

INGATLAN ADÁSVÉTELI ELŐSZERZŐDÉS

mely létrejött egyrészről a

Zöld Liget Lakópark Korlátolt Felelősségű Társaság (rövidített neve: Zöld Liget Lakópark Kft.; székhelye: 2318 Szigetszentmárton, Bartók Béla utca 2417 hrsz.; cégjegyzék száma: 13 09 187763; adószáma: 25977237-2-13; statisztikai számjele: 25977237-6810-113-13; Magyarországon bejegyzett és honos gazdasági társaság; képviseli: **Sipos Dávid** ügyvezető), mint eladó, (a továbbiakban: **Eladó**)

másrészről

..... (születési név:; lakcíme:; anyja születési neve:; születési hely és idő:; személyi azonosító száma:.....; adóazonosító jele:; állampolgársága: magyar), mint vevő (a továbbiakban: **Vevő**)

- az Eladó és a Vevő a továbbiakban együttesen: „**Felek**” -

között az alulírott napon és helyen, az alábbi feltételek szerint:

A telek, a beruházás

1.1. Az Eladó kizárólagos tulajdonát képezi **1/1 tulajdoni hányadban a Szigetszentmiklós, belterület 13148 hrsz.** alatt nyilvántartott, **8832 m²** területű, „**kivett beépítellen terület**” megjelölésű, természetben az **2310 Szigetszentmiklós, Komp utca 13148 hrsz.** alatt található (várhatóan **2310 Szigetszentmiklós, Komp utca 4.** címmel nyilvántartásba kerülő) ingatlan (a továbbiakban: **Telekingatlan**).

1.2. A Telekingatlant terheli:

- az ANTENNA HUNGÁRIA Zrt. javára bejegyzett kábelvezetési és üzemeltetési szolgálmi jog;
- az ELMŰ Hálózati Kft. javára bejegyzett vezetékjog;
- védőterületi besorolás (hidrogeológiai „A” védőövezet).

Az Eladó kijelenti, hogy a Telekingatlan a fentiekén kívül **per-, teher- és igénymentes**.

1.3. Az Eladó a Telekingatlanon saját beruházásában kettő, elsősorban lakás funkciójú épületet épít a Telekingatlanon a Vevő(k) részére előzetesen átadott Társasházi **Alapító Okiratban**, valamint az **engedélyezési és kivitelezési tervdokumentációban** (a kettő közötti esetleges eltérés esetén a kivitelezési tervdokumentáció az irányadó; a továbbiakban: **Tervdokumentáció**) foglaltak és a 201700049563 ÉTDR azonosító alatt, IR-000489583/2017 iratazonosító számmal kibocsátott **építési engedély** szerint (a továbbiakban: **Beruházás**).

Az Eladó ezennel is tájékoztatja a Vevő(ke)t, hogy a fentebb említett okiratokban „A” épületként és „B” épületként jelölt felépítmény a felszín felett kettő külön épület, melyeket a földfelszín alatt közös pinceszinti teremgarázs köt össze.

A fentebb említett okiratokban jelölt további három épület várhatóan „C”, „D” és „E” jelzéssel kerülnek megjelölésre a társasház alapítás során, melyek a földfelszín felett három külön épületet alkotnak, azonban a földfelszín alatt azokat közös pinceszinti teremgarázs köt majd össze.

1.4. Az Eladó ezúton is tájékoztatja az Eladóval szerződő fele(ke)t, hogy a Beruházást kettő ütemben valósítja meg. Első ütemben az „A” és a „B” épület kerül felépítésre (I. ütem), majd ezt követően, vagy akár párhuzamosan elkezdve kerül megépítésre a „C”, „D” és „E” épület (II. ütem). Az Eladóval szerződő felek/fél ezúton is tudomásul veszi(k), hogy a megvásárlásra kerülő ingatlan(ok) birtokba vétele után a Telekingatlanon még építési tevékenység várható, mely zajjal, porral és egyéb zavaró körülményeket okozó tevékenységgel járhat.

