



Az előterjesztés tárgyalása a Mötv. 46. § (1) bekezdés alapján **nyilvános ülésen** történhet.

A döntés hozatal módja: **minősített többség.**

ELŐTERJESZTÉS

A Képviselő-testület 2024. július 11-ei ülésére

Tárgy: Döntés az „Óbudai Bér lakás program” -hoz kapcsolódó Egyezségi megállapodás aláírásáról, valamint az Ingatlan adásvételi előszerződés módosításáról

Előterjesztő: Czeglédy Gergő alpolgármester akadályoztatása okán Burján Ferenc alpolgármester

Előterjesztést készítette: Czékó Gábor ügyvezető

Előterjesztés szakmai elkészítéséért felelős önálló szervezet: Óbuda-Békásmegyer Városfejlesztő Nonprofit Kft.

Előterjesztés tárgyalására meghívott: -

Véleményező Bizottság: Pénzügyi, Tulajdonosi és Vagyonnyilatkozat-kezelő Bizottság 2024. júniusi ülése

Tisztelt Képviselő-testület!

Előzmények

Budapest Főváros III. Kerület, Óbuda-Békásmegyer Önkormányzata (a továbbiakban: **Önkormányzat/Vevő**) a megfizethető lakáskínálat szűkülését, az egyre súlyosbodó lakhatási krízist felismerve 2019. elején döntött bér lakás fejlesztési koncepció és tanulmányterv elkészítéséről.

Elsőként döntéshozókészítő koncepciószintű terv került kidolgozásra a megszűnt ideiglenes piacnak helyet adó, Pünkösdfürdő út - Hatvany Lajos utca sarkán található önkormányzati telekre vonatkozóan. Ehhez kapcsolódóan elkészült a végleges beépítési tanulmányterv, amelynek célja, a területre készülő kerületi építési szabályzat és szabályozási terv megalapozása volt, annak érdekében, hogy az érintett 64057/35 helyrajzi számú, 10 626 m² alapterületű telek bér lakásprogram keretében hasznosítható legyen.

A Képviselő-testület feladat- és hatáskörét gyakorolva a Polgármester 683/2021.(VI.4.) számú határozatával hozzájárult a bér lakás fejlesztési programhoz kapcsolódó közbeszerzési eljárás részvételi szakaszának megindításához.

Az „Óbudai Bér lakásprogram” tárgyú közbeszerzési eljárás során az Önkormányzat 2021. június 25-én tette közzé a részvételi felhívást.

A részvételi jelentkezési határidő lejártáig - 2021. július 30. napjáig – 2 részvételre jelentkező nyújtotta be határidőn belül a jelentkezését: DVM Group Korlátolt Felelősségű Társaság és a **Living II.**

Ingatlanfejlesztő Befektetési Alap (a továbbiakban: Living II. Ingatlanfejlesztő Befektetési Alap /Eladó).

Az Önkormányzat Képviselőtestülete 776/2021. (IX.2.) számú határozatával a részvételi szakaszt eredményesnek nyilvánította, továbbá elfogadta az Ajánlattételi felhívást és mindkét részvétellel jelentkezőt felkérte ajánlattételre.

A Bíráló Bizottság az értékelés alapján megállapította, hogy az értékelési szempont/módszer alapján a legkedvezőbb ajánlatot a Living II. Ingatlanfejlesztő Befektetési Alap (székhelye: 1095 Budapest, Máriássy utca 7.a.) ajánlattevő adta.

Fentiek következtében a részvételi felhívásban foglaltak szerint a LIVING II. Ingatlanfejlesztő Befektetési Alap, mint vevő és az Önkormányzat, mint eladó 2021. december 14. napján ingatlan adásvételi szerződést (továbbiakban: „Telek Adásvételi Szerződés”) kötött egymással a lakóingatlan jellegű fejlesztés (a továbbiakban: „Projekt”) helyszínéként szolgáló, az ingatlan-nyilvántartásban a Budapest, III. kerület, belterület, 64057/35 helyrajzi szám alatt felvett, természetben az 1039 Budapest, Püskösdfürdő utca 5. szám alatt található, „címkézés alatt” álló, 10.626 m² területű, „kivett beépítetlen terület” megjelölésű telekingatlan (továbbiakban: „Telek”) összesen 1/1 arányú tulajdoni hányada az Eladó mint a Telek Adásvételi Szerződés vevője javára adásvétel jogcímén történő átruházása tárgyában.

A Telek Adásvételi Szerződés 2.10 pontjában foglaltak szerint a Telek teljes vételára (Telek Adásvételi Szerződés szerinti Utolsó Vételárresztlet) 2022. július 19. napján megfizetésére került, amely alapján az Eladó, mint a Telek Adásvételi Szerződés vevője megszerezte a Telek tulajdonjogát, egyben sor került az Eladó tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzésére.

A Projekt keretében 2 ütemben, várhatóan három lakóépületben (A, B és C jelű lakóépületek továbbiakban együttesen: „Lakóépületek”, külön-külön pedig „Lakóépület”, amely Lakóépületek közül legalább a B jelű Lakóépület készül el a fejlesztés I. ütemében, az A és C jelű Lakóépület a fejlesztés II. ütemében) lakások, tárolók, továbbá egy teremgarázs kerülnek kialakításra.

Az illetékes építésügyi hatóság BP/2603/00037-33/2022. számú, 2022. július 15. napján véglegessé vált határozatával engedélyezte a Lakóépületek megvalósítását (továbbiakban: „Építési Engedély”), amelyre tekintettel a Felek 2022. augusztus 22. napján ingatlan adásvételi előszerződést (továbbiakban: „Előszerződés”) kötöttek egymással a Projekt keretében felépítésre kerülő B jelű Lakóépületben mindösszesen 15 (tizenöt) darab önkormányzati lakás, 15 (tizenöt) darab gépkocsibeálló, valamint 6 (hat) darab tároló (továbbiakban: „Ingatlanok”) Vevő által történő megvásárlása tárgyában. A Telek tulajdonjogának Eladó részére történő szerződésszerű átruházásával a Telek Adásvételi Szerződés teljesítésre került.

A Felek az Előszerződésben a Projekt kivitelezésével és az Ingatlanok értékesítésével kapcsolatban az alábbi kötbérterhes határidőkben állapodtak meg:

- a Lakóépületek I. üteme (azaz a B jelű Lakóépület) szerkezetkész állapotának elérése legkésőbb 2024. február 29. napjáig;
- a Lakóépületek I. üteme (B jelű Lakóépület) a használatbevételi engedélyének a megszerzése legkésőbb 2024. november 30. napjáig;
- az Ingatlanok vonatkozásában a végleges Adásvételi Szerződések megkötése legkésőbb a használatbavételi engedély rendelkezésre állását követő 15 (tizenöt) napon belül; vagy
- a Lakóépületek I. üteme, azaz a B jelű Lakóépület vonatkozásában a társasház ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzése legkésőbb 2025. május 31. napjáig; és



ALPOLGÁRMESTER

1033 Budapest, Fő tér 3.

- az Ingatlanok birtokátruházása legkésőbb a használatbavételi engedély véglegessé válásától és a Vevő valamennyi fizetési kötelezettségének teljesítésétől számított 8 (nyolc) napon belül.

A Projekt megvalósításához kapcsolódó alaplemezépítési munkák a szükséges kiviteli tervek rendelkezésre állását és az előkészítő földmunkák elvégzését követően 2022. november 22. napján kerültek megkezdésre, amely alapján az alaplemez 2023 júniusában készült el.

2023. június 14. napján kelt akadályközlésében az Eladó a Projekt ideiglenes felfüggesztéséről tájékoztatta a Vevőt, egyben felmondta az Előszerveződésben rögzített rész- és véghatáridőket. Az Eladó általi akadályközlésre egyrészt a Telek Adásvételi Szerződés módosítását és az Előszerveződés megkötését követően a kivitelezés során előállt, a mélyépítési munkálatokat hátráltató előre nem látható körülményekre, másrészt pedig többek között az Előszerveződés 16.7 pontja szerinti Veszélyhelyzeti Körülmények következtében előállt gazdasági válságra hivatkozással került sor.

A kivitelezési munkák felfüggesztésével és az Eladó akadályközlésével összefüggésben a Felek között több alkalommal személyes egyeztetésre és többszöri levélváltásra került sor, amelyek alapján rögzíthető, hogy a Felek között határozott véleményeltérés alakult ki az akadályközlés szerződésszerűsége és a szerződéses határidőkhöz képest előálló késedelem jogi megítélése tekintetében.

Az Eladó által képviselt álláspont szerint az Előszerveződés 8.2.6 pontja lehetőséget biztosít az Eladó számára, hogy az ott és a 16.7 pontban rögzített körülmények fennállása esetén a Projekt és a kapcsolódó határidők felfüggesztésre kerüljenek (jogszerű akadályközlés). Adott rendelkezések alapján a rögzített körülmények fennállása esetén az Eladó Előszerveződésben vállalt kötelezettségei teljesítésének késedelme nem alkalmazható, a hátrányos jogkövetkezmények nem állnak be, tehát az előálló késedelem nem minősül Eladó általi szerződésszegésnek. Az Eladó rögzítette, hogy az előzetes kommunikáció során közölt álláspontot továbbra is fenntartva egyedüli mérlegelést igénylő kérdés, hogy az akadályközlés alapjául szolgáló szokatlan, előre nem látható, az Eladó akaratán kívül eső (szerződéses vis maior) körülmények megszűnése mely időponthoz köthető, vagyis az Előszerveződés alapján biztosított határidőhosszabbítás ténye nem, annak időtartama minősülhet mérlegelési és egyeztetési körbe tartozó kérdésnek.

A Vevő, azaz az Önkormányzat által képviselt álláspont szerint az Előszerveződés nem biztosít lehetőséget a Projekt határozatlan időre történő felfüggesztésére, illetőleg olyan előre nem látható, az Eladó ellenőrzési körén kívül álló körülmény nem következett be, amely indokolná a szerződéses határidők meghosszabbítását, vagy ilyen körülmény fennállást az Eladó nem támasztotta alá minden kétséget kizáróan.

Az Önkormányzat az előzetes írásbeli tájékoztatásának megfelelően 2024. május 31. napján fizetési meghagyás kibocsátását kezdeményezte az Előszerveződés 8.1 pontja szerinti, a Lakóépületek I. üteme (azaz a B jelű Lakóépület) szerkezetkész állapotának elérésére vonatkozó 2024. február 29. napi határidő elmulasztására tekintettel felmerült késedelmi kötbér követelés érvényesítésére. A Vevő kérelme alapján dr. Harangi Edina közjegyző által 11034/Ü/30589/2024/2 ügyszámon fizetési meghagyás került kibocsátásra (továbbiakban: „Fizetési Meghagyás”). A Fizetési Meghagyásban kettő havi, azaz mindösszesen 14.633.026, - Ft főkövetelés késedelmi kötbér jogcímén, valamint 427.000, - Ft eljárási költség eljárási díj és ügyvédi munkadíj jogcímén került érvényesítésre. A Fizetési Meghagyás 2024. június 5. napján került Eladó részére kézbesítésre.

Fentieket követően Felek között ismételten személyes egyeztetésre került sor, mely során a következőkben állapodtak meg:

1. A kötbér vonatkozásában

A Felek rögzítették, hogy a Vevő részéről mindösszesen 14.633.026, - Ft összegű Késedelmi Kötbér követelés került érvényesítésre az Eladóval szemben (továbbiakban: „Fizetési Meghagyással Érvényesített Kötbér Követelés”).

A Felek megállapították, hogy az Eladónak az Előszereződés 14.1 a) pontja alapján további késedelmes hónaponként az Ingatlanok nettó Vételára 1%-ának megfelelő összegű havi Késedelmi Kötbér igénye keletkezik a Vevővel szemben mindaddig amíg a Lakóépületek I. ütem (B jelű Lakóépület) szerkezetkész állapota elérésre kerül, vagy amíg a Késedelmi Kötbér mértéke eléri legfeljebb az Ingatlanok nettó Vételára 10%-át, azaz a 73.165.133, - Ft összeget.

A Vevő által már a Fizetési Meghagyással Érvényesített Kötbér Követelésre tekintettel az Előszereződés alapján a Vevő oldalán még Késedelmi Kötbér jogcímén érvényesíthető kötbérkövetelés összege további 58.532.106, - Ft (továbbiakban: „Fennmaradó Kötbér Követelés”). Az Önkormányzat az Előszereződés alapján öt megillető Fennmaradó Kötbér Követelés összegére mindenképpen igényt tart.

Fentiekre tekintettel Eladó egyrészt elismeri és megerősíti a Vevő által az Előszereződés 14.1 a) pontja alapján a Fizetési Meghagyással Érvényesített Kötbér Követelés jogszerűségét, rögzítve egyúttal, hogy annak összegét banki átutalással rendezi, másrészt elismeri a Vevő által az Előszereződés 14.1 a) pontja alapján érvényesíthető Fennmaradó Kötbér Követelést teljes egészében, amelynek megfizetésére kötelezettséget vállal.

2. A határidők vonatkozásában

Eladó előadta, hogy az Előszereződésben meghatározott, a Telek Adásvételi Szerződésen alapuló kötbérterhes és kötbérrel nem érintett rész- és véghatáridők a Projekt fennálló készültségére és a befejezéshez, teljesítéshez szükséges további munkálatok objektív időigényére tekintettel a továbbiakban sem teljesíthetők. Fentiekre tekintettel felek megállapodása szükséges az Előszereződés teljesítésével kapcsolatos egyes részhatáridők kapcsán is, az alábbiak szerint:

- Eladó köteles legkésőbb **2025. március 31.** napjáig a Lakóépületek I. üteme (azaz a B jelű Lakóépület) vonatkozásában a szerkezetkész állapotot elérni, és erről írásban tájékoztatni a Vevőt; és
- Eladó köteles **2025. október 31.** napjáig a Lakásokat írásban Készre Jelenteni, és ezzel azokat Műszaki Átadás-Átvételi eljárás megindítására írásban felajánlani a Vevőnek az Előszereződés 8.1.1-8.1.4 pontja szerinti műszaki tartalommal; és
- Eladó a Lakóépületek I. üteme és az Ingatlanok vonatkozásában legkésőbb **2026. szeptember 30.** napjáig köteles megszerezni a véglegessé vált és végrehajtható Használatbavételi Engedélyt; és
- Eladó köteles a Használatbavételi Engedély alapján a Lakóépület I. üteme



ALPOLGÁRMESTER

1033 Budapest, Fő tér 3.

vonatkozásában legkésőbb **2026. október 31.** napjáig Társasházat létrehozni, a Társasházat bejegyzésére vonatkozó ingatlan nyilvántartási kérelmet benyújtani, és a Társasházat **2026. december 31.** napjáig az ingatlan-nyilvántartásba bejegyeztetni, melynek eredményeként az illetékes Földhivatal a társasházi albetéteket (az egyes létrejövő önálló ingatlanok különlapjait) megnyitja.

3. Új ingatlanegységek vonatkozásában

A Projekt keretében megvalósuló, még rendelkezésre álló parkolóhelyekkel való településfejlesztési szempontú gazdálkodás keretében felmerült a Vevő által megvásárolt Ingatlanok részét képező Gépkocsibeállók körének a bővítése. Erre tekintettel felek megállapodtak abban, hogy a Projekt keretében megvalósuló és a Vevő által megvásárolni kívánt 15 (tizenöt) darab Gépkocsibeálló körét az alábbi 10 (tíz) darab gépkocsibeállóval bővítik ki:

Garázsbeálló száma	Listaár (Ft)	Kedvezményes ár (Ft)
RPP1P256	6 500 000	5 853 211,0
RPP1P259	6 500 000	5 853 211,0
RPP1P279	6 500 000	5 853 211,0
RPP1P280	6 500 000	5 853 211,0
RPP1P281	6 500 000	5 853 211,0
RPP1P282	6 500 000	5 853 211,0
RPP1P283	6 500 000	5 853 210,0
RPP1P221	6 500 000	5 853 210,0
RPP1P222	6 500 000	5 853 210,0
RPP1P223	6 500 000	5 853 210,0
Összesen	65 000 000	58 532 106,0

Az Új Ingatlanegységek vételára mindösszesen bruttó **58.532.106, - Ft** összegben került meghatározásra. Jelen előterjesztés mellékletét képezi az ingatlan érték meghatározó szakvélemény, melyből látható, hogy az új ingatlanegységek vonatkozásában a kedvezmény

mértéke.

4. Fennmaradó kötbér követelés és Új ingatlanegységek vételára követelés pénzügyi teljesítése

Felek megállapodtak abban, hogy a Vevőnek a Fennmaradó Kötbér Követelés összegére vonatkozóan mindösszesen **58.532.106, - Ft** összegű követelése keletkezik az Eladóval szemben, illetőleg az Eladónak az Új Ingatlanegységek Vételár Követelés összegére vonatkozóan mindösszesen **58.532.106, - Ft** összegű követelése áll fenn a Vevővel szemben, mely alapján Felek kijelentik, hogy elismerik a fenti, azonos összegű és azonos esedékességű fizetési kötelezettségek fennállását.

Az Önkormányzat 2019. év eleji döntése a bérlakásprogramról jó befektetésnek bizonyulhat, amennyiben a beruházás megvalósul, mivel a fővárosban a lakások növekedési üteme mind éves, mind negyedéves szinten folyamatosan gyorsul az előző évekhez képest. Az Önkormányzat 1.100.000 Ft/nm áron jutott hozzá a lakásokhoz, és ezzel szemben a mai tényleges piaci ár a területben már 1.400.000 – 1.600.000 Ft/nm körül mozog, ez közel 25-30 %-os növekedést jelent. Fentiekből látható, hogy a 2022 augusztusában megkötött adásvételi előszerződésben az Önkormányzat kifejezetten kedvező konstrukcióban juthatott hozzá lakásokhoz.

Az egyezségi tárgyalások eredményeként az Önkormányzat érvényesíteni tudta a kötbér követelését úgy, hogy az Eladó egyrészt elismerte a kötbér követelés jogszerűségét, rögzítve egyúttal, hogy annak összegét banki átutalással rendezi, másrészt elismeri az Önkormányzat által érvényesíthető fennmaradó kötbér követelést teljes egészében, amelynek megfizetésére kötelezettséget vállal, így az Önkormányzat részben további bevételhez és további ingatlanokhoz jut.

Az Eladó általi akadályközlés kapcsán a projekt megvalósulása csúszik, azonban az Önkormányzatnak még ennek ellenére is kifejezetten az érdekében áll a megvalósítás a fent leírt gazdasági indokokra tekintettel, nem beszélve arról, hogy az eredeti célkitűzések egyike, a jelentős lakhatási nehézségek enyhítése az új önkormányzati lakások által, mint problémakör, továbbra is releváns.

Tekintettel az ingatlanárak várható további növekedésére, illetve a késedelmi kötbért illető teljes kifizetésre az Önkormányzatnak továbbra sem érdeke a szerződéstől való elállás, mivel a lakások elkészültével olyan ingatlanvagyon birtokába kerül, melynek várható értéke az eredeti szerződéses keretekhez képest is többet fog érni.

Fentiekre tekintettel egy Egyezségi megállapodás megkötése szükséges Felek közt, továbbá a határidő módosulása végett szükséges módosítani a 2022. augusztus 22. napján kelt ingatlan adásvételi előszerződést is. A megállapodás tervezet, valamint az Ingatlan adásvételi előszerződés módosításának a tervezete is jelen előterjesztés mellékletét képezi.

Az önkormányzat vagyonáról és a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 17/2014. (VI. 2.) önkormányzati rendelet 16.§ (1) bekezdés a) pontja alapján az üzleti jogok feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról, ha az a bruttó 150 millió forintot eléri, vagy azt meghaladja, akkor a Képviselő-testület dönt.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a fentiek alapján a Határozati Javaslatot támogatni szíveskedjen.



Határozati javaslat:

A Budapest Főváros III. Kerület, Óbuda-Békásmegyer Önkormányzat Képviselő-testülete úgy határoz, hogy

- 1) elfogadja az Egyezségi megállapodás tervezetét és felhatalmazza a Polgármestert annak aláírására azzal, hogy az aláírásakor az előterjesztés melléklete szerinti tervezet szövegétől – a szerződés lényeges tartalmát nem érintve, önkormányzati érdeket nem sértve – eltérhet.
- 2) elfogadja az Ingatlan adásvételi előszerződés módosításának tervezetét és felhatalmazza a Polgármestert annak aláírására azzal, hogy az aláírásakor az előterjesztés melléklete szerinti tervezet szövegétől – a szerződés lényeges tartalmát nem érintve, önkormányzati érdeket nem sértve – eltérhet.

Felelős: 1-2) Polgármester;

Határidő: 1-2) 2024. július 19.

Budapest, 2024. június 25,

Tisztelettel:



Melléklet:

- 1. melléklet: Egyezségi megállapodás tervezet
- 2. melléklet: Ingatlan adásvételi előszerződés módosítása tervezet
- 3. melléklet: 2021. december 14. napján kelt Telek Adásvételi Szerződés
- 4. melléklet: 2022. augusztus 22. napján kelt Ingatlan adásvételi előszerződés
- 5. melléklet: Ingatlan érték meghatározó szakvélemény - új ingatlanegységek vonatkozásában

EGYEZSÉGI MEGÁLLAPODÁS

amely egyezségi megállapodás (továbbiakban: „**Megállapodás**”) létrejött egyrészről a

LIVING II. Ingatlanfejlesztő Befektetési Alap (székhelye: 1095 Budapest, Máriássy utca 7.; MNB nyilvántartásba vételi szám: 1221-42; adószám: 19086862-2-43; statisztikai számjel: 19086862-6430-915-01; képviseli: GLADIÁTOR Befektetési Alapkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság /székhely: 1095 Budapest, Máriássy utca 7.; cégjegyzékszám: Cg.01-10-049232; adószám: 25887569-2-43; statisztikai számjel: 25887569-6630-114-01; képviseletében önállóan eljár: Martin János meghatalmazott), mint eladó (továbbiakban: „**Eladó**” vagy „**LIVING II. Ingatlanfejlesztő Befektetési Alap**”)

másrészről pedig a

Budapest Főváros III. Kerület Óbuda-Békásmegyer Önkormányzata (székhely: 1033 Budapest, Fő tér 3.; törzskönyvi azonosító szám: 735661; államháztartási egyedi azonosító (ÁHTI) szám: 745224; adószáma: 15735667-2-41; statisztikai számjel: 15735667-8411-321-01; képviseletében önállóan eljár: Dr. Kiss László polgármester nevében és megbízásából Czegléd Gergő alpolgármester), mint vevő (továbbiakban: „**Vevő**” vagy „**Önkormányzat**”)

(a továbbiakban együttesen a „**Felek**” és külön-külön a „**Fél**”) között a mai napon az alábbi feltételekkel:

1. **ELŐZMÉNYEK**

- 1.1 Felek rögzítik, hogy a Vevő, mint ajánlatkérő az Európai Unió Hivatalos Lapjában (Tenders Electronic Daily) 2021. JÚNIUS 25. napján, 2021/S 121-317097 azonosítószámon közzétett részvételi felhívással „**Óbudai bérlakásprogram**” elnevezéssel „**Többlakásos épületek és önálló házak kivitelezése**” tárgyban a közbeszerzésekről szóló 2015. évi CXLI. törvény („**Kbt.**”) II. része [Kbt. 85. § (1) bek.] szerinti tárgyalásos eljárást indított és folytatott le (továbbiakban: „**Közbeszerzési Eljárás**”), amelynek tárgya az alábbi 1.2 pontban meghatározott Telken lakóingatlan jellegű fejlesztés megvalósítása, az ehhez szükséges engedélyes tervek elkészítése, engedélyek beszerzése, kiviteli tervek elkészítése, az építési munkák elvégzése és az elkészült társasház használatbavételi engedélyének megszerzése, társasház alapítás. A lakóingatlan jellegű fejlesztés (továbbiakban: „**Projekt**”) keretében 2 ütemben, várhatóan három lakóépületben (A, B és C jelű lakóépületek továbbiakban együttesen: „**Lakóépületek**”, külön-külön pedig „**Lakóépület**”, amely Lakóépületek közül legalább a B jelű Lakóépület készül el a fejlesztés I. ütemében, az A és C jelű Lakóépület a fejlesztés II. ütemében) lakások, tárolók, továbbá egy teremgarázs kerülnek kialakításra.
- 1.2 Felek rögzítik, hogy a Közbeszerzési Eljárás eredményeként 2021. november 11. napján a Vevő, mint ajánlatkérő az Eladót, mint ajánlattevőt hirdette ki a közbeszerzési eljárás nyerteseként. Ennek következtében a részvételi felhívásban foglaltak szerint a LIVING II. Ingatlanfejlesztő Befektetési Alap, mint vevő és a Budapest Főváros III. Kerület Óbuda-Békásmegyer Önkormányzat, mint eladó 2021. december 14. napján ingatlan adásvételi szerződést (továbbiakban: „**Telek Adásvételi Szerződés**”) kötött egymással a lakóingatlan jellegű fejlesztés helyszínéül szolgáló, az ingatlan-nyilvántartásban a **Budapest, III. kerület, belterület, 64057/35 helyrajzi szám** alatt felvett, természetben az 1039 Budapest, Pünkösdfürdő utca 5. szám alatt található, „címkézés alatt” álló, 10.626 m² területű, „kivett beépítetlen terület” megjelölésű telekingatlan (továbbiakban: „**Telek**”) összesen 1/1 arányú tulajdoni hányada az Eladó, mint a Telek Adásvételi Szerződés vevője javára adásvétel jogcímén történő átruházása tárgyában.
- 1.3 A Telek Adásvételi Szerződés 2.10 pontjában foglaltak szerint a Telek teljes vételára (Telek Adásvételi Szerződés szerinti Utolsó Vételár részlet) 2022. július 19. napján megfizetésére került, amely alapján az Eladó, mint a Telek Adásvételi Szerződés vevője megszerezte a Telek tulajdonjogát, egyben sor került az Eladó tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzésére.
- 1.4 A Telek Adásvételi Szerződésben a Felek kötelezettséget vállaltak arra, hogy a Lakóépületekre vonatkozó

LIVING II. Ingatlanfejlesztő Befektetési Alap
képviseletét GLADIÁTOR Befektetési Alapkezelő Zrt.
képviseletében Martin János meghatalmazott
Eladó

Budapest Főváros III. Kerület
Óbuda-Békásmegyer Önkormányzata
képviseletét önállóan: Dr. Kiss László polgármester
névében és megbízásából Czegléd Gergő alpolgármester
Vevő

építési engedély véglegessé válását követő 15 (tizenöt) napon belül megkötik az adásvételi előszerződést a Vevő által a B jelű Lakóépületben megvásárolni szándékozott ingatlanok tárgyában.

- 1.5 A Lakóépületekre vonatkozó végleges építési engedély megszerzését és a Lakóépületek építőipari kivitelezésének előkészítését akadályozó, a Felek által nem befolyásolható és az ajánlattételkor előre nem látható körülményekre tekintettel a Felek 2022. augusztus 11. napján közös megegyezéssel módosították a Telek Adásvételi Szerződésnek az Előszerződés tartalmára vonatkozó rendelkezéseit, így a Projekt kivitelezésével kapcsolatos egyes részhatáridőket és a Vevő által megvásárolni kívánt ingatlanok tekintetében alkalmazandó műszaki átadás-átvételi eljárás lefolytatásához szükséges műszaki tartalmat.
- 1.6 Az illetékes építésügyi hatóság BP/2603/00037-33/2022. számú, 2022. július 15. napján véglegessé vált határozatával engedélyezte a Lakóépületek megvalósítását (továbbiakban: „**Építési Engedély**”), amelyre tekintettel a Felek 2022. augusztus 22. napján ingatlan adásvételi előszerződést (továbbiakban: „**Előszerződés**”) kötöttek egymással a Projekt keretében felépítésre kerülő B jelű Lakóépületben mindösszesen 15 (tizenöt) darab önkormányzati lakás, 15 (tizenöt) darab gépkocsibeálló, valamint 6 (hat) darab tároló (továbbiakban: „**Ingatlanok**”) Vevő által történő megvásárlása tárgyában. A Telek tulajdonjogának Eladó részére történő szerződésszerű átruházásával a Telek Adásvételi Szerződés – a III. (A) fejezetben meghatározott ingatlanfejlesztésre vonatkozó kötelezettségek kivételével, melyek az Előszerződésben részletesen szabályozásra kerültek – teljesítésre került.
- 1.7 A Felek az Előszerződésben a Projekt kivitelezésével és az Ingatlanok értékesítésével kapcsolatban az alábbi kötbérterhes határidőkben állapodtak meg:
 - a. a Lakóépületek I. üteme (azaz a B jelű Lakóépület) szerkezetkész állapotának elérése legkésőbb 2024. február 29. napjáig;
 - b. a Lakóépületek I. üteme (B jelű Lakóépület) a használatbevételi engedélyének a megszerzése legkésőbb 2024. november 30. napjáig;
 - c. az Ingatlanok vonatkozásában a végleges Adásvételi Szerződés megkötése legkésőbb a használatbevételi engedély rendelkezésre állását követő 15 (tizenöt) napon belül; vagy
 - d. a Lakóépületek I. üteme, azaz a B jelű Lakóépület vonatkozásában a társasház ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzése legkésőbb 2025. május 31. napjáig; és
 - e. az Ingatlanok birtokátruházása legkésőbb a használatbevételi engedély véglegessé válásától és a Vevő valamennyi fizetési kötelezettségének teljesítésétől számított 8 (nyolc) napon belül.
- 1.8 A Projekt megvalósításához kapcsolódó alaplemezépítési munkák a szükséges kiviteli tervek rendelkezésre állását és az előkészítő földmunkák elvégzését követően 2022. november 22. napján kerültek megkezdésre, amely alapján az alaplemez 2023 júniusában készült el.
- 1.9 2023. június 14. napján kelt akadályközlésében az Eladó a Projekt ideiglenes felfüggesztéséről tájékoztatta a Vevőt, egyben felmondta az Előszerződésben rögzített rész- és véghatáridőket. Az Eladó általi akadályközlésre egyrészt a Telek Adásvételi Szerződés módosítását és az Előszerződés megkötését követően a kivitelezés során előállt, a mélyépítési munkálatokat hátráltató előre nem látható körülményekre, másrészt pedig többek között az Előszerződés 16.7 pontja szerinti Veszélyhelyzeti Körülmények következtében előállt gazdasági válságra hivatkozással került sor.
- 1.10 A kivitelezési munkák felfüggesztésével és az Eladó akadályközlésével összefüggésben a Felek között több alkalommal személyes egyeztetésre és többszöri levélváltásra került sor, amelyek alapján rögzíthető, hogy a Felek között határozott véleményeltérés alakult ki az akadályközlés szerződésszerűsége és a szerződéses határidőkhöz képest előálló késedelem jogi megítélése tekintetében.
- 1.11 Az Eladó által képviselt álláspont szerint az Előszerződés 8.2.6 pontja lehetőséget biztosít az Eladó számára,

hogy az ott és a 16.7 pontban rögzített körülmények fennállása esetén a Projekt és a kapcsolódó határidők felfüggesztésre kerüljenek (jogszerű akadályközlés). Adott rendelkezések alapján a rögzített körülmények fennállása esetén az Eladó Előszerződésben vállalt kötelezettségei teljesítésének késedelve nem alkalmazható, a hátrányos jogkövetkezmények nem állnak be, tehát az előálló késedelem nem minősül Eladó általi szerződésszegésnek.

