

Adásvételi Előszereződés MINTA

Amely létrejött egyrészről a cégjegyzékbe Cg. 09-09-028217. sz. alatt bejegyzett **HAJDU INVEST Korlátolt Felelősségű Társaság** (4032 Debrecen, Hajdú utca 6. sz.) adószáma: 25758487-2-09 KSH azonosítószáma: 25758487-4110-113-09. , képviseli: Hajdu Gábor ügyvezető), a továbbiakban **Eladó**, másrésztől (születési név:) sz.sz.:, adó.az.sz.:, születési hely:, születési idő: anyja neve..... sz. alatti lakos és (születési név:) sz.sz.:, adó.az.sz.:, születési hely:, születési idő: anyja neve: alatti lakos, továbbiakban együtt. mint **Vevők**, együttesen a továbbiakban: Felek, között az alulírott napon és helyen az alábbiak szerint:

1.

1.1./ Szerződő Felek rögzítik, hogy a hatályos és hiteles tulajdoni lap tanúsága, valamint Eladó nyilatkozata szerint Eladó tulajdonát képezi a **DEBRECEN belterület hrsz.** alatt felvett, m² térmértékű, „*kivett beépítetlen terület*” ingatlan-nyilvántartási megnevezésű ingatlan, mely természetben Debrecen sz. alatt található. A Felek rögzítik, hogy a fentebb leírt telken **jogerős építési engedély/egyszerű bejelentés** alapján részkiépítésben álló **....lakás + ... garázs** ingatlanrészekből álló társasház építkezés van folyamatban. Az Eladó tájékoztatja a Vevőket, hogy a fentebb körülírt ingatlant az Eladó, mint tulajdonos építető a társasház felépítését követően, az önálló ingatlanok használatba vételéről rendelkező építéshatósági okirat (továbbiakban egyszerűen: Használatba Vételi Engedély) alapján társasházzá alakítja és ezen alapítási szándékát az ingatlan tulajdoni lapjának III. részére történő feljegyzés érdekében **bejelenti/bejelentette** az ingatlan-nyilvántartási hatóságnál.

1.2./ Szerződő Felek rögzítik, hogy jelen adásvételi előszereződés aláírásával közöttük szerződéskötési kötelezettség keletkezik, azaz jelen előszereződés alapján, a jelen előszereződésben rögzített minimális tartalommal a Felek kötelesek egymással a a Vevők által igényelni kívánt hitel és állami támogatás sikeres igénybe vételéhez szükséges tartalmú végleges adásvételi szerződést megkötni, amennyiben az adásvételi szerződés megkötésének jelen előszereződésben foglalt feltételei maradéktalanul teljesülnek. Felek tudomásul veszik, hogy a végleges szerződés megkötésének elmaradása esetén a bíróság bármelyik fél kérelmére a szerződést létrehozhatja és tartalmát megállapíthatja. A bíróság a szerződést akkor is létrehozhatja, ha az előszereződés a szerződés lényeges kérdéseiben való megállapodást nem tartalmazza, feltéve, hogy a nemzetgazdaság és a Felek érdekeinek figyelembevételével, a Felek tárgyalásai, korábbi szerződésai és az eset összes körülményei alapján a szerződés tartalma meghatározható.

1.3./ Szerződő Felek rögzítik, hogy a 2. pontban részletesen körülírt, elkészültét követően bejegyzésre kerülő társasházi önálló ingatlan tulajdonjogának Vevő részére történő átruházása céljából, **végleges adásvételi szerződést kötnek –a társasház bejegyzését követő 8 napon belül, de legkésőbb 202..... napjáig.**

2.

2.1./ Jelen előszereződés alapján megkötendő végleges adásvételi szerződés tárgya a – az eladó által elkészített, Vevők által megismert- Társasházi Alapító Okirat szerint sorszámmal jelölt, **Debrecen hrsz.** alatt felvett, természetben sz. alatt található, (..... számú), a társasház alapító okiratában részletezett helyiségekből álló lakás, garázs megnevezésű ingatlan.

