbavétel tudomásulvételét igazoló Hatósági Bizonyítvánnyal. Az Eladó Vállalja továbbá, hogy a Lakásra a hatósági bizonyítványt legkésőbb 2022. december 31. napjáig megszerzi, valamint, hogy a Lakást legkésőbb 2023. május 31. napjáig albetétesíti. Eladó mind a használatbavétel tudomásulvételét igazoló jogerős hatósági bizonyítvány megszerzésének tényét, mind az albetétesítés tényét hitelt érdemlően köteles Vevők felé igazolni.

15. Felek megállapodnak, hogy amennyiben Eladó a fenti határidők megtartásának önhibájából eredően nem tesz eleget, úgy Vevők - 90 nap türelmi idő után - jelen előszerződéstől és a végleges adásvételi szerződéstől egyoldalú jognyilatkozattal jogosultak elállni és jogosultak a foglaló jogkövetkezményét érvényesíteni. Elállás esetén, az Eladó köteles a Vevők részére a foglalót és az általuk megfizetett teljes vételár-részt, a Vevőknek hitelt és támogatást nyújtók részére pedig, az általuk nyújtott hitelt, és támogatást, a hitelt és a támogatást nyújtók részére, az elállásra vonatkozó nyilatkozat kézhezvételétől számított 5 munkanapon belül egy összegben visszafizetni.


A Felek az Eladó részére felróható - a türelmi időt meghaladó - késedelem idejére, késedelmi kötbért kötnek ki, amelynek mértékét 20.000 Ft/nap (azaz Húszezer forint/nap) összegben állapítják meg, azzal, hogy a kötbér maximuma: 2.000.000 Ft (azaz Kettőmillió forint) Amennyiben Eladó önhibán kívüli okokból (különösen vis maior) nem tud határidőben eleget tenni a 14. sz. pontban vállalt kötelezettségeinek, úgy Vevők elállása esetén Vevőknek a foglaló egyszeres összege jár vissza. Felek abban is megállapodnak, hogy az Eladó jelen alponthoz rögzített önhibán kívüli késedelme kizárja a Vevők egyidejű késedelmét és az Eladó késedelme, a késedelmes napok számával, automatikusan, külön szerződésmódosítás nélkül is meghosszabbítja a Vevők számára rögzített teljesítési határidőket.


II. A vételár és fizetési feltételek:

1. Felek a Lakás - 100%-os készütségi fokú - vételárát közös egyetértéssel bruttó 181.500.000,- Ft, azaz Egyszáznyolcvanegymillió-ötszázezer forintban (nettó 172.857.143 Ft + 5% /8.642.857 Ft/ ÁFA) állapították meg.


HAMIKUS Kft.
Eladó
képv: Hamikus Roland Tamás ügyvezető


Bálint Dániel
Vevő


Balogh Eszter
Vevő


LEVEL BARTA
ÜGYVÉD
dr. LEVEL BARTA Tímea
Ügyvéd
+36 30 999 40 85 ügyved@levelsbarta.hu
2051 Bátorbágy, Ország út 2.

Vevők tájékoztatják Eladót, hogy a lakás vételárából 125.000.000 Ft összeget saját erőből, 8.600.000 Ft összeget ÁFA visszaigénylés útján, 35.000.000 Ft összeget banktól igényelendő Zöld Otthonteremtési kamattámogatott hitel (Zöld Hitel), 10.000.000 Ft összeget Családi Otthonteremtési Kamattámogatott Kölcsön (CSOK Hitel), 2.600.000 Ft összeget pedig Családi Otthonteremtési Kedvezmény (a továbbiakban: CSOK) igénybevételevel teljesítenek Eladó felé.

Felek rögzítik, hogy a végleges ingatlan adásvételi szerződésben kerül rögzítésre az Eladók által választott hitelintézet, valamint a végleges adásvételi szerződés fogja tartalmazni a hitelintézet által előírt rendelkezéseket.

2. Felek megállapodnak abban, hogy a vételárát a Vevők az alábbi ütemezés szerint fizetik meg az Eladónak, átutalás esetén valamennyi vételárrészlet vonatkozásában Eladó OTP Banknál vezetett 11742173-20171515-00000000 számú bankszámlájára utalással:

- Vevők jelen előszerződés aláírását követő munkanapon átutalás útján megfizetnek 25.000.000 Ft azaz Huszonötmillió forint összeget (a továbbiakban: Első Vételárrészlet). Felek megállapodnak abban, hogy az Első Vételárrészletből 18.000.000 Ft foglaló jogcímén kerül megfizetésre. A foglaló a vételárba beleszámít. A Felek kijelentik, hogy a foglaló jogi természetét ismerik, azaz ha a jelen szerződés az Eladó érdekkörében felmerült okból hiúsul meg, az átadott foglaló kétszeres összege jár vissza a Vevőknek, ha a Vevők érdekkörében felmerült okból hiúsul meg, az átadott foglalót elveszítik.
- Vevők a vételárból további 30.000.000 Ft azaz Harmincmillió forint összeget (a továbbiakban: Második Vételárrészlet) átutalás útján fizetnek meg Eladónak, az épület szerkezetkész állapotának elérésekor.
- Vevők a vételárból további 10.000.000 Ft azaz Tízmillió forint összeget (a továbbiakban: Harmadik Vételárrészlet) átutalás útján fizetnek meg Eladónak, a homlokzati nyílászárók beépítését követő 15 napon belül
- Vevők a vételárból további 15.000.000 Ft azaz Tizenötmillió forint összeget (a továbbiakban: Utolsó Vételárrészlet) az épületgépészeti munkálatok megkezdésekor átutalás útján fizetnek meg Eladónak
- Vevők a vételárból további 101.500.000 Ft azaz Egyszázegymillió-ötszázezer forint összeget (a továbbiakban: Utolsó Vételárrészlet) részben önerőből, részben hitelből és támogatásból átutalás útján fizetnek meg Eladónak, annak feltételével, hogy az ingatlan birtokba adható állapotú, legkésőbb 2022. december 31. napjáig.

Eladó kijelenti, hogy a Vevő ilyen módon történő vételár teljesítését a saját kezéhez történő teljesítésnek tekinti és ismeri el. Felek az előteljesítést valamennyi szolgáltatás vonatkozásában elfogadják és az szerződésmódosításnak nem minősül.


3. Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy az építés során, az egyes készültségi fokoknak a beálltáról, illetve a Lakás használatbavételének tudomásulvételét igazoló hatósági bizonyítvány kézhezvételéről hitelt érdemlően értesíti a Vevőket.

4. Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben Vevők valamely Vételárrészlet megfizetésével önhibájukon kívül késedelembe esnek, úgy - 40 nap türelmi idő után - Eladó választása szerint jogosult a foglaló levonásával a Vevők által megfizetett vételárrészletnek-, illetve a Vevőknek hitelt és támogatást nyújtók részére az általuk nyújtott hitelnek és támogatásnak az egyidejű visszafizetésével, a Vevőkhöz intézett egyoldalú nyilatkozattal jelen előszerződéstől-, illetve a végleges adásvételi szerződéstől elállni, vagy a Vevőkkel szemben a késedelem idejére napi 10.000,-Ft összegű késedelmi kötbért érvényesíteni, azzal, hogy a késedelmi kötbérnek a maximuma 1.000.000,-Ft (azaz Egymillió Ft.)


HAMIKUS Kft.
Eladó
képv: Hamikus Roland Tamás ügyvezető


Bálint Dániel
Vevő


Balogh Eszter
Vevő


LEVELES BARTA
ÜGYVÉD
dr. LEVELES BARTA Tímea
Ügyvéd
+36 30 999 40 65 ügyved@levelesbarta.hu
2051 Bialtorbágy, Ország út 2.

III. A tulajdonjog átszállása, és a tulajdonjog bejegyeztetése az ingatlan-nyilvántartásba:

1. Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a végleges adásvételi szerződés megkötésével egyidejűleg letétbe helyezi a jelen okiratot szerkesztő és ellenjegyző ügyvédnél írásbeli tulajdonjog átruházó nyilatkozatát (bejegyzési engedélyét) 8 (nyolc) eredeti példányban arra vonatkozóan, hogy az adásvétel tárgyát képező Lakásra (Ingatlanrészre) a Vevők kizárólagos, közös, tehermentes tulajdonjoga vétel jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre, Eladó tulajdonjoga törlésre kerüljön. Felek megállapodnak abban, hogy a letétbe helyezéssel egyidejűleg letéti szerződést kötnek azzal a tartalommal, hogy amennyiben Vevők a vételár teljes összegét maradéktalanul megfizették és a teljes vételár megfizetésének hitelt érdemlő igazolását az okratszerkesztő ügyvéd kézhez vette, akkor minden további feltétel kikötése nélkül a Vevők részére a letétből kiadásra kerül az Eladó tulajdonjog átruházó nyilatkozata. Ilyen igazolásnak számít az Eladó teljes bizonyító erejű írásbeli nyilatkozata a vételár teljes megfizetéséről vagy eredeti banki igazolások az átutalások visszavonhatatlan teljesüléséről.

IV. Jog és kellékszavatosság:

1. Eladó kijelenti, hogy a jelen adásvétel tárgyát képező Lakás (Ingatlanrész) per-, teher-, igénymentes, továbbá szolgalmmentes és erre szavatosságot vállal. Szavatolja továbbá, hogy az üresen maradt telekrész további sorsának a rendezése sem jár a társasház vonatkozásában szolgalmi jognak (különösen átjárási szolgalmi jog) az alapításával – kivéve a mellékelt használati megosztási rajz IV. számmal jelölt /269m²/ közös használatú része.

2. Eladó szavatosságot vállal azért, hogy a Lakást (Ingatlanrészt) az ingatlan-nyilvántartásban meg nem jelölt teher nem terheli, nem áll elidegenítés alatt, azzal kapcsolatban őt elszámolási kötelezettség nem terheli, kijelenti továbbá, hogy nem ismer egyéb olyan tény vagy körülményt, mely a Vevők tulajdonszerzésének akadálya lenne, vagy tulajdonosi jogának gyakorlását korlátozná, illetve kizárná.

3. Eladó kijelenti és szavatolja, hogy más a Lakásba bejelentkezve a birtokátruházáskor nem lesz, és az nem szolgál gazdasági társaság bejegyzett székhelyétül vagy telephelyétül. Eladó kijelenti, és szavatolja, hogy Vevők az ingatlant per-, igény- és tehermentesen szerzik meg.

Eladó kijelenti, és szavatolja, hogy a Lakást (Ingatlanrészt) másnak nem idegeníti el. Eladó szavatolja, hogy a Lakás kivitelezése első osztályú minőségben történik, maradéktalanul kielégíti a műszaki tartalmat és a birtokátruházáskor rendeltetésszerű használatra alkalmas lesz.

4. Felek rögzítik, hogy Eladó devizabelföldi jogi személy, Vevők cselekvőképes, nagykorú, hogy magyar állampolgárok, ingatlan-elidegenítési, illetve -szerzési képességük korlátozva nincs.

V. Az ingatlan birtokbaadása:

1. Vevők a Lakás birtokába a teljes vételár kifizetésével egyidejűleg lépnek.


2. Eladó a birtokbaadás időpontjában köteles a Lakást a hivatkozott 100%-os készültségi fokban a Vevők rendelkezésére bocsátani, a Vevők pedig, kötelesek a Lakást birtokba venni. A birtokbaadás napján a Lakásba bejelentve senki sem maradhat.

Eladó a Lakást egy átadás-átvételi eljárás keretében adja át Vevőknek, Felek ennek során ellenőrzik annak a műszaki leírásnak való megfelelését, valamint az egyes épületgépészeti berendezések működőképességét, megállapítják az esetleges hibákat és hiányosságokat, amelyekről Felek jegyzőkönyvet kötelesek felvenni. A jegyzőkönyvben rögzíteni kell a teljesítést, annak esetleges hiányait és hibáit, valamint a szavatossági igényeket. Vevők a jegyzőkönyvben kötelesek nyilatkozni arról milyen hibák, hiányosságok kijavítását vagy pótlását kéri. Eladó köteles a hibákat 30 napon belül kijavítani.


HAMIKUS Kft.
 Eladó
 képviseli: Hamikus Roland Tamás ügyvezető


Bálint Dániel
 Vevő


Balogh Eszter
 Vevő


dr. LEVELES BERTA
 ügyvéd
 +36 30 999 40 85 ügyved@levelesbarta.hu
 2051. Bátorbágy, Ország út 2.

Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a Lakás átadás-átvételekor a jótállási jegyeket ezen bejárás alkalmával a Vevők részére maradéktalanul átadja. A rendeltetésszerű használatot nem akadályozó kisebb hibák vagy hiányosságok esetén az átvétel nem tagadható meg. Eladó köteles átadni Vevők részére annak elkészültét követően haladéktalanul a lakásenergetikai tanúsítványát, az érintésvédelmi vizsgálat eredményével kapcsolatos dokumentumot, valamint az illetékes földhivatal által befogadott Társasházi Alapító Okiratot, valamint ha készült, akkor az ahhoz kapcsolódó SZMSZ-t.