Az Eladóval szerződő felek már most hozzájárulnak a II. ütem minden építési tevékenységéhez és kijelentik, hogy amennyiben bármely hatóság tőlük bármely jognyilatkozatot megkíván a II. ütem kivitelezési munkáihoz, vagy az építkezés hivatali ügyintézéséhez, úgy azt haladéktalanul megadják. A felek kifejezetten rögzítik, hogy az Eladó ezen feltevés ismeretében köti meg a jelen előszereződést.

.....
Zöld Liget Lakópark Kft.

Eladó

Képviseli: **Sipos Dávid** ügyvezető

.....
Vevő

.....
Ügyvéd

A felek rögzítik továbbá, hogy a II. ütem kivitelezési munkáinak befejezéséig az Eladónak nem áll módjában minden, a Tervdokumentációban meghatározott közös területet készre kivitelezni, így a II. ütem kivitelezési munkáihoz szükséges területek kivitelezési munkáinak befejezése nem feltétele sem a jelen előszervezés, sem az adásvételi szerződés Eladó általi teljesítésének, azonban ettől függetlenül az Eladó köteles ezen területeket is mihamarabb készre kivitelezni.

- 1.5. Az Eladó fenntartja a jogot, hogy a tervezett közös területeket, épület- és egyéb kerti elemeket (pl. kapubejáró, játszótér, park stb.) más, a tervdokumentációban és a helyszínrajzon jelöltekől eltérő módon és kivitelezésben valósítsa meg.

A jelen előszervezés tárgya

2.1. Az ingatlan

A jelen szerződés tárgya(i):

- a(z) „.....” épületben megépítésre kerülő, a jelen szerződés mellékletét képező földszinti alaprajzon számú, m² (kerekítve m²) alapterületű **lakás** (a továbbiakban: **Lakás**);
- a számú, a Komp utca melletti telekrészen kialakításra kerülő felszíni gépjárműbeálló (a továbbiakban: **Felszíni gépjárműbeálló**) kizárólagos és örökös használati joga.

A fenti ingatlanok a továbbiakban együttesen: **Ingatlanok**.

Az Eladó vállalja, hogy az Ingatlanokat a **Tervdokumentáció**, az **építési engedély** és a jelen szerződés mellékletét képező **műszaki tartalom** (a továbbiakban: **Műszaki tartalom**) szerint építi meg. Ezen dokumentumok közötti esetleges eltérés esetén elsősorban a Műszaki tartalom az irányadó, az építési engedély és a Tervdokumentáció közötti esetleges eltérés esetén pedig az építési engedély az irányadó.

2.2. Az adásvétel

Az Eladó a lentiek szerint megkötésre kerülő adásvételi szerződéssel el kívánja adni, a Vevő(k) pedig „**vétel**” jogcímen a Tervdokumentációban, az építési engedélyben és a Műszaki tartalomban foglaltak szerint megépítve meg kívánja/kívánják vásárolni az Ingatlanokat, azaz a **Lakást 1/1** tulajdoni arányban, melyhez tartozik a **Felszíni Gépjárműbeálló** kizárólagos és örökös használati joga.

Bankhitel igénybe vételének esetére a felek rögzítik, hogy a pénzügyi intézet által finanszírozásra kerülő vételár-részletből (mint kölcsönből) a Felszíni Gépjárműbeálló vételára nem kerül finanszírozásra.

2.3. Az Ingatlanok nyilvántartásba vétele

A társasház alapítást követően az Ingatlanok várható helyrajzi számai:

- Lakás: **13148/0/A/.....**

Az adásvételi szerződés megkötése

- 3.1. A Felek a jelen előszervezés aláírásával megállapodnak, hogy az Ingatlan vonatkozásában a jelen előszervezésben meghatározott tartalommal adásvételi szerződést kötnek legkésőbb az alábbi feltételek teljesülését követő **15 munkanapon belül**:

- a) a **jogerős használatbavételi engedélyt** az illetékes kormányhivatal kibocsátja
- b) a Vevő(k) a lentebb meghatározott – az adásvételi szerződés megkötése előtti határidővel előírt – **fizetési kötelezettségeinek** maradéktalanul eleget tesz(nek).