2.2./ Az Eladó eladja, Vevők pedig egymás közt **./ - ./ tulajdoni arányban** megvásárolják fentebb megjelölt lakás és garázs ingatlant a kölcsönösen kialakított és megállapodott mindösszesen **bruttó- Ft, azaz-millió forint vételárért, melyből a lakás ingatlanrész vételára bruttó- Ft, azaz-millió forint (nettó-Ft + 5% mértékű-Ft ÁFA), illetve garázs ingatlanrész vételára bruttó-Ft, azaz- millió forint (nettó- Ft + 27% mértékű-Ft ÁFA).**

2.3./ A felek rögzítik, hogy a kikötött bruttó vételár az előszereződés megkötésekor hatályos általános forgalmi adó szabályok alapján oly módon került meghatározásra, hogy a lakás ingatlanrész vonatkozásában 5%, a garázs ingatlanrészre 27% mértékű általános forgalmi adó tartalom került számításra. A Felek megállapodnak, hogy amennyiben az általános forgalmi adó mértéke 2022. december 31. napja előtt - esetleges nem várt jogszabály változás miatt- a végleges szerződés megkötésének időpontjában, vagy bármely vételár rész megfizetésének időpontjában nem a jelen előszereződés megkötésekor hatályos mértéknek felel meg, abban az esetben tényleges bruttó vételárat oly módon kell meghatározni, hogy a végleges szerződéskötéskor (vételár rész megfizetésékor) érvényes szabályok szerint a 2.2./ alatt kikötött nettó vételárat terhelő érvényes általános forgalmi adó mértékével kell azt kiszámítani. Ennek alapján a Vevő tudomásul veszi, hogy jelen előszereződésben megjelölt –feltételezett- bruttó vételár megváltozhat. A Vevők kijelentik, hogy tudomásul veszik, hogy a bruttó vételár esetleges előzőek alapján történő emelkedésének kockázatát kizárólagosan viselik, azonban a bruttó vételár emelkedése esetén jogosultak a szerződéstől egyoldalúan elállni a foglalt jogkövetkezményeinek alkalmazása nélkül, azonban ezen esetben az általuk kért műszaki tartalom módosulásából eredő

Debrecen, 2021.

HAJDU INVEST Kft.
eladó
(képv.: Hajdu Gábor ügyvezető)

.....
Vevők

Adásvételi Előszerződés MINTA

költségeket meg kell fizetniük. A felek ugyanakkor kikötik, hogy amennyiben a teljes vételár(rész) megfizetésére azért nem kerül sor, mert az Eladó érdekkörében felmerült okból a 100% műszaki készültség, vagy a használatba vételi engedély megszerzése 2022. december 31. napjáig nem következik be és erre tekintettel a Vevők a szerződéstől nem állnak el, de ezért a kifizetett vételár(rész) áfa tartalmára tekintettel a bruttó vételár megváltozik, abban az esetben ennek többlet terheit az Eladó viseli.

2.4./ A Vevők jelen okirat aláírásával kijelentik és elismerik, hogy az ingatlanra vonatkozó építési tervdokumentációt, annak részletes műszaki tartalmát, a földhivatalba benyújtásra kerülő/benyújtott Társasház Alapító Okiratot, jelen előszerződés tartalmát a szerződés aláírását megelőzően áttanulmányozták, megismerték, jelen előszerződést ezen okiratok tartalmának ismeretében kötötték meg. Szerződő Felek rögzítik, hogy a jelen jogügylet tárgyát képező ingatlan, illetve a közös tulajdonból az ahhoz tartozó részek, továbbá a társasház meghatározását az Eladó által az építési tervek alapján elkészített társasház Alapító Okirata, a műszaki tartalmát az az Eladó által a Vevők részére a szerződés aláírását megelőzően rendelkezésre bocsátott (előszerződés aláírásával átadott) építési tervdokumentáció alapján a Felek által jelen szerződés aláírásával egyidejűleg megállapodott és írásba foglalt, felek által aláírt, Vevők által átvett műszaki tartalom/műszaki leírás tartalmazza részletesen.

3.

3.1./ Szerződő Felek kölcsönös és egybehangzó megállapodása alapján Vevők a 2.2./ pontban meghatározott vételárból-Ft, azaz-millió forint összeget megfizettek készpénzben foglalo jogcímen, melynek tényét az Eladó a szerződés aláírásával is elismeri és nyugtázza/ megfizetnek ? napon belül átutalás útján az Eladó lentebb (3.2.) megjelölt bankszámlájára. A Felek kijelentik, hogy a foglalo Ptk.-ban szabályozott jogi természetével tisztában vannak, azt tudomásul vették, annak ismeretében kötik meg jelen jogügyletet, de annak szerződést biztosító jogi jellegéről a szerződést készítő és ellenjegyző ügyvéd a Feleket részletesen is tájékoztatta. Ha a szerződés teljesítése olyan okból hiúsul meg, amelyért egyik fél sem felelős, vagy mindkét fél felelős, a foglalo visszajár. A teljesítés meghiúsulásáért felelős fél az adott foglalt elveszti, a kapott foglalt kétszeresen köteles visszatéríteni. A foglalo elvesztése, vagy kétszeres visszatérítése a szerződésszegés következményei alól nem mentesít. A Felek megállapodása alapján a jogügylet teljesedése esetén a foglalo a vételárba teljes összegében beszámításra kerül.