Eladó köteles a birtokbaadás előtt teljes körű takarítást végezni a Lakásban, illetve köteles a ház körül a maradék építési anyagok, építési hulladékok elszállításáról gondoskodni.

3. A birtokbaadás időpontjáig az ingatlan terheit, hasznait és a kárveszélyt az Eladó, a birtokba lépés után pedig a Vevők viselik. Felek megállapodnak abban, hogy a birtokbaadás napján Eladó Vevők részére átadja a közüzemi szolgáltatók nullás igazolásait, mellyel igazolja, hogy a közüzemi díjak vonatkozásában hátraléka nem keletkezett. Szerződő Felek a birtokbaadás napján leolvassák a közüzemi mérőeszközök állását, amelyet külön íven rögzítenek. A leolvasás napjáig esedékes közüzemi díjakat az Eladó fizeti meg, a birtokbaadás időpontjától a Lakás fenntartásával és használatával kapcsolatos költségek a Vevőket terhelik.

4. Vevők a birtokbaadástól számított 30 napon belül kötelesek eljárni a közszolgáltatóknál a Lakás tulajdonosainak személyében bekövetkezett változások átvezetése ügyében.

VI. Egyéb rendelkezések

1. Felek megállapodnak abban, hogy a Vevők által megbízott műszaki ellenőr jogosult az Eladóval előre egyeztetett időpontban az építési területre belépni és az elvégzett munkát ellenőrizni.

2. Eljáró ügyvéd tájékoztatja a feleket, hogy jelen előszerződés a jogszabály erejénél fogva nem lehet a földhivatalba benyújtani és az ingatlan tulajdoni lapján széljegyzetelni. Szerződő felek tudomással bírnak arról, hogy a jelen okirat elkészítésével és a Vevők tulajdonjogának az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésével kapcsolatos költségek, valamint az illeték megfizetésének kötelezettsége Vevőket, az esetleges adófizetési kötelezettség pedig Eladót terheli.

3. Szerződő felek kijelentik, hogy az adásvételi előszerződésből eredő jogaikat jóhiszeműen gyakorolják, kötelezettségeiket szerződésszerűen teljesítik, az előszerződés teljesülése során egymással kölcsönösen együttműködnek. Ennek során szerződő feleket kölcsönös tájékoztatási, értesítési és figyelem-felhívási kötelezettség terheli minden olyan körülmény tekintetében, amely a szerződésszerű teljesítést befolyásolhatja. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a jelen előszerződés csak írás-ban módosítható és egészíthető ki, a szóban vagy ráutaló magatartással történő szerződésmódosítás lehetőségét kizárják. Ugyanez vonatkozik a végleges adásvételi szerződésre is.

4. Szerződő felek jelen előszerződés megkötésekor az ügy körülményeinek ismertetése és az ügylet jogi következményeire történő részletes ügyvédi kioktatás után az okiratszerkesztő Dr. Leveles-Barta Tímea ügyvédet a szerződésnek kifejezetten a fenti tartalommal történő megszerkesztésével és ellenjegyzésével is megbízták.

Szerződő felek rögzítik, hogy valós, kinyilvánított szándékukat, akaratukat jelen okirat teljes terjedelmében és mindenre kiterjedően tartalmazza, azt az eljáró ügyvéd feltárta, tisztázta, valamint tudomásul veszik, hogy az eljáró ügyvéd a fentiek szerint kinyilvánított akaratukat, nyilatkozataikat valóságosnak és hitelesnek elfogadva jár el.

HAMIKUS Kft.

Eladó

képv: Hamikus Roland Tamás ügyvezető

Bálint Dániel

Vevő

Balogh Eszter

Vevő

LEVELES-BARTA

ÜGYVÉDI IRODA

dr. LEVELES-BARTA TÍMEA

Ügyvéd

+36 30 999 70 55 ügyved@levelesbarta.hu
2051 Btálorbágy, Országút 2.

5. Az eljáró ügyvéd tájékoztatja a Feleket, hogy a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény (Pmt.) - alapján azonosítási kötelezettség terheli az Eladó és Vevő adatait, illetve a képviseletükben eljáró személyek vonatkozásában. Felek adatait a Pmt. rendelkezései alapján jelen szerződésben kerülnek rögzítésre, a Felek adatszolgáltatása és az általuk bemutatott, személyazonosság igazolására a Pmt. szabályai szerint alkalmas okirat bemutatása alapján.

Felek tudomásul veszik, hogy a szerződéses kapcsolat fennállása alatt az azonosítás során megadott adatokban, illetve amennyiben nem saját nevükben járnak el az ügylet során, a tényleges tulajdonos adataiban bekövetkezett változásról a tudomásszerzéstől számított 5 (öt) napon belül kötelesek ügyintéző ügyvédet írásban értesíteni. Felek jelen szerződés aláírásával kifejezetten hozzájárulnak ahhoz, hogy ügyintéző ügyvéd az Eladó és a Vevő személyi adatait tartalmazó okmányairól fénymásolatot készítsen, és adataikat kezelje. Felek adatait ügyintéző ügyvéd az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény rendelkezései alapján, kizárólag a jelen szerződéshez kapcsolódó megbízás és a Pmt-ben foglalt kötelezettsége teljesítése érdekében kezelheti.

6. Felek rögzítik, hogy a jelen előszerződés alapján a Felek fejlécében rögzített lakcímére illetve székhelyére küldött bármely értesítés az alábbi időpontokban minősül kézbesítettnek: személyes átadás esetén az igazolt átvétel napja, elsőbbségi ajánlott, tértivevényes levél esetén az igazolt átvétel napja, ennek hiányában az elküldést követő 3. munkanap, ajánlott, tértivevényes levél esetén pedig az igazolt átvétel napja, ennek hiányában az elküldést követő 5. munkanap.

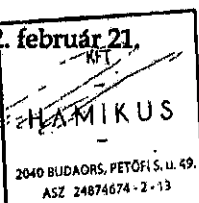
7. Jelen szerződésben nem rendezett kérdésekben a Ptk vonatkozó szabályai az irányadók. Felek kijelentik, hogy jelen előszerződés - amely egyben ügyvédi tényvázlatnak is minősül - jogi és ténybeli vonatkozásairól, a vonatkozó jogszabályok tartalmáról a jelen szerződést készítő és ellenjegyző ügyvédtől teljes körű tájékoztatást kaptak.

Felek jelen hét számozott oldalból álló Ingatlan Adásvételi Előszerződést, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, átolvasás és értelmezés után jóváhagyólag írták alá.