Az Eladó vállalásai

- 4.1. Az Eladó ezennel is tájékoztatja a Vevőket, hogy az Ingatlan(ok) még befejezetlen állapotú(ak), építés alatt áll(nak). Az Eladó vállalja, hogy az Ingatlan(oka)t a Tervdokumentáció, az építési engedély, a Műszaki tartalom, és a jelen szerződés mellékletét képező alaprajzok szerinti kivitelezésben **2022. január 30.** napjáig. A felek megállapodnak, hogy a társasházi közös részek (pl. kert, kerítés, sétány stb.) folyamatban

.....
Zöld Liget Lakópark Kft.

Eladó

Képviseli: **Sipos Dávid** ügyvezető

.....
Vevő

.....
Ügyvéd

lévő kivitelezése nem akadályozza annak, hogy az Ingatlanok vonatkozásában a felek a műszaki átadás-átvételt lebonyolítsák és az Ingatlanokat a Vevő (a teljes vételár megfizetését követően) birtokba vegye.

- 4.2.** Az Eladó vállalja, hogy az Ingatlanok használatbavételi engedélyét **2022. március 31.** napjáig beszerzi.
- 4.3.** Az Eladó vállalja, hogy az „A” és „B” épület vonatkozásában a társasház alapítás az ingatlannyilvántartásba bejegyzésre kerül a használatbavételi engedély kibocsátását követő **120 napon belül.**
- 4.4.** Az Eladó vállalja továbbá, hogy a megalapításra kerülő társasház alakuló gyűlését a használatbavételi engedély kibocsátását követő 90 napon belüli időpontra összehívja, melyen – a társasház üzemeltethetősége végett - napirendre tűzik a társasházi közös költség mértékének meghatározását. A közös költség mértékét az épület üzemeltetési költségigénynek megfelelően az Eladó egy személyben jogosult meghatározni, melyet a társasházi tulajdonközösség 6 hónap elteltét követően jogosult felülbírálni és módosítani.
- 4.5.** Felek rögzítik, hogy az Ingatlan vonatkozásában **energetikai tanúsítvány** készítése kötelező. A **HET-.....** számú energetikai tanúsítványt az Eladó a jelen szerződés aláírásával a Vevők részére átadja, melynek átvételét a Vevők az aláírásával elismerik és nyugtázzák.
- 4.6.** Az Eladó mindent megtesz annak érdekében, hogy a **közműszolgáltatások** minél előbb, határidőben bekötésre és beüzemelésre kerüljenek a Lakás vonatkozásában, azonban az elmúlt időszak tapasztalatai alapján a közműszolgáltatók egyes esetekben a közműszolgáltatás beüzemelésével késedelembe estek. A felek rögzítik, hogy amennyiben valamely közműszolgáltató a szolgáltatás bekötésével, vagy beüzemelésével késedelembe esik, úgy
- az Eladónak ebből kifolyólag kötbérfizetési kötelezettsége nem áll fenn;
 - a műszaki átadás, a birtokba adás, a használatbavételi engedély beszerzésének – és bankhitel igénybe vétele esetén a Pénzügyintézet fizetési határideje - a közműszolgáltató késedelmével egyenlő idővel meghosszabbodik.
- 4.7.** A felek kikötik, hogy a fentebb meghatározott végső határidők meghosszabbodnak mindazon időtartammal mely alatt az Eladó önhibáján kívül nem tudott haladni az építési kivitelezési munkálatok végzésével. A felek az Eladó önhibáján kívüli oknak tekintik különösen az Eladó által nem befolyásolható, objektív külső körülményeket (pl. az adott munkafázis elvégzését lehetetlenné tevő szélsőséges időjárási viszonyok, az építési munkálatok végzését gátló hatósági eljárások, vis maior események), továbbá mindazon eseteket, amikor az Eladó a Vevő különleges egyedi igénye (pl. speciális anyag, berendezés, felszerelés megrendelése, illetve leszállítása) miatt nem tud haladni a kivitelezéssel. A felek nem tekintik ugyanakkor az Eladó önhibáján kívüli oknak a munkaszervezés, illetve az alvállalkozókkal és egyéb közreműködőkkel való együttműködés körébe eső eseményeket. A felek rögzítik, hogy amennyiben lehetőség van egyedi igények (pótmunkák, vagy kisebb változtatások) előterjesztésére, azonban ezek túlzott mértéke, vagy a kivitelezésükkel járó nehézségek végett az Eladó a fentebb meghatározott határidőket nem tudja tartani. Ilyen esetben az Eladó email útján jelzi a Vevő részére, hogy a fenti határidők milyen mértékben változnak.