3.2./ A további vételárrészleteket a Vevők átutalás útján az Eladó OTP pénzügyintézetnél vezetett **11738008-21447532-00000000** bankszámlájára fizetik meg az alábbiak szerint

- A Vevők legkésőbb 2021..... napjáig kötelesek megfizetni Ft-ot, azaz-millió forint összeget vételár előleg jogcímen.
- A Vevők legkésőbb 2021..... napjáig kötelesek megfizetni Ft-ot, azaz-millió forint összeget vételár előleg jogcímen.
- A Vevők legkésőbb 2021..... napjáig kötelesek megfizetni Ft-ot, azaz-millió forint összeget vételár előleg jogcímen.
- A fennmaradó-Ft, azaz-millió forint összegű vételárhátralékot a Használatba Vételi Engedély kiadásától (Vevők részére történő átadásától) számított 8 napon belül kötelesek Vevők megfizetni. A fennmaradó hitelből támogatásból fizetendő-Ft, azaz-millió forint összegű vételárhátralékot a Használatba Vételi Engedély kiadásától (Vevők részére történő átadásától) számított 60 napon belül köteles Vevők helyett teljesítő pénzügyintézet megfizetni. A hitelből, támogatásból megfizetésre kerülő utolsó vételárrészhez szükséges adatokat a Vevők legkésőbb a végleges szerződés megkötésekor köteles közölni.

3.3./ Amennyiben a Vevők a vételárhátralék bármely részét pénzügyintézettől felvenni kívánt hitelből, lakásvásárlási támogatásból kívánják megfizetni, abban az esetben ezen tény legkésőbb a végleges szerződés megkötése előtt, felvenni kívánt hitel, támogatás folyósítója által előírt feltételek rendelkezésre bocsátásával kötelesek közölni. A Vevők tudomásul veszik, hogy a végleges szerződésben a hitelből, támogatásból fedezett vételárrészek megfizetésének határideje nem lehet több, mint a Használatba Vételi Engedély kiadását követő 60 nap. Az Eladó tudomásul veszi azt, hogy amennyiben a jogügylet bármely okból meghiúsul, abban az esetben a már folyósított hitel, támogatás összegét a folyósítónak köteles visszafizetni. A Vevők kijelentik, hogy a ténylegesen elbíralt hitel, támogatás összegén túl esetlegesen fennmaradó vételár különbözetet saját erőből vállalják megfizetni.

3.4./ A Felek megállapodnak, hogy amennyiben a Vevők a vételár hátralék, vételár részlet megfizetésére vonatkozó szerződéses kötelezettségükkel késedelembe esnek, úgy késedelmi kamat megfizetésére kötelesek, amelynek mértékét a Felek a a mindenkori jegybanki alapkamat kétszeres összegének megfelelően határozzák meg. A Vevői késedelem esetén a Vevői késedelmes napok számával nő az Eladó teljesítési határideje. Amennyiben a Vevők a vételár-hátralék, vételár részlet megfizetésére vonatkozó szerződéses kötelezettségükkel 30 napon

Debrecen, 2021.

HAJDU INVEST Kft.
eladó
(képv.: Hajdu Gábor ügyvezető)

.....
Vevők

Adásvételi Előszerződés MINTA

túli késelemben esnek, úgy az Eladó – az addig felmerült kamat-, és foglaló iránti igényével – a késelem 31. napjától kezdődően - jogosult a jelen előszerződéstől egyoldalú nyilatkozattal elállni és a végleges adásvételi szerződés megkötését megtagadni, illetve a végleges adásvételi szerződéstől elállni, amely esetben Felek kötelesek az eredeti állapotot helyreállítani és a Vevők ezen esetben az adott foglalót elveszítik. A Felek egyetértő megállapodása alapján az Eladó fenti okból történő szerződéstől való elállása esetére valamennyi szerződő fél már jelen okirat aláírásával feltétel nélkül és visszavonhatatlanul hozzájárul ahhoz, hogy az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett/feljegyzett jogok, illetve tények minden további jognyilatkozatuk nélkül az ingatlan-nyilvántartásból törlésre kerüljenek.

4.

