

ADÁSVÉTELI ELŐSZERZŐDÉS

Amely létrejött egyrészről a **Reál-2002. Ingatlanközvetítő és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság** (rövidített cégnév: Reál-2002. Kft., székhely: 6723 Szeged, Etelka sor 1., nyilvántartó cégbíróság: Szegedi Törvényszék Cégbírósága, Cg.: 06-09-017490, adószám: 10587469-2-06, statisztikai számjel: 10587469-6811-113-06, képviseli: Nagy Mátyás Sándorné ügyvezető önálló aláírási joggal), mint **jövőbeni eladó**, – a továbbiakban Eladó –,

másrészről (szül.n.:, szül.hely, idő: ..., an.: ..., lakcím: ..., adóazonosító jel: 8352821628, személyi azonosító jel:, állampolgárság: magyar), mint **jövőbeni vevő** – a továbbiakban Vevő -

- Eladó, valamint Vevő a továbbiakban együtt: felek -

között az alulírott napon és helyen az alábbi feltételekkel:

1./ A szerződés tárgya:

1.1. Eladó, mint az ingatlan-nyilvántartásban a **Szeged, I. kerület, belterület 4046/38 hrsz.** alatt felvett, a természetben **6726 Szeged, Bagoly u. 4. szám alatti**, kivett beépítetlen terület megnevezésű, 3304 m² telekterületű **ingatlan** kizárólagos tulajdonosa **az ingatlanon egy modern, 46 db lakásból, 1 db üzlethelyiségből és 21 db garázból álló társasház**at épít a **Csongrád-Csanád Vármegyei Kormányhivatal** által kiadott **202200218926 ÉTDR azonosítójú IR-001246422/2022 ÉTDR irat azonosító** számú véglegessé vált határozatban szereplő **engedélyes építési terv és a véglegessé vált építési engedély**, valamint a NOVÁK Építésziroda Korlátolt Felelősségű Társaság (6721 Szeged, Tímár u. 8/B.) által készített építési engedélyes tervdokumentáció és műszaki leírások alapján. A kivitelezés ezen dokumentumok alapján kerül megvalósításra.

Vevő kijelenti, hogy a teljes tervdokumentációt (a tervrajzokat, a műszaki tartalom leírását, illetve az építési engedélyt) megismerte, azt elektronikus úton maga is megkapta, egyben kijelenti, hogy azokat átnézte, értelmezte és azok tartalmával mindenben egyetért.

Felek rögzítik, hogy az Ingatlant terheli az ingatlan-nyilvántartásban az 57612/5/2020.10.26. (eredeti határozat: 58912/2010.08.17.) számú határozattal bejegyzett vezetékJog 20 m² területen az MVM DÉMÁSZ Áramhálózati Kft. jogosult javára.

Felek rögzítik, hogy az Ingatlant terheli továbbá az ingatlan-nyilvántartásban az 57612/5/2020.10.26. (eredeti határozat: 52890/3/2013.08.28.) számú határozattal bejegyzett vezetékJog 22 m² területen – szolgálat az Ingatlan területéből – az NKM Áramszolgáltató Zrt. jogosult javára.

Felek rögzítik továbbá, hogy az Ingatlant terheli az ingatlan-nyilvántartásban az 57612/5/2020.10.26. (eredeti határozat: 32854/3/2016.01.15.) számú határozattal bejegyzett vezetékJog 2 m² területen az MVM DÉMÁSZ Áramhálózati Kft. jogosult javára.

1.2. Felek rögzítik, hogy a **Szeged, I. kerület, belterület 4046/38 hrsz.-ú ingatlanra** az ingatlan-nyilvántartásban **a társasház előzetes alapításának ténye feljegyzésre került 48965/2/2024.07.15. szám alatt.**

Vevő a 2024. július 12. napján kelt, 2025. március 18. és 2025. május 26. napján módosított társasház alapító okirat rendelkezéseit ismeri, az alapító okirat egy másolati példányát átvette, az abban foglaltakat tulajdonszerzése esetére magára nézve kötelezőnek ismeri el. Felek a társasház alapító okiratban foglaltakat a társasház bejegyzéséig egyben az ingatlannak, mint közös tulajdonnak a használatára vonatkozó megállapodásnak (használati megosztásnak) is tekinti, melynek rendelkezései ennek megfelelően az alapító mindenkori jogutódjaira nézve is kötelező érvényűnek ismerik és fogadják el.

Vevő ezúton is felhatalmazza az Eladót, hogy a Vevő tulajdonjogának bejegyzéséig a társasház alapító okiratban szükséges bármely változtatást önállóan megtegyen, illetve a módosításokkal kapcsolatban az illetékes ingatlanügyi hatóság előtt eljárjon. Felek már most rögzítik, hogy a társasház alapító okirat rendelkezése szerint az egyes külön tulajdonba kerülő ingatlanok vonatkozásában a többi tulajdonostárs számára elővásárlási jog biztosítása nem kerül kikötésre.