Biatorbágy, 2022. február 21.

HAMIKUS Kft.
Eladó

képv: Hamikus Roland Tamás ügyvezető



BÁLINT DÁNIEL
Vevő

Biatorbágy, 2022. február 22.

Balogh Eszter
BALOGH ESZTER
Vevő

Az okiratot készítettem és ellenjegyzem Biatorbágyon, 2022. február 22. napján:

DR. LEVELES-BARTA TÍMEA
ügyvéd
KASZ: 36064566

LEVÉLES-BARTA
ÜGYVÉDI IRODA
dr. LEVELES-BARTA TÍMEA
ügyvéd
+36 30 999 40 85 ügyved@levelesbarta.hu
2051 Biatorbágy, Ország út 2.



LEVELES-BARTA
ÜGYVÉDI IRODA

1

Pest Megyei Kormányhivatal
Földhivatali Osztály 1
1117 Budapest, Karinthy Frigyes út 3.

Iktatva: 2022. MARCH 02.

..... lkt. sz. rajli: db
..... Előadó:

INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött

egyrésztől

HAMIKUS Kereskedelmi és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság / rövidített név: **HAMIKUS Kft.** / (székhely: 2040 Budaörs, Petőfi Sándor utca 49.; statisztikai számjel: 24874674-4120-113-13; cjsz: 13-09-169105, vezetve a Budapest Környéki Törvényszék Cégbíróságánál; adószám: 24874674-2-13; képviselőjében eljár: **Hamikus Roland Tamás ügyvezető / születési név: [REDACTED] szül: [REDACTED] anyja neve: [REDACTED] lakcím: [REDACTED]**), mint eladó (a továbbiakban: **Eladó**)

másrészről

BERNÁTH CSABA / születési név: [REDACTED] (szül: [REDACTED]; anyja neve: [REDACTED] lakcím: [REDACTED] szig. szám: [REDACTED] szem. sz.: [REDACTED] adóazonosító jel: [REDACTED], mint vevő (a továbbiakban: **Vevő**)


(a továbbiakban Eladó és Vevő együtt: **Felek**)
közt alulírott napon és helyen, az alábbi feltételekkel:


I. Jelen Szerződés és az adásvétel tárgya:

- Eladó kijelenti, hogy 1/1 arányú kizárólagos tulajdonát képezi a Pest Megyei Kormányhivatal budaörsi ingatlan-nyilvántartásában 8509. hrsz. alatt felvett, természetben 2040 Budaörs, Domb utca 8509. hrsz. alatt található, 2066 m² területű, „kivett beépítetlen terület” megjelölésű ingatlan. (továbbiakban: **Ingatlan**).
- Felek megállapítják, hogy az Ingatlan tulajdoni lapjának III. részén az alábbi bejegyzések találhatók:
 - 2. sorszám alatt: elővásárlási jog Budaörs Város Önkormányzata (2040 Budaörs, Szabadság út 134. továbbiakban: **Jogosult**) javára bejegyezve;
 - 3. sorszám alatt: vezetékjog az ELMŰ Hálózati Kft. (1132 Budapest, Váci út 72-74.) javára bejegyezve.
- Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a jelen adásvételi szerződés aláírását követő 8 napon belül a Jogosultat írásban felhívja az elővásárlási joga gyakorlására. Amennyiben a Jogosult írásban nyilatkozik arról, hogy nem kíván élni a jelen adásvételi szerződés tárgyát képező ingatlan vonatkozásában fennálló elővásárlási jogával, vagy az elővásárlási jog gyakorlására felhívó értesítés Jogosult által történt kézhezvételét követően 30 nap eltelik anélkül, hogy az Eladó a Jogosulttól az elővásárlási jog gyakorlása vonatkozásában írásbeli nyilatkozatot kapna, úgy tekintendő, hogy az elővásárlási jogra jogosult nem kíván élni ezen jogával. Eladó vállalja, hogy a kézhez vett nyilatkozatot, illetve az elővásárlási jog gyakorlására szóló felhívást és annak a jogosult általi átvételét igazoló dokumentumot, mind a Vevő-, mind pedig Dr. Leveles-Barta Tímea ügyvéd (2051 Bátorbágy, Ország út 2.) részére átadja. Eladó jelen okirat aláírásával megbízza jelen szerződést készítő és ellenjegyző ügyvédet az elővásárlási jogra jogosult felhívásához szükséges értesítés megküldésére.

Eladó vállalja, hogy kérelemmel fordul Budaörs Város Önkormányzatához, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlanrészről az önkormányzat javára bejegyzett elővásárlási joga törlésre kerüljön, de ennek elutasítása, illetve a Törlési Engedély kiadásának megtagadása esetén Eladót semmilyen felelősség nem terheli.


HAMIKUS Kft.
Eladó
képv: Hamikus Roland Tamás ügyvezető


Bernáth Csaba
Vevő


LEVELES-BARTA
ÜGYVÉDI IRODA
Dr. Leveles-Barta Tímea
Dr. LEVELES-BARTA Tímea ügyvéd
ÜGYVÉD

+36 30 990 40 85 ügyved@levelesbarta.hu
2051 Bátorbágy, Ország út 2.

4. Felek rögzítik, hogy a tárgyi telekből 1090 m² nagyságú területen egy darab egylakásos és egy darab kétlakásos lakóépület építési munkái folynak. Eladó tájékoztatja Vevőt, hogy a lakóépületek építésére az előírt egyszerű bejelentés a PMKH Építéstügyi és Örökségvédelmi Főosztálya előtt 202200120130 ügyiratszámom, PE/ETDR-EP/681-3/2022. iktatószámmal az előírásoknak megfelelően megtörtént. Eladó a műszaki tervdokumentáció alapján a lakóépületek megépítését megkezdte, a lakóépületek építése jelenleg kb. 10%-os készültségi fokon áll.

A társasház és a Lakások pontos és részletes műszaki leírása jelen adásvételi szerződés elválaszthatatlan mellékletét képezi, amelyet Szerződő Felek aláírásukkal látnak el. Vevő kijelenti, hogy az Ingatlanra vonatkozó, az Eladó által rendelkezésre bocsátott terveket, építési műszaki tervdokumentációt, alaprajzot, valamint a telket megtekintették és megismerték, ezek részletes ismerete alapján kívánják a jelen adásvételi szerződést megkötöni.