Az Ingatlanok vételára és fizetési ütemezés

5.1. A vételár összege

A felek megállapodnak, hogy az Ingatlan(ok) vételára az alábbiak szerint alakul:

Ingatlan	Nettó vételár	Bruttó vételár
Lakás (telekhányaddal együtt) Ft Ft

.....
Zöld Liget Lakópark Kft.
Eladó

Képviseli: **Sipos Dávid** ügyvezető

.....
Vevő

.....
Ügyvéd

A felek rögzítik, hogy a Lakás bruttó vételára **5%-os ÁFA tartalom** figyelembevételével került megállapításra, amennyiben az adott fizetési ütem esedékességekor a vonatkozó jogszabályban meghatározott ÁFA mérték változik, úgy (a nettó vételár nem, azonban) a bruttó vételár is az ÁFA növekedés, csökkenés mértékével változik.

A felek rögzítik, hogy amennyiben a Vevő(k) **Felszíni Gépjárműbeálló** vonatkozásban is szerződik/szerződnek, úgy a Felszíni Gépjárműbeállónak külön értéke és így külön vételára nincsen, a Felszíni Gépjárműbeálló a Lakással együtt, ahhoz tartozó használati jogként kerül értékesítésre.

5.2. Fizetési ütemezés

5.2.1. Foglaló

A Felek rögzítik, hogy a Vevő(k) a **jelen szerződés aláírását megelőzően már megfizetett** az Eladó részére **bruttó 1.000.000,- Ft**, azaz **egymillió forint** összegű vételárrészletet **foglaló** jogcímén **készpénzben, mely összeg teljes és hiánytalan átvételét az Eladó a jelen szerződés aláírásával is elismeri és nyugtázza.**

A Felek rögzítik, hogy a Vevő(k) a **jelen előszerződés aláírásával egyidejűleg** megfizet(nek) az Eladó részére **bruttó Ft**, azaz forint összegű vételárrészletet **további foglaló** jogcímén **készpénzben, melynek teljes és hiánytalan átvételét az Eladó a jelen előszerződés aláírásával elismeri és nyugtázza.**

A szerződő felek kijelentik, hogy a foglaló jogi tartalmát ismerik, miszerint, ha a szerződést teljesítik, a foglaló a vételárba beszámít, egyébként a teljesítés meghiúsulásáért felelős személy az adott foglalót elveszti, a kapott foglalót kétszeresen köteles visszafizetni.

5.2.2. Vételárrészletek

A felek megállapodnak, hogy a Vevő(k) megfizet(nek) az Eladó részére további **bruttó Ft**, azaz forint összegű vételárrészletet napjáig, az Eladó alábbi bankszámlájára való **átutalással**:

Kedvezményezett: **Zöld Liget Lakópark Kft.**
Bank: **Raiffeisen Bank Zrt.**
Bankszámlaszám: **12023132-01716981-00100006**
Közlemény: **Szigetszentmiklós, belterület 13148 hrsz.,**
..... **FGJ; vételárrészlet**

Eladó az ezen bankszámlára történő teljesítést saját kezéhez történő teljesítésnek ismeri el.

5.2.3. A felek megállapodnak, hogy a Vevő(k) megfizeti(k) az Eladó részére a fennmaradó **bruttó azaz forint** összegű vételárrészletet napjáig az Eladó fenti bankszámlájára való **átutalással.**

Az Eladó a teljes vételár megfizetését külön, teljes bizonyító erejű magánokiratban (üggyévi ellenjegyzéssel, vagy két tanú hitelesítésével ellátott okiratban) fogja elismerni és nyugtázni, valamint ezen **nyilatkozatot** a Vevők, vagy eljáró ügyvéd részére a bankszámlán történő jóváírást követően **haladéktalanul átadja.**

5.2.4. Vételár-részletek megfizetéséhez kapcsolódó egyéb rendelkezések

5.2.4.1. Amennyiben valamely vételárrészlet megfizetésének esedékessége műszaki készültséghez van kötve, Eladó az esedékesség napját **5 munkanappal megelőzően e-mailen értesíti** a Vevőt az adott műszaki készültség teljesüléséről, és felhívja a Vevőt a fizetési kötelezettség teljesítésére.