1.3. **Eladó örökre és visszavonhatatlanul el kívánja adni, Vevő pedig az 1.1. pontban rögzített építési terven és a társasház alapító okiratában foglaltaknak megfelelően az alaprajzon sorszámmal jelölt, ...**

emelet ... ajtószámú, ... egész szobából, valamint konyhából álló lakás, mindösszesen m² hasznos alapterülettel és a lakáshoz tartozó m² alapterületű terasszal (mindösszesen: m² hasznos alapterülettel) – a továbbiakban: Ingatlan – **tulajdonjogát 1/1 tulajdoni arányban** (a társasház bejegyzését megelőzően a társasház alapító okirat szerint a közös tulajdonból az Ingatlant megtestesítő .../20.000 eszmei hányadot) **meg kívánja vásárolni.**

Az Ingatlan a társasház alapító okirat szerint várhatóan a **Szeged, I. kerület, belterület 4046/38/A/....** helyrajzi számot fogja kapni. Az Ingatlanhoz a társasház alapító okirat szerint a közös tulajdonból .../20.000-ed eszmei hányad fog tartozni.

Az Eladó tehát az Ingatlan 1/1 arányú tehermentes tulajdonjogát (a társasház bejegyzését megelőzően a társasház alapító okirat szerint a közös tulajdonból az Ingatlant megtestesítő .../20.000-ed eszmei hányadot) a társasház felépítését, vagyis annak 100 %-os műszaki készültségének elérését követően, a jelen szerződésben foglalt feltételekkel kulcsrakészen kívánja értékesíteni, Vevő pedig ekként kívánja megvásárolni.

1.4. Felek rögzítik, hogy az Ingatlan kulcsrakész műszaki átadásának tervezett időpontja 2026. március 31. napja. Felek erre figyelemmel kötelezettséget vállalnak arra, hogy a jelen előszerződés 1.1. pontjában részletesen körülírt **Ingatlanra a társasház 100 %-os műszaki készültségének elérését követő 20 (húsz) napon belül** a jelen előszerződésben foglalt feltételek szerint **végleges adásvételi szerződést kötnek.** A végleges adásvételi szerződéssel Eladó eladja, Vevő pedig megtekintett állapotban, 1/1 tulajdoni arányban, tehermentesen megvásárolja a jelen előszerződés tárgyát képező Ingatlan 1/1 arányú tulajdonjogát (a társasház bejegyzését megelőzően a társasház alapító okirat szerint a közös tulajdonból az Ingatlant megtestesítő .../20.000-ed eszmei hányadot).

Felek megállapodnak, hogy a műszaki készültségi fok kérdésében elfogadják a társasház kivitelezés megbízott műszaki ellenőrének a nyilatkozatát (ideértve az e-építési naplóba foglalt bejegyzését).

2./ Társasházra vonatkozó rendelkezések:

2.1. Vevő jelen szerződés aláírásával hozzájárul ahhoz, hogy Eladó a társasház bejegyzését a 179/2023. (V.15.) Kormányrendelet (a továbbiakban: Inyvh.) szerint a lakóépületre vonatkozó, az építésügyi hatóság által kiadott véglegessé vált használatba vételi engedély kézbesítését követően a társasház alapítás ténye előzetes feljegyzésének ranghelyén biztosítsa rangsorcsere foganatosításával.

A felek elsődleges szándéka, hogy a végleges társasház alapító okirat alapján a társasház a Vevő és a társasház más lakásainak vevői tulajdonjogát megelőzően kerül az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre.

Vevő megértette, hogy a rangsorcsere eredményeként az Ingatlanra a tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásba a véglegessé vált használatba vételi engedély, az esetleges változásokkal egységes szerkezetbe foglalt társasház alapító okirat, az épületfeltüntetői vázrajz, illetve a lakóépület Kormányhivatal által záradékolt szintenkénti alaprajza rendelkezésre állását követően az újonnan létrejövő albetétek megnyitásával kerül bejegyzésre. Ezen okirat beszerzése az Eladó kötelezettsége, azonban azok időtartamáért az Eladó felelősséget nem vállal. Eladó kötelezi magát ugyanakkor, hogy az illetékes ingatlanügyi hatósághoz, legkésőbb a társasház bejegyzéséhez szükséges egyéb okiratok rendelkezésre állását követő 30 (harminc) napon belül benyújtja a végleges társasház alapító okiratot.

2.2. Vevő tudomásul veszi, hogy a társasház alapító okirat végleges ingatlan-nyilvántartási bejegyzésének feltétele, hogy Eladó a szerződés tárgyát képező társasházi épületre, saját nevére használatbavételi engedélyt szerezzen, amely használatbavételi engedély alapján a társasház alapító okirat szövege szükség szerint véglegesítést és a társasház bejegyzést nyer.