4.1./ Eladó szavatosságot vállal arra, hogy az adásvétel tárgyát képező felépítésre kerülő önálló társasházi önálló ingatlan tekintetében harmadik személynek nincs olyan joga, amely Vevők tulajdonszerzését kizárja, korlátozza, vagy akadályozza. Eladó szavatol az adásvétel tárgyát képező felépítésre kerülő önálló ingatlan per-, teher- és igénymentességéért, valamint azért, hogy az ingatlant semmilyen, az ingatlan-nyilvántartásba be nem jegyzett teher, igény nem terheli, egyben kijelenti, hogy az ingatlan apportként semmiféle vállalkozásnak nem része, nem fedezete, egyéb jogügyletben nincs leköve, továbbá azért, hogy az ingatlan a kizárólagos használatában van. Eladó kinyilatkozza továbbá, hogy az ingatlanok ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonosa nincs, továbbá nem biztosított elővásárlási jogot harmadik személy részére.

4.2./ Eladó kijelenti, hogy az adásvétel tárgyát képező felépítésre kerülő önálló új ingatlan magánszemélynek nem szolgál sem állandó, sem ideiglenes lakhelyként, illetőleg semmilyen gazdasági társaságnak, társadalmi szervezetnek, vagy bármilyen más harmadik személynek nincsen ott bejelentett székhelye, telephelye, vagy fióktelepe.

4.3./ Tekintettel arra, hogy az adásvétel tárgyát képező önálló ingatlan értékesítésére társasház-építés céljából kerül sor, az ingatlan tulajdoni hányadainak értékesítése során a Vevők már most kijelentik, hogy a későbbiek során értékesítésre kerülő lakás, gépkocsi tárolók, esetlegesen tulajdoni hányadok tekintetében elővásárlási jogával nem kívánnak élni és kifejezetten hozzájárulnak ahhoz, hogy azokat az Eladó minden külön jognyilatkozata nélkül kívülálló harmadik személyek részére értékesítse.

5.

5.1./ Az Eladó jelen előszerződés aláírásával kötelezettséget vállal arra, hogy az ingatlan tulajdonjogának átruházásával egyidejűleg Ptk. 5:3.§ alapján az ingatlan birtokát is át fogja ruházni Vevőkre. Szerződő Felek rögzítik, hogy Vevők a jelen jogügylet tárgyát képező felépítésre kerülő önálló ingatlan birtokába legkésőbb az utolsó vételár rész hiánytalan megfizetését követő 8 napon belül léphet, és a tényleges birtokba lépés napjától kezdődően húzzák annak hasznait de viselik terheit. Felek megállapodnak abban, hogy a tervezett birtokbaadás/birtokbavétel időpontjáról előzetesen (legalább 3 nappal korábban) egyeztetnek. Felek a jelen jogügylet tárgyát képező ingatlan birtokba adásáról átadás-átvételi jegyzőkönyvet készítenek, a birtokba adás napján közösen állapítják meg közüzemi mérőóra-állásokat. A birtokba adás napján, vagy a mérőórák átírása napján az esetlegesen fennálló tartozásokat Eladó vállalja megfizetni a közüzemi szolgáltató(k) részére. A birtokbaadást követően Vevők a közüzemi mérőórákat – saját költségükön - haladéktalanul átíratják a saját nevükre.

6.

6.1./ A szerződő Felek rögzítik, hogy az Eladó I. osztályú anyagok felhasználásával, I. osztályú minőségben építi fel a társasházat, illetve a végleges adásvételi szerződéssel megvásárolt lakást a Vevők által előzetesen megismert tervek és a műszaki leírás alapján.

6.2./ A Vevők tudomásul veszik, hogy a szerződés mellékletét képező műszaki tartalom módosítására az Eladó nem köteles. Amennyiben a Vevők által utólagosan kért műszaki tartalom módosítása nem jár termódosítással, nem sérti a társasház, illetve a többi lakótárs meglévő és szerzett jogait, nem jogszabályellenes és nem ütközik az építési engedélyben rögzítettekkel, abban az esetben a Vevők igénye esetén a tervektől a jogszabályok, statikai és egyéb szabályok, szabványok előírásainak, valamint az ingatlanokat magában foglaló társasház állagának, készütségi fokának megfelelően a jelen szerződés mellékletét képező, mindkét fél által aláírt szerződés-kiegészítéssel el lehet térni.