- 1.12 A Vevő által képviselt álláspont szerint az Előszerződés nem biztosít lehetőséget a Projekt határozatlan időre történő felfüggesztésére, illetőleg olyan előre nem látható, az Eladó ellenőrzési körén kívül álló körülmény nem következett be, amely indokolná a szerződéses határidők meghosszabbítását, vagy ilyen körülmény fennállást az Eladó nem támasztotta alá minden kétséget kizáróan.
- 1.13 A Vevő az előzetes írásbeli tájékoztatásának megfelelően 2024. május 31. napján fizetési meghagyás kibocsátását kezdeményezte az Előszerződés 8.1 pontja szerinti, a Lakóépületek I. üteme (azaz a B jelű Lakóépület) szerkezetkész állapotának elérésére vonatkozó 2024. február 29. napi határidő elmulasztására tekintettel felmerült késedelmi kötbér követelés érvényesítésére. A Vevő kérelme alapján dr. Harangi Edina közjegyző által 11034/Ü/30589/2024/2 ügyszámon fizetési meghagyás került kibocsátásra (továbbiakban: „**Fizetési Meghagyás**”). A Fizetési Meghagyásban kettő havi, azaz mindösszesen 14.633.026, - Ft főkövetelés késedelmi kötbér jogcímén, valamint 427.000, - Ft eljárási költség eljárási díj és ügyvédi munkadíj jogcímén került érvényesítésre. A Fizetési Meghagyás 2024. június 5. napján került Eladó részére kézbesítésre.
- 1.14 Az Eladó a Fizetési Meghagyás szerinti főkövetelést és eljárási költséget 2024. június [●] napján maradéktalanul megfizette a Vevő Raiffeisen Bank Zrt.-nél vezetett 120010080014056800100009 számú bankszámlájára, amely megfizetés tényét a Vevő a jelen Megállapodás aláírásával is elismer. Az Eladó tájékoztatása szerint a Fizetési Meghagyás szerinti követelés önkéntes teljesítésére a tekintetben jogfenntartással került sor, hogy az Eladó egyidejűleg közölt álláspontja szerint a Vevő által a Fizetési Meghagyásban érvényesített követelés idő előtti, tekintettel arra, hogy az Eladó korábbi akadályközlései az Előszerződés 8.1 pontja szerinti határidőt meghosszabbítását alapozzák meg, így az eredeti határidő elmulasztása nem eredményezhet késedelmi kötbér iránti igényt. Egyben az Eladó jelen Megállapodás létrejöttéhez, és a Felek között a szerződéses határidők, illetőleg az akadályoztató körülmények tekintetében kialakult véleményeltérés békés és a jövőre nézve is megnyugtató rendezésére irányuló várakozásához, mint jogfenntartási feltételekhez kötötte a Fizetési Meghagyás önkéntes teljesítését.
- 1.15 A Felek részéről közösen rögzíthető, hogy az előállt helyzet ellenére mindkettő oldal továbbra is az Előszerződés szerinti jogügylet teljesítésében, azaz a Projekt megvalósításában és az Ingatlanok tulajdonjogának Előszerződésben meghatározott Vételár ellenében Vevő részére történő átruházásában érdekeltek – a fejlesztési időszakban végig fenntartva a szerződésszerű és azon túlmutató konstruktív együttműködést. Ennek megfelelően a Felek előzetes egyeztetéseket folytattak, amelynek keretében egyrészt az Eladó felajánlotta, hogy kész a Fizetési Meghagyásban érvényesített követelésen túl is, az Előszerződés 14.1 pontja szerinti Késedelmi Kötbér maximális összege erejéig elismerni a Vevő felé fizetési kötelezettségét, valamint a jelen Megállapodásra tekintettel semmilyen jogcímen nem kezdeményezi és nem érvényesíti a Vevővel szemben az Ingatlanok Vételárának felülvizsgálatát az időközben megváltozott körülményekre tekintettel, továbbra is kifejezetten elfogadva és megerősítve az Ingatlanok 2021. április 30-i fordulónapra elfogadott forgalmi értékét. Az Eladó ezen feltételek elfogadását új szerződéses rész- és véghatáridőkben történő megállapodáshoz és a korábbi konstruktív együttműködés fenntartásához kötötte. A Vevő a megajánlott feltételek elfogadása mellett nyitottságot tanúsított a Telek környezetében fennálló és a Projekt által is befolyásolt parkolóhely-hiány olyan formában történő javítására, hogy az Ingatlanok részét képező mindösszesen 15 darab Gépkocsibeállón felül további Gépkocsibeállók kerülnek a Vevő részére kedvezményes vételáron átruházásra a jelen Megállapodás keretében érvényesített kötbérkövetelés ellenében, ennek megfelelően a kötbérkövetelés teljesítése és a Gépkocsibeállók elidegenítése pénzügyi nélküli pénzügyi kompenzáció útján valósulhat meg.
- 1.16 Mindezek és az előzetes tárgyalásaik és egyeztetéseik eredményeként Felek a kialakult véleményeltérésüket és jogvitájukat, illetve a felmerült igényeiket a jelen Megállapodásba foglalt egyezségük alapján, egymás méltányolható érdekeinek elismerése mellett, egymás irányába kölcsönös engedményeket téve, békés úton

kívánják végérvényesen rendezni az alábbiak szerint.

- 1.17 A jelen Megállapodásban külön eltérően nem definiált nagybetűs fogalmak az Előszereződésben meghatározott jelentéssel bírnak.

2. A JELEN MEGÁLLAPODÁS TARTALMA

2.1 KÉSEDELMI KÖTBÉR KÖVETELÉS

- 2.1.1 A Felek rögzítik, hogy a Vevő részéről az Előszereződés 14.1 pont a) pontja alapján (amely rendelkezés a Lakóépületek I. üteme szerkezetkész állapotának 2024. február 29. napjáig tartó határidőben történő eléréséhez kapcsolódó Késedelmi Kötbért szabályozza) a jelen Megállapodás létrejöttéig mindösszesen **14.633.026,- Ft** összegű Késedelmi Kötbér követelés került érvényesítésre az Eladóval szemben, amely követelés érvényesítéséhez kapcsolódóan további mindösszesen **427.000,- Ft** összegű eljárási költség (eljárási díj és ügyvédi munkadíj) kapcsolódott (továbbiakban együtt: „**Fizetési Meghagyással Érvényesített Kötbér Követelés**”).

- 2.1.2 A Felek megállapítják, hogy tekintettel arra, hogy a Projekt szerkezetépítési munkálatai jelen Megállapodás létrejöttéig még érdemben nem kezdődtek meg, és figyelemmel a szerkezetépítési munkák legalább 9 hónapos időigényére, az Eladónak az Előszereződés 14.1 a) pontja alapján további késedelmes hónaponként az Ingatlanok nettó Vételára 1%-ának megfelelő összegű havi Késedelmi Kötbér igénye keletkezik a Vevővel szemben mindaddig amíg a Lakóépületek I. ütem (B jelű Lakóépület) szerkezetkész állapota elérésre kerül, vagy amíg a Késedelmi Kötbér mértéke eléri legfeljebb az Ingatlanok nettó Vételára 10%-át, azaz a **73.165.133,- Ft** összeget. A Vevő által már a Fizetési Meghagyással Érvényesített Kötbér Követelésre tekintettel az Előszereződés alapján a Vevő oldalán még Késedelmi Kötbér jogcímén érvényesíthető kötbérkövetelés összege további **58.532.107,- Ft** (továbbiakban: „**Fennmaradó Kötbér Követelés**”). A Vevő kijelenti, hogy az Előszereződés alapján őt megillető Fennmaradó Kötbér Követelés összegére mindenképpen igényt tart.

- 2.1.3 **Követelés elismerése.** A jelen Megállapodásban foglalt kölcsönös engedményekre tekintettel a Felek megállapodnak, hogy az Eladó, függetlenül a korábban képviselt jogi és üzleti álláspontjától – a jelen Megállapodásban foglalt Vevő általi kötelezettségvállalásokra tekintettel és azok feltételével – a jelen Megállapodás aláírásával

- (i) egyrészt elismeri és megerősíti a Vevő által az Előszereződés 14.1 a) pontja alapján a Fizetési Meghagyással Érvényesített Kötbér Követelés jogszerűségét, rögzítve egyúttal, hogy annak összegét a fenti 1.14 pontnak megfelelően korábban már banki átutalással maradéktalanul rendezte;
- (ii) másrészt elismeri a Vevő által az Előszereződés 14.1 a) pontja alapján érvényesíthető Fennmaradó Kötbér Követelést teljes egészében, amelynek megfizetésére a jelen Megállapodás aláírásával kötelezettséget vállal.

- 2.1.4 **Esedékesség.** A Felek rögzítik, hogy az Előszereződés alapján a Késedelmi Kötbér összegét az Eladó a Késedelmi Kötbérre okot adó körülmény felmerülését követő 15 (tizenöt) munkanapon belül köteles megfizetni. A Felek megállapodnak, hogy tekintettel arra, hogy a Fennmaradó Kötbér Követelés összege a jelen Megállapodás létrejöttéig még csak részben, illetve nem vált esedékessé, a Fennmaradó Kötbér Követelés teljes összegét a jelen Megállapodás Hatálybalépésének Napján / Hatálybalépés Napját követő 15. (tizenötödik) munkanapon lejárttá teszik. Ennek megfelelően az Eladó köteles legkésőbb Hatálybalépés Napján / Hatálybalépés Napját követő 15. (tizenötödik) munkanapon maradéktalanul megfizetni a Vevő részére a Fennmaradó Kötbér Követelés teljes összegét, azaz mindösszesen **58.532.107,- Ft** összeget késedelmi kötbér jogcímén. Az Eladó a jelen pont szerinti kötelezettségét kifejezetten elfogadja.

- 2.1.5 A Felek rögzítik, hogy a Fizetési Meghagyással Érvényesített Kötbér Követelés korábbi pénzügyi rendezésére és a Fennmaradó Kötbér Követelés Eladó általi elismerésére és esedékességgel történő teljesítésére tekintettel az érvényesíthető Késedelmi Kötbér Előszereződés 14.1 pontja szerinti, az Ingatlanok

nettó vételára 10%-ának megfelelő összege kimerítésre kerül.

- 2.1.6 **Értékarányosság.** A Felek a Fizetési Meghagyással Érvényesített Kötbér Követelés és a Fennmaradó Kötbér Követelés összegét az Ingatlanok Előszereződésben rögzített Vételárához képest és az Előszereződés alapján felmerült körülményekre tekintettel, valamint a jelen Megállapodás tartalmának megfelelően kifejezetten értékarányosnak fogadják el, az Eladó annak megfizetését vállalja, és ezen értékarányosságra a Felek a későbbiekben is közvetlenül hivatkozhatnak. A Vevő a Projekt előrehaladásában a jelen Megállapodás létrejöttéig bekövetkezett késedelemmel összefüggésben a Fizetési Meghagyással Érvényesített Kötbér Követelés és a Fennmaradó Kötbér Követelés összegén felül további követelést nem terjeszt elő és nem érvényesít az Eladóval szemben.

2.2 HATÁRIDŐK MÓDOSÍTÁSA, PÓTHATÁRIDŐK ELŐÍRÁSA

- 2.2.1 A Felek rögzítik, hogy az Előszereződésben meghatározott, a Telek Adásvételi Szerződésen alapuló kötbérterhes és kötbérrel nem érintett rész- és véghatáridők a Projekt fennálló készletére és a befejezéshez, teljesítéshez szükséges további munkálatok objektív időigényére tekintettel a továbbiakban sem teljesíthetők. Az Előszereződésben szabályozott jogviszony, és az alapján, figyelembe véve a Projekt észszerűségi és gazdaságossági szempontjait is, a Felek megállapodnak, hogy a Projekt kivitelezésével és az Előszereződés teljesítésével kapcsolatos egyes részhatáridőket egységesen az alábbiak szerint állapítják meg:

2.2.1.1 Eladó köteles legkésőbb **2025. március 31.** napjáig a Lakóépületek I. üteme (azaz a B jelű Lakóépület) vonatkozásában a szerkezetkész állapotot elérni, és erről írásban tájékoztatni a Vevőt; és

2.2.1.2 Eladó köteles **2025. október 31.** napjáig a Lakásokat írásban Készre Jelenteni, és ezzel azokat Műszaki Átadás-Átvételi eljárás megindítására írásban felajánlani a Vevőnek az Előszereződés 8.1.1-8.1.4 pontja szerinti műszaki tartalommal; és

2.2.1.3 Eladó a Lakóépületek I. üteme és az Ingatlanok vonatkozásában legkésőbb **2026. szeptember 30.** napjáig köteles megszerezni a véglegessé vált és végrehajtható Használatbavételi Engedélyt; és

2.2.1.4 Eladó köteles a Használatbavételi Engedély alapján a Lakóépület I. üteme vonatkozásában legkésőbb **2026. október 31.** napjáig Társasházat létrehozni, a Társasházat bejegyzésére vonatkozó ingatlan nyilvántartási kérelmet benyújtani, és a Társasházat **2026. december 31.** napjáig az ingatlan-nyilvántartásba bejegyeztetni, melynek eredményeként az illetékes Földhivatal a társasházi albetéteket (az egyes létrejövő önálló ingatlanok különlapjait) megnyitja.

- 2.2.2 A Projektre vonatkozó határidők módosítására tekintettel a Felek a jelen Megállapodás létrejöttével egyidejűleg külön okirati formában létrejött szerződésmódosítással módosítják az Előszereződés megfelelő rendelkezéseit (továbbiakban: „**Előszereződés Módosítás**”).

- 2.2.3 Felek kifejezetten rögzítik, hogy amennyiben az Eladó a fenti módosított határidők vonatkozásában késedelembe esik, úgy a Vevő az Ingatlanok vonatkozásában a továbbiakban is jogosult az Előszereződés 14.2. pontjában meghatározott elállási jog gyakorlására és a Késedelmi Kötbért esetlegesen meghaladó, az az új határidők elmulasztásával összefüggésben felmerült kárai érvényesítésére.

2.3 INGATLANOK KÖRÉNEK BŐVÍTÉSE

- 2.3.1 A jelen Megállapodás létrejöttét megelőzően a Felek több alkalommal közösen is áttekintették a Telek közvetlen környezetének parkolási helyzetét, amelyet általában a szabályos parkolóhelyek számának a szűkössége határoz meg. Rögzíthető, hogy ezen parkolási helyzeten a Projekt megvalósítása a Telken kialakult korábbi szabálytalan „közparkoló” felszámolása révén tovább rontott, függetlenül a Projekt révén egyébként objektíven jelentkező településrendezési és -fejlesztési előnyöktől. A Projekt keretében

megvalósuló, még rendelkezésre álló parkolóhelyekkel való településfejlesztési szempontú gazdálkodás keretében felmerült a Vevő által megvásárolt Ingatlanok részét képező Gépkocsibeállók körének a bővítése.

- 2.3.2 Felek megállapodnak abban, hogy a Projekt keretében megvalósuló és a Vevő által megvásárolni kívánt 15 (tizenöt) darab Gépkocsibeálló körét az alábbi 10 (tíz) darab gépkocsibeállással bővítik ki:

Garázsbeálló száma	Listaár (Ft)	Kedvezményes ár (Ft)
RPP1P256	6 500 000	5 853 211,0
RPP1P259	6 500 000	5 853 211,0
RPP1P279	6 500 000	5 853 211,0
RPP1P280	6 500 000	5 853 211,0
RPP1P281	6 500 000	5 853 211,0
RPP1P282	6 500 000	5 853 211,0
RPP1P283	6 500 000	5 853 211,0
RPP1P221	6 500 000	5 853 210,0
RPP1P222	6 500 000	5 853 210,0
RPP1P223	6 500 000	5 853 210,0
Összesen	65 000 000	58 532 107,0

(a továbbiakban együtt a felsorolt gépkocsibeállók: „Új Ingatlanegységek”).

- 2.3.3 A Felek egyidejűleg az Előszerződés Módosításban szabályozzák az Előszerződés tárgyát képező, az alapján megvásárlásra kerülő Ingatlanok körének Új Ingatlanegységekkel történő kibővítését a jelen Megállapodás szerinti kedvezményes vételár ellenében.

- 2.3.4 A fentiekkel összhangban az Előszerződés Módosítás alapján az Új Ingatlanegységek vételára mindösszesen bruttó **58.532.107,- Ft** összegben került meghatározásra (továbbiakban: „Új Ingatlanegységek Vételára”).

- 2.3.5 Az Előszerződés Módosítás rendelkezéseinek megfelelően az Új Ingatlanegységek Vételára egy összegben a Hatálybalépés Napján / Hatálybalépés Napját követő 15. (tizenötödik) munkanapon esedékes, amely napon a Vevőnek az Új Ingatlanegységek Vételárának megfelelő összegű fizetési kötelezettsége jön létre az Eladóval szemben (továbbiakban: „Új Ingatlanegységek Vételára Követelés”).

2.4 FENNMARADÓ KÖTBÉR KÖVETELÉS ÉS ÚJ INGATLANEGYSÉGEK VÉTELÁRA KÖVETELÉS PÉNZÜGYI TELJESÍTÉSE

- 2.4.1 Felek rögzítik, hogy a jelen Megállapodás alapján a Vevőnek a Fennmaradó Kötbér Követelés összegére vonatkozóan mindösszesen **58.532.107,- Ft** összegű követelése keletkezik az Eladóval szemben a Hatálybalépés Napjának / Hatálybalépés Napját követő 15. (tizenötödik) munkanapnak az esedékességével.

- 2.4.2 Felek rögzítik, hogy az Előszerződés Módosítás alapján az Eladónak az Új Ingatlanegységek Vételár Követelés összegére vonatkozóan mindösszesen **58.532.107,- Ft** összegű követelése áll fenn a Vevővel szemben a Hatálybalépés Napjának / Hatálybalépés Napját követő 15. (tizenötödik) munkanapnak az esedékességével.

- 2.4.3 Felek kijelentik, hogy elismerik a fenti, azonos összegű és azonos esedékességű fizetési kötelezettségek fennállását.

- 2.4.4 A Felek megállapodnak, hogy a jelen Megállapodás aláírásával az Eladó által fizetendő Fennmaradó Kötbér Követelést pénzügyileg kompenzálják a Vevő által fizetendő Új Ingatlanegységek Vételár Követeléssel a Hatálybalépés Napjának / Hatálybalépés Napját követő 15. (tizenötödik) munkanapnak a hatályával és

esedékességével.

- 2.4.5 A pénzügyi kompenzálásra tekintettel a Felek a Fennmaradó Kötbér Követelést és az Új Ingatlanegységek Vételár Követelést a kompenzálás hatályával teljes egészében megfizetettnek és teljesítettnek tekintik, és Felek megállapodnak, hogy a pénzügyi kompenzációra tekintettel a Feleknek a Fennmaradó Kötbér Követelésre és az Új Ingatlanegységek Vételár Követelésre vonatkozóan a továbbiakban nem áll fenn egymással követelése.
- 2.4.6 A Felek az egyértelműség kedvéért rögzítik, hogy az Előszereződés megghiúsulása, így a Vevő Eladónak felróható jelen Egyezségi Megállapodás 2.2 pontjában foglalt határidők tekintetében esetlegesen beálló késedelem miatti elállása esetén az Új Ingatlanegységek Vételára az Előszereződés szabályainak megfelelően a Vevő részére visszajár, amely esetben az Eladó köteles a Fennmaradó Kötbér Követelés haladéktalan pénzbeli rendezésére. Felek rögzítik továbbá, hogy ebben az esetben a Vevő a Fennmaradó Kötbér Követelés után, a jelen Egyezségi Megállapodás 2.1.4. pontjában meghatározott esedékesség időpontjától a Ptk. 6:155. § (1) bekezdése szerinti késedelmi kamatra jogosult. Eladó erre az esetre már a jelen Megállapodás aláírásával is kifejezetten elismeri a Fennmaradó Kötbér Követelés jogalapját, összecszerűségét és esedékességét.
- 2.4.7 Felek kifejezetten megállapodnak, hogy az Eladó késedelme esetén, a Vevő az Előszereződés 14.2. pontjában meghatározott elállási jog gyakorlására az Új Ingatlanegységek vonatkozásában önállóan, valamint valamennyi Ingatlanok vonatkozásában együttesen is jogosult, kizárólag e tekintetben az Ingatlanok és az Új Ingatlanegységek nem tekintendők dologösszességnek. Amennyiben a Vevő az Előszereződés 14.2. pontjában meghatározott elállási jogot kizárólag az Új Ingatlanegységek vonatkozásában gyakorolja, úgy az Ingatlanok vonatkozásában az általános polgári jogszabályok szerint továbbra is követelheti az Előszereződés szerinti teljesítést.

3. VEGYES RENDELKEZÉSEK

3.1 HATÁLY ÉS EGYÜTTMŰKÖDÉS

A Felek rögzítik, hogy a jelen Megállapodás azon a napon lép hatályba, amikor az Előszereződés Módosítás az Eladó Letétkezelőjeként eljáró Kereskedelmi és Hitelbank Zártkörűen Működő Részvénytársaság részéről a kollektív befektetési formák befektetési és hitelfelvételi szabályairól szóló 78/2014. (III. 14.) Korm. rendelet 38. § (3) bekezdése szerinti Letétkezelői Hozzájárulás aláírásra került. A Letétkezelői Hozzájárulás beszerzése érdekében az Eladó haladéktalanul köteles eljárni és a Letétkezelői Hozzájárulás kiadásáról és az Előszereződés Módosítás hatálybalépéséről a Vevőt késedelem nélkül, elektronikus úton értesíteni köteles.

A jelen Megállapodás testesíti meg a Felek egyedüli és teljes egyezségét a jelen Megállapodás tárgyát képező rendelkezésekről, ide nem értve az Előszereződés Módosítás tárgyát képező kapcsolódó rendelkezéseket.

A Felek kijelentik, hogy teljes mértékben tisztában vannak a jelen Megállapodás szerinti ügylet jogi természetével és következményeivel, ideértve az adózással kapcsolatos kérdéseket is.

Vevő kijelenti, hogy a jelen Megállapodás és az Előszereződés Módosítás megkötését a Budapest Főváros III. Kerület Óbuda-Békásmegyer Önkormányzat Képviselő-testületének Pénzügyi, Tulajdonosi és Vagyonynyilatkozat-kezelő Bizottsága a [*] számú határozatával jóváhagyta, és a jelen Megállapodás aláírására Dr. Kiss László polgármestert felhatalmazta.

3.2 KÖZBESZERZÉSI SZABÁLYOKNAK VALÓ MEGFELELÉS

Közbeszerzési szabályoknak való megfelelés. Tekintettel arra a körülményre, hogy a fentiek szerint módosított új szerződéses határidők alapját képező határidők részben a Telek Adásvételi Szerződés előzményét képező Közbeszerzési eljárásban és Közbeszerzési Dokumentációban is feltüntetésre kerültek, ezért a Felek az új szerződéses határidők megállapítása során a közbeszerzésekről szóló 2015. évi CXLI. sz. törvénynek megfelelően jártak el.

törvény (továbbiakban: „Kbt.”) alkalmazandó rendelkezéseire és az alábbiak szerinti irányadó joggyakorlatra figyelemmel jártak el.

A Közbeszerzések Tanácsának „a közbeszerzési eljárások eredményeként megkötött szerződések Kbt. szerinti módosításával, valamint teljesítésével kapcsolatos egyes kérdésekről” szóló útmutatója rögzíti: „(...) a Kbt. 2. § (8) bekezdése értelmében a közbeszerzési szerződésekre is a Ptk. rendelkezéseit kell alkalmazni a Kbt.-ben foglalt eltérésekkel, a közbeszerzési szerződés módosításához is szükséges természetesen a felek egybehangzó akarata, közös megegyezése – egyoldalú módosítása a szerződésnek szintén csak a Ptk.-ban foglalt esetekben lehetséges. Kiemelendő ezzel összefüggésben az az eset, amikor a nyertes ajánlattevő a szerződés teljesítésére vonatkozóan előírt teljesítési határidőt nem tartja be. Ez utóbbi esetben a szerződés nem szűnik meg, illetve nem veszti hatályát, hanem a késedelem jogkövetkezményei állnak be (pl. az ajánlatkérő késedelmi kötbért érvényesíthet), ami nem zárja ki a szerződés módosítását. A Közbeszerzési Hatóság keretében működő Tanács felhívja ugyanakkor a figyelmet arra, hogy alapvető sérelemhez vezet, ha – bizonyos esetekben – az ajánlatkérőként szerződő fél részéről elmarad a szerződésszegésből eredő igények érvényesítése [Kbt. 142. § (2) bekezdés], valamint fontos rögzíteni azt is, hogy a szerződés módosításának semmisségét eredményezi a Kbt. 142. § (3) bekezdés alapján, ha a szerződés módosítása arra irányul, hogy a nyertes ajánlattevőként szerződő felet mentesítsék az olyan szerződésszegés (illetve szerződésszegésbe esés) és annak jogkövetkezményei – ide nem értve a felmondás vagy elállás jogának gyakorlását – alkalmazása alól, amelyért felelős (illetve felelős lenne), vagy amely arra irányul, hogy az ajánlatkérő átvállaljon a nyertes ajánlattevőt terhelő többletmunkaköltségeket vagy indokolatlanul egyéb, a szerződés alapján a nyertes ajánlattevőt terhelő kockázatokat. (...) A Ptk. szerint nincs akadálya annak, hogy az ajánlatkérő – feltéve, hogy továbbra is érdekében áll – késedelmes teljesítést is elfogadjon. Azonban az ajánlatkérőnek a Kbt. 142. § (2) bekezdésében írott korlátokra figyelemmel kell lennie, és az olyan szerződésszegésből (értékelés során figyelembe vett kötelezettség elmulasztása, lényeges módosításnak minősülő tartalmi eltérés) eredő igények érvényesítéséről nem mondhat le, amelyek alapvető sérelmet eredményeznek.”

Az irányadó közbeszerzési joggyakorlat szerint tehát egy ajánlatkérő szervezet a fenti levezetésre figyelemmel – a polgári jogi keretekre tekintettel – a jogvita lezárásának eredményeként elfogadhatja a nyertes ajánlattevő késedelmes teljesítését, de a Kbt. 142. § (1)-(2) bekezdéseiben foglalt kötelezettségeinek is maradéktalanul eleget kell tennie (szerződésszegés dokumentálása és a szerződésszegés esetére a szerződésben rögzített indokolt jogkövetkezményeinek érvényesítése). Ennek a kötelezettségnek a felek a Ptk. 6:27. §-a szerinti egyezségkötéssel és annak írásos dokumentumaival is megfelellhetnek.

Következésképpen amennyiben egy szerződő fél elismeri a kötelezettségébe tartozó teljesítési határidő be nem tartásáért való felelősséget és viseli ennek szerződéses jogkövetkezményét (pl. késedelmi kötbér megfizetésének vállalása), úgy ez az esetkör nem tartozik közbeszerzési értelemben a Kbt. 141. §-a szerinti valamely szerződésmódosítási jogcímek egyike alá sem, hanem a szerződő feleknek polgári jogi értelemben kell a kialakult helyzetet kezelnie.

Tekintettel arra, hogy az Eladó az eredeti szerződéses határidők elmulasztásához kapcsolódó felelősségét a jelen Megállapodás keretében – jelen Megállapodás létrejöttének feltételével – elismerte, és az Eladó az Előszervezés szerinti Késedelmi Kötbér maximális összegének megfizetését vállalta, ezért a fentiek szerinti határidő módosításról a közbeszerzési és a polgári jogi jogszabályokkal összhangban állapodnak meg a Felek.

3.3 MÓDOSÍTÁS

A jelen Megállapodás bármely módosítása csak írásbeli formában, mindkét Fél cégszerű aláírásával érvényes.

3.4 RÉSZLEGES ÉRVÉNYTELENSÉG

Amennyiben a jelen Megállapodás bármely pontja érvényét veszti, az nem befolyásolja a Megállapodás fennmaradó részének érvényességét. Amennyiben a jelen Megállapodás bármely pontja érvénytelen volna, vagy azzá válna, a Felek kötelezik magukat, hogy az érvénytelen pontot egy olyan érvényes szerződéses rendelkezéssel helyettesítik, amely a jelen Megállapodással elérni kívánt gazdasági célt legjobban megközelíti.

3.5 ENGEDMÉNYEZÉS

A jelen Megállapodás kötelező erejű a Felekre, valamint jogutódjaikra. A jelen Megállapodás szerinti jogait egyik Fél sem jogosult a többi Fél előzetes jóváhagyása nélkül engedményezni, vagy átruházni.

3.6 IRÁNYADÓ JOG

A jelen Megállapodásban nem szabályozott kérdések tekintetében a magyar jog szabályai, különösen a Ptk. szabályai érvényesek.

Bármely vita eldöntésére, amely a jelen Megállapodásból vagy azzal összefüggésben, annak megszegésével, megszünésével, érvényességével vagy értelmezésével kapcsolatban keletkezik választottbírói kikötést, mediátori közreműködést nem kívánnak igénybe venni, a Felek alávetik magukat a mindenkor hatályos Polgári Perrendtartás szerinti általános illetékességi szabályoknak.

Az Eladó, valamint a Vevő nevében a jelen Megállapodás megkötésével kapcsolatban külön-külön jogi képviselő jár el. Az Eladó, valamint a Vevő nevében külön-külön eljáró jogi képviselők díjait, valamint a szerződéskötéssel kapcsolatos egyéb költségeket az a Fél viseli, akinél a költség felmerült.

A Felek a jelen Megállapodás elolvasták és megértették, és mint szerződéses akaratukkal teljes mértékben megegyezőt írták alá.

Budapest, 2024. június ____.