2.3. Eladó tájékoztatja a Vevőt, hogy a használatbavételi engedélyhez tartozó műszaki dokumentumok és tervek szerint pontosított alapító okirat a társasházi osztatlan közös tulajdoni hányadokat, a közös tulajdonban maradó részek felsorolását, valamint az egyes külön tulajdoni albetétekhez tartozó közös tulajdoni hányad mértékét kis mértékben megváltoztathatja, azonban ez a Vevő szerződésben foglalt lényeges jogait nem sértheti. Vevő már most, a jelen szerződés aláírásával hozzájárul ahhoz, hogy ezen módosításokat Eladó akár az építkezés folyamán, akár a jogerős használatbavételi engedély után az alapító okiraton elvégezze, és az új egységes szerkezetű alapító okiratot az illetékes ingatlanügyi hatóság részére benyújtja. Szerződő felek kifejezetten megállapodnak, hogy ezen módosítások jelen adásvételi előszerződés

módosítását nem igénylik.

2.4. Vevő már most, a jelen előszerződés aláírásával hozzájárul ahhoz is, hogy amennyiben Eladó akár az építkezés folyamán, akár a véglegessé vált használatbavételi engedély után, új társasházi albetétek létrehozása céljával az alapító okiratot módosítani kívánja, akkor ezt elvégezhesse.

2.5. Vevő már most meghatalmazza az Eladót, hogy a társasház ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzése iránti kérelem minden más kérelmet megelőzően elintézés érdekében a szükségessé váló jognyilatkozatokat a Vevő helyett és nevében megtegye, a végleges - az esetleges változásokkal egységes szerkezetbe foglalt - társasház alapító okiratot helyette és nevében aláírja. Vevő vállalja, hogy ennek érdekében a végleges adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg külön okiratba foglalt meghatalmazást is ad az Eladó részére.

Amennyiben Vevő a fenti bekezdésben rögzített kötelezettségének felhívás ellenére 5 (öt) munkanapon belül nem tesz eleget, a szükséges meghatalmazást, jognyilatkozatot nem állítja ki, úgy a Vevő az Eladó részére a határidő lejártát követő naptól kezdődően a késedelem minden napjára napi 10.000,- Ft azaz tízezer forint összegű késedelmi kötbért tartozik fizetni. A késedelmi kötbér mértékét felek a vételár 10 %-ban (tíz százalékában) maximalizálják. Felek rögzítik, hogy a Vevőnek nem róható fel a többi vevő esetleges mulasztása. Amennyiben Vevő ezen kötelezettségével 30 (harminc) napot meghaladó késedelembe esik, úgy Eladó választása szerint jogosult jelen adásvételi előszerződéstől, illetve a végleges adásvételi szerződéstől a Vevőhöz címzett egyoldalú jognyilatkozatával elállni, mely esetben Vevő köteles a teljes vételár 20 %-nak, azaz húsz százalékának megfelelő mértékű meghiúsulási kötbér megfizetésére az Eladó részére.

3./ Műszaki tartalom:

3.1. Az Ingatlant az Eladó a Vevő által ismert és elfogadott alaprajz és műszaki leírás, valamint engedélyezési és kiviteli tervek szerint építi és a jelen szerződés **1. számú mellékletében részletesen kifejtett műszaki tartalommal**, I. osztályú minőségben, kulcsrakész állapotban adja át.

3.2. Felek megállapodnak, hogy a mellékletben meghatározott műszaki tartalomtól Vevő igényei szerinti eltéréseket külön megállapodásban, írásban szabályozzák, azzal azonban, hogy ezen megállapodás nem terjedhet ki a fő- vagy statikai falak, a homlokzat és a gépészeti strangok megváltoztatására. Vevő által igényelt változtatások nem késleltethetik az építkezés befejezését, illetőleg nem irányulhatnak olyan módosításra, amely az engedélyezett tervek alapján műszakilag nem megoldható, illetve amelyet az épület aktuális készültségi foka már nem tesz lehetővé. Vevő tudomásul veszi, hogy a változtatási igényeit közvetlenül az Eladó felé jogosult jelezni. A megkeresést követően a lehetséges változtatásokról és a változtatások rendjéről az Eladó ad tájékoztatást Vevőnek. A változtatások kizárólag abban az esetben kerülnek megvalósításra, ha az ezzel járó költségeket Vevő az Eladó felé legkésőbb a megállapodás aláírását követően, a munkák megkezdését megelőzően megfizeti. Vevő tudomásul veszi, hogy a kért módosításokkal kapcsolatos valamennyi garanciális kötelezettség Eladót terheli. Amennyiben a Vevő által igényelt változtatások akár a befejezési határidőt, akár a vételárat befolyásolják, úgy ezt szerződő felek külön megállapodásban szabályozni kötelesek. Vevő tudomásul veszi, hogy az építkezés veszélyes üzem, amely fokozott balesetvédelmi előírásokat követel meg. Vevőnek erre tekintettel az Ingatlan emelt szerkezetkész állapotának eléréséig a területen működő építésvezetővel előzetesen egyeztetett időpontban, összesen négyszer és az építésvezető által meghatározott biztonsági előírások betartásával van lehetősége az építési területet megtekinteni. Az Ingatlan szerkezetkész állapotának elérését követően Vevőnek a területen működő építésvezetővel előzetesen egyeztetett időpontban – a munkálatokat nem hátráltatva – hetente legfeljebb egy alkalommal, az építésvezető által meghatározott biztonsági előírások betartásával van lehetősége az építési területet, illetve az Ingatlant megtekinteni.