6.3./ Az Eladó tájékoztatja a Vevőket, akik az előszerződés aláírásával tudomásul veszik és elfogadják, hogy a tervek szerint, illetve felek által megállapodott műszaki tartalom az építkezés folyamatában előálló a megvalósítás, építés során műszaki szükségesség folytán módosulhat, azzal azonban, hogy a módosulás az ingatlan értékét és használhatóságát nem ronthatja. Erre tekintettel az Eladó fenntartja a jogát arra, hogy a kivitelezés során indokolt esetben a terven jelölt, illetve a jelen szerződés mellékletét képező műszaki leírásban meghatározott szerkezeteket, anyagokat, szerelvényeket más, rendeltetés szempontjából műszakilag megfelelő anyaggal helyettesítse. A Felek megállapodnak, hogy az önálló ingatlan alapterületében a megvalósítás során bekövetkező legfeljebb 3,5%-os mértékű eltérés megengedett. Ilyen eltérés esetén a Felek között a megállapodott vételár nem módosul. Meghaladó eltérés esetén a megengedett eltérést meghaladó mérték vonatkozásában a teljes vételár eredeti meghatározott alapterület arányos Ft/m² ár alapján számolnak el.

6.4./ A birtokba adáskor, illetve a műszaki átadás-átvételkor (mely az Eladó döntése szerint megelőzheti a birtokbaadást) a Felek jegyzőkönyvben rögzítik az esetleges eltéréseket, hibákat, hiányosságokat, melyeket az Eladó legfeljebb harminc napon belül köteles kijavítani, pótolni. A kijavításról az Eladó nyolc naptári napon belül ismételt értesíti a Vevőket, akik az ingatlant újabb három napos határidővel vehetik át. Amennyiben az Eladó az általa elvégzendő munkákat a fenti határidőn belül saját költségén nem végezné el, abban az esetben Vevők jogosultak harmadik személlyel a hibákat az Eladó költségére kijavíttatni, és annak összegét az Eladóra áthárítani.

Debrecen, 2021.

HAJDU INVEST Kft.
eladó
(képv.: Hajdu Gábor ügyvezető)

.....
Vevők

Adásvételi Előszerződés MINTA

6.5./ A műszaki átadás-átvétel (mely nem feltétlenül azonos a Használatba Vételi Engedély kiadásának, illetve a Társasház teljes elkészültének időpontjával!) **tervezett időpontja napja.** A műszaki átadás-átvételt az Eladó kezdeményezi akkor, ha a jelen előszerződés tárgyát képező önálló ingatlan műszaki készültsége elérte a 100 %-ot. A műszaki átadásnak nem feltétele a társasház egyéb részeinek 100 %-os készültsége. Az Eladó jogosult a műszaki átadás-átvételt saját érdekkörében felmerült okból 60 nappal hamarabb, vagy 60 nappal később megtenni.

6.6./ Az Eladó vállalja, hogy amennyiben a műszaki átadás-átvételt saját érdekkörében felmerült okból legkésőbb **202..... napjáig** nem bonyolítja le, úgy napi 1.000 Ft késedelmi kötbért fizet a Vevőknek a késedelmes napokra. Amennyiben a műszaki átadás-átvétel Eladó érdekkörében felmerült okból legkésőbb **20.....** Vevők a foglaló kétszeresére jogosultak, amely összeget – illetve a Vevők által már megfizetett egyéb összegeket – az Eladó az elállási nyilatkozat kézhezvételét követő 8 banki napon belül köteles a Vevők részére átutalással visszafizetni.

6.7./ A felek által a szerződéskötéskor ismert és fennálló járványhelyzetre, illetve a szerződés teljesedése idejében ki nem zárható azonos, hasonló, vagy súlyosabb járványhelyzetre tekintettel megállapodnak, hogy amennyiben Magyarországon a szerződés teljesedésbe menetelég bármikor korlátozásokkal együtt járó szükséghelyzetet rendelnek el, vagy korlátozásokat rendelnek el, abban az esetben azt az Eladót akadályozó objektív külső akadályoknak tekintik és erre tekintettel a jelen előszerződésben (későbbi végleges szerződésben) kikötött Eladói teljesítési határidők a korlátozások tényleges idejével meghosszabbodnak, illetve amennyiben azok a korlátozások idején járnak le, úgy a lejárat határideje a korlátozás megszűnését követő 8. nap.

6.8./ Az Eladó tájékoztatja a Vevőket, Vevők pedig tudomásul veszik, hogy az ingatlan egyéb részein a Vevők által megvásárolt ingatlan Vevők részére történő birtokbaadása után is kivitelezési munkák várhatók. Vevők tudomásul veszik, hogy az ingatlan – annak birtokba adásáig – építési területnek minősül. Az ingatlanra, mint építési területre Vevők kizárólag az Eladó, illetve megbízottja hozzájárulásával, egyeztetett időpontban, a munka- és balesetvédelmi előírások betartásával jogosultak belépni, ott tartózkodni.