5. Az Eladó kijelenti, hogy az Ingatlant társasházzá kívánja átalakítani, és annak önálló egységeit, társasházi lakásokként kívánja értékesíteni. Ennek érdekében vállalja, hogy a Ttv. 7. § (1) bekezdése alapján, a társasház alapítás tényének előzetes feljegyzését kérni fogja az illetékes ingatlanügyi hatóságnál. Eladó elkészítette a Társasház Alapító Okiratot (továbbiakban: **Okirat**) akként, hogy a társasház önálló lakásait egymás vonatkozásában ne terhelje sem elővásárlási-, sem pedig előbérleti jog. Előadja, hogy a feljegyzett társasház alapítás kihat arra is, aki később az ingatlanra jogot szerez. Eladó tájékoztatja továbbá a Vevőt arról is, hogy a társasház önálló lakásait természetben megosztva, a közös tulajdonban maradó ingatlanrészek közös, illetve kizárólagos használatának jogával az Eladó, mint alapító, a jelen előszerződés mellékletét képező használati vázrajz szerint, a Műszaki Leírásban meghatározott tartalommal az Okiratban határozza meg.

Tekintettel arra, hogy az adásvétel tárgyát képező önálló ingatlan értékesítésére társasház-építés céljából kerül sor, az ingatlan további tulajdoni hányadainak értékesítése vonatkozásában a Vevő már most kijelenti, hogy az értékesítésre kerülő másik lakás, illetve a társasházi tulajdoni hányadok tekintetében elővásárlási jogával nem kíván élni és kifejezetten hozzájárul ahhoz, hogy azokat az Eladó minden külön jognyilatkozat nélkül kívülről álló harmadik személyek részére értékesítse.

5. Eladó eladja, Vevő pedig – 1/1 arányban – megvásárolja a Budaörs, belterület 8509. hrsz.-ú, 2066 négyzetméter alapterületű ingatlan 600/2066 tulajdoni hányadát.

Az adásvétel tárgyát a társasház ingatlan-nyilvántartási bejegyzésével műszaki és jogi értelemben önállóan létrejövő, az 1. épületben található,

- önálló („2” jelű) nettó 121,19 m² alapterületű lakás és a hozzátartozó 255 m² területű (I. jelű terület) **kizárólagos használatú telekrész**, valamint a hozzátartozó – várhatóan – 333/1000 közös tulajdoni eszmei hányadnak az együttese (továbbiakban: **Lakás I.**) és
- önálló („3” jelű) nettó 121,19 m² alapterületű lakás és a hozzátartozó 258 m² területű (II. jelű terület) **kizárólagos használatú telekrész**, valamint a hozzátartozó – várhatóan – 333/1000 közös tulajdoni eszmei hányadnak az együttese (továbbiakban: **Lakás II.**)

(a továbbiakban együtt: **Lakások**) képezik.

Felek rögzítik, hogy az adásvétel tárgya a háromlakásos társasháznak az utcáfronthoz közelebb eső épületében/ikerházban lévő lakásokban testestül meg, azaz a társasházi bejegyzést követően **Budaörs, 8509/A/1. hrsz.-ú társasházi lakás 1/1 tulajdoni hányada**, az alapító okirat szerint hozzá tartozó 333/1000 közös tulajdoni hányaddal együtt, valamint a **Budaörs, 8509/A/2. hrsz.-ú társasházi lakás 1/1 tulajdoni hányada**, az alapító okirat szerint hozzá tartozó 333/1000 közös tulajdoni hányaddal együtt.

Vevő tudomásul veszi Eladó azon tájékoztatását, hogy a lakás pontos (végleges) helyrajzi számának kialakítására a társasház ingatlan-nyilvántartási bejegyzését követően kerül sor. Eladó kifejezetten rögzíti és kijelenti, hogy az albetétesítést saját költségén maga végzi el, ezzel kapcsolatosan a Vevőnek teendője nincs, költsége e tárgykörben nem merül fel.

HAMIKUS Kft.

Eladó

képv: Hamikus Roland Tamás ügyvezető

Bernáth Csaba

Vevő

LEVELES BARTA

ügyvéd

Dr. Leveles-Barta Tímea
ügyvéd

+36 30 999 40 55 ügyved@levelesbarta.hu
2051 Batorbégy, Ország út 2.

6. A Felek rögzítik, hogy a Lakások - létrejöttük esetén - az Ingatlan vonatkozásában 600/2066 eszmei tulajdoni hányadnak felel meg. Mivel a Lakások még nem léteznek, ezért a Felek az adásvétel tárgyát másodlagosan, - különösen az 1/3. sz. pontban rögzített elővásárlási jog gyakorolhatóságának a biztosítása érdekében - az Ingatlan 600/2066 eszmei hányadában is meghatározzák.

Vevők tudomásul veszik Eladó azon tájékoztatását, hogy a lakás helyrajzi számának kialakítására a társasház ingatlan-nyilvántartási bejegyzését követően kerül sor, Eladó kifejezetten rögzíti és kijelenti, hogy az albetétesítést saját költségén maga végzi, ezzel kapcsolatosan a Vevőknek teendője nincsen, költségük e tárgykörben nem merül fel.

7. Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a Lakásokat, első osztályúnak minősülő kivitelezéssel, 100%-os, azaz „kulcsrakész” készültségi fokra legkésőbb 2023. március 15. napjáig készíti el. Felek megállapodnak abban, hogy a birtokba adás feltételeként előírt 100%-os „kulcsrakész” készültségi fok annak megvalósulását jelenti, hogy a Lakás rendelkezik az 1. sz. mellékletben található „Műszaki Leírásban” meghatározott műszaki tartalommal és rendelkezik a használatbavétel tudomásulvételét igazoló Hatósági Bizonyítvánnyal.

Az Eladó vállalja, hogy a Lakásokra a hatósági bizonyítványt legkésőbb 2023. március 15. napjáig megszerzi, valamint legkésőbb 2023. május 31. napjáig albetétesíti.

Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy az ingatlan egyes készültségi fok beálltáról, illetve a használatbavétel tudomásulvételét igazoló jogerős hatósági bizonyítvány megszerzésének tényét, mind az albetétesítés tényét hitelt érdemlően köteles Vevő felé igazolni.

8. Felek megállapodnak, hogy amennyiben Eladó a fenti határidők megtartásának önhibájából eredően nem tesz eleget, úgy Vevő - 30 nap türelmi idő után - jelen adásvételi szerződéstől egyoldaltú jognyilatkozattal jogosultak elállni és jogosult a foglaló jogkövetkezményét érvényesíteni. Elállás esetén, az Eladó köteles a Vevő részére a foglalót és az általa megfizetett teljes vételárrészt, az elállásra vonatkozó nyilatkozat kézhezvételétől számított 5 munkanapon belül egy összegben visszafizetni.