3.3. Vevő tudomásul veszi, hogy az 1. számú mellékletben részletezett műszaki tartalom az építkezés folyamatában előálló műszaki szükségesség és a szállítók kiválasztása folytán módosulhat. Vevő jelen szerződés aláírásával kifejezetten feljogosítja Eladót, hogy e pontban megjelölt és fentebb felsorolt dokumentációtól Vevő előzetes értesítése után, de hozzájárulása nélkül eltérjen, feltéve, hogy ez az eltérés az építési engedély módosítását nem teszi szükségessé, továbbá a jogszabályok és a vonatkozó építésügyi előírások, valamint az e szerződés szerinti minőségi kritériumok sérelmével nem jár. Vevő kijelenti, hogy amennyiben az esetleges műszaki változások megfelelnek a jelen pontban leírt követelményeknek, úgy

Eladóval szemben sem a birtok átruházásakor, sem pedig azt követően semmiféle igényt nem támaszt. Vevő tudomásul veszi, hogy az építési területen nem Eladó által megbízott külső vállalkozó kizárólag a birtok átruházási eljárás lefolytatását követően végezhet munkát.

3.4. Szerződő felek megállapodnak, hogy az Ingatlan alapterületének a vonatkozó műszaki rajzon meghatározott vakolatot és falburkolatot nem tartalmazó, az egyes helyiségek határoló falai által körbezárt területet tekintik irányadónak (teljes nettó hasznos alapterület). A teraszok és az erkélyek alapterülete a hasznos alapterület (és az egyes lakásokhoz tartozó eszmei tulajdoni hányad) számításakor 50 %-os mértékben kerül figyelembe vételre. Szerződő felek rögzítik, hogy a belső nyílászárók és a beépített területek (konyhabútor, fürdőszoba berendezés, gardrób, stb.) alapterülete az Ingatlan alapterületébe beszámítandó.

Az Ingatlan ingatlan-nyilvántartásban nyilvántartott alapterülete, az Ingatlan megvalósult állapotában kiszámított, az egyes helyiségek hasznos alapterületének összegéből tevődik össze (hasznos terület). Szerződő felek megállapodnak, hogy abban az esetben, ha az elkészült Ingatlan a padlósinttől számított 10 cm-es magasságban a határoló falak között mért alapterülete birtokba-adáskori állapotában az Ingatlanra vonatkozó műszaki tervben meghatározott alapterülettel 3 %-ot meghaladó mértékben eltér, úgy szerződő felek az értékesítési egységár alapján a különbözetet egymással elszámolják és pénzügyileg rendezik. Szerződő felek megállapodnak, hogy 3 % alatti eltérés nem eredményezi az adásvételi szerződés, illetve az alapító okirat módosítását, és Vevő ilyen igényt nem támaszthat Eladó felé.

3.5. Felek megállapodnak, hogy Eladó a társasház készültségi fokának megfelelően írásban tájékoztatni fogja a Vevőt arról, ha a tárgybeli Ingatlan hidegburkolatainak a kiválasztása esedékes. Vevő az Eladó írásbeli tájékoztatását követő 15 (tizenöt) napon belül szintén írásban köteles az Eladóval közölni az általa kiválasztott burkolatok pontos típusát. Felek kifejezetten rögzítik, hogy amennyiben Vevő a választás jogával a megadott 15 (tizenöt) napos határidőn belül nem él, úgy Eladó jogosult a saját választása szerinti burkolattal az Ingatlan burkolását elvégeztetni, mellyel szemben a Vevő kifogást nem emelhet, igényt nem terjeszthet elő.

Felek kifejezetten rögzítik továbbá, hogy a kivitelezés folyamatosságának biztosítása érdekében a Vevő csak és kizárólag az Eladó által megjelölt kereskedés(ek)ből jogosult a burkolatokat kiválasztani és azt megrendelni.

Vevő az Eladó által megjelölt kereskedés(ek)ből jogosult továbbá az 1. számú mellékletben feltüntetett ártól magasabb árfekvésű burkolóanyag kiválasztására is, mely esetben a többletköltséget Vevő viseli. Az 1. számú mellékletben feltüntetett ártól alacsonyabb árfekvésű burkolólap választása esetén az Ingatlan vételára nem csökkenthető.