5.2.4.2. Amennyiben a Vevő(k) bármely vételárrészlet megfizetésével késedelembe esik/esnek, úgy a Vevő(k) jegybanki alapkamat ó (hat) százalékponttal növelt összegű késedelmi kamatot köteles(ek) az Eladónak fizetni a késedelmesen teljesített vételárrészlet tekintetében.

.....
Zöld Liget Lakópark Kft.
Eladó
Képviseli: **Sipos Dávid** ügyvezető

.....
.....
Vevő

.....
Ügyvéd

- 5.2.4.3. A felek rögzítik, hogy átutalás esetén az adott vételár részlet az Eladó bankszámláján történő jóváírással minősül megfizetettnek.
- 5.2.4.4. Az Eladó kötelezettséget vállal, hogy bankhitel felvétele esetén a vételárnak a vevői önerőből finanszírozott részének megfizetését a Pénzüntézet által megkívánt módon és időben teljes bizonyító erejű magánokiratban (ügyvédi ellenjegyzéssel, vagy két tanú hitelesítésével ellátott okiratban) fogja elismerni és nyugtázni, valamint ezen **nyilatkozatot** a Vevők, vagy eljáró ügyvéd részére az Eladó bankszámláján történő jóváírást követően **haladéktalanul átadja**.

5.3. A Lakás mérete

- 5.3.1. A felek megállapodnak, hogy a Lakás nettó alapterülete a Lakást övező falak belső oldalának vakolatlan síkjától számított m²-ben kifejezett, 1,90 méter belmagasságot meghaladó teljes terület, amely területbe beleszámítanak a homlokzati nyílászárók és a bejárati ajtó kávéjának területe. A terasz/erkély területe a nettó alapterületben nem számít bele. A Lakáson belüli egyes helyiségek méretének eltérése nincs kihatással a Vételár módosítására. A felek megállapodnak, hogy az Eladó abban az esetben is szerződésszerűen teljesít, amennyiben a Lakás nettó alapterülete a tervekben és a jelen szerződésben rögzítettektől +/- 3%-kal eltér, azonban ebben az esetben a felek a Lakás vételár arányosítva, elszámolnak egymással.
- 5.3.2. Eladó tájékoztatja a Vevőt, hogy a Társasház Alapító Okiratában a társasházi közös tulajdonból a Vevőt illető közös tulajdoni hányad meghatározására az egyes külön tulajdonra képező ingatlanok nettó alapterületének, a Társasház összes – külön tulajdonba tartozó – nettó alapterületéhez viszonyított arányában kerül sor.

6. Átruházás, tulajdonjog bejegyzése

- 6.1. Felek megállapodnak, hogy az adásvételi szerződés megkötésekor kéri az illetékes földhivatalt, illetve kormányhivatalt, hogy a tulajdonjog bejegyzés iránti eljárást a bejegyzési engedély benyújtásáig - mely az utolsó vételár részlet megfizetését követően lehetséges - (de legfeljebb az utolsó vételár részlet megfizetésére nyitva álló határidőt követő 60. napig) tartsa függőben, a bejegyzési engedély benyújtását követően pedig a Vevő tulajdonjogát szíveskedjen bejegyezni.