LIVING II. Ingatlanfejlesztő Befektetési Alap
képviseli: GLADIÁTOR Befektetési Alapkezelő Zrt.
képviselében Martin János meghatalmazott
Eladó

Budapest Főváros III. Kerület
Óbuda-Békásmegyer Önkormányzata
képviseli önállóan: Dr. Kiss László polgármester
névében és megbízásából Czegléd Gergő
alpolgármester
Vevő

INGATLAN ADÁSVÉTELI ELŐSZERZŐDÉS

1. SZÁMÚ MÓDOSÍTÁSA

amely előszerződés 1. számú módosítása (továbbiakban: „**1. Számú Módosítás**”) létrejött egyrészről a **LIVING II. Ingatlanfejlesztő Befektetési Alap** (székhelye: 1095 Budapest, Máriássy utca 7.; MNB nyilvántartásba vételi szám: 1221-42; adószám: 19086862-2-43; statisztikai számjel: 19086862-6430-915-01; képviseli: GLADIÁTOR Befektetési Alapkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság /székhely: 1095 Budapest, Máriássy utca 7.; cégjegyzékszám: Cg.01-10-049232; adószám: 25887569-2-43; statisztikai számjel: 25887569-6630-114-01; képviselőjében önállóan eljár: Martin János meghatalmazott), mint eladó (továbbiakban: „**Eladó**”)

másrészről a

Budapest Főváros III. Kerület Óbuda-Békásmegyer Önkormányzata (székhely: 1033 Budapest, Fő tér 3.; törzskönyvi azonosító szám: 735661; államháztartási egyedi azonosító (ÁHTI) szám: 745224; adószáma: 15735667-2-41; statisztikai számjel: 15735667-8411-321-01; képviselőjében önállóan eljár: Dr. Kiss László polgármester nevében és megbízásából Czeglédy Gergő alpolgármester), mint vevő (továbbiakban: „**Vevő**”)

(Eladó és Vevő a továbbiakban együttesen: „**Felek**”) között az alulírott helyen és napon az alábbi tartalommal:

I. ELŐZMÉNYEK

- 1.1 Felek rögzítik, hogy a Vevő mint ajánlatkérő az Európai Unió Hivatalos Lapjában (Tenders Electronic Daily) 2021. június 25. napján, 2021/S 121-317097 azonosítószámmon közzétett részvételi felhívással „**Óbudai bér lakásprogram**” elnevezéssel „**Többlakásos épületek és önálló házak kivitelezése**” tárgyban a közbeszerzésekről szóló 2015. évi CXLI. törvény („**Kbt.**”) II. része [Kbt. 85. § (1) bek.] szerinti tárgyalásos eljárást indított és folytatott le (továbbiakban: „**Közbeszerzési Eljárás**”), amelynek tárgya az alábbi 1.2 pontban meghatározott Telken lakóingatlan jellegű fejlesztés megvalósítása, az ehhez szükséges engedélyes tervek elkészítése, engedélyek beszerzése, kiviteli tervek elkészítése, az építési munkák elvégzése és az elkészült társasház használatbavételi engedélyének megszerzése, társasház alapítás. A Projekt keretében 2 ütemben, várhatóan három – A, B és C jelű – Lakóépületben (amelyek közül legalább a B jelű Lakóépület készül el a fejlesztés I. ütemében, az A és C jelű Lakóépület a fejlesztés II. ütemében) lakások, tárolók, továbbá egy teremgarázs kerülnek kialakításra.
- 1.2 Felek rögzítik, hogy a Közbeszerzési Eljárás eredményeként 2021. november 11. napján a Vevő, mint ajánlatkérő az Eladót mint ajánlattevőt hirdette ki a közbeszerzési eljárás nyerteseként. Ennek következtében a részvételi felhívásban foglaltak szerint a **LIVING II. Ingatlanfejlesztő Befektetési Alap** mint vevő és a **Budapest Főváros III. Kerület Óbuda-Békásmegyer Önkormányzat**, mint eladó 2021. december 14. napján ingatlan adásvételi szerződést (továbbiakban: „**Telek Adásvételi Szerződés**”) kötött egymással a lakóingatlan jellegű fejlesztés helyszínéül szolgáló, az ingatlan-nyilvántartásban a Budapest, III. kerület, belterület, 64057/35 helyrajzi szám alatt felvett, természetben az 1039 Budapest, Püskösdfürdő utcában található, „címkézés alatt” álló, 10.626 m² területű, „kivett beépítetlen terület” megjelölésű telekingatlan (továbbiakban: „**Telek**”) összesen 1/1 arányú tulajdoni hányada az Eladó mint a Telek Adásvételi Szerződés vevője javára adásvétel jogcímén történő átruházása tárgyában.
- 1.3 Felek rögzítik, hogy az Eladó megszerezte az illetékes építésügyi hatóság BP/2603/00037-33/2022. számú, 2022. július 15. napján véglegessé vált Építés Engedélyét. Ezt követően az Eladó és Vevő 2022. augusztus 22. napján ingatlan adásvételi előszerződést (továbbiakban: „**Előszerződés**”) kötöttek egymással a **Budapest, III. kerület, belterület, 64057/35 helyrajzi szám** alatti Telken a Projekt keretében felépítendő, B jelű Lakóépületben kialakításra kerülő 15 darab lakás, 6 darab tároló és 15 darab gépkocsibeálló tekintetében. Felek rögzítik, hogy a jelen 1. Számú Módosításban külön nem definiált, de nagy kezdőbetűvel jelölt fogalmak jelentése megegyezik az Előszerződésben definiált, azonos, nagy kezdőbetűvel jelölt fogalmak jelentésével.
- 1.4 A Projekt megvalósításához kapcsolódó alapelezépesítési munkák a szükséges kiviteli tervek rendelkezésre állását és az előkészítő földmunkák elvégzését követően 2022. november 22. napján kerültek megkezdésre, amely alapján az alapelezé 2023 júniusában készült el.
- 1.5 Vevő kijelenti, hogy a B jelű Lakóépület jelenlegi készültségi fokával tisztában van.

LIVING II. Ingatlanfejlesztő Befektetési Alap
képviseleti: GLADIÁTOR Befektetési Alapkezelő Zrt.
képviseletében Martin János meghatalmazott
Eladó

**Budapest Főváros III. Kerület
Óbuda-Békásmegyer Önkormányzata**
képviseleti önállóan: Dr. Kiss László
polgármester nevében és megbízásából
Czeglédy Gergő alpolgármester
Vevő

dr. Fütty Tivadar
ellenjegyző ügyvéd
KASZ: 36060323

- 1.7 Mindezekre figyelemmel a Felek egyeztetéseket folytattak egymással a Telek Adásvételi Szerződés és az Előszerződés vonatkozó rendelkezéseinek lehetséges és szükséges módosításáról, amelynek eredményeképpen a fenti előzményeket követően a Felek az Előszerződéssel kapcsolatban az alábbiakban állapodnak meg.

II. JELEN 1. SZÁMÚ MÓDOSÍTÁS TARTALMA

(A) Előszerződés tárgyának kiegészítése

- 2.1 Felek megállapodnak abban, hogy az Előszerződés 3.1 pontjában foglalt, az Előszerződés tárgyát képező ingatlanegységeket a Vevő által megvásárolni kívánt további ingatlanegységekkel kiegészítik. Erre tekintettel a jelen 1. Számú Módosítással az Előszerződés 3.1.22 pontja az alábbiak szerint kiegészítésre kerül:

- 3.1.22.16 a jelenlegi Tervdokumentáció szerint 221 sorszámmal megjelölt gépkocsibeálló kizárólagos használatára jogosító részének megfelelő mértékű tulajdoni hányada a mindenkor Alapító Okirat szerint hozzá tartozó közös tulajdoni hányaddal (továbbiakban együttesen: „Gépkocsibeálló16”); és
- 3.1.22.17 a jelenlegi Tervdokumentáció szerint 222 sorszámmal megjelölt gépkocsibeálló kizárólagos használatára jogosító részének megfelelő mértékű tulajdoni hányada a mindenkor Alapító Okirat szerint hozzá tartozó közös tulajdoni hányaddal (továbbiakban együttesen: „Gépkocsibeálló17”); és
- 3.1.22.18 a jelenlegi Tervdokumentáció szerint 223 sorszámmal megjelölt gépkocsibeálló kizárólagos használatára jogosító részének megfelelő mértékű tulajdoni hányada a mindenkor Alapító Okirat szerint hozzá tartozó közös tulajdoni hányaddal (továbbiakban együttesen: „Gépkocsibeálló18”); és
- 3.1.22.19 a jelenlegi Tervdokumentáció szerint 256 sorszámmal megjelölt gépkocsibeálló kizárólagos használatára jogosító részének megfelelő mértékű tulajdoni hányada a mindenkor Alapító Okirat szerint hozzá tartozó közös tulajdoni hányaddal (továbbiakban együttesen: „Gépkocsibeálló19”); és
- 3.1.22.20 a jelenlegi Tervdokumentáció szerint 259 sorszámmal megjelölt gépkocsibeálló kizárólagos használatára jogosító részének megfelelő mértékű tulajdoni hányada a mindenkor Alapító Okirat szerint hozzá tartozó közös tulajdoni hányaddal (továbbiakban együttesen: „Gépkocsibeálló20”); és
- 3.1.22.21 a jelenlegi Tervdokumentáció szerint 279 sorszámmal megjelölt gépkocsibeálló kizárólagos használatára jogosító részének megfelelő mértékű tulajdoni hányada a mindenkor Alapító Okirat szerint hozzá tartozó közös tulajdoni hányaddal (továbbiakban együttesen: „Gépkocsibeálló21”); és
- 3.1.22.22 a jelenlegi Tervdokumentáció szerint 280 sorszámmal megjelölt gépkocsibeálló kizárólagos használatára jogosító részének megfelelő mértékű tulajdoni hányada a mindenkor Alapító Okirat szerint hozzá tartozó közös tulajdoni hányaddal (továbbiakban együttesen: „Gépkocsibeálló22”); és
- 3.1.22.23 a jelenlegi Tervdokumentáció szerint 281 sorszámmal megjelölt gépkocsibeálló kizárólagos használatára jogosító részének megfelelő mértékű tulajdoni hányada a mindenkor Alapító Okirat szerint hozzá tartozó közös tulajdoni hányaddal (továbbiakban együttesen: „Gépkocsibeálló23”); és
- 3.1.22.24 a jelenlegi Tervdokumentáció szerint 282 sorszámmal megjelölt gépkocsibeálló kizárólagos használatára jogosító részének megfelelő mértékű tulajdoni hányada a mindenkor Alapító Okirat szerint hozzá tartozó közös tulajdoni hányaddal (továbbiakban együttesen: „Gépkocsibeálló24”); és
- 3.1.22.25 a jelenlegi Tervdokumentáció szerint 283 sorszámmal megjelölt gépkocsibeálló kizárólagos használatára jogosító részének megfelelő mértékű tulajdoni hányada a mindenkor Alapító Okirat szerint hozzá tartozó közös tulajdoni hányaddal (továbbiakban együttesen: „Gépkocsibeálló25”).

A fenti kiegészítésre tekintettel a Gépkocsibeállók fogalmába a továbbiakban beleértendők a Gépkocsibeálló16, a Gépkocsibeálló17, a Gépkocsibeálló18, a Gépkocsibeálló19, a Gépkocsibeálló20, a Gépkocsibeálló21, a Gépkocsibeálló22, a Gépkocsibeálló23, a Gépkocsibeálló24 és a Gépkocsibeálló25 is.

- 2.2 Felek megállapodnak abban, hogy az Előszerződés 3.5 pontját a jelen 1. Számú Módosítással az alábbiakra módosítják azzal, hogy a változással érintett szövegrészek félkövér, dőlt kiemeléssel kerültek jelölésre:

„3.5 Felek rögzítik, hogy a Gépkocsibeállók nem önálló ingatlanok, a Gépkocsibeállók magában foglaló, önálló helyrajzi számú, külön tulajdoni lapon nyilvántartott Teremgarázs a beálló-tulajdonosok osztatlan közös tulajdonába kerül. A Vevő a jelen Előszerződés alapján megkötésre kerülő Adásvételi Szerződés alapján a Teremgarázsnak a fenti 3.1.22 pontban meghatározott arányú tulajdonosává válik. A Vevő tulajdoni hányada alapján a Gépkocsibeállók kizárólagos használatára és hasznosítására jogosult. Az Eladó tájékoztatja a Vevőt, hogy a Gépkocsibeállók egyenként egy darab gépkocsi tárolására alkalmasak. A Vevő tudomással bír arról, hogy az egyéb, a Teremgarázson belül található

gépkocsibeállókra más személyeknek áll fenn kizárólagos használati joga, amelynek korlátozására semmilyen módon és formában nem jogosult. Felek kifejezetten rögzítik, hogy ezen rendelkezések azért fontosak, mert a Teremgarázs, az abban gépkocsibeállót vásárló vevők közös tulajdonába kerül, és az egyes gépkocsibeállók a vevők kizárólagos használatában, míg a Teremgarázsban történő közlekedéshez szükséges területek a tulajdonostársak közös használatában állnak. *Felek rögzítik, hogy a Gépkocsibeállók kizárólagos használatára jogosító Teremgarázs-résznek megfelelő mértékű tulajdoni hányad helyett az Eladó jogosult, de nem köteles a Gépkocsibeállók tekintetében önálló ingatlanokat, azaz álláshelyeket kialakítani, ha ennek a vonatkozó jogszabályok szerinti műszaki és egyéb feltételei fennállnak. Erre tekintettel a Vevő elfogadja azt is, ha a Gépkocsibeállók tekintetében kizárólagos használati jog helyett a társasházi alapító okiratban önálló albetétként álláshelyek jönnek létre. Ebben az esetben Vevő vállalja, hogy a jelen Előszerződés ehhez szükséges módosítását, illetve az egyéb szükséges okiratokat és nyilatkozatokat Eladó felhívására észszerű határidőben belül aláírja, illetve elfogadja a társasházi alapító okirat vonatkozó módosítását.*

(B) Vételár kiegészítése

- 2.3 Felek megállapodnak abban, hogy a Vevő által megvásárolni kívánt további ingatlanegységekre tekintettel az Előszerződés 5.1 pontját a jelen 1. Számú Módosítással az alábbiakra módosítják azzal, hogy a változással érintett szövegrészek félkövér, dőlt kiemeléssel kerültek jelölésre:

„5.1 Az Ingatlanok tulajdonjogának Felek által kölcsönösen kialakított vételára mindösszesen **bruttó 835.971.209,- Ft** (azaz **nyolcszázharmincötmillió-kilencszázhetvenegyezer-kettőszázkilenc** forint), mely az egyes Ingatlanok vonatkozásában az alábbiak szerint oszlik meg:”

- 2.4 Felek megállapodnak abban, hogy a jelen 1. Számú Módosítással az Előszerződés 5.1 pontja új 5.1.37 pontokkal kiegészítésre kerül az alábbiak szerint:

- „5.1.37 a Teremgarázs per-, teher- és igénymentes, a Gépkocsibeállók kizárólagos használatára jogosító részének megfelelő mértékű tulajdoni hányadának vételára nettó 4.608.826,77 Ft + hatályos jogszabály szerinti ÁFA (azaz [*] forint + hatályos jogszabály szerinti általános forgalmi adó) összeg (továbbiakban: „Gépkocsibeállók16 Vételár”); és
- 5.1.38 a Teremgarázs per-, teher- és igénymentes, a Gépkocsibeállók kizárólagos használatára jogosító részének megfelelő mértékű tulajdoni hányadának vételára nettó 4.608.826,77 Ft + hatályos jogszabály szerinti ÁFA (azaz [*] forint + hatályos jogszabály szerinti általános forgalmi adó) összeg (továbbiakban: „Gépkocsibeállók17 Vételár”); és
- 5.1.39 a Teremgarázs per-, teher- és igénymentes, a Gépkocsibeállók kizárólagos használatára jogosító részének megfelelő mértékű tulajdoni hányadának vételára nettó 4.608.826,77 Ft + hatályos jogszabály szerinti ÁFA (azaz [*] forint + hatályos jogszabály szerinti általános forgalmi adó) összeg (továbbiakban: „Gépkocsibeállók18 Vételár”); és
- 5.1.40 a Teremgarázs per-, teher- és igénymentes, a Gépkocsibeállók kizárólagos használatára jogosító részének megfelelő mértékű tulajdoni hányadának vételára nettó 4.608.827,56 Ft + hatályos jogszabály szerinti ÁFA (azaz [*] forint + hatályos jogszabály szerinti általános forgalmi adó) összeg (továbbiakban: „Gépkocsibeállók19 Vételár”); és
- 5.1.41 a Teremgarázs per-, teher- és igénymentes, a Gépkocsibeállók kizárólagos használatára jogosító részének megfelelő mértékű tulajdoni hányadának vételára nettó 4.608.827,56 Ft + hatályos jogszabály szerinti ÁFA (azaz [*] forint + hatályos jogszabály szerinti általános forgalmi adó) összeg (továbbiakban: „Gépkocsibeállók20 Vételár”); és
- 5.1.42 a Teremgarázs per-, teher- és igénymentes, a Gépkocsibeállók kizárólagos használatára jogosító részének megfelelő mértékű tulajdoni hányadának vételára nettó 4.608.827,56 Ft + hatályos jogszabály szerinti ÁFA (azaz [*] forint + hatályos jogszabály szerinti általános forgalmi adó) összeg (továbbiakban: „Gépkocsibeállók21 Vételár”); és
- 5.1.43 a Teremgarázs per-, teher- és igénymentes, a Gépkocsibeállók kizárólagos használatára jogosító részének megfelelő mértékű tulajdoni hányadának vételára nettó 4.608.827,56 Ft + hatályos jogszabály szerinti ÁFA (azaz [*] forint + hatályos jogszabály szerinti általános forgalmi adó) összeg (továbbiakban: „Gépkocsibeállók22 Vételár”); és
- 5.1.44 a Teremgarázs per-, teher- és igénymentes, a Gépkocsibeállók kizárólagos használatára jogosító részének megfelelő mértékű tulajdoni hányadának vételára nettó 4.608.827,56 Ft + hatályos

LIVING II. Ingatlanfejlesztő Befektetési Alap
képviseli: GLADIATOR Befektetési Alapkezelő Zrt.
képviselében Martin János meghatalmazott
Eladó

Budapest Főváros III. Kerület
Óbuda-Békásmegyér Önkormányzata
képviseli önállóan: Dr. Kiss László
polgármester nevében és megbízásából
Czeglédy Gergő alpolgármester
Vevő

dr. Fütty Tivadar
ellenjegyző ügyvéd
KASZ: 36060323

jogszabály szerinti ÁFA (azaz [*] forint + hatályos jogszabály szerinti általános forgalmi adó) összeg (továbbiakban: „Gépkocsibeálló23 Vételár”); és

5.1.45 a Teremgarázs per-, teher- és igénymentes, a Gépkocsibeálló16 kizárólagos használatára jogosító részének megfelelő mértékű tulajdoni hányadának vételára nettó 4.608.827,56 Ft + hatályos jogszabály szerinti ÁFA (azaz [*] forint + hatályos jogszabály szerinti általános forgalmi adó) összeg (továbbiakban: „Gépkocsibeálló24 Vételár”); és

5.1.46 a Teremgarázs per-, teher- és igénymentes, a Gépkocsibeálló16 kizárólagos használatára jogosító részének megfelelő mértékű tulajdoni hányadának vételára nettó 4.608.827,56 Ft + hatályos jogszabály szerinti ÁFA (azaz [*] forint + hatályos jogszabály szerinti általános forgalmi adó) összeg (továbbiakban: „Gépkocsibeálló25 Vételár”).

A fenti kiegészítésre tekintettel a Vételár fogalmába a továbbiakban beleértendők a Gépkocsibeálló16 Vételár, a Gépkocsibeálló17 Vételár, a Gépkocsibeálló18 Vételár, a Gépkocsibeálló19 Vételár, a Gépkocsibeálló20 Vételár, a Gépkocsibeálló21 Vételár, a Gépkocsibeálló22 Vételár, a Gépkocsibeálló23 Vételár, a Gépkocsibeálló24 Vételár és a Gépkocsibeálló25 Vételár is.

2.5 Felek megállapodnak abban, hogy a jelen 1. Számú Módosítással az Előszövevény 5.1 pontjában lévő „Vételár megoszlása” elnevezésű táblázat kiegészítésre kerül az alábbiak szerint:

VÉTELÁR MEGOSZLÁSA

Vevő által fizetendő bruttó összeg
(1. Számú Módosítás aláírásakor
hatályos áfa)

Gépkocsibeálló16 Vételár (27% áfa):	5.853.210,- Ft
Gépkocsibeálló17 Vételár (27% áfa):	5.853.210,- Ft
Gépkocsibeálló18 Vételár (27% áfa):	5.853.210,- Ft
Gépkocsibeálló19 Vételár (27% áfa):	5.853.211,- Ft
Gépkocsibeálló20 Vételár (27% áfa):	5.853.211,- Ft
Gépkocsibeálló21 Vételár (27% áfa):	5.853.211,- Ft
Gépkocsibeálló22 Vételár (27% áfa):	5.853.211,- Ft
Gépkocsibeálló23 Vételár (27% áfa):	5.853.211,- Ft
Gépkocsibeálló24 Vételár (27% áfa):	5.853.211,- Ft
Gépkocsibeálló25 Vételár (27% áfa):	5.853.211,- Ft

2.6 Felek megállapodnak abban, hogy a jelen 1. Számú Módosítással az Előszövevény kiegészítésre kerül az alábbiak szerint egy új 5.3.3 ponttal:

„5.3.3 Felek megállapodnak, hogy a jelen 1. Számú Módosítás hatálybalépése napján / hatályba lépése napját követő 15 (tizenöt) munkanapon belül a Vevő köteles megfizetni az Eladó részére nettó 460.883,- Ft + hatályos jogszabály szerinti általános forgalmi adó a Gépkocsibeálló16 Vételárát, nettó 460.883,- Ft + hatályos jogszabály szerinti általános forgalmi adó a Gépkocsibeálló17 Vételárát, nettó 460.883,- Ft + hatályos jogszabály szerinti általános forgalmi adó a Gépkocsibeálló18 Vételárát, nettó 460.883,- Ft + hatályos jogszabály szerinti általános forgalmi adó a Gépkocsibeálló19 Vételárát, nettó 460.883,- Ft + hatályos jogszabály szerinti általános forgalmi adó a Gépkocsibeálló20 Vételárát, nettó 460.883,- Ft + hatályos jogszabály szerinti általános forgalmi adó a Gépkocsibeálló21 Vételárát, nettó 460.883,- Ft + hatályos jogszabály szerinti általános forgalmi adó a Gépkocsibeálló22 Vételárát, nettó 460.883,- Ft + hatályos jogszabály szerinti általános forgalmi adó a Gépkocsibeálló23 Vételárát, nettó 460.883,- Ft + hatályos jogszabály szerinti általános forgalmi adó a Gépkocsibeálló24 Vételárát és 460.883,- Ft + hatályos jogszabály szerinti általános forgalmi adó a Gépkocsibeálló25 Vételárát (a jelen pont szerint megfizetendő összegek a továbbiakban együttesen: „Új Ingatlanegységek Vételára”) a Felek megállapodása szerint. Felek rögzítik, hogy az Új Ingatlanegységek Vételarából 10%-ának megfelelő összeg szintén az Előszövevényt és az Adásvételi Szerződést biztosító Ptk. 6:185. § szerinti foglalónak minősül (továbbiakban: „Új Ingatlanegységek Foglalója”) az Előszövevény

LIVING II. Ingatlanfejlesztő Befektetési Alap
képviseli: GLADIATOR Befektetési Alapkezelő Zrt.
képviselében Martin János meghatalmazott
Eladó

Budapest Főváros III. Kerület
Óbuda-Békásmegyer Önkormányzata
képviseli önállóan: Dr. Kiss László
polgármester nevében és megbízásából
Czeglédy Gergő alpolgármester
Vevő

dr. Fütty Tivadar
ellenjegyző ügyvéd
KASZ: 36060323

A Vevő által megfizetendő Új Ingatlanegységek Vételárának teljes bruttó összege az 1. Számú Módosítás megkötésekor hatályos AFA kulcsokkal:

Gépkocsibeállók Foglalkozási (Gépkocsibeállók Vételár 10%-a):	585.321,- Ft
Gépkocsibeállók Vételárának a Gépkocsibeállók Foglalkozási felületi része:	5.267.889,- Ft
Gépkocsibeállók Foglalkozási (Gépkocsibeállók Vételár 10%-a):	585.321,- Ft
Gépkocsibeállók Vételárának a Gépkocsibeállók Foglalkozási felületi része:	5.267.889,- Ft
Gépkocsibeállók Foglalkozási (Gépkocsibeállók Vételár 10%-a):	585.321,- Ft
Gépkocsibeállók Vételárának a Gépkocsibeállók Foglalkozási felületi része:	5.267.889,- Ft
Gépkocsibeállók Foglalkozási (Gépkocsibeállók Vételár 10%-a):	585.321,- Ft
Gépkocsibeállók Vételárának a Gépkocsibeállók Foglalkozási felületi része:	5.267.890,- Ft
Gépkocsibeállók Foglalkozási (Gépkocsibeállók Vételár 10%-a):	585.321,- Ft
Gépkocsibeállók Vételárának a Gépkocsibeállók Foglalkozási felületi része:	5.267.890,- Ft
Gépkocsibeállók Foglalkozási (Gépkocsibeállók Vételár 10%-a):	585.321,- Ft
Gépkocsibeállók Vételárának a Gépkocsibeállók Foglalkozási felületi része:	5.267.890,- Ft
Gépkocsibeállók Foglalkozási (Gépkocsibeállók Vételár 10%-a):	585.321,- Ft
Gépkocsibeállók Vételárának a Gépkocsibeállók Foglalkozási felületi része:	5.267.890,- Ft
Gépkocsibeállók Foglalkozási (Gépkocsibeállók Vételár 10%-a):	585.321,- Ft
Gépkocsibeállók Vételárának a Gépkocsibeállók Foglalkozási felületi része:	5.267.890,- Ft
Gépkocsibeállók Foglalkozási (Gépkocsibeállók Vételár 10%-a):	585.321,- Ft
Gépkocsibeállók Vételárának a Gépkocsibeállók Foglalkozási felületi része:	5.267.890,- Ft
Új Ingatlanegységek Vételára összesen:	58.532.107,- Ft

- 2.7 Felek megállapodnak abban, hogy az Előszöve új 5.3.3 ponttal történő kiegészítésére tekintettel a jelen 1. Számú Módosítással a korábbi 5.3.3 pont számozása 5.3.4 pontra módosul.

2.8 Felek megállapodnak abban, hogy a Projekttel kapcsolatos egyes részhatáridőket egységesen az alábbiak szerint módosítják:

- 2.8.1 Eladó köteles legkésőbb **2025.03.31.** napjáig a Lakóépületek I. üteme (azaz a B jelű Lakóépület) vonatkozásában a szerkezetkész állapotot elérni, és erről írásban tájékoztatni a Vevőt; és
- 2.8.2 Eladó köteles **2025.10.31.** napjáig a Lakásokat írásban Készre Jelenteni, és ezzel azokat Műszaki Átadás-Átvételi eljárás megindítására írásban felajánlani a Vevőnek az Előszersződés 8.1.1-8.1.4 pontja szerinti műszaki tartalommal; és

dr. Fütty Tivadar
ellenjegyző ügyvéd
KASZ: 36060323

- 2.8.3 Eladó a Lakóépületek I. üteme vonatkozásában és a Előszерződés 3.1 pontjában meghatározott Ingatlanok vonatkozásában legkésőbb **2026.09.30.** napjáig köteles megszerezni a véglegessé vált és végrehajtható Használatbavételi Engedélyt; és
- 2.8.4 Eladó köteles a Használatbavételi Engedély alapján a Lakóépület I. üteme vonatkozásában legkésőbb **2026.10.31.** napjáig Társasház létrehozni, a Társasház bejegyzésére vonatkozó ingatlan nyilvántartási kérelmet benyújtani, és a Társasház **2026.12.31.** napjáig az ingatlan-nyilvántartásba bejegyeztetni, melynek eredményeként az illetékes Földhivatal a társasházi albetéteket (az egyes létrejövő önálló ingatlanok különlapjait) megnyitja.
- 2.9 Felek megállapodnak abban, hogy a Projekt kivitelezésével kapcsolatos egyes részhatáridőket a fentieknek megfelelően módosítottak tekintik a Telek Adásvételi Szerződés és az Előszерződés vonatkozó pontjai tekintetében a jelen 1. Számú Módosítás aláírásával. Erre tekintettel a Felek kijelentik, hogy az Előszерződés 7.1 pontjában, 8.1 pontjában és 8.5 pontjában a fenti 2.8.1 – 2.8.4 pont szerinti határidőket tekintik irányadónak, és a Felek ezeket a határidőket alkalmazzák egymás közötti jogviszonyukban a Projekt vonatkozásában.
- 2.10 Felek megállapodnak abban, hogy az Előszерződés 9.1 pontját a jelen 1. Számú Módosítással az alábbiakra módosítják azzal, hogy a változással érintett szövegrészek félkövér, dőlt kiemeléssel kerültek jelölésre:
- „9.1 Az Eladó tájékoztatja a Vevőt, hogy a hatályos jogszabályok szerint az Ingatlanok a Társasház bejegyzéséig még nem minősülnek az ingatlan-nyilvántartás szerinti önálló ingatlanoknak, ezért az ingatlan-nyilvántartási hatóság kizárólag a Társasház bejegyzése iránti kérelmet követő rangsorban tudja bejegyezni a Vevő Ingatlanokra vonatkozó tulajdonjogát. Az ingatlan-nyilvántartási hatóság gyakorlata szerint, ha a Társasház bejegyzése iránti kérelmet megelőzően kerül benyújtásra a tulajdonjog bejegyzési engedély, akkor az elutasításra kerül. Ennek megfelelően a Felek megállapodnak, hogy a tulajdonjog bejegyzési engedély csak akkor kerüljön az illetékes ingatlan-nyilvántartási hatósághoz benyújtásra, ha a Társasház ingatlan-nyilvántartási bejegyzése iránti kérelmet már széljegyezték, és a jelen Előszерződésben szereplő, dologösszességet képező Ingatlanok mindegyike vonatkozásában a teljes Vételár megfizetésre került az Eladó részére. Felek megállapodnak, hogy az Ingatlanok tulajdonjoga a teljes Vételárnak a megfizetésével, azaz a Második Vételárrészlet a Bankszámlán történő jóváírásával egyidejűleg száll át (továbbiakban: „**Tulajdonjog Átszállás Napja**”) a Vevőre, feltéve, hogy ezt megelőzően az Első Vételárrészlet is megfizetésre került. ***Az Ingatlanok dologösszességére tekintettel a Felek kifejezetten megállapodnak abban, hogy a Gépkocsibeállóló16-tól a Gépkocsibeállóló25-ig esetében is a fenti 5.3.3 pont (ami az Előszерződés 1. Számú Módosítása következtében 5.3.4 pontra változott) szerinti Második Vételárrészletnek a Bankszámlán történő jóváírásával egyidejűleg száll át a Gépkocsibeállóló16, a Gépkocsibeállóló17, a Gépkocsibeállóló18, a Gépkocsibeállóló19, a Gépkocsibeállóló20, a Gépkocsibeállóló21, a Gépkocsibeállóló22, a Gépkocsibeállóló23, a Gépkocsibeállóló24 és a Gépkocsibeállóló25 tulajdonjoga a Vevőre annak ellenére, hogy az Új Ingatlanegységek Vételárát a Vevő egyösszegben köteles megfizetni az Előszерződés 1. Számú Módosítása hatálybalépése napján / hatályba lépése napját követő 15 (tizenöt) munkanapon belül.*** Felek megállapodnak, hogy az Ingatlanokra vonatkozó, fenti 5.1 pont szerinti teljes Vételár megfizetéséig fenntartja az Eladó a tulajdonjogát az Ingatlanokon.”
- 2.10 Felek megállapodnak abban, hogy az Előszерződés 14.2 pontját a jelen 1. Számú Módosítással az alábbi rendelkezéssel egészítik ki:

„... ***Felek kifejezetten megállapodnak, hogy az Eladó késedelme esetén, a Vevő a jelen pontban meghatározott elállási jog gyakorlására az Új Ingatlanegységek vonatkozásában önállóan, valamint valamennyi Ingatlanok vonatkozásában együttesen is jogosult, kizárólag e tekintetben az Ingatlanok és az Új Ingatlanegységek nem tekintendők dologösszességnek. Amennyiben a Vevő a jelen pontban meghatározott elállási jogot kizárólag az Új Ingatlanegységek vonatkozásában gyakorolja, úgy az Ingatlanok vonatkozásában az általános polgári jogi szabályok szerint továbbra is követelheti a jelen Előszерződés szerinti teljesítést.***”

III. VEGYES RENDELKEZÉSEK

- 3.1 Felek rögzítik, hogy a jelen 1. Számú Módosítás kielégítően rendezi a Feleknek az Előszерződéssel összefüggésben mai napig esetlegesen felmerült minden és összes igényét. Felek a jelen 1. Számú Módosításban foglaltakat meghaladóan az Előszерződés rendelkezéseit módosítani nem kívánták, az Előszерződés fenti rendelkezésekkel nem módosított rendelkezései változatlan tartalommal továbbra is érvényben és hatályban maradnak. Felek

LIVING II. Ingatlanfejlesztő Befektetési Alap
képviseli: GLADIATOR Befektetési Alapkezelő Zrt.
képviselében Martin János meghatalmazott
Eladó

Budapest Főváros III. Kerület
Óbuda-Békásmegyer Önkormányzata
képviseli önállóan: Dr. Kiss László
polgármester nevében és megbízásából
Czeglédy Gergő alpolgármester
Vevő

dr. Fütty Tivadar
ellenjegyző ügyvéd
KASZ: 36060323

rögzítik, hogy a jelen 1. Számú Módosítás kizárólag az Előszerződéssel együtt értelmezendő.