6.9./ Az Eladó kijelenti, hogy az ingatlan új építésűnek minősül, arra az új építésű ingatlanokra vonatkozóan jogszabályban előírt jótállási és szavatossági kötelezettségek teljesítését vállalja. Az új építésű ingatlanra a végleges adásvételi szerződés megkötésének időpontjában érvényes adó-, illetve szabályok, illetve hitel és támogatás szabályok az érvényesek.

7.

7.1./ A szerződő Felek megállapodása alapján az Eladó a tulajdonjogát a vételár teljes kifizetéséig fenntartja. Ennek alapján a Felek megállapodnak, hogy a végleges szerződésben kéri fogják a bejegyzési eljárás függőben tartását, úgy, hogy annak ténye a végleges szerződés földhivatalba történő benyújtásával kerüljön feljegyzésre a telek ingatlan tulajdoni lapjára a teljes vételár megfizetéséig, illetve Eladó tulajdonjog bejegyzéséhez történő hozzájáruló nyilatkozatának (Bejegyzési Engedély) csatolásáig. A szerződő Felek megállapodása alapján az Eladó csak a teljes vételár kiegyenlítésével egyidejűleg kiadásra kerülő, a végleges szerződés megkötésekor egyidejűleg az okirat készítő ügyvédnél letétbe helyezendő külön nyilatkozatában járul hozzá ahhoz, hogy a Vevők tulajdonjogát vétel jogcímen bejegyezze a Földhivatal a **Debrecen Hrsz.** albetétre az Eladót megillető tulajdonjog egyidejű törlése mellett.

7.2./ Felek jelen előszerződés aláírásával kijelentik, hogy feltétel nélkül és visszavonhatatlanul, minden további külön jognyilatkozatuk nélkül kölcsönösen hozzájárulnak ahhoz, hogy a Vevők tulajdonjog bejegyzés iránti kérelmének elintézését megelőzően – a kérelmek rangsorának cseréjével – a társasház ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzése iránti kérelem elintézésre kerüljön. A Vevők tudomásul veszik, hogy a tulajdonjoga a végleges szerződés megkötése esetén is csak azt követően jegyezhető be az ingatlan-nyilvántartásba, ha a teljes társasházi épületre minden önálló ingatlanra kiadott Használatba Vételi Engedélyek alapján a társasház az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre és az albetétek megnyitására kerültek. Erre tekintettel Vevők – jelen szerződés alapján, de a végleges szerződésben is – feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy a tulajdonjog bejegyzési kérelme széljegyzését követően esetlegesen szükségessé váló társasházi alapító okirat módosítás esetén erre vonatkozóan Eladó által benyújtott kérelmek a rangsorban megelőzzék Vevők kérelmét, azaz ezen esetleges módosításokat a Vevők kérelmét megelőzően, akár a rangsor cseréjével illetékes ingatlanügyi hatóság elintézzé.

7.3./ Az Eladó tájékoztatja a Vevőket, hogy az ingatlan 100%-os műszaki készültsége esetén a Használatba Vételi Engedély megszerzése iránti eljárást haladéktalanul megindítja és a végleges hatályú építészhatósi iratok, illetve szükséges további eljárások (épület feltüntetés, vektoros alaprajzok) lefolytatását követően haladéktalanul intézkedik a társasház bejegyzése, önálló albetétes ingatlanok bejegyzése iránt. A Vevők kijelentik, hogy tudomással bírnak arról, hogy ezen eljárások közigazgatási eljárások, melyekre törvényi rendelkezések szerinti határidők vonatkoznak, az ezen eljárásokban keletkező határozatok kiadása vonatkozásában az Eladónak kizárólag az eljárások megindítása, szükséges kötelezettségek teljesítése vonatkozásában van gondos eljárási kötelezettsége, a határozatokat a megkeresett hatóságok hozzák meg. Ennek alapján a hatósági eljárások eredménye vonatkozásában konkrét határidő nem határozható meg.

7.4./ A Felek tudomásul veszik, hogy jelen szerződés előszerződés, melynek alapján a földhivatalban eljárást kezdeményezni nem lehetséges, illetve a társasház bejegyzéséig az ügylet tárgyát képező önálló ingatlanra a Vevők tulajdonjogának bejegyzése egyébként sem lehetséges. A Vevők tulajdonjogának bejegyzése iránt csak a végleges szerződéssel lehet eljárást kezdeményezni, illetve a Vevők tulajdonjogának bejegyzése csak a társasház bejegyzését követő rangsorban lehetséges. A Vevők kifejezetten tudomásul veszik, hogy jelen előszerződés alapján nem lehetséges sikeres pénzügyi hitel, vagy támogatás iránti kérelmet előterjeszteni, e vonatkozásban a hitelt, támogatást nyújtó pénzügyi intézmények saját szabályai az irányadóak.