4./ Vételár és annak megfizetése:

4.1. Felek az **Ingatlan vételárát**- Ft + ÁFA, azaz forint + ÁFA, amely 5%-os ÁFA-kulccsal számítva **bruttó**- Ft, azaz forint összegben **határozzák meg.**

4.2. Vételár teljesítésének helye:

4.2.1. A vételár, illetve annak bármely részletének megfizetésével kapcsolatban felek az alábbiakat rögzítik. **A vételár kizárólagos teljesítési helyeként az Eladó OTP Bank Nyrt-nél vezetett 11794008-24034407-00000000 számú pénzforgalmi számláját jelölik meg.**

4.2.2. Felek rögzítik, hogy a vételár címén esedékes bármely pénzösszeg akkor tekinthető kiegyenlítettnek, amikor az a fent megjelölt pénzintézeti számlán jóváírásra került.

4.2.3. Felek rögzítik, hogy az Ingatlan vételárába történő bármiféle beszámítás és abból való levonás kizárt.

4.3. Vételárelőleg:

Felek rögzítik, hogy Vevő jelen adásvételi előszerződés aláírásával egyidejűleg átutalással megfizet Eladó részére **(a teljes vételár 10 %-nak megfelelő)**- Ft, azaz forint összeget – **vételárelőleg jogcímén** - annak OTP Bank Nyrt-nél vezetett 11794008-24034407-00000000 számú pénzforgalmi számlájára.

4.4. További vételárrészek ütemezése:

Vevő köteles további **(a teljes vételár 20 %-nak megfelelő)**- Ft, azaz forint vételárrészt jelen

szerződés aláírásától számított 30 (harminc) napon belül átutalással megfizetni az Eladó részére, annak OTP Bank Nyrt.-nél vezetett 11794008-24034407-00000000 számú pénzforgalmi számlájára.

Vevő az Ingatlan utolsó vételár részét, (a teljes vételár 70 %-nak megfelelő)- Ft-ot, azaz forintot köteles a végleges adásvételi szerződés megkötésétől számított 8 (nyolc) VAGY banki kölcsönből/lakástakarékból/CSOK-ból történő finanszírozás esetén 90 (kilencven) napon belül megfizetni az Eladó részére, annak OTP Bank Nyrt.-nél vezetett 11794008-24034407-00000000 számú pénzforgalmi számlájára történő átutalással.

4.5. Vevő tudomásul veszi, hogy bármely vételár részlet 30 (harminc) naptári napot meghaladó késedelmese esetén Eladó – az érdekmúlás külön bizonyítása nélkül - jogosulttá válik, minden további póthatáridő kitűzése nélkül, érdekmúlás jogcímén, a jelen szerződéstől való egyoldalú elállásra és a Vevő köteles a teljes vételár 20 %-nak, azaz húsz százalékanak megfelelő mértékű meghiúsulási kötbér megfizetésére az Eladó részére. Amennyiben valamely vételár rész már megfizetésre került, úgy Eladó jogosult ezen összegből a meghiúsulási kötbér összegét levonni, a kötbéren felül kifizetett összegek Vevő részére az elállás bejelentésével egyidejűleg visszajárnak. Eladó a meghiúsulási kötbér összegén túlmenően is jogosult Vevővel szemben a szerződés megszűnéséből eredően a Vevő által esetleg kért és már megvalósított módosítások helyreállításából eredő költségei megtérítését is követelni.

4.6. Vevő jogosult jelen adásvételi előszerződéstől egyoldalú, az Eladóhoz címzett írásbeli jognyilatkozatával, indoklás nélkül elállni. Ezen bekezdés szerint gyakorolt Vevői elállás esetén Eladó jogosult a vételár 20 %-nak, azaz húsz százalékanak megfelelő mértékű bánatpénzre. Eladó jogosult a már megfizetett vételár részéből (vétélárelőlegből) a bánatpénz összegét levonni és az azon felül kifizetett összegek Vevő részére az elállás bejelentésével egyidejűleg visszajárnak.

5./ Műszaki átadás:

5.1. Eladó vállalja, hogy az Ingatlant a végleges adásvételi szerződés alapján, a 100 %-os műszaki késztségének elérését követő 15 (tizenöt) napon belül a jelen szerződés mellékleteiben rögzített kulcsrakész műszaki állapotban Vevő részére műszaki átadás keretében átadja. Vevő tudomásul veszi, hogy az utolsó vételár részlet megfizetését és a műszaki átadást követően elállási jog gyakorlására nem jogosult.