7. Műszaki tartalom

- 7.1. Az Eladó megvalósítási kötelezettsége a Lakás és egyéb helyiségek létrehozásához szükséges minden építési tevékenység elvégzésére, épületelem kivitelezésére és jogi eljárás lefolytatására kiterjed. Felek megállapodnak abban, hogy az Eladó feladata és költsége a hatósági engedélykészerzés, a jogerős használatba vétel tudomásul vétele igazolása beszerzése, az épület feltüntetés eljárási lefolytatása, a Társasház Alapító Okirat elkészítése.
- 7.2. A Lakás és az egyéb helyiségek pontos elhelyezkedésének és alaprajzának megjelölését a mellékelt **Alaprajzok** és a Tervdokumentáció tartalmazzák.
- 7.3. Vevő kijelenti, hogy a jövőbeni Társasház helyszínét, az épület felszereltségére vonatkozó általános Műszaki leírás tartalmát ismeri, azt elfogadja.
- 7.4. Az Ingatlan vételárának meghatározása a Lakásnak és az egyéb helyiségeknek a Műszaki leírásban, továbbá a Lakáshoz tartozó osztatlan hányadnak a Műszaki tartalom részletezett felszereltsége mellett értendő. Eladó szavatolja, hogy a kivitelezést a Műszaki leírásnak megfelelő műszaki tartalommal valósítja meg, a kivitelezés során az abban megjelölt, a magyar szabványoknak megfelelő anyagokat köteles beszerezni és beépíteni. Bármely, a fent említett okiratokban foglaltakon túli többletszolgáltatás és esetleges építési igények elvégzését és kielégítését az Eladó csak külön díj, valamint a többletköltségek Vevő általi megfizetése mellett vállalja.

.....
Zöld Liget Lakópark Kft.

Eladó

Képviseli: Sipos Dávid ügyvezető

.....
Vevő

.....
Ügyvéd

7.5. Eladó tájékoztatja a Vevőt, amennyiben a Vevő nem az Eladó által bemutatott mintából választ, abban az esetben a burkolóanyagot a Vevő köteles megvásárolni és az építkezés helyére leszállíttatni azzal, hogy annak Vételárából az Eladó a mellékelt Műszaki tartalomban meghatározott árral számolt összeget ír jóvá.

8. Műszaki átadás-átvétel időpontja

8.1. Az Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy legkésőbb a(z) **4.1. pontban foglalt határidőig** az Ingatlanok műszaki átadás-átvételét a Vevő(k) részére biztosítja („**Műszaki Átadás Átvételi Eljárás**”) azzal, hogy e határidőig a közös udvarnak, parknak a Helyszínrajzon „I. Ütem” felirattal jelölt része kerül befejezésre, míg annak többi része a kivitelezés II. ütemével készül el. A Felek az Ingatlanok műszaki átadás-átvételre alkalmas állapotán – amennyiben a jelen szerződés egyebekben az Eladóval szigorúbb követelményt nem támaszt – az Ingatlanoknak a jelen szerződés szerinti, kifogástalan, I. osztályú kivitelezéssel elkészült állapotát értik.

8.2. A birtokbaadási eljárás az Ingatlanok műszaki átadás-átvételével kezdődik meg. Az Eladó, a műszaki átadás-átvételi eljárás kitűzött napjáról a Vevő(ke)t 5 (öt) nappal korábban e-mailben, vagy írásban, postai úton értesíti. Postai úton történő értesítés esetén a levél feladása történik meg 5 nappal az eljárás előtt. Felek rögzítik, hogy a műszaki átadás-átvételi eljárást teljesítettnek kell tekinteni abban az esetben is, ha a birtokbaadási eljárás megkezdését jelentő műszaki átadás-átvételen a Vevő(k) vagy – közokiratba, vagy ügyvédi ellenjegyzéssel ellátott magánokiratba foglalt meghatalmazással rendelkező – meghatalmazottja/meghatalmazottjuk az írásban megjelölt időpontban és helyszínen nem jelenik meg.