Debrecen, 2021.

HAJDU INVEST Kft.
eladó
(képv.: Hajdu Gábor ügyvezető)

.....
Vevők

Adásvételi Előszerződés MINTA

8.

8.1./ Az Eladó magyarországi alapítású, devizabelföldinek minősülő gazdasági társaság, így szerződéskötési képessége kizárva, korlátozva nincs. Az Eladó ügyvezetője büntetőjogi felelőssége tudatában jelen okirat aláírásával kijelenti, hogy a céget teljes körűen, korlátozástól mentesen és önállóan jogosult képviselni, a cége társasági szerződésében nincs olyan rendelkezés, amely a jelen jogügyletben, bármely jognyilatkozat megtételében bármilyen módon és mértékben korlátozza. Az Eladó kijelenti továbbá, hogy a jelen jogügylet megkötéséhez a társaság taggyűlésének, vagy más harmadik személynek a hozzájárulása nem szükséges. Az Eladó ügyvezetője kijelenti, hogy nem áll végrehajtási-, végelszámolás-, csődeljárás-, illetve felszámolási- eljárás alatt, illetve legjobb tudomása szerint a társasággal szemben ilyen eljárásokat harmadik személyek sem kezdeményeztek.

8.2./ A Vevők kijelentik, hogy magyar állampolgárok, akinek ügyletkötési, ingatlanszerzési képességük nem korlátozott, vagy kizárt.

8.3./ A Felek egybehangzóan és kölcsönösen kijelentik, hogy az ügylet megkötésekor kényszer, fenyegetés hatása alatt nem álltak, tévedésben nem voltak, a szerződésből a Feleket terhelő kötelezettségeket és illető jogosultságokat megismerték, megértették. A Felek kijelentik, hogy jelen szerződésben tett szerződéses jognyilatkozataik egybehangzó és valós akaratukat tartalmazza, részükről titkos fenntartás, vagy rejtett indok nem áll fenn.

8.4./ Eljáró ügyvéd figyelmezteti a szerződő Feleket arra, hogy az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról szóló 176/2008. (VI.30.) Kormányrendelet 3.§-a alapján az energetikai tanúsítvány elkészítéséről a tulajdonosnak, azaz Eladónak gondoskodnia kell, és azt legkésőbb a birtokbaadással egy időben a Vevőknek át kell adnia. Vevők a birtokbaadásról készülő jegyzőkönyvben rögzítendő külön nyilatkozattal igazolják az energetikai tanúsítvány átvételét.

8.5./ Szerződő Felek jelen előszerződés és a végleges szerződés elkészítésére, ellenjegyzésére és a későbbi földhivatali eljárásban a teljes körű képviselői ellátására Dr. Berényi Levente (4400 Nyíregyháza, Váci M. u. 41., KASZ 36057509) ügyvéd részére adnak megbízást. A felek ezen okiratot, tekintettel arra, hogy az ügylet szempontjából lényeges minden körülményre kiterjed, egyben ügyvédi tényvázlatként is elfogadják. A Felek kijelentik, hogy az ügylet adójogi és illetékügyi vonatkozásában az általános ügyvédi ügyleti tájékoztatást megkapták és tudomásul vették, azonban tudomásul vették egyidejűleg azon ügyvédi tájékoztatást is erre vonatkozóan, hogy az ügyvéd az ügyletből eredő konkrét adó- és számviteli-, illetve ügyekben konkrét számviteli szakmai ismeretekkel nem rendelkezik, azaz semmilyen további eljárást és felelősséget nem vállal. A Felek kijelentik, hogy kifejezetten tudomásul vették azt, hogy a tényleges adózási (kiterjedően az általános forgalmi adóra is) szabályok, illetve esetlegesen igénybe venni kívánt hitelek, támogatások vonatkozásában semmilyen konkrét és érdemi tájékoztatásra nem köteles. A Felek kijelentik, hogy tudomásul vették, hogy a feleket az ügyletből terhelő konkrét adózási, hitel támogatásra vonatkozó konkrét szabályok vonatkozásában a végleges szerződés megkötésekor hatályos jogszabályok, illetve a folyósítókra érvényes szabályok alapján a konkrét hitel-, támogatás folyósítóknál jogosultak és kötelesek tájékozódni, erre vonatkozóan –jelen általános tájékoztatáson túl- az ügyvéd további eljárást nem vállal és a felelősségét kifejezetten kizárja.