- 3.2 Felek rögzítik, hogy a jelen 1. Számú Módosítás testesíti meg a Felek egyedüli és teljes megállapodását a 1. Számú Módosítás tárgyát képező rendelkezésekről és a jelen 1. Számú Módosítás is csak a Felek által közösen, írásban módosítható érvényesen.
- 3.3 Felek tudomásul veszik, hogy jelen 1. Számú Módosítás hatályba lépéséhez az Eladó Letétkezelőjeként eljáró Kereskedelmi és Hitelbank Zártkörűen Működő Részvénytársaság részéről a kollektív befektetési formák befektetési és hitelfelvételi szabályairól szóló 78/2014. (III. 14.) Korm. rendelet 38. § (3) bekezdése szerinti Letétkezelői Hozzájárulás szükséges. A Letétkezelői Hozzájárulás beszerzése érdekében az Eladó haladéktalanul köteles eljárni és a Letétkezelői Hozzájárulás kiadásáról és a jelen 1. Számú Módosítás hatálybalépéséről a Vevőt késedelem nélkül, elektronikus úton értesíteni köteles. A jelen 1. Számú Módosítás hatályba lépésének napja az a nap, amikor a Letétkezelő a Letétkezelői Hozzájárulást aláírja.
- 3.4 Ha a jelen 1. Számú Módosítás valamely részét érvénytelennek nyilvánítják vagy pedig a jelen 1. Számú Módosítás valamely rendelkezése a továbbiakban nem alkalmazható, a jelen 1. Számú Módosítás fennmaradó rendelkezései továbbra is teljes hatállyal bírnak. Ilyen esetben azt a rendelkezést, amelyet érvénytelennek vagy egyébként alkalmazhatatlannak nyilvánítottak, oly módon módosítottak kell tekinteni, ami lehetővé teszi a Felek szándékainak, továbbá azoknak a gazdasági és jogi céloknak a megvalósítását, amit a Felek az érvénytelen vagy nem alkalmazható rendelkezéssel el kívántak érni.
- 3.5 A Vevő kijelenti, hogy magyarországi székhelyű, jogszerűen működő helyi önkormányzat, amely a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. §. (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott átlátható szervezet, és ingatlan elidegenítési képessége korlátozva nincsen. A Vevő kijelenti, hogy a nyilvántartásba vételi államának joga szerint nem áll sem adósságrendezési eljárás, sem az adószám érvényességét érintő eljárás, sem egyéb, jogutód nélküli megszüntetésére irányuló eljárás alatt. A Vevő képviselője kijelenti és szavatolja, hogy jogosult arra, hogy jelen 1. Számú Módosítást megkösse, rendelkezik az ehhez szükséges tulajdonosi határozatokkal, felhatalmazásokkal, engedélyekkel, továbbá rendelkezik felhatalmazással a jelen 1. Számú Módosítás aláírására és az abból eredő kötelezettségek teljesítésére, valamint a jelen 1. Számú Módosítás aláírása, a benne foglalt jogügylet végrehajtása nem sérti a Vevő jogi dokumentumaiban foglalt rendelkezéseket és a jogszabályokat. Vevő kijelenti, hogy a jelen 1. Számú Módosítás megkötését Budapest Főváros III. Kerület Óbuda-Békásmegyer Önkormányzat Képviselő-testületének Pénzügyi, Tulajdonosi és Vagyonnyilatkozat-kezelő Bizottsága a [*] számú határozatával jóváhagyta, és a jelen 1. Számú Módosítás aláírására Dr. Kiss László polgármestert felhatalmazta. Vevő kijelenti és szavatolja, hogy a jelen 1. Számú Módosítás érvényességéhez és a hatályosságához további harmadik személy vagy szerv jóváhagyása vagy hozzájárulása nem szükséges a Vevő vonatkozásában. Az Eladó kijelenti, hogy Magyarországon jogszerűen bejegyzett és működő, Magyar Nemzeti Bank által nyilvántartásba vett ingatlan befektetési alap, a kollektív befektetési formákról és kezelőikről, valamint egyes pénzügyi tárgyú törvények módosításáról szóló 2014. évi XVI. törvény 65.§ (1) bekezdés alapján önálló jogi személy, amely törvényes képviselője az alapkezelő, amely Magyarországon jogszerűen bejegyzett és működő gazdasági társaság, az alapkezelő az Eladó nevében eljár, és az Eladó az alapkezelő útján rendelkezik a jelen 1. Számú Módosítás megkötéséhez, és az az alapján fennálló kötelezettségek teljesítéséhez szükséges jogokkal, jogképességgel, valamint ügyletkötési képessége, illetve jelen 1. Számú Módosítás szerinti kötelezettségeinek teljesítése nem áll korlátozás vagy kizárás alatt, kivéve a Letétkezelőnek a jogszabályok szerinti beleegyezését, továbbá ingatlan elidegenítési képessége korlátozva nincs.
- 3.6 Felek a jelen 1. Számú Módosítás megszerkesztésével és ellenjegyzésével megbízták a Dr. Fütty Ügyvédi Irodát (székhelye: 1158 Budapest, Apolló utca 42., képviseli: dr. Fütty Tivadar, ügyvéd).

Felek kijelentik, hogy a jelen 1. Számú Módosításban foglalt nyilatkozataik megfelelnek akaratuknak és végleges szándékuknak. Az eljáró ügyvédi iroda tájékoztatta a Feleket, hogy a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény (továbbiakban: „Pmt.”) rendelkezései alapján ügyfél-átvilágítási kötelezettség terheli, valamint az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: „Ügyvédi tv.”) rendelkezései alapján ügyfél azonosítási kötelezettség terheli a Felek adatai vonatkozásában, erre tekintettel a Felek adatai a Pmt. és az Ügyvédi tv. rendelkezései alapján a jelen 1. Számú Módosításban kerülnek rögzítésre. Az Eladó és a Vevő általi adatszolgáltatás az általuk bemutatott, a személyazonosság igazolására alkalmas okiratok tartalma alapján történik, a Pmt. valamint az Ügyvédi tv. szabályai szerint. Az eljáró ügyvéd az Eladót a nyilvántartó hatóság nyilvántartása, valamint az Eladó által bemutatott okiratok alapján, az Eladó képviseletében meghatalmazottként eljáró természetes személyt azonosító

LIVING II. Ingatlanfejlesztő Befektetési Alap
képviselet: GLADIATOR Befektetési Alapkezelő Zrt.
képviseletében Martin János meghatalmazott
Eladó

**Budapest Főváros III. Kerület
Óbuda-Békásmegyer Önkormányzata**
képviselet önállóan: Dr. Kiss László
polgármester nevében és megbízásából
Czeglédy Gergő alpolgármester
Vevő

dr. Fütty Tivadar
ellenjegyző ügyvéd
KASZ: 36060323

okmányai alapján azonosította. Eladó képviselőjében eljáró természetes személy tudomásul veszi, hogy az ügyfél-átvilágítás során bemutatott, személyazonosításhoz felhasznált okmányairól és az abban foglalt adatairól az eljáró ügyvéd másolatot készít és azokat rögzíti, kezeli, valamint megőrzi, illetve hozzájárul, hogy az eljáró ügyvéd a Pmt. szerinti, más szolgáltató által végzett ügyfél-átvilágításhoz az átvilágítás során rögzített azonosító adatokat átadja. Az eljáró ügyvéd a Vevőt a nyilvántartó hatóság nyilvántartása, valamint a Vevő képviselőjében eljáró természetes személyt az általa bemutatott azonosító okmányai alapján azonosította. Vevő képviselőjében eljáró természetes személy tudomásul veszi, hogy az ügyfél-átvilágítás során bemutatott, személyazonosításhoz felhasznált okmányairól és az abban foglalt adatairól az eljáró ügyvéd másolatot készít, és azokat rögzíti, kezeli, valamint megőrzi, illetve hozzájárul, hogy az eljáró ügyvéd a Pmt. szerinti, más szolgáltató által végzett ügyfél-átvilágításhoz az átvilágítás során rögzített azonosító adatokat átadja. Felek jelen 1. Számú Módosítás aláírásával büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy jelen 1. Számú Módosítás aláírása során saját nevükben járnak el. Felek tudomásul veszik, hogy adataik kizárólag a jelen 1. Számú Módosítással érintett megbízás teljesítéséhez, valamint a jogszabályon alapuló jogi kötelezettségek teljesítése érdekében kerülnek felhasználásra az eljáró ügyvéd Adatkezelési Tájékoztatójának (Kivonat) tartalmának megfelelően. A Vevő képviselőjében eljáró természetes személy kijelenti, hogy személyes adatai kezelésére, továbbítására vonatkozóan megfelelő tájékoztatást kapott, az eljáró ügyvéd adatkezelésre vonatkozó Adatkezelési Tájékoztatójának (Kivonat) tartalmát a Vevő képviselőjében eljáró természetes személy jelen 1. Számú Módosítás aláírását megelőzően megismerte és elfogadta. Az eljáró ügyvéd felhívja a Felek figyelmét arra, hogy az adataikban bekövetkezett változásokat kötelesek részére a változás bekövetkezését követően haladéktalanul írásban bejelenteni.

- 3.7 Felek kötelezettséget vállalnak arra, hogy a jelen 1. Számú Módosítással kapcsolatos, illetve a jelen 1. Számú Módosítással kapcsolatban egymásról szerzett valamennyi adatot, beleértve azok létrejöttét és tartalmát, szigorúan bizalmasan kezelik. Felek vállalják továbbá, hogy a fenti adatok nem hozhatók nyilvánosságra, azokat harmadik személlyel - kivéve bírósági vagy hatósági eljárást, a Felek jogi képviselőit és pénzügyi tanácsadóit, hitelezőit, - a másik Fél előzetes írásbeli hozzájárulása nélkül nem közlik.
- 3.8 A jelen 1. Számú Módosítás a Felek (általános vagy e tárgyban különös) jogutódjára is kötelező. Felek vállalják, hogy különös vagy általános jogutódlás esetén a jelen 1. Számú Módosítást jogutódjaikkal megfelelően meg- és elismertetik. Vevő kijelenti, hogy Eladó lehetőséget biztosított számára a jelen 1. Számú Módosítás szerződéses feltételeinek részletes megtárgyalására, valamint a jelen 1. Számú Módosítás szövege Vevő egyetértésével került véglegesítésre. Vevő kijelenti továbbá, hogy összhangban vannak az általa ismert piaci gyakorlattal a jelen 1. Számú Módosítás azon rendelkezései is, amelyek az alkalmazandó jogszabályoktól – a diszpozitivitásra tekintettel megengedetten – eltérnek.
- 3.9 Felek kijelentik, hogy a jelen 1. Számú Módosítás a Felek között létrejött teljes megállapodást teljeskörűen szabályozza, és hatálytalanná tesz bármilyen, e tárgyban korábban folytatott előzetes szóbeli egyeztetést vagy korábban született írásbeli megállapodást, illetve nyilatkozatot. Felek rögzítik, hogy a jelen 1. Számú Módosításnak nem képezik tartalmát azon szokások, amelyek alkalmazásában a Felek az esetleges korábbi üzleti kapcsolatukban megegyeztek, illetve azon gyakorlat, amelyet egymás között kialakítottak. Felek rögzítik továbbá, hogy a jelen 1. Számú Módosításnak nem képezi tartalmát az adott üzletágban a hasonló szerződés alanyai által széles körben ismert és rendszeresen alkalmazott szokás, amelyre tekintettel a Felek a Ptk. 6:63. § (5) bekezdés alkalmazását kizárják.
- 3.10 Bármely vita eldöntésére, amely a jelen 1. Számú Módosításból, az Előszerveződésből vagy Adásvételi Szerződésből vagy azzal összefüggésben, annak megszegésével, megszűnésével, érvényességével, vagy értelmezésével kapcsolatban keletkezik, a Felek kikötik az Ingatlanok fekvése szerint illetékes bíróságot.
- 3.11 Felek rögzítik, hogy a jelen 1. Számú Módosítás kizárólag valamennyi Fél által aláírva, írásban módosítható.
- 3.12 A jelen 1. Számú Módosítás a Felek általi kölcsönös aláírása napján jön létre. Amennyiben a Felek eltérő időpontban írják alá a jelen 1. Számú Módosítást, úgy az 1. Számú Módosítás a későbbi időpontban aláíró fél aláírása napján jön létre.
- 3.13 Felek megállapodnak, hogy jelen 1. Számú Módosításban nem rendezett kérdésekben a Ptk. és egyéb vonatkozó magyar jogszabályok rendelkezései az irányadók.

Felek a jelen 1. Számú Módosítást elolvasták, közösen értelmezték, megértették és azt, mint akaratukkal mindenben teljesen megegyezőt jóváhagyólag alulírott helyen és napon írták alá.

LIVING II. Ingatlanfejlesztő Befektetési Alap
képviselet: GLADIÁTOR Befektetési Alapkezelő Zrt.
képviseletében Martin János meghatalmazott
Eladó

**Budapest Főváros III. Kerület
Óbuda-Békásmegyér Önkormányzata**
képviselet önállóan: Dr. Kiss László
polgármester nevében és megbízásából
Czegledy Gergő alpolgármester
Vevő

dr. Fütty Tivadar
ellenjegyző ügyvéd
KASZ: 36060323

Szerződés azonosító:

Római Park/B2002, B2005, B2006, B2104, B2106, B2109, B2110, B2204, B2206, B2207, B2209, B2304, B2306, B2307, B2309/2024/1M

Budapest, 2024. _____

Budapest, 2024. _____

LIVING II. Ingatlanfejlesztő Befektetési Alap
képviseli: GLADIATOR Befektetési Alapkezelő Zrt.
képviselésében Martin János meghatalmazott
Eladó

Budapest Főváros III. Kerület
Óbuda-Békásmegyer Önkormányzata
képviseli önállóan: Dr. Kiss László polgármester nevében
és megbízásából Czeglédy Gergő alpolgármester
Vevő

Ellenjegyzem Budapesten, 2024. _____ napján, egyben a jelen 1. Számú Módosítás 3.6 pontjában
lévő ügyvédi meghatalmazást elfogadom:

dr. Fütty Tivadar ügyvéd
(Dr. Fütty Ügyvédi Iroda,
székhelye: 1158 Budapest, Apolló utca 42.,
kamarai azonosító száma: 36060323)

LIVING II. Ingatlanfejlesztő Befektetési Alap
képviseli: GLADIATOR Befektetési Alapkezelő Zrt.
képviselésében Martin János meghatalmazott
Eladó

Budapest Főváros III. Kerület
Óbuda-Békásmegyer Önkormányzata
képviseli önállóan: Dr. Kiss László
polgármester nevében és megbízásából
Czeglédy Gergő alpolgármester
Vevő

dr. Fütty Tivadar
ellenjegyző ügyvéd
KASZ: 36060323

LETÉTKEZELŐI ZÁRADÉK

A **Kereskedelmi és Hitelbank Zártkörűen Működő Részvénytársaság** (székhely: 1095 Budapest, Lechner Ödön fasor 9.; cégjegyzékszám: Cg. 01-10-041043) (továbbiakban: „**K&H Bank Zrt.**”) alulírott cégjegyzésre együttesen jogosult képviselői ezúton kijelentjük, hogy a K&H Bank Zrt., mint a **LIVING II. Ingatlanfejlesztő Befektetési Alap** (székhelye: 1095 Budapest, Máriássy utca 7.; nyilvántartási száma: 1221-42) **Letétkezelője** a kollektív befektetési formák befektetési és hitelfelvételi szabályairól szóló 78/2014. (III. 14.) Korm. rendelet 38. § (3) bekezdése, illetve a kollektív befektetési formákról és kezelőikről, valamint egyes pénzügyi tárgyú törvények módosításáról szóló 2014. évi XVI. törvény („**Kbftv.**”) 64. § (9) bekezdésének f) pontja alapján, a Ptk. 6:118. § (1) bekezdése szerint beleegyezését a jelen 1. Számú Módosítás hatályba lépéséhez ezúton megadja.

Budapest, 2024. _____

Kereskedelmi és Hitelbank Zártkörűen Működő Részvénytársaság
Letétkezelő
Képviseli:

Név: _____

Tisztség: _____

INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

a Budapest, beterület 64057/35 hrsz.
alatt felvett telekingatlan vonatkozásában

mely Budapest III. Kerület Óbuda-Békásmegyer Önkormányzata által
"Óbudai bérlakásprogram" elnevezéssel „Többlakásos épületek és önálló házak kivitelezése”
tárgyban kiírt közbeszerzési eljárás eredményeként került megkötésre

Budapest III. Kerület Óbuda-Békásmegyer Önkormányzata
Eladó

és

Living II. Ingatlanfejlesztő Befektetési Alap Vevő

között.

Budapest III. Kerület Óbuda-Békásmegyer
Önkormányzata

képv.: Dr. Kiss László polgármester megbízásából
Czeplédy Gergő alpolgármester
Eladó

Budapest, 2021. december 10.

Living II. Ingatlanfejlesztő Befektetési Alap
képviselésében eljár: GLADIÁTOR Befektetési
Alapkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság
képviseli: Gyáfrás Sándor vezérigazgató
Vevő

Budapest, 2021. december 14.

Ellenjegyzem, valamint az okiratba foglalt letétteményesi feladatokat ellátását elfogadom, dr. Haraszti Gábor ügyvéd
(Winkler, Barna és Társai Ügyvédi Iroda; 1012 Budapest, Logodi utca 30.; KASZ: 36061243) Budapesten, 2021.
december 14. napján:

Jelen adásvételi szerződés („**Szerződés**”) alábbi felek (továbbiakban együttesen, mint „**Felek**”, külön-külön pedig mint „**Fél**”) között jött létre

- (A) **Budapest III. Kerület Óbuda-Békásmegyer Önkormányzata** (székhely: 1033 Budapest, Fő tér 3.; adószám: 15735667-2-41; statisztikai számjele: 15735667-8411-321-01; törzskönyvi azonosító: 735661; képviseli: Dr. Kiss László polgármester megbízásából Czeglédy Gergő alpolgármester), mint eladó (továbbiakban: „**Eladó**”)
- (B) **Living II. Ingatlanfejlesztő Befektetési Alap** (székhely: 1095 Budapest, Máriássy utca 7.; MNB nyilvántartásba vételi szám: 1221-42; adószám: 19086862-2-43; statisztikai számjele: 19086862-6430-915-01; képviseli: GLADIATOR Befektetési Alapkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság /székhely: 1095 Budapest, Máriássy utca 7.; cégjegyzékszám: Cg.01-10-049232; adószám: 25887569-2-43; statisztikai számjele: 25887569-6630-114-01; képviselőjében önállóan eljár: Gyáfrás Sándor vezérigazgató) mint vevő (továbbiakban „**Vevő**”)

alulírott helyen és napon, az alábbi feltételek szerint.

ELŐZMÉNYEK

- (I) Eladó 1/1 arányú, kizárólagos tulajdonát képezi a Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály („**Földhivatal**”) által **Budapest III. kerület, belterület 64057/35 hrsz.** alatt felvett, természetben a **1039 Budapest, Pünkösdfürdő utcában** található, „kivett, beépítetlen terület” megnevezésű, **10 626 m²** területű telekingatlan (továbbiakban: „**Ingatlan**”).
- (II) Eladó, mint ajánlatkérő az Európai Unió Hivatalos Lapjában (Tenders Electronic Daily) 2021.06.25.napján, 2021/S 121-317097 azonosítószámon közzétett részvételi felhívással „**Óbudai bérlakásprogram**” elnevezéssel „**Többlakásos épületek és önálló házak kivitelezése**” tárgyban a közbeszerzésekről szóló 2015. évi CXLI. törvény (a továbbiakban „**Kbt.**”) II. része [Kbt. 85. § (1) bek.] szerinti tárgyalásos eljárást indított és folytatott le („**Közbeszerzési eljárás**”), melynek tárgya az Ingatlanon lakóingatlan jellegű fejlesztés megvalósítása, az ehhez szükséges engedélyes tervek elkészítése, engedélyek beszerzése, kiviteli tervek elkészítése, az építési munkák elvégzése és az elkészült társasház használatbavételi engedélyének megszerzése, társasház alapítás. A lakóingatlan jellegű fejlesztés keretében 2 ütemben, várhatóan három lakóépületben (A, B és C jelű lakóépületek; a továbbiakban együttesen „**Lakóépületek**”, külön-külön pedig „**Lakóépület**”, mely Lakóépületek közül legalább a B jelű lakóépület készül el a Fejlesztés I. ütemében, az A és C jelű Lakóépület a fejlesztés II. ütemében) lakások, tárolók, továbbá egy teremgarázs és egyéb helyiségek kerülnek kialakításra.
- (III) A részvételi felhívásban foglaltak szerint a Közbeszerzési eljárás eredményeképpen kiválasztásra kerülő nyertes ajánlattevő megvásárolja az Ingatlant beépítési és egyéb műszaki és általános fejlesztési kötelezettségekkel, melynek részét képezi az Eladó által elkészített és ajánlattevők rendelkezésére bocsátott tervdokumentáció megvásárlása is. A közbeszerzési dokumentáció („**Közbeszerzési Dokumentáció**”) részeként az ajánlattevők részére átadásra kerültek az Ingatlan adásvételére vonatkozó részletes szerződéses feltételek.
- (IV) A részvételi felhívásban foglaltak szerint a nyertes ajánlattevő az ott megjelölt határidőig köteles megépíteni a többlakásos társasházat az ajánlatkérő Eladó által elkészített műszaki tervvel összhangban oly módon, hogy a tervben csak olyan mértékű változtatásokat eszközölhet, melyek a településképi véleményt nem befolyásolják, továbbá a „B” épülettömbben tervezetten megvásárolni kívánt 15 db önkormányzati lakás, 15 db parkolóhely, valamint 6 db tároló esetében Eladó által meghatározott műszaki tartalom az irányadó. A Közbeszerzési Dokumentáció részeként az ajánlattevők részére átadásra kerültek az Eladó által megvásárolni szándékozott lakások és egyéb ingatlanok („**Ingatlanok**”) vonatkozásában az adásvételi előszerződésre vonatkozó részletes szerződéses feltételek.

2

Budapest III. Kerület Óbuda-Békásmegyer Önkormányzata

képv.: Dr. Kiss László polgármester megbízásából
Czeglédy Gergő alpolgármester
Eladó

OBVF-KFT.
Czékó Gábor

Budapest, 2021. december 10.

Living II. Ingatlanfejlesztő Befektetési Alap
képviselőjében eljár: GLADIATOR Befektetési
Alapkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság
képviseli: Gyáfrás Sándor vezérigazgató
Vevő

Budapest, 2021. december 14.

Ellenjegyzem, valamint az okiratba foglalt letéteményesi feladatokat ellátását elfogadom, dr. Haraszi Gábor ügyvéd (Winkler, Barna és Társai Ügyvédi Iroda; 1012 Budapest, Logodí útca 30.; KASZ: 36061243) Budapest, 2021. december 14. napján:

- (V) A Közbeszerzési eljárás eredményeként 2021. november 11. napján az Eladó ajánlatkérő Vevőt hirdette ki a közbeszerzési eljárás nyerteseként.

FENTI ELŐZMÉNYEKET KÖVETŐEN A FELEK AZ ALÁBBIKBAN ÁLLAPODNAK MEG.

I. AZ INGATLAN

- 1.1 Eladó Ingatlanra vonatkozó 1/1 arányú tulajdonjogát az illetékes Földhivatal 51232/4/2012/12.01.25. számú határozattal jegyezte be a volt egyházi ingatlanok tulajdoni helyzetének rendezéséről szóló 1991. évi XXXII. törvény 1. §-a alapján, megosztás jogcímén.
- 1.2 Az Ingatlan jelen Szerződés aláírásának napján a TAKARNET rendszerből lehívott tulajdoni lapjának („**Tulajdoni Lap**”) III. része az alábbi élő bejegyzéseket tartalmazza:
- 1.2.1. vezetékjog a BUDAPEST ELMŰ Rt. (1132 Budapest, Váci út 72-74.) javára 459 m² területre, mely a Földhivatal 51232/4/2012/04.09.02 számú határozatával került bejegyzésre;
- 1.2.2. vezetékjog az ELMŰ HÁLÓZATI Kft. (1132 Budapest, Váci út 72-74.; törzsszám: 11327274) javára 516 m² területre, mely a Földhivatal 51232/4/2012/10.03.05. számú határozatával került bejegyzésre;
- 1.2.3. vezetékjog az ELMŰ HÁLÓZATI Kft. (1132 Budapest, Váci út 72-74.; törzsszám: 11327274) javára 677 m² területre, mely a Földhivatal 51232/4/2012/10.03.01. számú határozatával került bejegyzésre;
- 1.2.4. szöveges bejegyzés a Földhivatal 51232/4/2012/12. 01. 25. számú határozatával került bejegyzésre, melynek értelmében az Ingatlan a T-85464 változási vázrajz alapján megosztási vázrajz útján alakult ki a Budapest III. kerület 64057/20 hrsz. alatti ingatlanból;
- 1.2.5. vezetékjog az ELMŰ HÁLÓZATI Kft. (1132 Budapest, Váci út 72-74.; törzsszám: 11327274) javára 14 m² területre, mely a Földhivatal 48632/3/2013/12.07.30. számú határozatával került bejegyzésre.
- 1.3 Az Ingatlan Tulajdoni Lapja az 1.2 pontban meghatározottakat meghaladóan élő bejegyzést nem tartalmaz, a Tulajdoni Lapon elintézetlen széljegy nem látható.
- 1.4 Vevő kijelenti, hogy a tulajdoni lap tartalmát megismerte, tudomásul vette, az Ingatlan jogi helyzetével tisztában van.
- 1.5 Eladó tájékoztatja a Vevőt, hogy a bejegyzett, 1.2 pontban részletesen ismertetett vezetékjogok a Vevő által történő tulajdonszerzést követően is fennmaradnak, melyet Vevő kifejezetten tudomásul vesz.
- 1.6 Felek rögzítik, hogy Eladó a Közbeszerzési eljárás elindítását megelőzően az Ingatlan vonatkozásában értékbecslés elvégzését rendelte meg. Az Ingatlanra vonatkozó *N025M/2021* szám alatt elkészült értékbecslést („**Értékbecslés**”) a PLÁNe Mérnökiroda Kft. (székhely: 1016 Budapest, Zsolt utca 6. C. ép. fszt. 6; Cg. 01-09-164138; adószám: 10721920-2-41.) 2021. áprilisában elkészítette és az Eladó rendelkezésére bocsátotta.
- 1.7 Felek rögzítik továbbá, hogy a jelen Szerződés aláírását megelőzően a Vevő az Ingatlant helyszíni szemle keretében megtekintette, azt a Közbeszerzési eljárásban meghatározott építési projekt megvalósítására és saját gazdasági céljaira megfelelőnek találta.
- 1.8 Vevő kijelenti, hogy az Értékbecslést a Közbeszerzési eljárás során megismerte, annak tartalmát teljeskörűen áttanulmányozta. Vevő kijelenti, hogy teljeskörűen tisztában van az Értékbecslés Ingatlan vonatkozásban tett megállapításaival, az ott ismertetett egyes jellemzőkkel, és a Közbeszerzési eljárás során ajánlatát az Értékbecslésben foglaltak figyelembevételével, minden ott rögzített körülményt előzetesen mérlegelve tette meg, az Ingatlan az Értékbecslésben leírt jellemzők ismeretében kívánja megvásárolni.

3

**Budapest III. Kerület Óbuda-Békásmegyer
Önkormányzata**

kép.: Dr. Kiss László polgármester megbízásából
Czegléd Gergő alpolgármester
Eladó

Budapest, 2021. december 10.

Living II. Ingatlanfejlesztő Befektetési Alap

képviselőtében eljár: GLADIÁTOR Befektetési
Alapkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság
képviseli: Gyáfrás Sándor vezérigazgató
Vevő

Budapest, 2021. december 14.

Ellenjegyzem, valamint az okiratba foglalt letéteményesi feladatokat ellátását elfogadom, dr. Haraszti Gábor ügyvéd (Winkler, Barna és Társai Ügyvédi Iroda; 1012 Budapest, Logódi utca 30.; KASZ: 36061243) Budapesten, 2021. december 14. napján:

- 1.9 Az Eladó szavatolja a jelen Szerződésben a Vevőnek, hogy a jelen Szerződés megkötését megelőzően az Ingatlan jogi-műszaki átvilágítása érdekében a Közbeszerzési eljárás keretében minden olyan iratot átadott és minden olyan dokumentumba betekintést és tanulmányozási lehetőséget biztosított, valamint minden lényeges információt feltárt a Vevő részére, amely az Eladó rendelkezésére állt vagy arról az Eladónak tudomása volt, és jelentőséggel bírt az Ingatlan vonatkozásában, és az Eladó a jelen Szerződés hatálya alatt minden újonnan keletkező fontosabb dokumentumot a Vevő rendelkezésére bocsátott és fog bocsátani.
- 1.10 Tekintettel arra, hogy az Ingatlan vonatkozásában a Vevő helyszíni szemle keretében meggyőződött az Ingatlan alkalmasságáról, valamint, hogy az Értébecslés előzetesen elkészítésre került, és azt a Vevő teljeskörűen megismerte, Eladó jelen Szerződés aláírásával az Ingatlan vonatkozásában – a fenti 1.9 pontban foglaltakon túl – a jogszabályok által megengedett mértékben kizárja a kellékszavatossági felelősségét – ide értve a rejtett hibákért való esetleges felelősségét is – Vevővel szemben.