A Felek az Eladó részére felróható - a türelmi időt meghaladó - késedelem idejére, késedelmi kötbért kötnék ki, amelynek mértékét 20.000 Ft/nap (azaz Húszezer forint/nap) összegben állapítják meg, azzal, hogy a kötbér maximuma: 2.000.000 Ft (azaz Kettőmillió forint).

Amennyiben Eladó önhibán kívüli okokból (különösen vis maior, szélsőséges időjárás) nem tud határidőben eleget tenni kötelezettségeinek, úgy Vevő elállása esetén Vevőnek a foglaló egyszeres összege jár vissza. Felek abban is megállapodnak, hogy az Eladó jelen alpontban rögzített önhibán kívüli késedelme kizárja a Vevő egyidejű késedelmét és az Eladó késedelme, a késedelmes napok számával, automatikusan, külön szerződésmódosítás nélkül is meghosszabbítja a Vevő számára rögzített teljesítési határidőket.

Amennyiben a felek elállása vis maior okból történik, úgy a foglaló csak és kizárólag ebben az esetben előlegnek minősül és Vevőnek egyszeres összegben visszajár.

II. A vételár és fizetési feltételek:


1. Felek a Lakások - 100%-os készültségi fokú - vételárát közös egyetértéssel bruttó 338.800.000,- Ft, azaz Háromszázharmincegy millió-nyolcszáz ezer forintban állapították meg. Az ingatlan vételárából bruttó 169.400.000 Ft a Lakás I. és bruttó 169.400.000 Ft a Lakás II. vételára.

2. Felek megállapodnak abban, hogy a vételárát a Vevők az alábbi ütemezés szerint fizetik meg az Eladónak, átutalás esetén valamennyi vételár részlet vonatkozásában Eladó OTP Banknál vezetett 11742173-20171515-00000000 számú bankszámlájára utalással:


HAMIKUS Kft.
Eladó

kép: Hamikus Roland Tamás ügyvezető


Bernáth Csaba
Vevő


LEVELES BARTA
ÜGYVÉD
Dr. LEVELES BARTA Tamás
ügyvéd
+36 30 999 40 89 ügyved@levelesbarta.hu
2051 Bátorbagy, Ország út 2.


- Vevő jelen szerződés aláírását követő munkanapon átutalás útján megfizet 80.000.000 Ft azaz Nyolcvanmillió forint összeget (a továbbiakban: Első Vételárresztlet), Felek megállapodnak abban, hogy az Első Vételárresztletből 33.800.000 Ft foglaló jogcímén kerül megfizetésre. A foglaló a vételárba beleszámít. A Felek kijelentik, hogy a foglaló jogi természetét ismerik, azaz ha a jelen szerződés az Eladó érdekkörében felmerült okból hiúsul meg, az átadott foglaló kétszeres összege jár vissza a Vevőnek, ha a Vevő érdekkörében felmerült okból hiúsul meg, az átadott foglalót elveszíti.
- Vevő a vételárból további 60.000.000 Ft azaz Hatvanmillió forint összeget (a továbbiakban: Második Vételárresztlet) átutalás útján fizet meg Eladónak, az épület szerkezetkész állapotának elérésekor
- Vevő a vételárból további 30.000.000 Ft azaz Harmincmillió forint összeget (a továbbiakban: Harmadik Vételárresztlet) átutalás útján fizet meg Eladónak, a homlokzati nyílászárók beépítését követő 15 napon belül
- Vevő a vételárból további 30.000.000 Ft azaz Harmincmillió forint összeget (a továbbiakban: Utolsó Vételárresztlet) az épületgépészeti munkálatok megkezdésekor átutalás útján fizet meg Eladónak
- Vevő a vételárból fennmaradó 138.800.000 Ft azaz Egyszázharmincnyolcmillió-nyolcszázezer forint összeget (a továbbiakban: Utolsó Vételárresztlet) átutalás útján fizet meg Eladónak, legkésőbb 2023. március 15. napjáig annak feltételével, hogy az ingatlan birtokba adásra alkalmas, 100%-os készultségi fokú állapotát elérte.

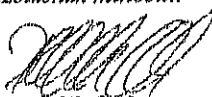
Eladó kijelenti, hogy a Vevő ilyen módon történő vételár teljesítését a saját kezéhez történő teljesítésnek tekinti és ismeri el. Felek az előteljesítést valamennyi szolgáltatás vonatkozásában elfogadják és az szerződésmódosításnak nem minősül. Vevő fizetési kötelezettsége valamennyi vételárresztlet vonatkozásában akkor minősül teljesítettnek, ha az összegeket a fizetési ütemezésben megadott bankszámlára átutalással maradéktalanul megfizette, és az összeg a bankszámlán jóváírásra került.


3. Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben Vevő valamely Vételárresztlet megfizetésével önhibáján kívül késedelembe esik, úgy - 30 nap türelmi idő után - Eladó választása szerint jogosult a foglaló levonásával a Vevő által megfizetett vételárresztletnek egyidejű visszafizetésével, a Vevőhöz intézett egyoldalú nyilatkozattal jelen adásvételi szerződéstől elállni vagy a Vevővel szemben a késedelem idejére napi 20.000,-Ft összegű késedelmi kötbért érvényesíteni, azzal, hogy a késedelmi kötbérnek a maximuma 2.000.000,-Ft (azaz Kettőmillió Ft).

III. A tulajdonjog átszállása, és a tulajdonjog bejegyeztetése az ingatlan-nyilvántartásba:

1. Eladó jelen szerződés aláírásával egyidejűleg külön nyilatkozatban feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy Vevő tulajdonjoga az I.1. pontban meghatározott Ingatlanra 600/2066 arányban, illetve az Ingatlanon felépülő lakóépület társasházzá alakításának bejegyzését követően létrejövő Budaörs, 8509/A/1. hrsz.-ú és Budaörs, 8509/A/2. hrsz.-ú lakás vonatkozásában Vevő 1/1 arányú tulajdonjoga vétel jogcímen az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön. Eladó - a fentiekben megjelölt - a Vevő tulajdonjogának bejegyzéséhez szükséges tulajdonjog átruházó nyilatkozatot jelen adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg jelen okiratot készítő és ellenjegyző ügyvédnél ügyvédi letétbe helyezi 7 (hét) eredeti példányban azzal, hogy annak kiadására a letétkezelő ügyvéd a teljes vételár kifizetésének hitelt érdemlő módon való igazolását követően jogosult kiadni. Ilyen igazolásnak számít Eladónak az ügyvéd számára átadott írásos nyilatkozat (teljes bizonyító erejű magánokirat vagy Eladónak eljáró ügyvéd ugyvéd@levelesbarta.hu e-mail címére küldött nyilatkozata) a vételár teljes megfizetéséről vagy banki igazolás a visszavonhatatlan utalás teljesüléséről. Felek megállapodnak abban, hogy jelen szerződés ezen pontban írt rendelkezése egyben a Felek és a letétkezelő ügyvéd közötti letéti megállapodásnak és letéti igazolásnak minősül.