8.6./ A felek és az ügyvéd egyedileg megtárgyalt szerződési kikötésként a 2017.LXXVIII. tv. (Ütv.) 28.§ (6) bek. alapján esetleges ügyletből eredő kártérítési felelősségét az ügyvédnek a kárnak a megbízott MÜBSE II. kategóriájú kötelező felelősségbiztosítása káreseményenkénti legmagasabb összegében korlátozza, azzal, hogy az ezt meghaladó mértékű kár megtérítésére az ügyvéd nem kötelezhető. A felek egyezően kijelentik hogy az okirat készítő ügyvéd jelen okirat aláírását megelőzően tájékoztatta a feleket a jogügylet tartalmáról.

8.7./ Eljáró ügyvéd tájékoztatja feleket, hogy a pénzmosás megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. tv. alapján azonosítási kötelezettség terheli az eladó és vevő adatait, illetve a képviselőikben eljáró személyek adatait vonatkozásában. Az azonosítás a felek adatszolgáltatásán és a bemutatott személyazonosság igazolására alkalmas okiratok alapján történik a Pmt. szabályai szerint. Szerződő felek azonosítását az eljáró ügyvéd végzi. Felek hozzájárulnak ahhoz, hogy eljáró ügyvéd a felek, képviselőikben eljáró személyek adatait tartalmazó okmányokról fénymásolatot készítsen és adataikat kezelje a szerződéssel összefüggésben, a személyes adatok védelméről és a közérdekű adatok nyilvánosságáról szóló törvény rendelkezései szerint. Azonosítást végző ügyvéd az alábbi megállapítást tette: Ügyvéd rögzíti, hogy a pénzmosásra vagy a terrorizmus finanszírozására utaló –különösen az adásvétellel kapcsolatosan figyelembe veendő adatot, tény, körülményt a felek vonatkozásában az átvilágítás alkalmával nem tapasztalt. Kijelenti, hogy a birtokába jutott iratokat, adatokat nyolc évig őrzi, melyeket kizárólag a megbízás teljesítéséhez használja fel. Felek jelen szerződés aláírásával egyidejűleg kijelentik és elismerik, hogy eljáró ügyvéd tájékoztatta feleket a szerződéskötéskor hatályos adatkezelési szabályokról. A felek kijelentik, hogy a tájékoztatást megértették. Felek jelen szerződés aláírásával egyidejűleg hozzájárulnak ahhoz, hogy jelen szerződésben rögzített, továbbá az eljáró ügyvéd által a jogszabályban előírt ügyfél-árvilágítási kötelezettség teljesítése során eljáró ügyvéd birtokába jutott személyes adataik, az eljáró ügyvéd részére adott megbízás tárgyában és keretében (adásvételi szerződés okiratkészítés, ellenjegyzés, földhivatal előtti képviselet) kezelheti, illetve a megbízás teljesítéséhez szükséges illetékes hatóságok, intézetek részére továbbíthatja, továbbá ezen adatokat nyilvántarthatja jogszabályban előírt kötelezettsége szerint.

8.8./ A Felek megállapodnak abban, hogy az ingatlan tulajdonjogának megszerzésével kapcsolatos költségek és kiadások (földhivatali szolgáltatási díj, vagyonszerzési illeték, hitel), a szerződés ügyvédi munkadíj költsége a Vevőket terheli. Az ügyvédi munkadíj tartalmazza jelen adásvételi előszerződés, és a végleges adásvételi szerződés elkészítésével kapcsolatos ügyvédi munkadíjat. A társasházi alapító okirat elkészítésének, módosításainak, kiegészítéseinek költségei, munkadíja, valamint a társasház bejegyzéséhez kapcsolódó költségek az Eladót terhelik.

A Szerződő Felek jelen 5 számozott oldalból álló okiratot – melyet tényvázlatként is elfogadtak –, annak elolvasását, a jelen okiratot készítő ügyvéd szó szerinti felolvasását és együttes értelmezését követően, mint ügyleti akaratukkal mindenben megegyezőt, minden kénysertől és befolyástól mentesen, szabad akaratukból, jóváhagyólag aláírták.

A Felek az általuk aláírt okirat egy-egy példányát az ügyvédi ellenjegyzést követően átvették.

Debrecen, 2021.

HAJDU INVEST Kft.
eladó
(képv.: Hajdu Gábor ügyvezető)

.....
Vevők