II. INGATLAN ADÁSVÉTELE, INGATLAN-NYILVÁNTARTÁSI RENDELKEZÉSEK

(A) Ingatlan adásvételi szerződés tárgya

- 2.1 Jelen Szerződéssel Eladó eladja, Vevő pedig a jelen Szerződésben meghatározott vételár megfizetése ellenében megvásárolja az Ingatlant a III. fejezetben rögzített ingatlanfejlesztési kötelezettség mellett.
- 2.2 Eladó az Ingatlanra vonatkozó tulajdonjogát a teljes vételár megfizetéséig fenntartja. Erre tekintettel Felek megállapodnak, hogy a jelen Szerződés aláírását követően az ingatlannyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvényben („*Inytv.*”) meghatározott határidőn belül kezdeményezik a Vevő tulajdonjogának bejegyzésére irányuló földhivatali eljárást, azaz a jelen Szerződést a Földhivatalhoz benyújtják a Vevő 1/1 arányú tulajdonjogának bejegyzésére irányuló földhivatali kérelemmel együtt, azzal, hogy Felek kéri a Földhivatalt, hogy az Inytv. 47/A. § (1) bekezdés b) pontja *alapján* a Vevő tulajdonjogának bejegyzésére irányuló földhivatali eljárást az Eladók bejegyzési engedélyének benyújtásáig, de legfeljebb 6 hónapig tartsa függőben.
- 2.3 Eladó, mint letevő, Vevő mint jogosult illetve ellenjegyző ügyvéd, mint letéteményes („*Letéteményes*”) jelen Szerződés aláírásával megállapodnak, hogy Eladók jelen Szerződés aláírásával egyidejűleg Letéteményesnél letétbe helyezi Vevő javára 6 példányban azt az ingatlan-nyilvántartás tartalmi és formai követelményeinek megfelelő ellenjegyzett nyilatkozatát („*Bejegyzési Engedély*”), amelyben feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy a Vevő tulajdonjoga az Ingatlan vonatkozásában 1/1 arányban, adásvétel jogcímén bejegyzésre kerüljön a Földhivatal által az Eladó tulajdonjogának egyidejű törlése mellett.
- 2.4 A Bejegyzési Engedély alapján Letéteményes köteles a Vevő tulajdonjogának földhivatali bejegyzése érdekében eljárni. Letéteményes az azt követő 3 munkanapon belül jogosult és köteles a letétbe helyezett Bejegyzési Engedélyeket a letétből kiadni, valamint a Földhivatalba benyújtani a Vevő tulajdonjogának bejegyzésére vonatkozó ingatlan-nyilvántartási kérelemmel együtt, amennyiben részére hitelt érdemlően igazolásra kerül, hogy az Ingatlan teljes vételára hiánytalanul megfizetésre került a jelen Szerződésben foglaltak szerint.
- 2.5 Felek megállapodnak, hogy a teljes vételár megfizetését abban az esetben tekintik hitelt érdemlően igazoltnak, amennyiben az Eladó, mint letevő teljes bizonyító erejű magánokiratban akként nyilatkozik Letéteményes részére, hogy a teljes vételár részére hiánytalanul megfizetésre került. Amennyiben az Eladó a teljes Vételár fizetésének megtörténtét követő 5 (öt) munkanapon belül nem értesíti Letéteményest, akkor Vevő a Vevő bankja által kiadott eredeti, az átutalás(ok) megtörténteire vonatkozó nyilatkozatával kérheti Letéteményestől a Bejegyzési Engedélyek felszabadítását, amely alapján Letéteményes köteles a Bejegyzési Engedélyt a Felek részére felszabadítani kivéve, ha a Letéteményes tájékoztatása és felhívása alapján az Eladó a letét kiadása ellen a felhívás kézhezvételétől számított 1 (egy) munkanapon belül a saját számlavezető bankja által kiállított eredeti írásbeli igazolás átadásával tiltakozik, amely banki igazolás tanúsítja, hogy az adott vételárrészletre vonatkozó átutalás az Eladó bankszámláján nem került jóváírásra.

4

Budapest III. Kerület Óbuda-Békásmegyer
Önkormányzata

képv.: Dr. Kiss László polgármester megbízásából
Czeplédy Gergő alpolgármester
Eladó

Budapest, 2021. december 10

Living II. Ingatlanfejlesztő Befektetési Alap
képviselésében eljár: GLADIATOR Befektetési
Alapkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság
képviseli: Gyáfrás Sándor vezérigazgató
Vevő

Budapest, 2021. december 14

Ellenjegyzem, valamint az okiratba foglalt letéteményesi feladatok ellátását elfogadom, dr. Haraszi Gábor ügyvéd (Winkler, Barna és Társai Ügyvédi Iroda; 1012 Budapest, Logodi utca 30.; KASZ: 36061243) Budapesten, 2021. december 14. napján:

- 2.6 A Bejegyzési Engedélyek a letét kiadásához fentiekben meghatározott feltételek maradéktalan bekövetkezésekor, a letétből történő felszabadítással lépnek hatályba. Az Eladó és a Vevő felhatalmazzák és kérik a Letéteményest arra, hogy a Bejegyzési Engedély valamennyi példányára a letétből történt felszabadítás tényét a felszabadítás időpontjában a felszabadítás helyének és időpontjának megjelölésével vezesse rá. Amennyiben a teljes Vételár megfizetésére és annak Letéteményes részére történő hitelt érdemlő igazolására a jelen Szerződés 2.10 pontjában meghatározott, a teljes vételár megfizetésére nyitva álló határidő leteltét követő 60 napon belül sem kerül sor, a Letéteményes a Bejegyzési Engedélyeket ellenjegyzés nélkül az Eladó, mint letevő részére adja ki. Letéteményes a letéteményesi feladatok ellátását jelen Szerződés ellenjegyzésével elfogadja, a letétkezelésért külön díjat nem számít fel.

(B) Vételár összege és megfizetése

- 2.7 **Felek az Ingatlan vételárát a Vevő által tett nyertes ajánlattal összhangban mindösszesen 791.655.271,- Ft + 27% ÁFA, azaz Hétszázkilencvenegymillió-hatszázötvenötezer-kétszázhetvenegy forint plusz Huszonhét százalék ÁFA (mindösszesen bruttó 1.005.402.194,- Ft, azaz Egymilliárd-ötmillió-négyszázkétezer-százkilencvennégy forint)összegben határozták meg („Vételár”).** Az Eladó kijelenti, hogy az Ingatlan beépítésre szánt területen fekszik, az építési szabályoknak megfelelően kialakított, a közterületnek gépjármű-közlekedésre alkalmas részéről az adott közterületre vonatkozó jogszabályi előírások szerint gépjárművel közvetlenül megközelíthető, és egyúttal nem minősül beépített ingatlannak, amelyre tekintettel az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény 86. § (1) bekezdésének k) pontja alapján az Ingatlan építési teleknek minősül, így az Ingatlan Vételárát 27%-os ÁFA terheli azzal, hogy az ügylet nem esik a fordított adózás hatálya alá.
- 2.8 Felek rögzítik, hogy a Vételár a közbeszerzési eljárás eredményeként, valamennyi körülményt – ide értve különösen, de nem kizárólagosan az Értékbecslésben foglaltakat – mérlegelve határozták meg, így Vevő az Vételárát az Ingatlan értékével arányosnak találja, és jelen Szerződés aláírásával lemond a jelen Szerződés Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény („Ptk.”). 6:98. §-a szerinti feltűnő értékaránytalanság miatti megtámadási jogáról.
- 2.9 Vevő a jelen Szerződés aláírását követő **3 (három) banki napon belül, banki átutalással** köteles megfizetni Eladó részére a Vételár 20%-ának megfelelő összeget, vagyis mindösszesen **158.331.054,- Ft + 27% ÁFA, azaz Százötvennyolcmillió-háromszázharmincegyezer-ötvennégy forint plusz Huszonhét százalék ÁFA (mindösszesen bruttó 201.080.439,- Ft, azaz Kétszázegymillió-nyolcvanezer-négyszázharminckilenc forint) összeget („Első Vételárrészlet”).**
- 2.10 Vevő a Vételár fennmaradó részét, vagyis mindösszesen **633.324.217,- Ft + 27% ÁFA, azaz Hatszázharminchárommillió-háromszázhuszonnégyezer-kétszázötvenhat forint plusz Huszonhét százalék ÁFA (mindösszesen bruttó 804.321.756,- Ft, azaz Nyolcszáznegymillió-háromszázhuszonegyezer-hétszázötvenhat forint) összeget** a jelen Szerződés 3.1.2 pontjában meghatározott véglegessé vált építési engedély megszerzését követő 3 banki napon belül köteles megfizetni („Utolsó Vételárrészlet”).
- 2.11 Felek megállapodnak, hogy Vevő a Vételár megfizetése kapcsán előteljesítésre jogosult.
- 2.12 Felek megállapodnak, hogy az Eladó részére a banki átutalással fizetendő bármely vételárrészlet kizárólag akkor minősül megfizetettnek, amikor az Eladó **Raiffeisen Bank Zrt-nél vezetett 12001008-00131713-00100007 számú bankszámláján** hiánytalanul jóváírásra kerül.

5

Budapest III. Kerület Óbuda-Békásmegyer
Önkormányzata

kép.: Dr. Kiss László polgármester megbízásából
Czegléd Gergő alpolgármester
Eladó

Budapest, 2021. december 10.

Living II. Ingatlanfejlesztő Befektetési Alap
képviselésében eljár: GLADIÁTOR Befektetési
Alapkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság
képviseli: Gyáfrás Sándor vezérigazgató
Vevő

Budapest, 2021. december 15.

Ellenjegyzem, valamint az okiratba foglalt letéteményesi feladatok ellátását elfogadom, dr. Haraszi Gábor ügyvéd (Winkler, Barna és Társai Ügyvédi Iroda; 1012 Budapest, Logodí utca 30.; KASZ: 36061243) Budapesten, 2021. december 15. napján:

(C) Szerződéses biztosítékok

- 2.13 Felek megállapodnak, hogy a Vételárból az Első Vételárrészlet összegének megfelelő összeget, azaz **mindösszesen 158.331.054,- Ft + 27% ÁFA, azaz Százötvennyolcmillió-háromszázharmincegyezer-ötvennégy forint plusz Huszonhét százalék ÁFA (mindösszesen bruttó 201.080.439,- Ft, azaz Kétszázegymillió-nyolcvanezer-négyszázharminckilenc forint) ÁFA összeget foglalnak tekintenek. („Foglaló”).**
- 2.14 A Foglaló biztosítékaul szolgál a Felek jelen Szerződésben foglalt valamennyi kötelezettségei teljesítésének, különös figyelemmel arra, hogy a jelen Szerződés III. és IV. fejezeteiben meghatározott jogügyletek osztják az Ingatlan adásvételére vonatkozó jogügylet jogi sorsát.
- 2.15 Felek kijelentik, hogy a Foglaló jogi szabályozásával tisztában vannak, ennek megfelelően rögzítik, hogy amennyiben a jelen Szerződés teljesítésre kerül, a Foglaló összege a Vételárba beleszámít, míg meghiúsulás esetén a teljesítés meghiúsulásáért felelős Fél az adott Foglalót elveszti, a kapott Foglalót pedig kétszeresen köteles visszatéríteni. A Foglaló egyszeres összege abban az esetben jár vissza a Vevő részére, ha a szerződés meghiúsulása egyik Félnek sem, vagy mindkét Félnek felróható. Felek kijelentik, hogy a foglaló jogi szabályozásáról, így a Ptk. 6:185.§-ban foglaltakról eljáró ügyvédtől teljeskörű tájékoztatást kaptak.
- 2.16 Felek megállapodnak, hogy amennyiben Vevő bármely, jelen Szerződés alapján fennálló fizetési kötelezettsége teljesítésével késedelembe esne, úgy a késedelembe esés időpontjától a teljesítés időpontjáig számított, a késedelemmel érintett naptári félév első napján érvényes **jegybanki alapkamat nyolc százalékponttal növelt értékével megegyező mértékű késedelmi kamat** fizetésére köteles.

(D) Birtokátruházás

- 2.17 Felek megállapodnak, hogy az Ingatlan birtoka átruházásának („**Birtokátruházás**”) feltétele, hogy a Vevő az Első Vételárrészletet hiánytalanul megfizesse az Eladó részére. Eladó az Ingatlan zavartalan használatot biztosító birtokát az **Első Vételárrészlet megfizetését követő 10 napon belül** köteles a Vevő részére átadni kiürített állapotban.
- 2.18 A birtokba lépéssel egyidejűleg a Felek jegyzőkönyvet vesznek fel, melyben Felek rögzítik az Ingatlan állapotát és a Birtokátruházás tényét.
- 2.19 A birtokba lépést követően a Vevő szedi az Ingatlan hasznait és viseli az Ingatlan fenntartásával kapcsolatos költségeket és a másra át nem hárítható kárvesztélyt.
- 2.20 Felek azonban megállapodnak, hogy a jelen Szerződés aláírását követően a Birtokátruházás napját megelőzően Eladó biztosítja, hogy Vevő az Ingatlant megtekinthesse, és a III. fejezetben meghatározott ingatlanfejlesztési kötelezettség teljesítése érdekében az Ingatlanon műszaki előkészítő munkákat (különösen, de nem kizárólagosan: geodézia felmérés, próbafúrás) végezzen. Amennyiben Vevő a tulajdonjog átszállását és a teljes Vételár megfizetését megelőzően, a jelen pontban foglaltak szerint az Ingatlanon műszaki előkészítő munkát, vagy bármilyen egyéb beruházást kíván elvégezni, abban az esetben valamennyi, ezzel kapcsolatban felmerülő költséget és a kárvesztélyt a Vevő köteles viselni. Felek megállapodnak, hogy Eladó jelen Szerződés 8.2 pontjában foglalt jogszerű elállása esetén a Vevő köteles az Ingatlan eredeti állapotát az elállás közlését követő 60 napon belül helyreállítani.

(E) Jogszavatosság

- 2.21 Eladó az Ingatlan per-, teher- és igénymentességéért szavatol jelen Szerződés aláírásakor, illetve a Birtokátruházás időpontjában. Eladó továbbá szavatolja, hogy harmadik személynek az Ingatlan

6

Budapest III. Kerület Óbuda-Békásmegyér
Önkormányzata

képv.: Dr. Kiss László polgármester megbízásából
Czeplédy Gergő alpolgármester
Eladó

Budapest, 2021. december 10.

Living II. Ingatlanfejlesztő Befektetési Alap
képviselőjében eljár: GLADIÁTOR Befektetési
Alapkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság
képviseli: Gyáfrás Sándor vezérigazgató
Vevő

Budapest, 2021. december 15.

Ellenjegyzem, valamint az okiratba foglalt letéteményesi feladatokat elfogadom, dr. Haraszi Gábor ügyvéd (Winkler, Barna és Társai Ügyvédi Iroda; 1012 Budapest, Logodí utca 30.; KASZ: 36061243) Budapesten, 2021. december 11. napján:

vonatkozásában nincs olyan jogosultsága, amely Vevő tulajdonszerzését vagy tulajdonjoga gyakorlását bármely módon korlátozná vagy kizárná.

III. ÉPÍTÉSI KÖTELEZETTSÉG, TERVDOKUMENTÁCIÓ MEGVÁSÁRLÁSA

(A) Ingatlanfejlesztés

- 3.1 Felek megállapodnak, hogy a Közbeszerzési eljárás részvételi felhívásában foglaltaknak megfelelően a Vevőt mint nyertes ajánlattevőt az alábbi beépítési és egyéb műszaki és általános fejlesztési kötelezettség („**Ingatlanfejlesztés**”) terheli, mely kötelezettségek teljesítésére a Vevő jelen Szerződés aláírásával kötelezettséget vállal Eladó felé:
- 3.1.1 Vevő köteles megvásárolni az Eladó által részére rendelkezésre bocsátásra kerülő jóváhagyási tervdokumentációt („**Tervdokumentáció**”) a jelen III. fejezet (B) alfejezetében foglaltaknak megfelelően;
- 3.1.2 A Tervdokumentáció alapján Vevő köteles a Lakóépületek I. üteme vonatkozásában legkésőbb 2022. április 30. napjáig a véglegessé vált építési engedélyt („**Építési Engedély**”) megszerezni;
- 3.1.3 Vevő köteles a Lakóépületek I. üteme vonatkozásában legkésőbb 2023. szeptember 30. napjáig a szerkezetkész állapotot elérni;
- 3.1.4 Vevő köteles a Lakóépületek I. üteme vonatkozásában és a jelen Szerződés IV. fejezetében meghatározott Ingatlanok vonatkozásában legkésőbb 2024. június 30. napjáig megszerezni a véglegessé vált és végrehajtható használatbavételi engedélyt („**Használatbavételi Engedély**”);
- 3.1.5 Vevő köteles a Használatbavételi Engedély alapján a Lakóépület I. üteme vonatkozásában legkésőbb 2024. szeptember 30. napjáig társasházat létrehozni („**Társasház**”), a Társasházat bejegyzésére vonatkozó ingatlan nyilvántartási kérelmet benyújtja, és a Társasházat 2024. december 31. napjáig az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezteti, melynek eredményeként az illetékes Földhivatal a társasházi albetéteket (az egyes létrejövő önálló ingatlanok különlapjait) megnyitja.
- 3.1.6 Vevő a Társasház megalapításával összefüggésben köteles még egyedüli tulajdonosként a Társasház alakuló közgyűlését megtartani, és ennek során a Társasház közös képviselőjét megválasztani. Vevő köteles a Társasház szervezeti és működési szabályzatát elkészíteni, valamint a Társasház üzemeltetése érdekében a Társasház nevében és javára a szükséges üzemeltetési szerződéseket megkötöni.
- 3.2 Az Ingatlanfejlesztéssel összefüggésben Vevő köteles – az egyébként irányadó jogszabályi kötelezettségek maradéktalan betartásán túlmenően – a Lakóépületeket és az Ingatlanokat a Közbeszerzési eljárás keretében pontosított és véglegesített műszaki tartalommal, a Közbeszerzési Dokumentációnak megfelelően megvalósítani.
- 3.3 Az Eladó az Építési Engedély megszerzésére irányuló építési engedélyezési eljárás(ok) során köteles a Vevővel jóhiszeműen együttműködni, és az engedélyezési eljárás lefolytatásához és az Építési Engedély Vevő általi megszerzéséhez szükséges esetleges tulajdonosi nyilatkozatokat és hozzájárulásokat a Vevő felhívására az Eladó köteles 15 (tizenöt) naptári napon belül az előírt formában kiadni.

Budapest III. Kerület Óbuda-Békásmegyer
Önkormányzata

képv.: Dr. Kiss László polgármester megbízásából
Czeglédy Gergő alpolgármester
Eladó

Budapest, 2021. december 10.

Living II. Ingatlanfejlesztő Befektetési Alap
képviselésében eljár: GLADIÁTOR Befektetési
Alapkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság
képviseli: Gyáfrás Sándor vezérigazgató
Vevő

Budapest, 2021. december 14.

Ellenjegyzem, valamint az okiratba foglalt letétmenyesítési feladatokat ellátását elfogadom, dr. Haraszi Gábor ügyvéd (Winkler, Barna és Társai Ügyvédi Iroda; 1012 Budapest, Logodi utca 30.; KASZ: 36061243) Budapesten, 2021. december 14. napján:

(B) Tervdokumentáció megvásárlása

- 3.4 Az Eladó kijelenti, hogy a Tervdokumentáció részét képező építészeti engedélyezési terveket Kozma Klára (É07-0438) tervező készítette, aki szintén jegyezte az építészeti és belsőépítészeti terveket is. Eladó kijelenti és szavatosságot vállal arra, hogy a Tervdokumentáció kapcsán a tervezőknek járó tervezési díj teljes egészében kifizetésre került.
- 3.5 Jelen Szerződés aláírásával Eladó, mint a Tervdokumentációhoz kapcsolódó valamennyi szerzői jog jogosultja, engedélyt ad Vevőnek a Tervdokumentáció jelen Szerződésben foglaltak szerinti felhasználására („**Felhasználási Jog**”).
- 3.6 A Vevő részére a Tervdokumentáció vonatkozásában biztosított Felhasználási Jog teljeskörű és korlátozásmentes, a Tervdokumentáció átdolgozására és továbbtervezésére is kizárólagos jogot biztosít a Vevő részére.
- 3.7 Vevő a Felhasználási Jog ellenértékeként mindösszesen **60 850 000,- Ft + 27% ÁFA, azaz Hatvanmilliónyolcszázötvenezer forint plusz 27% ÁFA összegű díjat** köteles megfizetni Eladó részére.
- 3.8 Vevő a Felhasználási Jog díját a jelen **Szerződés aláírását követő 3 munkanapon belül** köteles banki átutalással hiánytalanul megfizetni az Eladó részére.
- 3.9 Felek megállapodnak, hogy a Felhasználási Jog díja kizárólag akkor minősül megfizetettnek, amikor az Eladó **Raiffeisen Bank Zrt-nél** vezetett, **12001008-00131713-00100007** számú bankszámláján hiánytalanul jóváírásra kerül.
- 3.10 Eladó a Tervdokumentációt a Felhasználási Jog díjának megfizetését követő 3 munkanapon belül bocsátja Vevő rendelkezésére PDF és DWG formátumban.
- 3.11 Eladó legkésőbb a Felhasználási Jog díjának megfizetését követő 3 munkanapon belül köteles a Vevő rendelkezésére bocsátani az aláírt tervezői nyilatkozat 3 eredeti példányát, amelyben a Tervdokumentáció tervezője tudomásul veszi a Felhasználási Jog Eladó javára történő átruházását, egyben a Magyar Építész Kamara Etikai-fegyelmi Szabályzatának II. rész 16. §-ának megfelelően nevesítetten is hozzájárul ahhoz, hogy a Tervdokumentációkat a Vevő által arra kijelölt tervezőiroda, az **ASPECTUS ARCHITECT Tervező Zártkörűen Működő Részvénytársaság** (székhelye: 1095 Budapest, Máriássy u. 7.; cégjegyzékszám: 01-10-044563) vezető tervezője, Pesti József építész, kamarai tag (É- 01-0210) vagy a tervező iroda bármely munkatársa, megbíztatja külön megkeresés hiányában is a Vevő ezirányú megbízása esetén továbbtervezze, átdolgozza, felhasználja. Egyben eredeti tervezőként a tervek felhasználása során a tervezői felügyelet ellátását nem kezdeményezi.

IV. AZ ÉPÍTÉSI TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYEKÉNT LÉTREJÖVŐ INGATLANOK ELADÓ ÁLTALI MEGVÁSÁRLÁSA

- 4.1 A Közbeszerzési eljárást megindító részvételi felhívásban foglaltaknak megfelelően a nyertes ajánlattevő Vevő kötelezettsége, hogy az Ingatlanfejlesztés eredményeként létrejövő ingatlanegységek közül az Eladó által előzetesen kiválasztott 15 darab lakás és egyéb ingatlanok („**Ingatlanok**”) vonatkozásában az Eladóval, mint vevővel adásvételi előszerződést, majd azok alapján végleges adásvételi szerződést kössön.
- 4.2 Az Ingatlanok részletes meghatározását a Közbeszerzési Dokumentáció részeként a Vevő részére átadott, az Ingatlanokra vonatkozó adásvételi előszerződés lényeges szerződéses feltételeit tartalmazó dokumentum, mely a jelen Adásvételi Szerződéshez 1. számú mellékletként csatolásra kerül, tartalmazza.

8

Budapest III. Kerület Óbuda-Békásmegyer
Önkormányzata

képv.: Dr. Kiss László polgármester megbízásából
Czeplédy Gergő alpolgármester
Eladó

Budapest, 2021. december 10.

Living II. Ingatlanfejlesztő Befektetési Alap
képviselőtében eljár: GLADIÁTOR Befektetési
Alapkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság
képviseli: Gyáfrás Sándor vezérigazgató
Vevő

Budapest, 2021. december 15.

Ellenjegyzem, valamint az okiratba foglalt letétteményesi feladatokat ellátását elfogadom, dr. Haraszi Gábor ügyvéd (Winkler, Barna és Társai Ügyvédi Iroda; 1012 Budapest, Logodi utca 30.; KASZ: 36061243) Budapesten, 2021. december 14. napján:

- 4.3 Vevő jelen Szerződés aláírásával kötelezettséget vállal Eladó felé, hogy az Ingatlanok vonatkozásában a jelen Szerződésben meghatározott feltételekkel, illetve az Ingatlanokra vonatkozó adásvételi előszerződés lényeges szerződéses feltételeit tartalmazó dokumentumban foglalt tartalommal az Eladóval mint vevővel adásvételi **előszerződéseket („Előszerződések”)** köt az **Építési Engedély megszerzését követő 15 napon belül**.
- 4.4 Felek megállapodnak, hogy Eladó az általa megvásárolni tervezett Ingatlanok műszaki tartalma terv szerinti megvalósításának ellenőrzésére műszaki ellenőrt vesz igénybe.
- 4.5 Felek a Vevő nyertes ajánlatában foglaltakkal egyezően rögzítik, hogy az Ingatlanok vonatkozásában a Vevő mint eladó a lakásépítéssel kapcsolatos kötelező jótállásról szóló 181/2003 (XI. 5.) kormányrendeletben foglalt kötelező jótálláson felül 36 hónap jótállást vállal.
- 4.6 Felek megállapodnak, hogy a Vevő nem jogosult az Előszerződések alapján létrejövő, az Eladó felé fennálló követelésébe a jelen Szerződés alapján az Eladó felé fennálló bármely fizetési kötelezettségét beszámítani.

V. DOLOGÖSSZESSÉG ÉS OSZTHATATLAN SZOLGÁLTATÁS

- 5.1 Felek megállapodnak, hogy a jelen Szerződés alapján az Ingatlan, valamint a Felhasználási Jog dologösszességgént kerül az Eladó által értékesítésre és átruházásra Vevőre.
- 5.2 Felek megállapodnak továbbá, hogy a Vevő jelen Szerződés alapján fennálló, (i) a Vételár megfizetésére, (ii) a Felhasználási Jog díjának megfizetésére vonatkozó kötelezettséget, valamint (iii) a jelen Szerződés III. fejezetében meghatározott fejlesztési kötelezettség teljesítését és (iv) a jelen Szerződés IV. fejezetében meghatározott Önkormányzati Lakások Eladó részére történő értékesítését és azok vonatkozásában az Előszerződések megkötését a Vevő oszthatatlan szolgáltatásának tekintik.

VI. ELŐVÁSÁRLÁSI JOG

- 6.1 Felek rögzítik, hogy az Ingatlan tulajdonjogának átruházása vonatkozásában a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény („Nvt.”) 14. § (2) bekezdése alapján az ott írtak szerint elővásárlási jog illeti meg a **Magyar Államot („Állami Elővásárlási Jog”)**. Az Elővásárlási Jog gyakorlására a Magyar Állam képviseletében a Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt. (székhely: 1133 Budapest, Pozsonyi út 56.; Cg. 01-10-045784; adószám: 14077340-2-44; továbbiakban: „**MNV Zrt.**”) jogosult.
- 6.2 Felek rögzítik továbbá, hogy az Ingatlan tulajdonjogának átruházása vonatkozásában az egyes állami tulajdonban lévő vagyontárgyak önkormányzatok tulajdonába adásáról szóló 1991. évi XXXIII. törvény 39.§ (2) alapján az ott írtak szerint a **Budapest Főváros Önkormányzatát** (1052 Budapest, Városház u. 9-11.) ugyancsak elővásárlási jog illeti meg („**Önkormányzati Elővásárlási Jog**”).
- 6.3 Felek tudomással bírnak arról, hogy az elővásárlásra jogosultak az Állami és Önkormányzati Elővásárlási Jog gyakorlására való felhívás, és a Vevő ajánlatának teljes terjedelemben történő közlése napját követő 35 napon belül az ajánlatot elfogadó, illetve az elővásárlási jogáról lemondó jognyilatkozatot („**Lemondó Nyilatkozat**”) tehetnek. Az elővásárlási jogról való lemondásnak kell tekinteni, ha a jogosultak nem nyilatkoznak. Nem köti az Eladót az olyan elfogadó nyilatkozat, amelyet az elővásárlásra jogosult határidőn túl, illetve az ajánlattól eltérő tartalommal tesz meg.
- 6.4 Felek megállapodnak, hogy legkésőbb a jelen Szerződés aláírásától számított 3 munkanapon belül a jelen VII. fejezet szerinti elővásárlásra jogosultakkal a szerződéses ajánlatot teljes terjedelmében, a megküldéstől

9

**Budapest III. Kerület Óbuda-Békásmegyér
Önkormányzata**

képv.: Dr. Kiss László polgármester megbízásából
Czeglédy Gergő alpolgármester
Eladó

Budapest, 2021. december 14.

Living II. Ingatlanfejlesztő Befektetési Alap

képviseletében eljár: GLADIÁTOR Befektetési
Alapkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság
képviseli: Gyáfrás Sándor vezérigazgató
Vevő

Budapest, 2021. december 14.

Ellenjegyzem, valamint az okiratba foglalt letéteményesi feladatokat ellátását elfogadom, dr. Haraszti Gábor ügyvéd (Winkler, Barna és Társai Ügyvédi Iroda; 1012 Budapest, Logodíj utca 30.; KASZ: 36061243) Budapest, 2021. december 14. napján:

számított 35 napon belüli nyilatkozattételre történő felhívás mellett a Felek jogi képviselőjében eljáró ügyvéd közli ajánlott, tértivevényes levél formájában.

- 6.5. Felek rögzítik, hogy amennyiben bármely elővásárlásra jogosult él elővásárlási jogával, abban az esetben jelen Szerződés az Eladó és az elővásárlási jogot gyakorló között jön létre. Amennyiben bármely jogosult él az őt megillető elővásárlási joggal, az elővásárlási jog jogosultjának az ajánlat elfogadására és az elővásárlási jog gyakorlására vonatkozó nyilatkozata a jelen Szerződést annak megkötésének napjára visszamenő hatállyal felbontja.

VII. JELEN SZERZŐDÉS MEGSZŰNÉSE

7.1. Jelen Szerződés megszűnik:

7.1.1 Teljesítéssel;

7.1.2 Felek közös megegyezése esetén;

7.1.3 Amennyiben a Felek bármelyike a jelen Szerződéstől jogszabály rendelkezése alapján vagy a jelen Szerződésben meghatározott elállási joga alapján eláll;

7.1.4 A jelen Szerződés 6.5 pontjában foglalt esetben.

7.2. Eladó jogosult a jelen Szerződéstől elállni a Vevőhöz intézett, egyoldalú írásbeli jognyilatkozattal, amíg a Vevői szerződésszegés fennáll, amennyiben:

7.2.1 Vevő a 2.9.; 2.10. és 3.8. pontokban meghatározott bármely fizetési kötelezettsége teljesítésével fizetési késedelembe esik;

7.2.2 Vevő a 3.1.2 pontban foglalt kötelezettségét nem teljesíti és legkésőbb 2022. április 30. napjáig neki felróható okból nem szerzi meg az Ingatlanfejlesztés I. üteme vonatkozásában a véglegessé vált Építési Engedélyt;

7.2.3 Vevő a 4.3. pontban foglalt kötelezettségét nem teljesíti és az Építési Engedély megszerzését követő 15 napon belül neki felróható, vagy a saját érdekkörében felmerülő okból nem köti meg az Eladóval az Előszerződéseket

és amennyiben a Vevőt legalább 30 (harminc) napos póthatáridővel felhívta a teljesítésre, illetve a szerződésszegés megszüntetésére, és a póthatáridő eredménytelenül telt le.