HAMIKUS Kft.
Eladó
képviseli: Hamikus Roland Tamás ügyvezető


Bernáth Csaba
Vevő


LEVELES-BARTA
ÜGYVÉD
Dr. Leveles-Barta Tímea
ÜGYVÉD
+36 90 999 40 88 ugyvéd@levelesbarta.hu
2063 Birtorbagy, Ország út 2.

2. Felek jelen szerződés aláírásával megbízzák a Leveles-Barta Ügyvédi Irodát (Dr. Leveles-Barta Tímea ügyvéd; 2051 Biatorbágy, Ország út 2; kamarai lajstromszám: Pest Megyei Ügyvédi Kamara: 13-IX/851.) jelen szerződés elkészítésével és meghatalmazzák a földhivatali eljárás lefolytatására, illetve a szerződéssel kapcsolatos NAVB400 adatlapok aláírására. Eljáró ügyvéd a meghatalmazást jelen okirat ellenjegyzésével elfogadja.

Eladó jelen szerződés aláírásával hozzájárul ahhoz, hogy a Vevő javára a tulajdonjog fenntartással történt eladás ténye a Budaörs, 8509/A/1. hrsz-ú és 8509/A/2. hrsz-ú Lakások vonatkozásában 1/1 arányban, illetve a Budaörs, 8509. hrsz-ú ingatlanra 600/2066 arányban az ingatlan-nyilvántartásba feljegyzésre kerüljön.

3. Felek jelen okirat aláírásával már most hozzájárulnak ahhoz, hogy társasház alapítás tényének előzetes feljegyzése, az építétfeltüntetetés, illetve a társasház ingatlannyilvántartási bejegyzése Vevő tulajdonjog bejegyzés iránti kérelme előtt kerüljön érdemi elintézésre (rangsorcsera hozzájárulás). Felek kötelezettséget vállalnak arra, hogy külön okiratba foglalt rangsorcsera megállapodás szükségessége esetén ezen megállapodás létrejöttében együttműködnek.

IV. Jog és kellékszavatosság:

1. Eladó kijelenti, hogy a jelen adásvétel tárgyát képező Lakások (Ingatlanrész) per-, teher-, igénymentesek, továbbá szolgalmmentesek és erre szavatosságot vállal. Szavatolja továbbá, hogy az üresen maradt telekrész további sorsának a rendezése sem jár a társasház vonatkozásában szolgalmi jognak (különösen átjárási szolgalmi jog) az alapításával – kivéve a mellékelt használati megosztási rajz IV. számmal jelölt /269m²/ közös használatú része.

Felek megállapodnak abban, hogy Vevő hozzájárulását adja ahhoz, hogy Eladó az ingatlan saját tulajdonában és használatában maradó használatú részén, a helyi építési szabályzat alapján lehetséges maximális beépíthetőség mértékéig lakóépületet építsen.

2. Eladó szavatosságot vállal azért, hogy az ingatlant az ingatlan-nyilvántartásban meg nem jelölt teher nem terheli, nem áll elidegenítés alatt, azzal kapcsolatban őt elszámolási kötelezettség nem terheli, kijelenti továbbá, hogy nem ismer egyéb olyan tényt vagy körülményt, mely a Vevő tulajdonszerzésének akadálya lenne, vagy tulajdonosi jogának gyakorlását korlátozná, illetve kizárná.

3. Eladó kijelenti és szavatolja, hogy más a Lakásba bejelentkezve a birtokátruházáskor nem lesz és az nem szolgál gazdasági társaság bejegyzett székhelyéül vagy telephelyéül. Eladó kijelenti és szavatolja, hogy Vevő az ingatlant per-, igény- és tehermentesen szerzi meg.

Eladó kijelenti, és szavatolja, hogy a Lakásokat (Ingatlanrészt) másnak nem idegeníti el. Eladó szavatolja, hogy a Lakások kivitelezése első osztályú minőségben történik, maradéktalanul kielégíti a műszaki tartalmat és a birtokátruházáskor rendeltetésszerű használatra alkalmas lesz.

4. Felek rögzítik, hogy Eladó devizabelföldi jogi személy, Vevő cselekvőképes, nagykorú magyar állampolgár, ingatlan-elidegenítési, illetve -szerzési képességük korlátozva nincs.


V. Az ingatlan birtokának átruházása:


1. Vevő a Lakások birtokába a teljes vételár kifizetésének napján lép.

2. Eladó a birtokbaadás időpontjában köteles a Lakásokat a hivatkozott 100%-os készütségi fokban a Vevő rendelkezésére bocsátani, a Vevő kötelese a Lakásokat birtokba venni. A birtokbaadás napján a lakásokba senki bejelentve nem maradhat.


HAMIKUS Kft.
Eladó

képv: Hamikus Roland Tamás ügyvezető


Bernáth Csaba
Vevő


LEVELES-BARTA
ÜGYVÉDI IRODA
Dr. LEVELES-BARTA Tímea
Ügyvéd
+36 30 999 40 85 ügyved@levelesbarta.hu
2051 Biatorbágy, Ország út 2.

Eladó a Lakásokat egy átadás-átvételi eljárás keretében adja át Vevőnek, ellenőrzik annak a műszaki leírásnak való megfelelőségét, valamint az egyes épületgépészeti berendezések működőképességét, megállapítják az esetleges hibákat és hiányosságokat, amelyekről Felek jegyzőkönyvet kötelesek felvenni. A jegyzőkönyvben rögzíteni kell a teljesítést, annak esetleges hiányait és hibáit, valamint a szavatossági igényeket. Vevő a jegyzőkönyvben köteles nyilatkozni arról milyen hibák, hiányosságok kijavítását vagy pótlását kéri. Eladó köteles a hibákat 30 napon belül kijavítani.

Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a lakás átadás-átvételekor a jótállási jegyeket ezen bejárás alkalmával a Vevő részére maradéktalanul átadja. A rendeltetésszerű használatot nem akadályozó kisebb hibák vagy hiányosságok esetén az átvétel nem tagadható meg. Eladó köteles átadni Vevő részére annak elkészültét követően haladéktalanul a lakásenergetikai tanúsítványát, valamint az illetékes földhivatal által befogadott Társasházi Alapító Okiratot.