5.2. Eladó tájékoztatja Vevőt, hogy a megfelelő műszaki késztségi fok elérése esetén a használatbavételi engedély iránti kérelmet előterjeszti az illetékes építésügyi hatóságnál. Maga az eljárás az épület méretei és az elvégzett építési munkák sokrétűsége, valamint a közreműködő szakhatóságok nagy száma miatt több hónapig is eltarthat. Eladó nem vállal semmilyen felelősséget azért, hogy az engedély kiadása a hivatali ügyintézés elhúzódása, harmadik személyek eljárási cselekményei miatt késik.

5.3. Az Ingatlan műszaki átadása úgy történik, hogy szerződő felek az Ingatlant közösen bejárják, amelyről jegyzőkönyvet vesznek fel, melyben rögzítik az Ingatlan átadáskori állapotát, valamint a feleknek az Ingatlan állapotára vonatkozó megállapításait. A jegyzőkönyvben rögzítik Vevő észrevételeit, az esetleges kivitelezési hiányosságokat, hibákat, valamint Eladó ezzel kapcsolatos nyilatkozatait. Az átadás-átvételi jegyzőkönyvben Vevő nyilatkozik az Ingatlan átvételéről, az esetlegesen feltárt hibák, hiányosságok kijavítása iránti igényükről, vagy az átvétel megtagadásáról, valamint annak indokairól.

5.4. Szerződő felek megállapodnak, hogy Vevő csak olyan hiányokat kifogásolhat, amelyek a jelen szerződés mellékletében meghatározott műszaki tartalomhoz képest jelentkeznek, illetve ennek hiányában is olyan hibákat, amelyek az Ingatlan rendeltetésszerű használatát lehetetlenné teszik. Vevő az Ingatlan átvételét nem tagadhatja meg abban az esetben, ha az általa észrevételezett hibák az Ingatlan használati értékét és biztonságos használatát nem csökkentik. A jegyzőkönyvben Eladó a tapasztalt hiányosságok kijavítására – a hiba jellegéhez igazodó – megfelelő határidőt köteles vállalni és a hibákat a birtok átruházás időpontjára köteles megszüntetni.

5.5. Szerződő felek megállapodnak, hogy amennyiben az Ingatlan műszaki átadása során a hiányosságok, illetve hibák megítélése kérdésében közöttük nincs egyetértés, akkor e kérdésben elsődlegesen elfogadják a műszaki ellenőr véleményét és annak alapján döntenek az átadás-átvétel kérdésében. Szerződő felek rögzítik, hogy a műszaki ellenőr véleményét az azzal egyet nem értő fél jogosult igazságügyi szakértővel felülvizsgáltatni, azonban ennek a birtok-átruházási kötelezettségre halasztó hatálya nincsen.

6./ Birtokba adás:

6.1. Szerződő felek megállapodnak, hogy az Ingatlan kulcsrakész állapotú birtokának átruházására a végleges adásvételi szerződés alapján, a 100 %-os műszaki késztségének elérését és a teljes vételár megfizetésével kerül sor, legkésőbb ezek megtörténtét követő 15 (tizenöt) napon belül. Vevő vállalja, hogy a megjelölt időpontban a birtok átruházási eljárásen megjelenik és abban közreműködik. Szerződő felek rögzítik, hogy amennyiben Vevő az eljárásen előzetes értesítés ellenére sem jelenik meg, úgy ennek a következményeit kizárólag Vevő viseli. Ebben az esetben Eladó az eredetileg kitűzött birtokátruházás időpontjától számított 30 (harminc) napon belülre, az újabb birtokátruházás időpontját megelőző 10 (tíz) nappal korábban írásban értesíti Vevőt a megismételt birtok átruházási eljárás időpontjáról. Vevő távolmaradása miatt megghiúsult birtokátruházás időpontjától kezdődően Eladó késedelme nyugszik. Az eredetileg kitűzött birtokátruházás Vevő távolmaradása miatti megghiúsulásának időpontjától kezdődően az Ingatlannal kapcsolatos kárveszélyt Vevő viseli.

6.2. Eladó Vevő távolmaradása miatti birtokátruházás megghiúsulása esetén az ebből eredő kárait Vevővel szemben érvényesítheti.

6.3. Abban az esetben, ha a Vevő a második birtok átruházási eljárásen sem jelenik meg, Eladó jogosult a végleges adásvételi szerződéstől – a Vevőnek ekként felróható okból - elállni, és az elállás szabályai szerint a vevői megghiúsulás miatti következményeket alkalmazni.

6.4. Vevő a birtokátruházás napjával kezdődően szedi az Ingatlan hasznait, viseli terheit és mindazt a kárt, amelynek megtérítésére harmadik személyt kötelezni nem lehet. Vevő a birtokba adást követő 10 (tíz) munkanapon belül az Ingatlan közüzemi mérőit köteles a saját nevére átíratni. Ennek elmaradása esetére Vevő tudomásul veszi, hogy Eladó jogosult a közüzemi szolgáltatások kikapcsolását kezdeményezni.