7.3. Felek megállapodnak, hogy Eladó jelen Szerződés 7.2 pontjában foglalt jogszerű elállása esetén az Eladó köteles a már megfizetett Vételár összegét, valamint a Felhasználási Jog díját a jelen Szerződés felbontását követő 60 napon belül visszafizetni Vevő részére, azzal, hogy amennyiben Eladó elállására a Vevőnek felróható, vagy olyan okból került sor, amelyért Vevő felelős, úgy Eladó jogosult a Foglalt összegének megtartására.

7.4. Felek megállapodnak, hogy a jelen Szerződés 6.5 pontjában foglalt felbontása esetén az Eladó köteles a már megfizetett Vételár összegét, valamint a Felhasználási Jog díját a jelen Szerződés felbontását követő 60 napon belül visszafizetni Vevő részére. Felek megállapodnak, hogy a jelen Szerződés 7.5 pontban foglaltak szerinti felbontása esetén a Foglalt szabályait nem alkalmazzák.

10

**Budapest III. Kerület Óbuda-Békásmegyer
Önkormányzata**

képv.: Dr. Kiss László polgármester megbízásából
Czeglédy Gergő alpolgármester
Eladó

Budapest, 2021. december 10.

Living II. Ingatlanfejlesztő Befektetési Alap
képviselőjében eljár: GLADIÁTOR Befektetési
Alapkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság
képviseli: Gyáfrás Sándor vezérigazgató
Vevő

Budapest, 2021. december 14.

Ellenjegyzem, valamint az okiratba foglalt letéteményesi feladatokat ellátását elfogadom, dr. Haraszi Gábor ügyvéd (Winkler, Barna és Társai Ügyvédi Iroda; 1012 Budapest, Logodi utca 30.; KASZ: 36061243) Budapesten, 2021. december 14. napján:

- 7.5 Felek bármelyikének elállása illetve a jelen Szerződés 6.5 pontban foglaltak szerinti felbontása esetén a jelen Szerződés a megkötésének időpontjára visszamenőleges hatállyal megszűnik, és a Felek kötelesek az eredeti állapot helyreállításáról gondoskodni, melynek megfelelően, amennyiben a Vevő tulajdonjog bejegyzés iránti kérelme az Ingatlan tulajdoni lapján széljegyen szerepel, úgy Felek a Vevő tulajdonjogának bejegyzésére irányuló földhivatali kérelmet kötelesek közös nyilatkozattal visszavonni.

VIII. VEGYES RENDELKEZÉSEK

- 8.1 Felek megállapodnak, hogy a tulajdonosváltás ingatlan-nyilvántartási bejegyzésének igazgatási szolgáltatási díja a Vevőt, a jelen Szerződés során eljáró ügyvéd költségei az Eladót terhelik. Felek a jelen Szerződés megszerkesztésével és ellenjegyzésével, illetve a Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály és a Nemzeti Adó és Vámhivatal, valamint a Magyar Nemzeti Vagyongazdálkodási Zrt. és Budapest Főváros Önkormányzata előtti eljárással megbízták a **Winkler, Barna és Társai Ügyvédi Irodát** (székhely: 1012 Budapest, Logodi utca 30.; eljáró ügyvéd: dr. Haraszi Gábor; kamarai azonosító száma: 36061243). Eljáró ügyvéd a jelen Szerződés ellenjegyzésével a megbízást és a letéteményesi feladatok ellátását elfogadja.
- 8.2 Vevő az *illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény („Itv.”) 26. § (1) a) pontja* alapján kijelenti, az Ingatlanon a jelen Szerződés illetékkiszabására történő bemutatásától számított 4 éven belül lakóházat épít és a felépített lakóházban a lakás(ok) hasznos alapterülete eléri a településrendezési tervben meghatározott maximális beépíthetőség legalább 10%-át. Fentiekre tekintettel, az Eladó rögzíti, hogy az Ingatlan tulajdonjogának megszerzése mentes a visszerhes vagyonátruházási illeték alól.
- 8.3 Felek kijelentik, hogy eljáró ügyvédtől az adó- és illetékfizetésre vonatkozó kötelezettségekről teljes körű tájékoztatást kaptak.
- 8.4 Eladó jelen Szerződés aláírásával kijelenti, hogy magyarországi székhelyű helyi önkormányzat, az Ingatlan, valamint a Tervdokumentáció feletti Felhasználási Joga elidegenítését a jogszabályi rendelkezéseknek megfelelően hajtja végre.
- 8.5 Vevő kijelenti, hogy Magyarországon a Magyar Nemzeti Bank által a magyar jog alapján jogszerűen nyilvántartásba vett és jogi személynek minősülő befektetési alap, amelynek szerződéskötési és tulajdonszerzési képessége teljes, azzal azonban, hogy Vevő részéről a jogügyletbe szükséges a Vevő letétkézelőjének, a **K&H Bank Zrt.-nek** (székhely: 1095 Budapest, Lechner Ödön fasor 9.; cégjegyzékszám: 01-10-041043) a kollektív befektetési formákról és kezelőikről, valamint egyes pénzügyi tárgyú törvények módosításáról szóló 2014. évi XVI. törvény szerinti hozzájárulása.
- 8.6 Eladó kijelenti, hogy a jelen Szerződés megkötését **Budapest III. Kerület Óbuda-Békásmegyer Önkormányzat Képviselő-testületének Pénzügyi, Tulajdonosi és Vagyonnyilatkozat-kezelő Bizottsága** a 353/2021. (XI.11.) számú határozatával jóváhagyta, és a jelen Szerződés aláírására Dr. Kiss László polgármestert felhatalmazta.
- 8.7 Felek képviselői kijelentik, hogy a jelen Szerződés aláírásához megfelelő felhatalmazással rendelkeznek és belső szabályzataik szerint a jelen Szerződés hatálybalépéséhez további hozzájárulás, jóváhagyás nem szükséges.
- 8.8 Ha jelen Szerződés egyéb formai követelményt nem támaszt, minden értesítést, egyéb közlést, ami a jelen Szerződés alapján megteendő vagy megtehető, írásban kell megtenni és akkor minősül megtettnek, ha azt a másik Fél részére ajánlott postai küldeményként a Felek alábbi meghatározott címére küldik el. A fentiek szerint elküldött értesítés a postára adástól számított 5. napon megérkezettnek minősül. Felek kötelesek az alábbi adatokban bekövetkezett változást a másik Féllel haladéktalanul, de legkésőbb 5 napon belül közölni.

11

Budapest III. Kerület Óbuda-Békásmegyer Önkormányzata

képv.: Dr. Kiss László polgármester megbízásából
Czeglédy Gergő alpolgármester
Eladó

Budapest, 2021. december 10.

Living II. Ingatlanfejlesztő Befektetési Alap

képviselőtében eljár: GLADIÁTOR Befektetési
Alapkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság
képviseli: Gyáfrás Sándor vezérigazgató
Vevő

Budapest, 2021. december 15.

Ellenjegyzem, valamint az okiratba foglalt letéteményesi feladatok ellátását elfogadom, dr. Haraszi Gábor ügyvéd (Winkler, Barna és Társai Ügyvédi Iroda; 1012 Budapest, Logodi utca 30.; KASZ: 36061243) Budapesten, 2021. december 15. napján:

Eladó értesítési címe:

Név: **Budapest III. Kerület Óbuda-Békásmegyer Önkormányzata**
Cím: 1033 Budapest, Fő tér 3.

Vevő értesítési címei:

Név: **Living II. Ingatlanfejlesztő Befektetési Alap**
Cím: 1095 Budapest, Máriássy utca 7.

- 8.9 Felek a Szerződéssel kapcsolatos hivatalos kommunikáció és a szerződés teljesítésének elősegítése érdekében folytatott kapcsolattartás lebonyolítása érdekében az alábbi kapcsolattartókat jelölik ki:

Eladó részéről kapcsolattartó személy:

Név: Czegléd Gergő, alpolgármester
E-mail: czegledy.gergo@obuda.hu
Telefon: +36 1 437 86 88

Név: Dr. Kirchhof Attila vezérigazgató (Óbudai Vagyonkezelő Nonprofit Zrt.)

E-mail: kirchhof.attila@ovzrt.hu
Telefon: +36 20 494 8368

Név: Gyimóthy Balázs vagyonkezelési igazgató (Óbudai Vagyonkezelő Nonprofit Zrt.)

E-mail: gyimothy.balazs@ovzrt.hu
Telefon: +36 20 501 0565

Név: Karácsonyi Gábor műszaki projektmenedzser (Óbuda-Békásmegyer Városfejlesztő Nonprofit Kft.)

E-mail: karacsonyi.gabor@obvf.hu
Telefon: +36 70 330 0588

Vevő részéről kapcsolattartó személy:

Név: Martin János üzletágigazgató
E-mail: martin.janos@livinghomes.hu
Telefon: +36 20 572 3337

- 8.10. A Felek gondoskodnak arról, hogy a 8.9. pontban kijelölt kapcsolattartóikat – mint érintetteket – megfelelőképp tájékoztassák arról, hogy jelen Szerződésben megadott személyes adataikat a másik fél a jelen Szerződésben meghatározott jogok gyakorlása és kötelezettségek teljesítése céljából kezeli, összhangban a természetes személyeknek a személyes adatok kezelése tekintetében történő védelméről és az ilyen adatok szabad áramlásáról, valamint a 95/46/EK irányelv hatályon kívül helyezéséről szóló, 2016. április 27-i (EU) 2016/679 európai parlamenti és tanácsi rendeletével („**GDPR rendelet**”). Az adatkezelés az adatkezelő jogos érdekeinek – a kommunikáció, kapcsolattartás – érvényesítéséhez szükséges, jogalapja a GDPR rendelet 6. cikk (1) bekezdés a) pontja.

Felek tudomásul veszik, hogy a kapcsolattartóként megjelölt személy a GDPR rendelet 16. és 18. cikkével összhangban kérheti a személyes adatainak helyesbítését, kezelésének korlátozását, illetve a GDPR rendelet 21. cikke szerinti eset fennállása esetén tiltakozhat azok kezelése ellen. A kötelezően megadott személyes adatok kezelése jelen Szerződés megkötésének előkészítésével kezdődik és az adatok törléséig tart. A törlésre akkor kerülhet sor, ha a vonatkozó európai uniós és nemzeti jogszabályok szerint jelen Szerződéssel kapcsolatos dokumentum-megőrzési kötelezettség megszűnik.

Felek megállapodnak, hogy a 8.9. pontban megjelölt kapcsolattartók személyében vagy adataiban történt változásról haladéktalanul értesítik egymást. A kapcsolattartók személyének vagy adatainak változása nem minősül jelen Szerződés módosításának. A Felek rögzítik, hogy a másik fél kapcsolattartójához intézett minden

12

**Budapest III. Kerület Óbuda-Békásmegyer
Önkormányzata**

képv.: Dr. Kiss László polgármester megbízásából
Czegléd Gergő alpolgármester
Eladó

Budapest, 2021. december 10.

Living II. Ingatlanfejlesztő Befektetési Alap

képviselésében eljár: GLADIÁTOR Befektetési
Alapkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság
képviseli: Gyáfrás Sándor vezérigazgató
Vevő

Budapest, 2021. december 14.

Ellenjegyzem, valamint az okiratba foglalt letéteményesi feladatok ellátását elfogadom, dr. Haraszi Gábor ügyvéd (Winkler, Barna és Társai Ügyvédi Iroda; 1012 Budapest, Logódi utca 30.; KASZ: 36061243) Budapest, 2021. december 14. napján:

nyilatkozatot mindaddig érvényesnek és hatályosnak ismernek el, amíg az adott fél be nem jelenti a másik félnek a kapcsolattartó személyében bekövetkezett változást.

- 8.11 Jelen Szerződés annak valamennyi Fél általi aláírásával lép hatályba.
- 8.12 A Felek a jelen Szerződésben nem szabályozott kérdésekben a magyar jog, elsősorban a Ptk. és az Inyvt., valamint a Kbt. rendelkezéseit tekintik irányadónak.
- 8.13 A következő megállapodásokat és nyilatkozatokat úgy kell tekinteni, mint amelyek a jelen Szerződés elválaszthatatlan részét képező dokumentumok, és amelyek együttesen olvasandók és értelmezendők, nevezetesen
- a Felek között létrejött jelen Szerződés,
 - a Közbeszerzési Dokumentáció,
 - a Vállalkozó által tett nyertes ajánlat
 - a részvételi felhívás.

Az előbb említett dokumentumok egymást kiegészítik, és kölcsönösen magyarázzák, de kétértelműség és eltérések esetén a Szerződés értelmezése szempontjából a fenti dokumentumok jelen pontban rögzített sorrendje irányadó.

- 8.14 A Felek valamennyi, jelen Szerződés kapcsán felmerülő jogvitájukat igyekeznek békés úton, tárgyalások útján megoldani. Amennyiben az egyeztetések nem vezetnének eredményre, a Felek a hatáskörrel és illetékességgel rendelkező rendes magyar bíróságokhoz fordulnak.
- 8.15 Felek megállapodnak, hogy jelen Szerződéssel kapcsolatban mindennemű nyilatkozat, illetve módosítás – a Kbt. korlátozó rendelkezéseire is figyelemmel – kizárólag írásban érvényes, szóbeli szerződésre sikerrel egyik Fél sem hivatkozhat. Felek megállapodnak továbbá, hogy jelen Szerződésben foglalt nyilatkozatok módosítására, illetve visszavonására kizárólag közös megegyezéssel jogosultak.
- 8.16 Ha bármikor a jelen Szerződés valamelyik rendelkezése jogszabálysértőnek, érvénytelennek vagy végrehajthatatlannak bizonyul, vagy azzá válik bármilyen tekintetben a jogszabályok alapján, illetve bíróság vagy más illetékes hatóság határozata alapján, ez nem érinti a fennmaradó rendelkezések jogszerűségét, érvényességét, kikényszeríthetőségét. Ebben az esetben a Felek vállalják, hogy az érvénytelen rendelkezést olyan érvényes rendelkezéssel helyettesítik, amely a lehető legközelebb áll az érvénytelen rendelkezés gazdasági céljához és szándékához.
- 8.17 Felek jelen Szerződés aláírásával hozzájárulnak, hogy eljáró ügyvéd az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény („Üttv.”). 32. §-ban, a jogügyletek biztonságának erősítése érdekében az ügyvéd által végzendő személyazonosság- és igazolvány-ellenőrzéssel kapcsolatos eljárás részletes szabályairól és az ellenőrzéssel kapcsolatos ügyek nyilvántartásáról szóló 54/2007. (XII. 21.) IRM rendeletben, valamint a Magyar Ügyvédi Kamara által kiadott, a jogügyletek biztonságának elősegítése érdekében végzendő, valamint az elektronikus aláírás használatával kapcsolatos feladatokról szóló 2/2007. (11.19.) számú szabályzatban írt felhatalmazás alapján megkeresse a Belügyminisztérium Nyilvántartások Vezetéséért Felelős Helyettes Államtitkárságát az okirati ellenjegyzéshez szükséges adat-azonosítás és okmányellenőrzés végett. Felek tudomásul veszik, hogy hozzájárulásuk esetén az adat-azonosítás és okmányellenőrzés az Üttv. 32. § (3) bekezdésében foglaltakra terjedhet ki. Felek tudomásul veszik, hogy eljáró ügyvéd az okirati ellenjegyzés vonatkozásában a közreműködést köteles megtagadni, ha a személyazonosság megállapításához a Felek nem szolgáltatnak adatot, vagy nem tudnak bemutatni érvényes igazolványt, vagy az ellenőrzés során az állapítható meg, hogy az igazolvány elvesztését, ellopását vagy megsemmisülését bejelentették és megtalálásának vagy megkerülésének ténye nincs nyilvántartva.

13

**Budapest III. Kerület Óbuda-Békásmegyer
Önkormányzata**

kép.: Dr. Kiss László polgármester megbízásából
Czeglédy Gergő alpolgármester
Eladó

Budapest, 2021. december 10.

Living II. Ingatlanfejlesztő Befektetési Alap
képviselőtében eljár: GLADIATOR Befektetési
Alapkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság
képviseli: Gyáfrás Sándor vezérigazgató
Vevő

Budapest, 2021. december 14.

Ellenjegyzem, valamint az okiratba foglalt letétmentési feladatokat ellátását elfogadom, dr. Haraszi Gábor ügyvéd (Winkler, Barna és Társai Ügyvédi Iroda; 1012 Budapest, Logodi utca 30.; KASZ: 36061243) Budapesten, 2021. december 14. napján:

8.18 Az eljáró ügyvéd tájékoztatta a Feleket a jelen Szerződéshez kapcsolódóan a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény („Pmt.”) vonatkozó rendelkezéseiről.

Felek a jelen Szerződést, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, elolvasást és értelmezést követően, jóváhagyólag aláírták.


14


**Budapest III. Kerület Óbuda-Békásmegyer
Önkormányzata**

képv.: Dr. Kiss László polgármester megbízásából
Czeplédy Gergő alpolgármester
Eladó

OBVF KFT.
Czeke Gábor

Budapest, 2021. december 10.


Living II. Ingatlanfejlesztő Befektetési Alap
képviselőjében eljár: GLADIATOR Befektetési
Alapkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság
képviseli: Gyáfrás Sándor vezérigazgató
Vevő

Budapest, 2021. december 15.


Ellenjegyzem, valamint az okiratba foglalt lefetéreményesi feladatokat ellátását elfogadom, dr. Haraszti Gábor ügyvéd (Winkler, Barna és Társai Ügyvédi Iroda; 1012 Budapest, Logodi utca 30.; KASZ: 36061243) Budapest, 2021. december 15. napján:



LETÉTKEZELŐI ZÁRADÉK

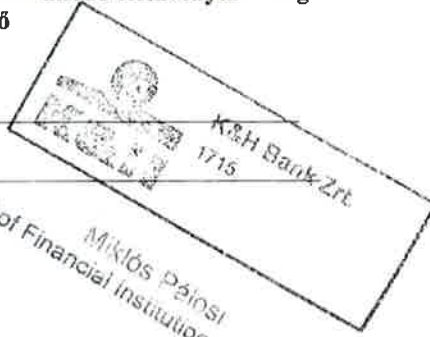
A Kereskedelmi és Hitelbank Zártkörűen Működő Részvénytársaság (székhely: 1095 Budapest, Lechner Ödön fasor 9.; cégjegyzékszám: Cg. 01-10-041043) (továbbiakban: „K&H Bank Zrt.”) alulírott cégjegyzésre együttesen jogosult képviselői ezúton kijelentjük, hogy a K&H Bank Zrt., mint a **LIVING II. Ingatlanfejlesztő Befektetési Alap** (székhelye: 1095 Budapest, Máriássy utca 7.; nyilvántartási száma: 1221-42) **Letétkezelője** a kollektív befektetési formák befektetési és hitelfelvételi szabályairól szóló 78/2014. (III. 14.) Korm. rendelet 38. § (3) bekezdése, illetve a kollektív befektetési formákról és kezelőikről, valamint egyes pénzügyi tárgyú törvények módosításáról szóló 2014. évi XVI. törvény („Kbftv.”) 64. § (9) bekezdésének f) pontja alapján, a Ptk. 6:118. § (1) bekezdése szerint beleegyezését a jelen Szerződés hatályba lépéséhez ezúton megadja.

Budapest, 2021. 2021 DEC 22.


Kereskedelmi és Hitelbank Zártkörűen Működő Részvénytársaság
Letétkezelő
Képviseli:

Név: Károly Horváth
Senior Banker

Tisztség:


Miklós Pálosi
Head of Financial Institutions Department

Lakásokra vonatkozó adásvételi előszerződés lényeges szerződéses feltételei

1. Az ajánlati/résztvételi felhívás („**Felhívás**”) alapján, a nyertes ajánlattevő („**Ajánlattevő**”) a **Budapest III. kerület, belterület 64057/35** helyrajzi szám alatt felvett, „**kivett beépítetlen terület**” megnevezésű, **10626 m²** alapterületű telken („**Telek**”) ingatlanfejlesztést köteles megvalósítani, melynek keretében – előreláthatóan 2 ütemben – várhatóan 3 lakóépülettömb („**Lakóépületek**”), az épülettömbökön belül pedig lakások, tárolók, továbbá egy teremgarázs és egyéb helyiségek kerülnek kialakításra („**Fejlesztés**”).
2. Az adásvételi előszerződés tárgyát a Felhívás részét képező műszaki tervdokumentációban („**Tervdokumentáció**”) meghatározott alábbi ingatlanok („**Ingatlanok**”) képezik:
 - B2-002 jelű, 43,65 m² alapterületű 2 szobából álló társasházi lakás, 8,55 m² alapterületű erkéllyel;
 - B2- 005 jelű, 33,11 m² alapterületű 1 szobából álló társasházi lakás, 8,23 m² alapterületű erkéllyel;
 - B2-006 jelű, 40,61 m² alapterületű 1 szobából álló társasházi lakás, 13,67 m² alapterületű erkéllyel;
 - B2-104 jelű, 52,96 m² alapterületű 2 szobából álló társasházi lakás, 8,47 m² alapterületű erkéllyel;
 - B2-106 jelű, 55,14 m² alapterületű 2 szobából álló társasházi lakás, 14,81 m² alapterületű erkéllyel;
 - B2-108 jelű, 28,15 m² alapterületű 1 szobából álló társasházi lakás, 6,58 m² alapterületű erkéllyel VAGY B2-109 jelű, 30,89 m² alapterületű 1 szobából álló társasházi lakás, 4,9 m² alapterületű erkéllyel
 - B2-110- jelű, 42,1 m² alapterületű 2 szobából álló társasházi lakás, 7,62 m² alapterületű erkéllyel;
 - B2-204 jelű, 52,75 m² alapterületű 2 szobából álló társasházi lakás, 10,29 m² alapterületű erkéllyel;
 - B2-206 jelű, 54,8 m² alapterületű 2 szobából álló társasházi lakás, 14,71 m² alapterületű erkéllyel;
 - B2-207 jelű, 38,94 m² alapterületű 2 szobából álló társasházi lakás, 10,05 m² alapterületű erkéllyel;
 - B2-210 jelű, 41,86 m² alapterületű 2 szobából álló társasházi lakás, 7,01 m² alapterületű erkéllyel;
 - B2-304 jelű, 52,75 m² alapterületű 2 szobából álló társasházi lakás, 8,45 m² alapterületű erkéllyel;
 - B2-306 jelű, 54,78 m² alapterületű 2 szobából álló társasházi lakás, 14,81 m² alapterületű erkéllyel;
 - B2-307 jelű, 38,99 m² alapterületű 2 szobából álló társasházi lakás, 10,81 m² alapterületű erkéllyel;
 - B2-310 jelű, 42,63 m² alapterületű 2 szobából álló társasházi lakás, 7,37 m² alapterületű erkéllyel;
 - 288 jelű; 12 m² alapterületű parkolóhely;
 - 289 jelű; 12 m² alapterületű parkolóhely;
 - 290 jelű; 12 m² alapterületű parkolóhely;
 - 291 jelű; 12 m² alapterületű parkolóhely;
 - 292 jelű; 12 m² alapterületű parkolóhely;
 - 293 jelű; 12 m² alapterületű parkolóhely;
 - 294 jelű; 12 m² alapterületű parkolóhely;

cs

- 295 jelű; 12 m2 alapterületű parkolóhely;
- 296 jelű; 12 m2 alapterületű parkolóhely;
- 297 jelű; 12 m2 alapterületű parkolóhely;
- 298 jelű; 12 m2 alapterületű parkolóhely;
- 299 jelű; 12 m2 alapterületű parkolóhely;
- 300 jelű; 12 m2 alapterületű parkolóhely;
- 301 jelű; 12 m2 alapterületű parkolóhely;
- 302 jelű; 12 m2 alapterületű parkolóhely;
- B2 - T. 004 jelű, 2,01 m2 alapterületű tároló
- B2 - T. 005 jelű, 1,92 m2 alapterületű tároló
- B2 - 2. 004 jelű, 2,01 m2 alapterületű tároló
- B2 - 2. 005 jelű, 1,92m2 alapterületű tároló
- B2 - T. 304 jelű, 2,01 m2 alapterületű tároló
- B2 - T. 305 jelű, 1,92 m2 alapterületű tároló

Az Ingatlanok fenti alapterülete az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) Korm. rendelet („**OTÉK**”) szerinti hasznos alapterület alapján kerülnek meghatározásra.

3. Ajánlattevő a Lakóépületeket és az Ingatlanokat a Tervdokumentációban meghatározott és a közbeszerzési eljárás keretében pontosított műszaki leírás („**Műszaki Leírás**”) szerinti műszaki tartalommal köteles felépíteni.

4. Ajánlattevő a kivitelezés során a Tervdokumentációtól műszaki szükségességből eltérhet, azonban az eltérések nem érinthetik az Ingatlanok számát, méretét, rendeltetésszerű használatra való alkalmasságát, a lakás céljára szolgáló Ingatlanok szobaszámát, adott szinten (emeleten) való elhelyezkedését (fekvését), valamint a Műszaki Leírásban szereplő műszaki tartalmat. Ajánlattevő jogosult a Műszaki Leírásban megjelölt anyagok helyett a kivitelezés során –szükség esetén – az eredetivel azonos vagy magasabb minőségű más anyagokat felhasználni, azonban a módosulás az Ingatlanok használhatóságát nem befolyásolhatja.

5. Ajánlattevő a Tervdokumentáció alapján legkésőbb **2022. április 30.** napjáig köteles a véglegessé vált építési engedélyt megszerezni, a legalább a Lakóépületek 1. üteme (B épülettömb) vonatkozásában pedig legkésőbb **2023. szeptember 30.** napjáig a szerkezetkész állapotot elérni.

6. Ajánlattevő vállalja, hogy legalább a Lakóépületek 1. üteme (B épülettömb) és az Ingatlanok vonatkozásában legkésőbb **2024. június 30.** napjáig megszerzi a véglegessé vált és végrehajtható használatbavételi engedélyt. Ajánlattevő vállalja továbbá, hogy legkésőbb a véglegessé vált és végrehajtható használatbavételi engedély megszerzését követő 15 napon belül az Ingatlanok vonatkozásában végleges adásvételi szerződést köt.

7. Ajánlattevő vállalja, hogy a használatbavételi engedély alapján, legalább a Lakóépületek 1. ütemén (B épülettömb) legkésőbb **2024. szeptember 30.** napjáig társasházat („**Társasház**”) alapít, a Társasház, valamint a társasházi albetétek bejegyzésére vonatkozó ingatlan-nyilvántartási kérelem az illetékes földhivatal részére benyújtásra kerül, valamint a Társasház és a társasházi albetétek **2024. december 31.** napjáig az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerülnek.

8. Ajánlattevő vállalja, hogy egyedüli tulajdonosként a Társasház alakuló közgyűlését megtartja, és ennek során a Társasház közös képviselőjét megválasztja. Ajánlattevő köteles a Társasház szervezeti és működési szabályzatát elkészíteni, valamint a Társasház üzemeltetése érdekében a Társasház nevében és javára a szükséges üzemeltetési szerződéseket megkötöni.

AS 4

9. Amennyiben az Ajánlattevő a Fejlesztést egy jövőben kiválasztásra kerülő finanszírozó bank („Bank”), közreműködésével kívánja megvalósítani, úgy az Ingatlanok vonatkozásában a Bank javára esetlegesen bejegyzett jelzálogjog, illetve elidegenítési és terhelési tilalom törléséhez szükséges hozzájáruló nyilatkozatokat köteles legkésőbb az Ingatlanokra vonatkozó végleges adásvételi szerződés megkötéséig ügyvédi letétbe helyezni – illetve a Bank által történő letétbe helyezés tényét igazolni –, és a teljes vételár megfizetését követő 15 napon belül az illetékes földhivatal részére benyújtani.