Eladó köteles a birtokbaadás előtt teljes körű takarítást végezni a lakásban, illetve köteles a ház körül a maradék építési anyagok, építési hulladékok elszállításáról gondoskodni.

3. Az okiratszerkesztő ügyvéd tájékoztatja a feleket, hogy az összekötő és felhasználói berendezésekről, valamint a potenciálisan robbanásveszélyes közegben működő villamos berendezésekről és védelmi rendszerekről szóló 40/2017. (XII.4.) NGM rendelet 1. számú mellékletének 1.13.2. fb. pontja alapján a lakóépületekben lévő lakások villamos berendezésén tulajdonosváltáskor kötelező felülvizsgálatot elvégezni. A villamos biztonsági felülvizsgálat akkor hagyható el, ha fázisonként 32A-nél nem nagyobb névleges áramerősségű túláramvédelem van és 30 mA-nél nem nagyobb érzékenységgű áram-védőkapcsolóval védettek a felhasználói berendezések.

4. A birtokbaadás időpontjáig az ingatlan terheit, hasznait és a kárveszélyt az Eladó, a birtokba lépés után pedig a Vevő viseli. Felek megállapodnak abban, hogy a birtokbaadás napján Eladó Vevő részére átadja a közüzemi szolgáltatók nullás igazolásait, mellyel igazolja, hogy a közüzemi díjak vonatkozásában hátraléka nem keletkezett. Szerződő Felek a birtokbaadás napján leolvassák a közüzemi mérőeszközök állását, amelyet külön íven rögzítenek. A leolvasás napjáig esedékes közüzemi díjakat az Eladó fizeti meg, a birtokbaadás időpontjától az ingatlan fenntartásával és használatával kapcsolatos költségek a Vevőt terhelik.

4. Vevő a birtokbaadástól számított 30 napon belül köteles eljárni a közszolgáltatóknál az ingatlan tulajdonosainak személyében bekövetkezett változások átvezetése ügyében.

VI. Egyéb rendelkezések

1. Szerződő felek tudomással bírnak arról, hogy a jelen okirat elkészítésével és a Vevő tulajdonjogának az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésével kapcsolatos költségek, valamint az illeték megfizetésének kötelezettsége Vevőt, az esetleges adófizetési kötelezettség pedig Eladót terheli.

2. Szerződő felek kijelentik, hogy az adásvételi szerződésből eredő jogaikat jóhiszeműen gyakorolják, kötelezettségeiket szerződésszerűen teljesítik, a szerződés teljesülése során egymással kölcsönösen együttműködnek. Ennek során szerződő feleket kölcsönös tájékoztatási, értesítési és figyelem-felhívási kötelezettség terheli minden olyan körülmény tekintetében, amely a szerződés szerinti teljesítést befolyásolhatja. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a jelen szerződés csak írásban módosítható és egészíthető ki, a szóban vagy ráutaló magatartással történő szerződésmódosítás lehetőségét kizárják.

Szerződő felek jelen szerződés megkötésekor az ügy körülményeinek ismertetése és az ügylet jogi következményeire történő részletes ügyvédi kioktatás után az okiratszerkesztő Dr. Leveles-Barta Tímea ügyvédet a szerződésnek kifejezetten a fenti tartalommal történő megszerkesztésével és ellenjegyzésével is megbízták. Szerződő felek rögzítik, hogy valós, kinyilvánított szándékukat, akaratukat jelen okirat teljes terjedelmében és mindenre kiterjedően tartalmazza, azt az eljáró ügyvéd feltárta, tisztázta, valamint tudomásul veszik, hogy az eljáró ügyvéd a fentiek szerint kinyilvánított akaratukat, nyilatkozataikat valóságosnak és hitelesnek elfogadva jár el.

HAMIKUS Kft.

Eladó

képv: Hamikus Roland Tamás ügyvezető

Bernáth Csaba

Vevő

LEVELES-BARTA

ügyvéd

Dr. Leveles-Barta Tímea
ügyvéd

+36 30 999 40 86 ügyved@levelesbarta.hu
2051 Budaörs, Dicség út 2.

3. Az eljáró ügyvéd tájékoztatja a Feleket, hogy a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény (Pmt.) - alapján azonosítási kötelezettség terheli az Eladó és Vevők adatait, illetve a képviselőikben eljáró személyek vonatkozásában. Felek adatai a Pmt. rendelkezései alapján jelen szerződésben kerülnek rögzítésre, a Felek adatszolgáltatása és az általuk bemutatott, személyazonosság igazolására a Pmt. szabályai szerint alkalmas okirat bemutatása alapján.

Felek tudomásul veszik, hogy a szerződéses kapcsolat fennállása alatt az azonosítás során megadott adatokban, illetve amennyiben nem saját nevükben járnak el az ügylet során, a tényleges tulajdonos adataiban bekövetkezett változásról a tudomásszerzéstől számított 5 (öt) napon belül kötelesek ügyintéző ügyvédet írásban értesíteni.

Felek jelen szerződés aláírásával kifejezetten hozzájárulnak ahhoz, hogy ügyintéző ügyvéd az Eladó és a Vevők személyi adatait tartalmazó okmányairól fénymásolatot készítsen, és adataikat kezelje. Felek adatait ügyintéző ügyvéd az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény rendelkezései alapján, kizárólag a jelen szerződéshez kapcsolódó megbízás és a Pmt.-ben foglalt kötelezettsége teljesítése érdekében kezelheti.

4. Jelen szerződésben nem rendezett kérdésekben a Polgári Törvénykönyv vonatkozó szabályai az irányadók. Felek kijelentik, hogy jelen szerződés - amely egyben ügyvédi tényvázlatnak is minősül - jogi és ténybeli vonatkozásairól, a vonatkozó jogszabályok tartalmáról a jelen szerződést készítő és ellenjegyző ügyvédtől teljes körű tájékoztatást kaptak.

Felek jelen hét számozott oldalból álló Ingatlan Adásvételi Szerződést, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, átolvasás és értelmezés után jóváhagyólag írták alá.

Biatorbágy, 2022. március 02.

HAMIKUS Kft.

Eladó

képv: Hamikus Roland Tamás ügyvezető

BERNÁTH CSABA

Vevő

Az okiratot készítettem és ellenjegyzem Biatorbágyon, 2022. március 02. napján:

DR. LEVELES-BARTA TÍMEA

ügyvéd

KASZ: 36064566

LEVELES-BARTA

ÜGYVÉDI IRODA

DR. LEVELES-BARTA TÍMEA

ÜGYVÉD

36064566 ügyved@levelesbarta.hu
2051 Biatorbágy, Ország út 2.