8.3. A Műszaki Átadás Átvételi Eljárás során jegyzőkönyvben rögzítetten hibalistát vesznek fel az esetleges hibákról és rögzítik a hibajavítás határidejét. Felek a birtokba adási eljárás megkezdéséhez az alábbi joghatásokat fűzik:

- (i) Ha az esetleges hiba olyan mértékű, hogy emiatt az Ingatlanok rendeltetésszerű használatra nem alkalmas, Eladó új, 30 napon belüli határnapot tűz ki a Műszaki Átadás Átvételi Eljárásra, és köteles eljárni a hiba kijavítása iránt.
- (ii) Ha az Ingatlanok rendeltetésszerű használatra alkalmasak, a Vevő(k) az Ingatlanok műszaki átadás-átvételét nem tagadhatja/tagadhatják meg, azaz a Műszaki Átadás Átvételi Eljárást teljesítettnek kell tekinteni és Eladó vonatkozásában a késedelmi kötbérrel szankcionált időszak lezárult. Ha az esetlegesen felmerült hiba a Lakás rendeltetésszerű használatát nem befolyásolja, a hiba kijavítására Eladó 15 napon belüli határnapot tűz ki. Felek megállapodnak, hogy ebben az esetben a Műszaki Átadás Átvételi Eljárást Eladó részéről teljesítettnek kell tekinteni. A rendeltetésszerű használatot nem akadályozó, a Vételár összegének 1,5%-át meg nem haladó esetleges hiba, vagy hiányosság esetén a birtokbavétel nem tagadható meg. Nem tagadható meg az átvétel az Ingatlanok olyan hibája miatt, amely, illetve amelynek kijavítása vagy pótlása nem akadályozza a rendeltetésszerű használatot. (Ptk. 6:130.§ (3))
- (iii) Az Ingatlanok rendeltetésszerű használatra alkalmasnak kell akkor is tekinteni, amennyiben az Eladó a lakóépület jogerős használatbavételi engedélyének birtokában van és a mellékelt műszaki tartalomban foglaltaknak megfelelően elkészült.

Eladó köteles a fentiek szerinti hibajavításra a hiba jellegétől függően az általa meghatározott - 30 napon belüli - határidőn belül a hibát kijavíttatni.

Amennyiben a Vevő(k) az Eladót, vagy annak megbízottját megakadályozza a hiba kijavításában, az Eladó mentesül a hiba kijavításának kötelezettsége alól. Ha a Vevő(k) a hiba kijavítását elutasítja/elutasítják, vagy megakadályozza/megakadályozzák, a Vevő(k) a hiba kijavítására további igénnyel nem léphet(nek) fel az Eladóval szemben. Az Eladónak, illetve az általa megbízott személynek mindaddig joga van előre megállapodott időpontokban az Ingatlanokba belépni, akár több alkalommal is, amíg a hibát véglegesen ki nem javította.

8.4. Amennyiben a Vevő(k) az Eladó írásbeli felszólítása ellenére az Ingatlanokat nem veszi(k) át, vagy az átvételt késlelteti(k), úgy az ebből keletkező károkért és meghibásodásokért az Eladó nem felelős, illetve Vevő(k) köteles(ek) megtéríteni az Eladónak azon kárát, amely az Ingatlanok késedelmes átvételéből ered.

.....
Zöld Liget Lakópark Kft.

Eladó

Képviseli: **Sipos Dávid** ügyvezető

.....
Vevő

.....
Ügyvéd

8.5. Az Eladó az alábbi feltételek teljesülését követő **3 munkanapon belül** adja a Vevő(k) birtokába az Ingatlanokat, mellyel minden további jogcselekmény nélkül megtörténik az Ingatlanok birtokának átruházása is:

- (a) a Műszaki Átadás Átvételi Eljárás sikeresen lezajlott,
- (b) a Vevő(k) valamennyi, Eladóval szemben fennálló fizetési kötelezettség(ük)nek eleget tett(ek).

Szavatossági és jótállási igény

9. Felek rögzítik, hogy az Ingatlanokkal kapcsolatos jótállásra a lakásépítéssel kapcsolatos kötelező jótállásról szóló 181/2003. (XI.5.) Kormányrendelet vonatkozik

Elállás, kötbér

10.1. Amennyiben bármely fél a jelen szerződésben meghatározott kötelezettségével **késedelembe esik**, úgy köteles a másik félnek a késedelemmel érintett napok vonatkozásában **napi 5.000,- Ft** összegű **késedelmi kötbért** megfizetni azzal, hogy a késedelmi kötbér fizetési kötelezettség a **használatbavételi engedély (hatósági bizonyítvány)** megszerzésének határidejére nem vonatkozik. Amennyiben a **késedelem a 30 napot meghaladja**, úgy a másik fél jogosult a szerződéstől egyoldalúan **elállni (amennyiben valamely Pénzüntézet még nem teljesített)**.