10. Az Ingatlanok vételára („Vételár”):

- B2-002 jelű lakás **nettó 46 476 190 Ft** (azaz nettó negyvenhatmillió-négyszázhetvenhatezer-egyszázkilencvenöt forint), + 5% ÁFA, azaz **bruttó 48 800 000 Ft** (bruttó negyvennyolcmillió-nyolcszázézer forint)
- B2-005 jelű lakás **nettó 35 428 571 Ft** (azaz nettó harmincötmillió-négyszázhuszonnyolcezer-ötszázhetvennégy forint), + 5% ÁFA, azaz **bruttó 37 200 000 Ft** (bruttó harminchétmillió-kettőszázézer forint)
- B2-006 jelű lakás **nettó 45 142 857 Ft** (azaz nettó negyvenötmillió-egyszáznegyvenkettőezer-nyolcszázötveneg forint), + 5% ÁFA, azaz **bruttó 47 400 000 Ft** (bruttó negyvenhétmillió-négyszázézer forint)
- B2-104 jelű lakás **nettó 52 761 905 Ft** (azaz nettóötvenkettőmillió-hétszázhatvanegyszer-kilencszáznyolc forint), + 5% ÁFA, azaz **bruttó 55 400 000 Ft** (bruttó ötvenötmillió-négyszázézer forint)
- B2-106 jelű lakás **nettó 56 571 429 Ft** (azaz nettó ötvenhatmillió-ötszázhetvenegyszer-négyszázhuszonhat forint), + 5% ÁFA, azaz **bruttó 59 400 000 Ft** (bruttó ötvenkilencmillió-négyszázézer forint)
- B2-108 VAGY B2-109 jelű lakás **nettó 26 952 381 Ft** (azaz nettó huszonhatmillió-kilencszázötvenkettőezer-háromszáznyolcvaneg forint), + 5% ÁFA, azaz **bruttó 28 300 000 Ft** (bruttó huszonnyolcmillió-háromszázézer forint)
- B2-110 jelű lakás **nettó 39 333 333 Ft** (azaz nettó harminckilencmillió-háromszázharminchéromezer-háromszázharminchárom forint), + 5% ÁFA, azaz **bruttó 41 300 000 Ft** (bruttó negyvenegymillió-háromszázézer forint)
- B2-204 jelű lakás **nettó 55 047 619 Ft** (azaz nettó ötvenötmillió-negyvenhétezer-hatszázötvenkilenc forint), + 5% ÁFA, azaz **bruttó 57 800 000 Ft** (bruttó ötvenhétmillió-nyolcszázézer forint)
- B2-206 jelű lakás **nettó 57 333 333 Ft** (azaz nettó ötvenhétmillió-háromszázharminchéromezer-háromszázharminchárom forint), + 5% ÁFA, azaz **bruttó 60 200 000 Ft** (bruttó hatvanmillió-kettőszázézer forint)
- B2-207 jelű lakás **nettó 39 714 286 Ft** (azaz nettó harminckilencmillió-hétszázötvennégyezer-kettőszáznyolcvanhét forint), + 5% ÁFA, azaz **bruttó 41 700 000 Ft** (bruttó negyvenegymillió-hétszázézer forint)
- B2-210 jelű lakás **nettó 41 428 571 Ft** (azaz nettó negyvenegymillió-négyszázhuszonnyolcezer-ötszázhetvennégy forint), + 5% ÁFA, azaz **bruttó 43 500 000 Ft** (bruttó negyvenhárommillió-ötszázézer forint)
- B2-304 jelű lakás **nettó 54 190 476 Ft** (azaz nettó ötvennégyymillió-egyszázkilencvenezer-négyszázhetvenkettő forint), + 5% ÁFA, azaz **bruttó 56 900 000 Ft** (bruttó ötvenhatmillió-kilencszázézer forint)
- B2-306 jelű lakás **nettó 57 428 571 Ft** (azaz nettó ötvenhétmillió-négyszázhuszonnyolcezer-ötszázhetvennégy forint), + 5% ÁFA, azaz **bruttó 60 300 000 Ft** (bruttó hatvanmillió-háromszázézer forint)

cs h

- B2-307 jelű lakás **nettó 40 095 238 Ft** (azaz nettó negyvenmillió-kilencvenötezer-kettőszázharmincegy forint), + 5% ÁFA, azaz **bruttó 42 100 000 Ft** (bruttó negyvenkettőmillió-egyszázezer forint)
- B2-310 jelű lakás **nettó 41 904 762 Ft** (azaz nettó negyvenegymillió-kilencszáznegyzezer-hétszázhatvankilenc forint), + 5% ÁFA, azaz **bruttó 44 000 000 Ft** (bruttó negyvennégy millió forint)
- 288 jelű parkolóhely **nettó 2 480 315- Ft** (azaz nettó kettőmillió-négyszáznyolcvanezer-háromszáztizenöt forint) + 27% ÁFA, azaz **bruttó 3 150 000 Ft** (bruttó hárommillió-egyszázötvenezer-öt forint);
- 289 jelű parkolóhely **nettó 2 480 315- Ft** (azaz nettó kettőmillió-négyszáznyolcvanezer-háromszáztizenöt forint) + 27% ÁFA, azaz **bruttó 3 150 000 Ft** (bruttó hárommillió-egyszázötvenezer-öt forint);
- 290 jelű parkolóhely **nettó 2 480 315- Ft** (azaz nettó kettőmillió-négyszáznyolcvanezer-háromszáztizenöt forint) + 27% ÁFA, azaz **bruttó 3 150 000 Ft** (bruttó hárommillió-egyszázötvenezer-öt forint);
- 291 jelű parkolóhely **nettó 2 480 315- Ft** (azaz nettó kettőmillió-négyszáznyolcvanezer-háromszáztizenöt forint) + 27% ÁFA, azaz **bruttó 3 150 000 Ft** (bruttó hárommillió-egyszázötvenezer-öt forint);
- 292 jelű parkolóhely **nettó 2 480 315- Ft** (azaz nettó kettőmillió-négyszáznyolcvanezer-háromszáztizenöt forint) + 27% ÁFA, azaz **bruttó 3 150 000 Ft** (bruttó hárommillió-egyszázötvenezer-öt forint);
- 293 jelű parkolóhely **nettó 2 480 315- Ft** (azaz nettó kettőmillió-négyszáznyolcvanezer-háromszáztizenöt forint) + 27% ÁFA, azaz **bruttó 3 150 000 Ft** (bruttó hárommillió-egyszázötvenezer-öt forint);
- 294 jelű parkolóhely **nettó 2 480 315- Ft** (azaz nettó kettőmillió-négyszáznyolcvanezer-háromszáztizenöt forint) + 27% ÁFA, azaz **bruttó 3 150 000 Ft** (bruttó hárommillió-egyszázötvenezer-öt forint);
- 295 jelű parkolóhely **nettó 2 480 315- Ft** (azaz nettó kettőmillió-négyszáznyolcvanezer-háromszáztizenöt forint) + 27% ÁFA, azaz **bruttó 3 150 000 Ft** (bruttó hárommillió-egyszázötvenezer-öt forint);
- 296 jelű parkolóhely **nettó 2 480 315- Ft** (azaz nettó kettőmillió-négyszáznyolcvanezer-háromszáztizenöt forint) + 27% ÁFA, azaz **bruttó 3 150 000 Ft** (bruttó hárommillió-egyszázötvenezer-öt forint);
- 297 jelű parkolóhely **nettó 2 480 315- Ft** (azaz nettó kettőmillió-négyszáznyolcvanezer-háromszáztizenöt forint) + 27% ÁFA, azaz **bruttó 3 150 000 Ft** (bruttó hárommillió-egyszázötvenezer-öt forint);
- 298 jelű parkolóhely **nettó 2 480 315- Ft** (azaz nettó kettőmillió-négyszáznyolcvanezer-háromszáztizenöt forint) + 27% ÁFA, azaz **bruttó 3 150 000 Ft** (bruttó hárommillió-egyszázötvenezer-öt forint);
- 299 jelű parkolóhely **nettó 2 480 315- Ft** (azaz nettó kettőmillió-négyszáznyolcvanezer-háromszáztizenöt forint) + 27% ÁFA, azaz **bruttó 3 150 000 Ft** (bruttó hárommillió-egyszázötvenezer-öt forint);
- 300 jelű parkolóhely **nettó 2 480 315- Ft** (azaz nettó kettőmillió-négyszáznyolcvanezer-háromszáztizenöt forint) + 27% ÁFA, azaz **bruttó 3 150 000 Ft** (bruttó hárommillió-egyszázötvenezer-öt forint);
- 301 jelű parkolóhely **nettó 2 480 315- Ft** (azaz nettó kettőmillió-négyszáznyolcvanezer-háromszáztizenöt forint) + 27% ÁFA, azaz **bruttó 3 150 000 Ft** (bruttó hárommillió-egyszázötvenezer-öt forint);
- 302 jelű parkolóhely **nettó 2 480 315- Ft** (azaz nettó kettőmillió-négyszáznyolcvanezer-háromszáztizenöt forint) + 27% ÁFA, azaz **bruttó 3 150 000 Ft** (bruttó hárommillió-egyszázötvenezer-öt forint);

as h

- B2 - T. 005 jelű tároló **nettó 755 149 Ft** (azaz nettó hétszázötvenötezer-egyszáznegyvennégy forint) + 27% ÁFA, azaz **bruttó 959 040 Ft** (bruttó kilencszázötvenkilencezer-harmincnolcforint);
- B2 - T. 004 jelű tároló **nettó 790 547 Ft** (azaz nettó hétszázkilencvenezer-ötszáznegyvenhétforint) + 27% ÁFA, azaz **bruttó 1 003 995 Ft** (bruttó egymillió-háromezer-kilencszázkilencvenkilenc forint);
- B2 - 2. 005 jelű tároló **nettó 755 149 Ft** (azaz nettó hétszázötvenötezer-egyszáznegyvennégy forint) + 27% ÁFA, azaz **bruttó 959 040 Ft** (bruttó kilencszázötvenkilencezer-harmincnolcforint);
- B2 - 2. 004 jelű tároló **nettó 790 547 Ft** (azaz nettó hétszázkilencvenezer-ötszáznegyvenhétforint) + 27% ÁFA, azaz **bruttó 1 003 995 Ft** (bruttó egymillió-háromezer-kilencszázkilencvenkilenc forint);
- B2 - T. 305 jelű tároló **nettó 755 149 Ft** (azaz nettó hétszázötvenötezer-egyszáznegyvennégy forint) + 27% ÁFA, azaz **bruttó 959 040 Ft** (bruttó kilencszázötvenkilencezer-harmincnolcforint);
- B2 - T. 304 jelű tároló **nettó 790 547 Ft** (azaz nettó hétszázkilencvenezer-ötszáznegyvenhétforint) + 27% ÁFA, azaz **bruttó 1 003 995 Ft** (bruttó egymillió-háromezer-kilencszázkilencvenkilenc forint);

Az egyes törvényeknek az otthonteremtési akciótörvénnyel összefüggő módosításáról szóló 2020. évi CXXXIII. törvény rendelkezései alapján a jelen jogügylet kapcsán a lakások vonatkozásában irányadó általános forgalmi adó alapja és mértéke, 2021. január 1. napjától kezdődően az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény 347. §-a alapján 5% (öt százalék). Amennyiben a Vételár teljes megfizetéséig a vonatkozó adójogszabályok esetlegesen módosulnak, úgy az az Ingatlanok fent meghatározott bruttó vételárak összegét nem módosítja.

11. A Vételár megfizetése:

- Az adásvételi előszerződés aláírását követő 30 munkanapon belül a teljes Vételár 10%-ával megegyező összeg banki átutalás útján kerül megfizetésre, oly módon, hogy azt az Önkormányzat az általa meghatározott ügyvédi irodánál ügyvédi letétbe helyezi („**Első Vételárrészlet**”). A letétbe helyezett összeg az Ingatlanokra vonatkozó végleges adásvételi szerződés aláírását követő 15 napon belül kerül az Ajánlattevő részére kiutalásra, vagy banki projektfinanszírozás esetén a Bank elkülönített óvadéki számlájának megnyitását követő 15 napon belül kerül az óvadéki számlára kiutalásra.
- Az Első Vételárrészlet összege a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény 6:185. § szerinti foglalónak minősül.
- Az Első vételárrészleten felül fennmaradó vételárrészletet („**Utolsó Vételárrészlet**”) a Lakások vonatkozásában megkötött végleges adásvételi szerződés alapján, a Lakóépületre és az Ingatlanokra vonatkozó használatbavételi engedély kézhezvételét és a Lakások műszaki átadás-átvételét követő 30 munkanapon belül kerül sor, banki átutalás útján.

12. Amennyiben egyes Ingatlanok alapterülete az adásvételi előszerződésben meghatározott alapterülettől negatív irányban eltér, úgy az eltérés vonatkozásában a Felek elszámolnak egymással. Pozitív eltérés esetén elszámolásra és az egyes Ingatlanok Vételárának módosítására nincsen lehetőség.

CS h

Amennyiben a negatív eltérés legfeljebb 3%-os, úgy a Felek az egyes Ingatlanok Vételárát nem módosítják.

Amennyiben a negatív eltérés az egyes Ingatlanok adásvételi előszerződésben meghatározott alapterülete tekintetében meghaladja a 3%-ot de nem haladja meg a 8%-ot, a Felek egymással elszámolnak oly módon, hogy az egyes Ingatlanok Vételárát arányosan csökkentik a következő bruttó elszámolóárak alkalmazása mellett:

- lakás esetében 975 850,- Ft + ÁFA / m²;
- tároló esetében 393 307,- Ft + ÁFA / m²;
- parkolóhely esetében 206 693 Ft,- Ft + ÁFA / m²;

Amennyiben az eltérés az egyes Ingatlanok adásvételi előszerződésben meghatározott alapterülete tekintetében a 8%-ot meghaladja, a Felek a fentiek szerint egymással elszámolnak, vagy az Önkormányzat jogosult az előszerződéstől és a végleges adásvételi szerződéstől elállni a szerződésszegés jogkövetkezményeinek alkalmazása mellett az Ajánlattevőhöz címzett egyoldalú írásbeli jognyilatkozattal.

13. Amennyiben az Ajánlattevő

- a Lakóépületek 1. üteme (B épülettömb) szerkezetkész állapotának elérésére;
- a Lakóépületek 1. ütemének (B épülettömb) és az Ingatlanok használatbavételi engedélyének megszerzésére,
- az Ingatlanok vonatkozásában a végleges adásvételi szerződés megkötésére,
- a Társasház ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésére,
- az Ingatlanok műszaki átadás-átvétellelre történő felajánlásra (készre jelentésre), valamint
- az Ingatlanok birtokának átruházására

vonatkozó bármely kötelezettségének olyan okból, amelyért felelős, határidőben nem tesz eleget, úgy a késedelemmel érintett időszak tekintetében a nettó Vételár 1%-ának megfelelő összegű havi késedelmi kötbért köteles fizetni („**Késedelmi Kötbér**”). A Késedelmi Kötbér mértéke legfeljebb a Vételár 10%-a. A Késedelmi Kötbér összegét az Ajánlattevő a Késedelmi Kötbérre okot adó körülmény felmerülését követő 15 munkanapon belül köteles megfizetni. Ajánlattevő köteles az Önkormányzat részére a Késedelmi Kötbért esetlegesen meghaladó károkat is megtéríteni.

14. Az Ajánlattevő legkésőbb **2024. június 30.** napjáig köteles az Ingatlanokat írásban készre jelenteni („**Készre Jelentés**”), és ezzel az Ingatlanokat a műszaki átadás-átvétellel („**Műszaki Átadás-Átvétel**”) az Önkormányzat részére felajánlani, amennyiben:

- az Ajánlattevő a Lakóépületek 1. üteme (B épülettömb) és az Ingatlanok vonatkozásában megszerezte a véglegessé vált és végrehajtható használatbavételi engedélyt, és
- az Önkormányzat műszaki ellenőre megállapította, hogy az Ingatlanok rendeltetésszerű használatra alkalmasak.

A Műszaki Átadás-Átvétel során felmerült hibákat az Ajánlattevő legfeljebb 30 napon belül köteles kijavítani.

15. Az Ingatlanok birtokának átruházására a teljes Vételár megfizetését követő 8 napon belül kerül sor.



16. Az Ajánlattevő az Ingatlanok vonatkozásában a lakásépítéssel kapcsolatos kötelező jótállásról szóló 181/2003. (XI.5.) Korm. rendelet rendelkezései szerinti, valamint az általa adott ajánlatban vállalt jótállási kötelezettséggel tartozik.

17. Az Önkormányzat jogosult az előszerződéstől és/vagy a végleges adásvételi szerződéstől elállni, illetve a végleges adásvételi szerződés megkötését megtagadni, amennyiben az Ajánlattevő

- a Lakóépületek 1. üteme (B épülettömb) szerkezetkész állapotának elérésére;
- a Lakóépületek 1. ütemének (B épülettömb) és az Ingatlanok használatbavételi engedély megszerzésére,
- az Ingatlanok vonatkozásában a végleges adásvételi szerződés megkötésére,
- a Társasház ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésére,
- az Ingatlanok műszaki átadás-átvételre történő felajánlásra (készre jelentésre), valamint az Ingatlanok birtokának átruházására

vonatkozó határidők vonatkozásában 90 napot meghaladó késedelembe esik.

Az Önkormányzat jogosult továbbá az előszerződéstől és/vagy a végleges adásvételi szerződéstől elállni, illetve a végleges adásvételi szerződés megkötését megtagadni, amennyiben a Telekre vonatkozó adásvételi szerződés az Önkormányzat elállása folytán megszüntetésre kerül.

18. Az Ajánlattevő kizárólag abban az esetben jogosult az előszerződéstől és/vagy a végleges adásvételi szerződéstől elállni, illetve a végleges adásvételi szerződés megkötését megtagadni, amennyiben az Önkormányzat a Vételár megfizetésére vonatkozó kötelezettség teljesítésével 90 napot meghaladó késedelembe esik.

cs 4

**INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS
MÓDOSÍTÁSA**

**a Budapest, belterület 64057/35 hrsz.
alatt felvett telekingatlan vonatkozásában**

mely adásvételi szerződés a Budapest Főváros III. Kerület Óbuda-Békásmegyer Önkormányzata által
"Óbudai bérlakásprogram" elnevezéssel „Többlakásos épületek és önálló házak kivitelezése”
tárgyban kiírt közbeszerzési eljárás eredményeként került megkötésre

Budapest Főváros III. Kerület Óbuda-Békásmegyer Önkormányzata
Eladó

és

Living II. Ingatlanfejlesztő Befektetési Alap Vevő

között.

1

**Budapest Főváros III. Kerület Óbuda-Békásmegyer
Önkormányzata**

képv.: Dr. Kiss László polgármester nevében és
megbízásából Czegléd Gergő alpolgármester
Eladó

Kelt: Budapest, 2022. augusztus 11.

Living II. Ingatlanfejlesztő Befektetési Alap
képviselésében eljár: GLADIATOR Befektetési
Alapkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság
képviseli: Gyáfrás Sándor vezérigazgató helyett Martin
János meghatalmazott
Vevő

Kelt: Budapest, 2022. augusztus 10.

Ellenjegyzem: dr. Haraszti Gábor ügyvéd (Winkler, Barna és Társai Ügyvédi Iroda; 1012 Budapest, Logodí utca 30.;
KASZ: 36061243) Budapesten, 2022. augusztus 11. napján:

Jelen adásvételi szerződés módosítás („**Módosítás**”) alábbi felek (továbbiakban együttesen, mint „**Felek**”, külön-külön pedig mint „**Fél**”) között jött létre

- (A) **Budapest Főváros III. Kerület Óbuda-Békásmegyer Önkormányzata** (székhely: 1033 Budapest, Fő tér 3.; adószám: 15735667-2-41; statisztikai számjele: 15735667-8411-321-01; törzskönyvi azonosító: 735661; képviseli: képviseli: Dr. Kiss László polgármester nevében és megbízásából Czegléd Gergő alpolgármester), mint eladó (továbbiakban: „**Eladó**”)
- (B) **Living II. Ingatlanfejlesztő Befektetési Alap** (székhely: 1095 Budapest, Máriássy utca 7.; MNB nyilvántartásba vételi szám: 1221-42; adószám: 19086862-2-43; statisztikai számjel: 19086862-6430-915-01; képviseli: GLADIÁTOR Befektetési Alapkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság /székhely: 1095 Budapest, Máriássy utca 7.; cégjegyzékszám: Cg.01-10-049232; adószám: 25887569-2-43; statisztikai számjel: 25887569-6630-114-01; képviselőjében önállóan eljár: Gyáfrás Sándor vezérigazgató helyett Martin János meghatalmazott), mint vevő (továbbiakban „**Vevő**”)

alulírott helyen és napon, az alábbi feltételek szerint.

ELŐZMÉNYEK

- (I) Eladó 1/1 arányú, kizárólagos tulajdonát képezi a Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály („**Földhivatal**”) által **Budapest III. kerület, belterület 64057/35 hrsz.** alatt felvett, természetben a **1039 Budapest, Pünkösdfürdő utcában** található, „kivett, beépítetlen terület” megnevezésű, **10 626 m²** területű telekingatlan (továbbiakban: „**Ingatlan**”).
- (II) Eladó, mint ajánlatkérő az Európai Unió Hivatalos Lapjában (Tenders Electronic Daily) 2021.06.25.napján, 2021/S 121-317097 azonosítószámú közzétett részvételi felhívással „**Óbudai bérlakásprogram**” elnevezéssel „**Többlakásos épületek és önálló házak kivitelezése**” tárgyban a közbeszerzésekről szóló 2015. évi CXLI. törvény (a továbbiakban „**Kbt.**”) II. része [Kbt. 85. § (1) bek.] szerinti tárgyalásos eljárást indított és folytatott le („**Közbeszerzési eljárás**”), melynek tárgya az Ingatlanon lakóingatlan jellegű fejlesztés megvalósítása, az ehhez szükséges engedélyes tervek elkészítése, engedélyek beszerzése, kiviteli tervek elkészítése, az építési munkák elvégzése és az elkészült társasház használatbavételi engedélyének megszerzése, társasház alapítás. A lakóingatlan jellegű fejlesztés keretében 2 ütemben, várhatóan három lakóépületben (A, B és C jelű lakóépületek; a továbbiakban együttesen „**Lakóépületek**”, külön-külön pedig „**Lakóépület**”, mely Lakóépületek közül legalább a B jelű lakóépület készül el a Fejlesztés I. ütemében, az A és C jelű Lakóépület a fejlesztés II. ütemében) lakások, tárolók, továbbá egy teremgarázs és egyéb helyiségek kerülnek kialakításra.
- (III) A részvételi felhívásban foglaltak szerint a Közbeszerzési eljárás eredményeképpen kiválasztásra kerülő nyertes ajánlattevő megvásárolja az Ingatlant beépítési és egyéb műszaki és általános fejlesztési kötelezettségekkel, melynek részét képezi az Eladó által elkészített és ajánlattevők rendelkezésére bocsátott tervdokumentáció megvásárlása is. A közbeszerzési dokumentáció („**Közbeszerzési Dokumentáció**”) részeként az ajánlattevők részére átadásra kerültek az Ingatlan adásvételére vonatkozó részletes szerződéses feltételek.
- (IV) A részvételi felhívásban foglaltak szerint a nyertes ajánlattevő az ott megjelölt határidőig köteles megépíteni a többlakásos társasházat az ajánlatkérő Eladó által elkészített műszaki tervvel összhangban oly módon, hogy a tervben csak olyan mértékű változtatásokat eszközölhet, melyek a településképi véleményt nem

2

Budapest Főváros III. Kerület Óbuda-Békásmegyer Önkormányzata

képv.: Dr. Kiss László polgármester nevében és megbízásából Czegléd Gergő alpolgármester
Eladó

Kelt: Budapest, 2022. augusztus 11

Living II. Ingatlanfejlesztő Befektetési Alap
képviselőjében eljár: GLADIÁTOR Befektetési Alapkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság
képviseli: Gyáfrás Sándor vezérigazgató helyett Martin János meghatalmazott
Vevő

Kelt: Budapest, 2022. augusztus 10.

Ellenjegyzem: dr. Haraszi Gábor ügyvéd (Winkler, Barna és Társai Ügyvédi Iroda; 1012 Budapest, Logodi utca 30.; KASZ: 36061243) Budapesten, 2022. augusztus 11 napján:

befolyásolják, továbbá a „B” épülettömbben tervezetten megvásárolni kívánt 15 db önkormányzati lakás, 15 db parkolóhely, valamint 6 db tároló esetében Eladó által meghatározott műszaki tartalom az irányadó. A Közbeszerzési Dokumentáció részeként az ajánlattevők részére átadásra kerültek az Eladó által megvásárolni szándékozott lakások és egyéb ingatlanok („**Ingatlanok**”) vonatkozásában az adásvételi előszerződésre vonatkozó részletes szerződéses feltételek.

- (V) A Közbeszerzési eljárás eredményeként 2021. november 11. napján az Eladó ajánlatkérő Vevőt hirdette ki a közbeszerzési eljárás nyerteseként, melyre tekintettel Felek egymással 2021. december 14. napján adásvételi szerződést („**Adásvételi Szerződés**”) kötöttek. (A továbbiakban a jelen módosításban külön nem definiált, de nagy kezdőbetűvel szedett fogalmak jelentése megegyezik az Adásvételi Szerződésben definiált, azonos, nagy kezdőbetűvel szedett fogalmak jelentésével)
- (VI) Az Adásvételi Szerződés rendelkezéseinek megfelelően a Vevő az Ingatlant beépítési és egyéb műszaki és általános fejlesztési kötelezettségekkel vásárolja meg, melynek részét képezte az Eladó által készített teljes Tervdokumentáció megvásárlása is.
- (VII) Vevő a megvásárolt Tervdokumentáció alapján az Adásvételi Szerződés 3.1 pontjában foglaltaknak megfelelően köteles
- (i) a Lakóépületek I. üteme vonatkozásában 2022. április 30. napjáig a véglegessé vált Építési Engedélyt megszerezni; és
 - (ii) legkésőbb 2023. szeptember 30 napjáig a szerkezetkész állapotot elérni;
 - (iii) Lakóépületek I. üteme vonatkozásában és az Adásvételi Szerződés IV. fejezetében meghatározott Ingatlanok vonatkozásában legkésőbb 2024. június 30. napjáig megszerezni a véglegessé vált és végrehajtható Használatbavételi Engedélyt;
 - (iv) a Lakóépület I. üteme vonatkozásában legkésőbb 2024. szeptember 30. napjáig a Társasházat létrehozni és a Társasházat 2024. december 31. napjáig az ingatlan-nyilvántartásba bejegyeztetni.
- (VIII) Vevő az Ingatlanfejlesztés előkészületi feladatainak részeként elvégezte a Tervdokumentációban szereplő, az Ingatlan dél-keleti részét keresztező, csapadék-, illetve szennyvízvezeték fizikai próbafeltárását az Ingatlanfejlesztés megvalósítása szempontjából legkritikusabb helyen, a tervezett gépjármű-kihajtó rámpa alatt. Ezen geodéziai bemérés azt az eredményt hozta, hogy mind a csapadékvíz-, mind a szennyvízvezeték pozíciója eltér a Tervdokumentációban jelölt pozícióktól, melynek eredményeként a gépjárműkihajtó rámpa nem valósítható meg a Tervdokumentációban szereplő nyomvonalon, továbbá nem biztosított az épület és a szennyvízvezeték legközelebb eső pontja között a kötelező védőtávolság. Mindezekre tekintettel a szerződés megkötését követően elvégezhető feltárások alapján további egyeztetések váltak szükségessé a Fővárosi Csatornázási Művekkel és ennek eredményeképpen szükséges hatósági egyeztetési és áttervezési folyamatok alapján került meghatározásra a véglegessé vált építési engedély megszerzésének időpontja, és az egyéb erre épülő határidők. Felek rögzítik, hogy a feltételezett (Tervdokumentációban jelölt) és valós állapot közötti eltérés az Eladó által nem volt kellő gondossággal előre látható, ugyanis a feltételezett állapot a Fővárosi Csatornázási Művek adatszolgáltatása, illetve az elérhető közműtérképek alapján került megállapításra, a szerződéskötést megelőzően – a hatékony és felelős közpénzfelhasználás elvének is megfelelően – az Ingatlan akkori birtokhelyzetére tekintettel sem lett volna mód feltáró munkálatok elvégzésére (illetve az egyértelmű közműinformációk nyomán annak szükségessége sem merült fel). Vevő a jelen pontban kifejtettekkel összefüggésben akadályközléssel élt Eladó felé, melyet Eladó elfogadott.
- (IX) Vevő az építési engedélyezési eljárást akadályozó – (VIII) pontban kifejtett – körülményrendszer teljeskörű rendezése és az építési engedély birtokában tudta megkezdeni az építőipari kivitelezési tevékenységeket közvetlenül megelőző versenyeztetési folyamatokat a beruházáshoz szükséges építőipari szakkivitelezők (alvállalkozók), illetve anyagbeszállítók kiválasztása érdekében (elsődlegesen a földmunkák, alapozás és

Budapest Főváros III. Kerület Óbuda-Békásmegyér
Önkormányzata

kép.: Dr. Kiss László polgármester nevében és
megbízásából Czegléd Gergő alpolgármester
Eladó

Kelt: Budapest, 2022. augusztus 11.

Living II. Ingatlanfejlesztő Befektetési Alap
képviselésében eljár: GLADIÁTOR Befektetési
Alapkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság
képviseli: Gyárfás Sándor vezérigazgató helyett Martin
János meghatalmazott
Vevő

Kelt: Budapest, 2022. augusztus 10.

Ellenjegyzem: dr. Haraszi Gábor ügyvéd (Winkler, Barna és Társai Ügyvédi Iroda; 1012 Budapest, Logodí utca 30.;
KASZ: 36061243) Budapesten, 2022. augusztus 11. napján:

szerkezetépítési munkarészek körében). Vevő eredeti beruházási ütemterve alapján a kivitelezés megkezdéséhez szükséges előkészítési folyamatokat 2022. I. negyedévében bonyolította volna le. Az időközben bekövetkezett ukrajnai háborús helyzet, mely az Eladó által sem a közbeszerzési eljárás előkészítésekor/lefolytatásakor, illetve Vevő által az ajánlattételkor nem volt kellő gondossággal előre látható, jelentősen befolyásolja az engedély megszerzését követő előkészítési fázist az alábbiak okán:

- (i) a Vevő eredeti szerződéses feltételek szerinti kockázatvállalását lényegesen meghaladó építőipari áremelkedés a versenyeztetési folyamatok elhúzódásával járnak (pl. a költségmegtakarítás érdekében a korábban bevett gyakorlathoz képest további tárgyalási fordulók tartása szükséges; a szerződéses feltételeket érintő felelősségi kérdésekben az egyeztetések lényegesen hosszabbak lettek);
- (ii) a versenyeztetési folyamatok keretében a Vevő által végképp nem befolyásolható módon a közbeszerzési eljárásban az ajánlattételkor felelősen kalkulált teljesítési határidőkhöz képest lényegesen hosszabb teljesítési határidőket vállalnak az építőipari piac szereplői (mind a kivitelezési munkák, mind az anyagbeszállítási határidők terén).

Az engedélyezési eljárás, illetve az építőipari kivitelezést közvetlenül megelőző versenyeztetési folyamatok elhúzódása azzal a következménnyel is járnak, hogy a beruházás első műszaki szakaszát képező alapozási/szerkezetépítési munkarészek jelentős részei a 2022. IV.-2023. I. negyedévekben fognak megvalósulni (szemben az eredetileg tervezett 2022. II-III. negyedévekkel), vagyis tavaszi-nyári munkavégzés helyett a hivatkozott - időjárási körülményeknek erősen kitett – munkarészek télen fognak megvalósulni. Az alapozási/szerkezetépítési munkarészek téli kivitelezésére – optimális, enyhébb időjárási körülményeket is feltételezve - csak lassabb előrehaladás mellett lesz lehetőség. Az építési engedélyezési eljárás lefolytatását közvetlenül akadályozó csapadék-, illetve szennyvízvezeték valós helyzete, illetve a párhuzamosan bekövetkezett ukrajnai háborús helyzet építőiparra is gyakorolt elháríthatatlan következményei – melyek a Felek által kellő gondossággal nem voltak előre láthatóak – a kifejtettek szerinti közvetlen hatással vannak a beruházás egészének ütemezésére.

- (X) Felek mindezekre figyelemmel egymással egyeztetéseket folytattak az Adásvételi Szerződés vonatkozó rendelkezéseinek lehetséges és szükséges módosításáról, melyek eredményeként

FENTI ELŐZMÉNYEKET KÖVETŐEN FELEK AZ ALÁBBIKBAN ÁLLAPODNAK MEG.

I. ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS MÓDOSÍTÁSA

(A) Határidők módosítása

- 1.1 Felek megállapodnak, hogy az Adásvételi Szerződés 3.1 pontjában, valamint az Adásvételi Szerződés 1. számú mellékletét képező, az Ingatlanokra vonatkozó adásvételi előszerződés lényeges szerződéses feltételeit tartalmazó dokumentumban foglalt, az Ingatlanfejlesztés kivitelezésével kapcsolatos egyes részhatáridőket egységesen az alábbiak szerint módosítják:

- 1.1.1 Felek rögzítik, hogy a jelen Módosítás aláírását megelőzően a Vevő a Tervdokumentáció alapján a Lakóépületek I. üteme vonatkozásában véglegessé vált Építési Engedélyt szerzett, és az illetékes építésügyi hatóság BP/2603/00037-33/2022. számú, 2022. július 15. napján véglegessé vált határozatával engedélyezte, hogy az Eladó a Telekre Lakóépületeket építsen;

- 1.1.2 Vevő a Lakóépületek I. üteme vonatkozásában legkésőbb 2024. február 29. napjáig köteles a szerkezetkész állapotot elérni;

4

Budapest Főváros III. Kerület Óbuda-Békásmegyer
Önkormányzata

képv.: Dr. Kiss László polgármester nevében és
megbízásából Czegléd Gergő alpolgármester
Eladó

Kelt: Budapest, 2022. augusztus 11.