7./ Szavatosság

7.1. Eladó szavatolja, hogy Vevő az Ingatlan tulajdonjogát a végleges adásvételi szerződés alapján per-, teher- és igénymentesen szerzi meg, valamint azt, hogy harmadik személynek nincs olyan joga, amely Vevő tulajdonjog szerzését korlátozná, vagy akadályozná.

7.2. Felek megállapodnak abban, hogy az Eladó helytáll a szavatossági nyilatkozatok valóságtartalmáért. Amennyiben valamely szavatossági nyilatkozat valóságtartalma megdől, és harmadik személy a Vevővel szemben igényt támaszt, úgy az Eladó – írásbeli felszólítás ellenében – 8 (nyolc) napon belül köteles az igényt kielégíteni, illetve a szükséges intézkedéseket megtenni, annak érdekében, hogy az Ingatlan per-, teher és igénymentes tulajdonjogának Vevő általi megszerzése és a tulajdonjog gyakorlása korlátozás alatt ne álljon, vagy akadályba ne ütközzön.

8./ Tulajdonjog fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog, tulajdonjog és ingatlan-nyilvántartás:

8.1. Eladó a Ptk. 6:216. § (1) – (2) bekezdései alapján és az Inyvr. 45. § (3) bekezdése szerint jelen szerződéssel a tulajdonjogát a teljes vételár megfizetéséig, de legkésőbb a végleges adásvételi szerződés megkötésétől számított 6 (hat) hónap időtartamra fenntartja. Eladó tudomásul veszi, hogy ennek időtartama alatt a Vevő tulajdonszerzésre irányuló jogát a Vevő hozzájárulása nélkül nem csorbíthatja. E körben az eljáró ügyvéd tájékoztatja a feleket arról, hogy az Inyvr. 45. § (3) bekezdése alapján a felek megállapodásban a tulajdonjog fenntartására megjelölt határozott idő elteltével az tulajdonjog fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog az ingatlan-nyilvántartásban hivatalból törlésre kerül.

Felek a fentiekre tekintettel a végleges adásvételi szerződés alapján közösen fogják kérni, az Eladó pedig feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat fogja adni ahhoz, hogy az Ingatlan 1/1 arányú (a társasház bejegyzését megelőzően a társasház alapító okirat szerint a közös tulajdonból az Ingatlant megtestesítő/20.000-ed arányú) tulajdoni illetőségére a Vevő javára – adásvétel jogcímén - a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog 6 (hat) hónap időtartamra az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzést nyerjen.

Eladó a végleges adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg fogja megadni az Ingatlan 1/1 arányú (a társasház bejegyzését megelőzően a társasház alapító okirat szerint a közös tulajdonból az Ingatlant megtestesítő/20.000-ed eszmei hányad) tulajdonjogának átruházására adásvétel jogcímén feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását (Bejegyzési engedély), amelyet az okiratszerkesztő ügyvédnél fog letétbe helyezni. A letétbehelyezés tényét letétkezelő ügyvéd a letéti szerződéssel igazolja, vagy kérésre letéti igazolást ad ki. Letéteményes ügyvéd, mint letéteményes akkor jogosult és köteles a Bejegyzési

engedélyekből a szükséges példányszámot az illetékes Kormányhivatal részére benyújtani, ha Vevő igazolja letéteményes ügyvéd felé, hogy az Ingatlan teljes vételára az Eladó részére hiánytalanul megfizetésre került.

Felek megállapodnak, hogy amennyiben bármely oknál fogva a Vevő tulajdonjogának bejegyzése előtt a társasház alapítására nem kerülne sor, úgy a Vevő tulajdonjoga a társasház alapító okirat szerint a közös tulajdonból az Ingatlanhoz tartozó/20.000-ed eszmei tulajdoni hányadára kerül az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre.

8.2. Szerződő felek már most hozzájárulnak ahhoz, hogy az illetékes ingatlanügyi hatósághoz a későbbiekben benyújtásra kerülő társasház épületének feltüntetésére irányuló, illetve a társasház bejegyzésére vonatkozó kérelmet – felek külön nyilatkozata nélkül, a jelen szerződésben rögzített hozzájárulásuk, kérelmük alapján – lefelől, a Vevő javára a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jogának, illetve a tulajdonjogának bejegyzés előtt intézze. **(Rangsorcsere kérelem)**

9./ Egyéb rendelkezések:

9.1. Vevő már most, jelen szerződés aláírásával egyidejűleg kijelenti, hogy a kivitelezésre kerülő, 1.1. pontban rögzített további társasházi lakások, üzlet és garázsok eladási árát, terveit ismeri és ezek vonatkozásában a továbbiakban, a tulajdonjoga bejegyzését követően elővásárlási jogával élni nem kíván és jelen szerződés aláírásával felhatalmazza az Eladót, hogy az e körben szükséges elővásárlási jogával kapcsolatos nemleges nyilatkozatot helyette és nevében megtegye. Vevő vállalja, hogy a végleges adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg szükség szerint ezen meghatalmazását külön okiratba foglaltan is megteszi.