Közös költség, üzemeltetési hozzájárulás

11.1. A felek megállapodnak, hogy a lakóépület gazdálkodásának finanszírozása és likviditásának fenntartása végett a Vevő(k) az Ingatlanok **műszaki átadás-átvételét követő 5 munkanapon belül** az Eladó részére az alábbi összegű üzemeltetési hozzájárulást fizetnek meg, majd ezt követően a közös költség meghatározásáig köteles(ek) minden tárgyhoz 10 napjáig ezen összeget az Eladó részére megfizetni. Az Eladó köteles ezen összegből az épület és a hozzá tartozó közös területek fenntartásainak költségét fedezni:

Lakás: 30.000,- Ft

Vegyes rendelkezések

12.1. Együttműködési kötelezettség

A Felek az Ingatlan Adásvételi Előszervezés teljesítése során együttműködve kötelesek eljárni. Ennek során a Felek minden olyan akadályról vagy körülményről, amely az Ingatlan Adásvételi Előszervezés teljesítése szempontjából lényeges, egymást haladéktalanul értesíteni kötelesek.

12.2. Kapcsolattartás

Bármely értesítést, kérelmet, igényt, lemondást és egyéb közlést, amely a jelen szerződés keretein belül szükséges vagy megengedett és **postai úton**, írásbeli formában kell közölni, úgy akkor tekintendő megfelelően kézbesítettnek, amennyiben (i) személyesen került átadásra, vagy ha (ii) ajánlott, illetve tértivevényes levélként postai úton küldték meg a másik fél részére. A felek kötelesek székhelyük, postacímük megváltozása esetén az új címükről egymást haladéktalanul értesíteni. A felek kifejezetten megállapodnak, hogy a jelen szerződésben megjelölt címre (avagy annak megváltozása esetén a megváltozott címre) postai úton elküldött értesítésük a második postai kézbesítési kísérletkor (a második kézbesítés megkísérlésének napján) akkor is kézbesítettnek és hatályosnak minősül, ha a tértivevény „nem kereste”, „elkölözött”, vagy „nem vette át” jelzéssel érkezett vissza.

A kézbesítési rendelkezések a felek alábbi címeire küldött értesítésként váltják ki a hozzájuk fűzött joghatásokat:

Eladó: mindenkori székhely címe

.....
Zöld Liget Lakópark Kft.

Eladó

Képviseli: **Sipos Dávid** ügyvezető

.....
Vevő

.....
Ügyvéd

Egyéb szerződő felek: a jelen (elő)szerződésben meghatározott lakcímük, kivéve, ha annak változását az Eladó részére az értesítés megküldését megelőzően bejelentették.

12.3. Felek rögzítik, hogy az Ingatlan a kivitelezés folyamán csak előzetes bejelentkezés alapján, és az Eladó által kiállított írásbeli engedély felmutatásával tekinthető meg. Vevő köteles a **megtekintés** kívánt időpontjáról **legalább 72 órával megelőzően** tájékoztatni Eladót.

12.4. jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk. rendelkezései az irányadóak.

Szerződő felek jelen szerződést elolvasás és értelmezés után, mint akaratukkal mindenben egyezőt, jóváhagyólag aláírják.

Mellékletek:

- 1. számú melléklet: Lakás alaprajz
- 2. számú melléklet: Helyszínrajz
- 3. számú melléklet: Műszaki tartalom

Budapest, 2021. november 10.

.....
Zöld Liget Lakópark Kft.

Eladó

Képviseli: **Sipos Dávid**

ügyvezető

.....
Vevő

Ellenjegyzem:

.....
Ügyvéd

Az ellenjegyzés dátuma: Budapest, 2021. november 10.

.....
Zöld Liget Lakópark Kft.

Eladó

Képviseli: **Sipos Dávid** ügyvezető

.....
Vevő

.....
Ügyvéd