Felek megállapodnak abban is, hogy a társasház további lakásainak, üzletének és garázsainak értékesítési feltételrendszeréről az Eladó a Vevőt nem köteles tájékoztatni.

Eladó kijelenti, hogy az előzményben rögzített építési projekttel kapcsolatban az adásvételi elő, majd a végleges szerződések megkötésekor a vevők minden egyes adásvételi szerződésben az elővásárlási jogukról lemondanak.

9.2. Felek kijelentik, hogy szerződéskötési képességük nem korlátozott. Eladó képviselője kijelenti, hogy Eladó Magyarországon bejegyzett jogi személyiséggel bíró gazdasági társaság, képviseletében eljáró személy magyar állampolgár, jog-, cselekvő- és perképes. Vevő kijelenti, hogy magyar állampolgár, jog-, cselekvő- és perképes, szerzési képessége a jelen szerződés tárgyát képező Ingatlan vonatkozásában nem korlátozott.

9.3. A jognyilatkozatokat a felek kifejezett megállapodása alapján az alábbi időpontokban kell kézbesítettnek (közöltnek) tekinteni:

- Személyes kézbesítés esetén a személyes kézbesítés napján és időpontjában;
- Postai vagy futárszolgálati kézbesítés esetén a kézbesítés napján és időpontjában.

9.4. Felek tudomásul veszik eljáró ügyvéd kioktatását a vonatkozó adó- és illetékszabályokra. A szerződéskötés költsége az Eladót, az Ingatlan tulajdonjogának megszerzése után a forgalmi érték 4 %-nak megfelelő mértékű visszerthes vagyonszerzési illeték fizetése a Vevőt terhelheti.

Jelen értékesítéssel kapcsolatos társasági adó megfizetésének kötelezettsége Eladót terheli.

9.5. Felek jelen szerződés elkészítésével, ellenjegyzésével megbízzák **dr. Imre Márton** (székhely: 6722 Szeged, Gogol u. 3., kamarai azonosító szám: 36062050, adószám: 50226209-2-26) egyéni ügyvédet. Dr. Imre Márton ügyvéd jelen szerződés ellenjegyzésével és aláírásával a szerződés elkészítésére, annak ellenjegyzésére vonatkozó ügyvédi megbízást és meghatalmazást elfogadja. Felek kijelentik, hogy az eljáró ügyvéd részére átadott igazolványokban és a jelen szerződésben rögzített adatok a valóságnak megfelelnek. Felek jelen szerződést egyben ügyvédi tényvázlatnak is tekintik.

Szerződő felek kijelentik, hogy jelen jogügyletük nem ütközik a Pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény rendelkezéseibe. Eladó kijelenti, hogy az általa képviselt társaság törvényes képviselőjeként jár el. Vevő kijelenti, hogy a saját nevében jár el. Felek kijelentik, hogy egyikük sem minősül kiemelt közszereplőnek.

Felek hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy a Pmt. szerinti ügyfél-átvilágítás során bemutatott okiratokról a megbízott ügyvéd másolatot készítsen; adataikat a megbízás teljesítése keretében kezelje; a Pmt. 22.-23. § szerinti, más szolgáltató által végzett ügyfél-átvilágításhoz a megbízott ügyvéd az átvilágítás során rögzített azonosító adatokat átadja; ahhoz, hogy amennyiben azt jogszabály az eljáró ügyvéd kötelezettségévé tesz az Ügyvédi törvény 32. § (7) bekezdése szerinti ellenőrzési eljárást a személyi adataik vonatkozásában elvégezze.

Felek kijelentik továbbá, hogy kézhez vették és megismerték az okiratszerkesztő ügyvédnek az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény rendelkezései, valamint az Európai Unió Általános Adatvédelmi Rendelet (679/2016 sz. rendelet, a továbbiakban: GDPR) alapján készített adatvédelmi tájékoztatóját, mely alapján tudomásul veszik, hogy adataikat a megbízás teljesítéséhez szükséges mértékben kezeli, az igazolványaikról másolatot készít és azokat megőrzi.

Az adatok kizárólag a megbízás teljesítéséhez és az ahhoz kapcsolódó eljárásban használhatók fel, és a jogszabályban előírt irattározási ideig tárolhatók.

9.6. Felek jelen adásvételi előszerződés szövegét elolvasás, értelmezés és megmagyarázás után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag aláírták.

Jelen adásvételi előszerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk. vonatkozó rendelkezései az irányadók.

Kelt: Szeged, 2025. ...

Reál-2002 Kft.

Eladó

Képv.: Nagy Mátyás Sándorné
ügyvezető

...

Vevő

Készítettem és ellenjegyzem:

(Szeged, 2025. ...)