Living II. Ingatlanfejlesztő Befektetési Alap
képviselőjében eljár GLADIÁTOR Befektetési
Alapkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság
képviseli: Gyáfrás Sándor vezérigazgató helyett Martin
János meghatalmazott
Vevő

Kelt: Budapest, 2022. augusztus 10.

Ellenjegyzem: dr. Haraszti Gábor ügyvéd (Winkler, Barna és Társai Ügyvédi Iroda; 1012 Budapest, Logodi utca 30.; KASZ: 36061243) Budapesten, 2022. augusztus 11. napján:

1.1.3 Vevő a Lakóépületek I. üteme vonatkozásában és az Adásvételi Szerződés IV. fejezetében meghatározott Ingatlanok vonatkozásában legkésőbb 2024. november 30. napjáig köteles megszerezni a véglegessé vált és végrehajtható Használatbavételi Engedélyt;

1.1.4 Vevő köteles a Használatbavételi Engedély alapján a Lakóépület I. üteme vonatkozásában legkésőbb 2025. február 28. napjáig Társasházat létrehozni, a Társasházat bejegyzésére vonatkozó ingatlan nyilvántartási kérelmet benyújtani, és a Társasházat 2025. május 31. napjáig az ingatlan-nyilvántartásba bejegyeztetni, melynek eredményeként az illetékes Földhivatal a társasházi albetéteket (az egyes létrejövő önálló ingatlanok különlapjait) megnyitja.

(B) Műszaki Átadás-Átvételi eljárás felajánlásához szükséges műszaki tartalom módosítása

1.2 Felek megállapodnak, hogy az 1.1 pontban meghatározott módosított részhatáridőkre is figyelemmel az Adásvételi Szerződés 1. számú mellékletét képező, az Ingatlanokra vonatkozó adásvételi előszerződés lényeges szerződéses feltételeit tartalmazó dokumentum 14. pontja szerinti készrejelentés szabályai helyébe az alábbi rendelkezés lép: a Vevő jogosult az alábbi csökkentett műszaki tartalommal az Adásvételi Szerződés IV. fejezetében meghatározott lakás Ingatlanokat készre jelenteni és műszaki átadás-átvételi eljárásra felajánlani és a műszaki átadás-átvételi eljárást lefolytatni:

1.2.1 az Adásvételi Szerződés IV. fejezetében meghatározott lakás Ingatlanok az Eladónak az Adásvételi Szerződés 4.4 pontjában meghatározott műszaki ellenőrének szakvéleményben foglaltak szerint is – az 1.2.2 pontban rögzített eltéréssel – rendeltetésszerű használatra alkalmasak, azonban a lakásoknak egyébként tartozékát képező konyhabútorral illetve az előírt okosotthon rendszerrel még nem kell rendelkezniük;

1.2.2 az érintett Ingatlanokban használati melegvíz, valamint üzemszerűen működő hűtés-fűtés még nem áll rendelkezésre;

1.2.3 a készre jelentésnek és a műszaki átadás-átvételi eljárás lefolytatásának nem feltétele, hogy a Vevő az érintett Ingatlanok tekintetében Használatbavételi Engedéllyel rendelkezzen;

1.2.4 a készre jelentésnek és a műszaki átadás-átvételi eljárás lefolytatásának nem feltétele, hogy a Lakóépületek közös területei rendeltetésszerű használatra alkalmasak legyenek;

A fentiek szerinti készrejelentés határideje a Vevő számára: 2024. július 31.

1.3 Felek megállapodnak, hogy amennyiben Vevő a készre jelentési kötelezettségének nem tenne határidőben eleget, az nem alapoz meg az Eladó részéről kötbérkövetelést és arra hivatkozással elállási jogot sem gyakorolhat.

1.4 Felek a félreértések elkerülése érdekében rögzítik, hogy az 1.2 pontban meghatározott, a műszaki átadás-átvételi eljárás megkezdéséhez szükséges műszaki tartalom rögzítése nem vonja maga után a Közbeszerzési Dokumentáció részeként a Vevő részére átadott műszaki tartalom módosítását; Vevő az Ingatlanfejlesztést – az ELŐZMÉNYEK-ben rögzített okokból szükségessé váló esetleges tervmódosításokat meghaladóan – a Közbeszerzési Dokumentáció részeként a Vevő részére átadott és előírt műszaki tartalommal és minőségben köteles kivitelezni.

II. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁSI RENDELKEZÉSEK, LETÉTI RENDELKEZÉSEK MÓDOSÍTÁSA

2.1 Felek rögzítik, hogy az Adásvételi Szerződés 2.2 pontjában megállapodtak, hogy az Adásvételi Szerződést annak aláírását követően az ingatlannyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvényben („**Inyvtv.**”) meghatározott határidőn

5

**Budapest Főváros III. Kerület Óbuda-Békásmegyér
Önkormányzata**

képv.: Dr. Kiss László polgármester nevében és
megbízásából Czeglédy Gergő alpolgármester
Eladó

Kelt: Budapest, 2022. augusztus 11.

Living II. Ingatlanfejlesztő Befektetési Alap
képviselésében eljár: GLADIÁTOR Befektetési
Alapkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság
képviseli: Gyáfrás Sándor vezérigazgató helyett Martin
János meghatalmazott
Vevő

Kelt: Budapest, 2022. augusztus 10.

Ellenjegyzem: dr. Haraszi Gábor ügyvéd (Winkler, Barna és Társai Ügyvédi Iroda; 1012 Budapest, Logodí utca 30.;
KASZ: 36061243) Budapesten, 2022. augusztus 11. napján:

belül kezdeményezik a Vevő tulajdonjogának bejegyzésére irányuló földhivatali eljárást, azaz a jelen Szerződést a Földhivatalhoz benyújtják a Vevő 1/1 arányú tulajdonjogának bejegyzésére irányuló földhivatali kérelemmel együtt, azzal, hogy Felek kéri a Földhivatalt, hogy az Inyvt. 47/A. § (1) bekezdés b) pontja *alapján* a Vevő tulajdonjogának bejegyzésére irányuló földhivatali eljárást az Eladók bejegyzési engedélyének benyújtásáig, de legfeljebb 6 hónapig tartsa függőben.

- 2.2 Az Adásvételi Szerződés együttesen 2022. január 3. napján került az illetékes földhivatal részére benyújtásra, a 30371/2022.01.03 számon az Ingatlan tulajdoni lapján szerepelt széljegyen. A Vevő tulajdonjogának bejegyzésére irányuló kérelem függőben tartásának határideje időmúlásra tekintettel időközben lejárt, amelyre tekintettel a földhivatal az eljárást korábban megszüntette és az elutasítás tényét az Ingatlan tulajdoni lapjára feljegyezte. Felek rögzítik, hogy a fentiekől függetlenül az Adásvételi Szerződés 2.10 pontjában foglaltak szerint a teljes Vételár (Utolsó Vételárrészlet) 2022. július 19. napján megfizetésére került, a Vevő tulajdonjogának bejegyzésére irányuló ismételt kérelem 2022. július 28. napján az illetékes földhivatal részére benyújtásra került.

III. VEGYES RENDELKEZÉSEK

- 3.1 Felek a jelen Módosításban foglaltakat meghaladóan az Adásvételi Szerződés rendelkezéseit módosítani nem kívánták, az Adásvételi Szerződés fenti rendelkezésekkel nem módosított rendelkezései változatlan tartalommal hatályban maradnak.
- 3.2 Felek megállapodnak, hogy a tulajdonosváltás ingatlan-nyilvántartási bejegyzésének, azaz az ismételt eljárás lefolytatásának igazgatási szolgáltatási díja a Vevőt, a jelen Módosítás során eljáró ügyvéd költségei az Eladót terhelik. Felek a jelen Módosítás megszerkesztésével és ellenjegyzésével, illetve a Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály és a Nemzeti Adó és Vámhivatal, valamint a Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt. és Budapest Főváros Önkormányzata előtti eljárással megbízták a **Winkler, Barna és Társai Ügyvédi Irodát** (székhely: 1012 Budapest, Logodi utca 30.; eljáró ügyvéd: dr. Haraszi Gábor; kamarai azonosító száma: 36061243). Eljáró ügyvéd a jelen Szerződés ellenjegyzésével a megbízást a jelen Módosításban foglalt módosításokkal elfogadja.
- 3.3 Vevő kijelenti, hogy részéről a jelen szerződésmódosításhoz szükséges a Vevő letétkezelőjének, a **K&H Bank Zrt.-nek** (székhely: 1095 Budapest, Lechner Ödön fasor 9.; cégjegyzékszám: 01-10-041043) a kollektív befektetési formákról és kezelőikről, valamint egyes pénzügyi tárgyú törvények módosításáról szóló 2014. évi XVI. törvény szerinti hozzájárulása.
- 3.4 Felek képviselői kijelentik, hogy a jelen Módosítás aláírásához megfelelő felhatalmazással rendelkeznek és belső szabályzataik szerint a jelen Módosítás hatálybalépéséhez további hozzájárulás, jóváhagyás nem szükséges.
- 3.5 Jelen Módosítás annak valamennyi Fél általi aláírásával lép hatályba.
- 3.6 A Felek a jelen Módosításban nem szabályozott kérdésekben az Adásvételi Szerződés valamint a magyar jog, elsősorban a Ptk. és az Inyvt., valamint a Kbt. rendelkezéseit tekintik irányadónak.
- 3.7 A Felek valamennyi, jelen Módosítás kapcsán felmerülő jogvitájukat igyekeznek békés úton, tárgyalások útján megoldani. Amennyiben az egyeztetések nem vezetnének eredményre, a Felek a hatáskörrel és illetékességgel rendelkező rendes magyar bírósághoz fordulnak.
- 3.8 Felek megállapodnak, hogy jelen Módosítással kapcsolatban mindennemű nyilatkozat, illetve módosítás – a Kbt. korlátozó rendelkezéseire is figyelemmel – kizárólag írásban érvényes, szóbeli szerződésre sikerrel egyik Fél sem

**Budapest Főváros III. Kerület Óbuda-Békásmegyér
Önkormányzata**

képv.: Dr. Kiss László polgármester nevében és
megbízásából Czeglédi Gergő alpolgármester
Eladó

Kelt: Budapest, 2022. augusztus 11

Living II. Ingatlanfejlesztő Befektetési Alap

képviselőiben eljár: GLADIATOR Befektetési
Alapkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság
képviseli: Gyárfás Sándor vezérigazgató helyett Martin
János meghatalmazott

Vevő

Kelt: Budapest, 2022. augusztus 10

Ellenjegyzem: dr. Haraszi Gábor ügyvéd (Winkler, Barna és Társai Ügyvédi Iroda; 1012 Budapest, Logodi utca 30.; KASZ: 36061243) Budapesten, 2022. augusztus 11 napján:

hivatkozhat. Felek megállapodnak továbbá, hogy jelen Módosításban foglalt nyilatkozatok módosítására, illetve visszavonására kizárólag közös megegyezéssel jogosultak.

- 3.9 Ha bármikor a jelen Módosítás valamelyik rendelkezése jogszabálysértőnek, érvénytelennek vagy végrehajthatatlannak bizonyul, vagy azzá válik bármilyen tekintetben a jogszabályok alapján, illetve bíróság vagy más illetékes hatóság határozata alapján, ez nem érinti a fennmaradó rendelkezések jogszerűségét, érvényességét, kikényszeríthetőségét. Ebben az esetben a Felek vállalják, hogy az érvénytelen rendelkezést olyan érvényes rendelkezéssel helyettesítik, amely a lehető legközelebb áll az érvénytelen rendelkezés gazdasági céljához és szándékához.
- 3.10 Felek jelen Módosítás aláírásával hozzájárulnak, hogy eljáró ügyvéd az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény („**Üttv.**”). 32. §-ban, a jogügyletek biztonságának erősítése érdekében az ügyvéd által végzendő személyazonosság- és igazolvány-ellenőrzéssel kapcsolatos eljárás részletes szabályairól és az ellenőrzéssel kapcsolatos ügyek nyilvántartásáról szóló 54/2007. (XII. 21.) IRM rendeletben, valamint a Magyar Ügyvédi Kamara által kiadott, a jogügyletek biztonságának elősegítése érdekében végzendő, valamint az elektronikus aláírás használatával kapcsolatos feladatokról szóló 2/2007. (11.19.) számú szabályzatban írt felhatalmazás alapján megkeresse a Belügyminisztérium Nyilvántartások Vezetéséért Felelős Helyettes Államtitkárságát az okirati ellenjegyzéshez szükséges adat-azonosítás és okmányellenőrzés végett. Felek tudomásul veszik, hogy hozzájárulásuk esetén az adat-azonosítás és okmányellenőrzés az Üttv. 32. § (3) bekezdésében foglaltakra terjedhet ki. Felek tudomásul veszik, hogy eljáró ügyvéd az okirati ellenjegyzés vonatkozásában a közreműködést köteles megtagadni, ha a személyazonosság megállapításához a Felek nem szolgáltatnak adatot, vagy nem tudnak bemutatni érvényes igazolványt, vagy az ellenőrzés során az állapítható meg, hogy az igazolvány elvesztését, ellopását vagy megsemmisülését bejelentették és megtalálásának vagy megkerülésének ténye nincs nyilvántartva.
- 3.11 Az eljáró ügyvéd tájékoztatta a Feleket a jelen Módosításhoz kapcsolódóan a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény („**Pmt.**”) vonatkozó rendelkezéseiről.

Felek a jelen Módosítást, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, elolvasást és értelmezést követően, jóváhagyólag aláírták.

**Budapest Főváros III. Kerület Óbuda-Békásmegyér
Önkormányzata**

képv.: Dr. Kiss László polgármester nevében és
megbízásából Czegléd Gergő alpolgármester
Eladó

Kelt: Budapest, 2022. augusztus 11.

Living II. Ingatlanfejlesztő Befektetési Alap
képviselésében eljár: GLADIATOR Befektetési
Alapkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság
képviseli: Gyáfrás Sándor vezérigazgató helyett Martin
János meghatalmazott
Vevő

Kelt: Budapest, 2022. augusztus 10.

Ellenjegyzem: dr. Haraszi Gábor ügyvéd (Winkler, Barna és Társai Ügyvédi Iroda; 1012 Budapest, Lógodi utca 30.;
KASZ: 36061243) Budapesten, 2022. augusztus 11. napján:

LETÉTKÉZELŐI ZÁRADÉK

A Kereskedelmi és Hitelbank Zártkörűen Működő Részvénytársaság (székhely: 1095 Budapest, Lechner Ödön fasor 9.; cégjegyzékszám: Cg. 01-10-041043) (továbbiakban: „**K&H Bank Zrt.**”) alulírott cégjegyzésre együttesen jogosult képviselői ezúton kijelentjük, hogy a K&H Bank Zrt., mint a **LIVING II. Ingatlanfejlesztő Befektetési Alap** (székhelye: 1095 Budapest, Máriássy utca 7.; nyilvántartási száma: 1221-42) **Letétkezelője** a kollektív befektetési formák befektetési és hitelfelvételi szabályairól szóló 78/2014. (III. 14.) Korm. rendelet 38. § (3) bekezdése, illetve a kollektív befektetési formákról és kezelőikről, valamint egyes pénzügyi tárgyú törvények módosításáról szóló 2014. évi XVI. törvény („**Kbftv.**”) 64. § (9) bekezdésének f) pontja alapján, a Ptk. 6:118. § (1) bekezdése szerint beleegyezését a jelen Előszerezés hatályba lépéséhez ezúton megadja.

Budapest, 2022. 2022 AUG 16.

Kereskedelmi és Hitelbank Zártkörűen Működő Részvénytársaság
Letétkezelő
Képviseli:

Név: Károly Horváth
Senior Banker

Imre Ferenc Zahorján
Relationship Manager

Tisztség: _____

Pénzügyi ellenjegyzés:
Horváthné Kovács Anikó
2022.08.10.

Budapest Főváros III. Kerület Óbuda-Békásmegyer
Önkormányzata

képv.: Dr. Kiss László polgármester nevében és
megbízásából Czeglédy Gergő alpolgármester
Eladó

Kelt: Budapest, 2022. augusztus 11.

Living II. Ingatlanfejlesztő Befektetési Alap
képviselésében eljár: GLADIÁTOR Befektetési
Alapkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság
képviseli: Gyáfrás Sándor vezérigazgató helyett Martin
János meghatalmazott

Vevő

Kelt: Budapest, 2022. augusztus 10.

Ellenjegyzem: dr. Haraszti Gábor ügyvéd (Winkler, Barna és Társai Ügyvédi Iroda; 1012 Budapest, Logodj utca 30.; KASZ: 36061243) Budapest, 2022. augusztus 11. napján:

Szerződés azonosító:

Római Park B2002, B2005, B2006, B2104, B2106, B2109, B2110, B2204, B2206, B2207, B2209, B2304, B2306, B2307, B2309, 2022/ESZ

INGATLAN ADÁSVÉTELI ELŐSZERZŐDÉS

amely előszerződés (továbbiakban: „**Előszerződés**”) létrejött egyrészről a

LIVING II. Ingatlanfejlesztő Befektetési Alap (székhelye: 1095 Budapest, Máriássy utca 7.; MNB nyilvántartásba vételi szám: 1221-42; adószám: 19086862-2-43; statisztikai számjel: 19086862-6430-915-01; képviseli: GLADIÁTOR Befektetési Alapkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság /székhely: 1095 Budapest, Máriássy utca 7.; cégjegyzékszám: Cg.01-10-049232; adószám: 25887569-2-43; statisztikai számjel: 25887569-6630-114-01; képviselőjében önállóan eljár: Martin János meghatalmazott), mint eladó (továbbiakban: „**Eladó**”)

másrészről a

Budapest Főváros III. Kerület Óbuda-Békásmegyer Önkormányzata (székhely: 1033 Budapest, Fő tér 3.; törzskönyvi azonosító szám: 735661; államháztartási egyedi azonosító (ÁHTI) szám: 745224; adószáma: 15735667-2-41; statisztikai számjel: 15735667-8411-321-01; képviselőjében önállóan eljár: Dr. Kiss László polgármester nevében és megbízásából Czeglédy Gergő alpolgármester), mint vevő (továbbiakban: „**Vevő**”)

(Eladó és Vevő a továbbiakban együttesen: „**Felek**”) között az alulírott helyen és napon az alábbi tartalommal:

I. ELŐZMÉNYEK

- 1.1 Felek rögzítik, hogy a Vevő, mint ajánlatkérő az Európai Unió Hivatalos Lapjában (Tenders Electronic Daily) 2021.06.25.napján, 2021/S 121-317097 azonosítószámmon közzétett részvételi felhívással „**Óbudai bér lakásprogram**” elnevezéssel „**Többlakásos épületek és önálló házak kivitelezése**” tárgyban a közbeszerzésekről szóló 2015. évi CXLI. törvény („**Kbt.**”) II. része [Kbt. 85. § (1) bek.] szerinti tárgyalásos eljárást indított és folytatott le (továbbiakban: „**Közbeszerzési Eljárás**”), amelynek tárgya az alábbi 1.2 pontban meghatározott Telken lakóingatlan jellegű fejlesztés megvalósítása, az ehhez szükséges engedélyes tervek elkészítése, engedélyek beszerzése, kiviteli tervek elkészítése, az építési munkák elvégzése és az elkészült társasház használatbavételi engedélyének megszerzése, társasház alapítás. A lakóingatlan jellegű fejlesztés (továbbiakban: „**Projekt**”) keretében 2 ütemben, várhatóan három lakóépületben (A, B és C jelű lakóépületek továbbiakban együttesen: „**Lakóépületek**”, külön-külön pedig „**Lakóépület**”, amely Lakóépületek közül legalább a B jelű Lakóépület készül el a fejlesztés I. ütemében, az A és C jelű Lakóépület a fejlesztés II. ütemében) lakások, tárolók, továbbá egy teremgarázs kerülnek kialakításra. Felek rögzítik, hogy Vevő a B jelű Lakóépületben meg kíván vásárolni 15 darab önkormányzati lakást, 15 darab gépkocsibeállót, valamint 6 darab tárolót.
- 1.2 Felek rögzítik, hogy a Közbeszerzési Eljárás eredményeként 2021. november 11. napján a Vevő, mint ajánlatkérő az Eladót, mint ajánlattevőt hirdette ki a közbeszerzési eljárás nyerteseként. Ennek következtében a részvételi felhívásban foglaltak szerint a LIVING II. Ingatlanfejlesztő Befektetési Alap, mint vevő és a Budapest Főváros III. Kerület Óbuda-Békásmegyer Önkormányzat, mint eladó 2021. december 14. napján ingatlan adásvételi szerződést (továbbiakban: „**Telek Adásvételi Szerződés**”) kötött egymással a lakóingatlan jellegű fejlesztés helyszínéül szolgáló, az ingatlan-nyilvántartásban a Budapest, III. kerület, belterület, 64057/35 helyrajzi szám alatt felvett, természetben az 1039 Budapest, Pünkösdfürdő utcában található, „címkézés alatt” álló, 10.626 m² területű, „kivett beépítetlen terület” megjelölésű telekingatlan (továbbiakban: „**Telek**”) összesen 1/1 arányú tulajdoni hányada Vevő javára adásvétel jogcímen történő átruházása vonatkozásában. Felek rögzítik, hogy a Telek Adásvételi Szerződés elválaszthatatlan részét és annak 1. számú mellékletét képezte a Közbeszerzési Dokumentáció részeként a Budapest Főváros III. Kerület Óbuda-Békásmegyer Önkormányzat által megvásárolni szándékozott lakásokra vonatkozó adásvételi előszerződés lényeges szerződéses feltételeit tartalmazó dokumentum (továbbiakban: „**Előszerződés Lényeges Feltételeit Tartalmazó Dokumentum**”), valamint a Budapest Főváros III. Kerület Óbuda-Békásmegyer Önkormányzat megbízásából Kozma Klára (nyilvántartási szám: É 07-0438) tervező által elkészített engedélyezési tervdokumentáció és a közbeszerzési eljárás keretében pontosított műszaki leírás.
- 1.3 Felek rögzítik továbbá, hogy a Felek 2022. augusztus 10. napján vagy akörül közös megegyezéssel módosították a Telek Adásvételi Szerződést a Lakóépületekre vonatkozó végleges építési engedély megszerzésére vonatkozó határidő meghosszabbítása következtében. Erre tekintettel a jelen Előszerződés aláírása napján az Eladó Telekre vonatkozó tulajdonjog bejegyzés iránti kérelme a Telek tulajdoni lapján széljegyen szerepel. Felek kijelentik, hogy az eljáró ügyvéd felhívta a Felek figyelmét a Telekre vonatkozó tulajdonjog bejegyzési eljárás folyamatban léteire, valamint a Telek tulajdoni lapján lévő széljegy tényére, és annak jogi jelentőségére, esetleges következményeire, joghatásaira, illetve azokról Felek eljáró ügyvédtől részletes és teljes körű tájékoztatást kaptak. Felek kijelentik,

hogy a kioktatást megértették, tudomásul vették, a jelen Előszerződést annak ismeretében írják alá.

- 1.4 Felek rögzítik, hogy a Telek Adásvételi Szerződésben a Felek kötelezettséget vállaltak arra, hogy a Lakóépületekre vonatkozó építési engedély véglegessé válását követő 15 (tizenöt) napon belül megkötik az adásvételi előszerződést a Vevő által a B jelű Lakóépületben megvásárolni szándékozott ingatlanok vonatkozásában. Felek rögzítik, hogy az illetékes építésügyi hatóság BP/2603/00037-33/2022. számú, 2022. július 15. napján véglegessé vált határozatával engedélyezte, hogy az Eladó a Telekre Lakóépületeket építsen (továbbiakban: „**Építési Engedély**”), amelyre tekintettel a Telek Adásvételi Szerződés 4.3 pontja alapján a Felek megkötik a jelen Előszerződést.

II. A TELEK

- 2.1 Az Eladó kijelenti, hogy az ingatlan-nyilvántartás alapján tulajdoni várományát képezi a Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály által a **Budapest., kerület, belterület, 64057/35 helyrajzi szám** alatt felvett, természetben az 1039 Budapest, Pütkösdűrdő utcában található, „címkézés alatt” álló, 10.626 m² területű, „kivett beépítetlen terület” megjelölésű telekingatlan (továbbiakban: „**Telek**”) összesen 1/1 arányú tulajdoni hányada.
- 2.2 Felek elismerik, hogy a jelen Előszerződés aláírásával egyidejűleg az eljáró ügyvédtől átvették a Telek tulajdoni lapjának e-hiteles szemle másolatát és a Telek elhelyezkedését ábrázoló térképmásolatot. Felek rögzítik, hogy a Telekingatlan tulajdoni lapja per-, teher- és igénymentes, azon elintézetlen széljegy nem szerepel, kivéve a fenti 1.3 pontban meghatározott Eladó tulajdonjog bejegyzés iránti kérelmet tartalmazó Széljegyet. Felek rögzítik, hogy a Telek tulajdoni lapjának III. része az alábbi bejegyzéseket tartalmazza:
- (i) 51232/4/2012/04.09.02 határozati számon, 459 m² területre bejegyzett vezetékjog a BUDAPEST ELMŰ Rt. (1132 Budapest, Váci út 72-74.) jogosult javára; és
 - (ii) 51232/4/2012/10.03.05 határozati számon, 516 m² területre bejegyzett vezetékjog az ELMŰ HÁLÓZATI Kft. (1132 Budapest, Váci út 72-74.) jogosult javára; és
 - (iii) 51232/4/2012/10.03.01 határozati számon, 677 m² területre bejegyzett vezetékjog az ELMŰ HÁLÓZATI Kft. (1132 Budapest, Váci út 72-74.) jogosult javára; és
 - (iv) szöveges bejegyzés az illetékes földhivatal 51232/4/2012/12.01.25. számú határozatával került bejegyzésre, amelynek értelmében a Telek a T-85464 változási vázrajz alapján megosztási vázrajz útján alakult ki a Budapest, III. kerület, 64057/20 hrsz. alatti ingatlanból; és
 - (v) 48632/3/2013/12.07.30 határozati számon, VMB-148/2012. engedélyszámú, 14 m² területre bejegyzett vezetékjog az ELMŰ HÁLÓZATI Kft. (1132 Budapest, Váci út 72-74.) jogosult javára.
- 2.3 A Vevő kijelenti, hogy a tulajdoni lap tartalmát megismerte, a Telek jogi helyzetével tisztában van. Eladó tájékoztatja a Vevőt, hogy a bejegyzett, 2.2 pontban részletesen ismertetett vezetékjogok a Vevő által történő tulajdonszerzést követően is fennmaradnak, a Társasház bejegyzését követően azok a Társasház törzslapját fogják terhelni. Az Eladó tájékoztatja a Vevőt, hogy a Telek tulajdoni lapjára közműszolgáltatók javára további vezetékjogok, közérdekű vagy egyéb használati jogok, illetve szolgalmi jogok kerülhetnek bejegyzésre a Társasház alapítása során. A Vevő a jelen Előszerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy az Eladó a Telken, illetve a Társasház törzslapján a Telek vagy az azzal szomszédos ingatlan közműellátását biztosító vezetékjogot, bármely szolgalmi vagy használati jogot, illetve közérdekű használati jogot vagy közhasználat céljára történő megnyitás rögzítése céljából közhasználatot biztosító használati jogot alapítson.
- 2.4 Az Eladó tájékoztatja a Vevőt, hogy a Projekt finanszírozásában közreműködő pénzügyintézet (továbbiakban: „**Finanszírozó Bank**”) megkötésre kerülő projektfinanszírozási hitelszerződés szerint a Telek tulajdoni lapjára a projekthitel tőkeösszege és annak járulékai erejéig jelzálogjog, valamint annak biztosítására elidegenítési és terhelési tilalom, illetve vételi jog, egyéb biztosíték, teher kerül bejegyzésre a Finanszírozó Bank, mint jogosult javára. Az Eladó jogosult a Telket a Finanszírozó Bank javára ezt követően további biztosítékokkal megterhelni. A Vevő a jelen Előszerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy a Finanszírozó Bank javára a jelen pont szerinti jogok és bármely egyéb jog bejegyzésre kerüljön a Telek tulajdoni lapjára.

III. AZ ELŐSZERZŐDÉS TÁRGYÁNAK MEGHATÁROZÁSA

3.1 A jelen Előszерződés tárgyát az alábbi ingatlanegységek képezik:

- 3.1.1 B jelű Lakóépületben, földszinten megépítésre kerülő, a jelenlegi Tervdokumentáció szerint **B2-002** jelű, 43,65 m² alapterületű társasházi lakás – a hozzá tartozó 8,55 m² területű erkéllyel – a mindenkor Alapító Okirat szerint hozzá tartozó társasházi közös tulajdoni hányaddal (továbbiakban együttesen: „**Lakás1**”); és
- 3.1.2 B jelű Lakóépületben, földszinten megépítésre kerülő, a jelenlegi Tervdokumentáció szerint **B2-005** jelű, 33,11 m² alapterületű társasházi lakás – a hozzá tartozó 8,23 m² területű erkéllyel – a mindenkor Alapító Okirat szerint hozzá tartozó társasházi közös tulajdoni hányaddal (továbbiakban együttesen: „**Lakás2**”); és
- 3.1.3 B jelű Lakóépületben, földszinten megépítésre kerülő, a jelenlegi Tervdokumentáció szerint **B2-006** jelű, 54,75 m² alapterületű társasházi lakás – a hozzá tartozó 13,67 m² területű erkéllyel – a mindenkor Alapító Okirat szerint hozzá tartozó társasházi közös tulajdoni hányaddal (továbbiakban együttesen: „**Lakás3**”); és
- 3.1.4 B jelű Lakóépületben, 1. emeleten megépítésre kerülő, a jelenlegi Tervdokumentáció szerint **B2-104** jelű, 52,96 m² alapterületű társasházi lakás – a hozzá tartozó 8,47 m² területű erkéllyel – a mindenkor Alapító Okirat szerint hozzá tartozó társasházi közös tulajdoni hányaddal (továbbiakban együttesen: „**Lakás4**”); és
- 3.1.5 B jelű Lakóépületben, 1. emeleten megépítésre kerülő, a jelenlegi Tervdokumentáció szerint **B2-106** jelű, 55,14 m² alapterületű társasházi lakás – a hozzá tartozó 14,81 m² területű erkéllyel – a mindenkor Alapító Okirat szerint hozzá tartozó társasházi közös tulajdoni hányaddal (továbbiakban együttesen: „**Lakás5**”); és
- 3.1.6 B jelű Lakóépületben, 1. emeleten megépítésre kerülő, a jelenlegi Tervdokumentáció szerint **B2-109** jelű, 30,89 m² alapterületű társasházi lakás – a hozzá tartozó 4,9 m² területű erkéllyel – a mindenkor Alapító Okirat szerint hozzá tartozó társasházi közös tulajdoni hányaddal (továbbiakban együttesen: „**Lakás6**”); és
- 3.1.7 B jelű Lakóépületben, 1. emeleten megépítésre kerülő, a jelenlegi Tervdokumentáció szerint **B2-110** jelű, 42,1 m² alapterületű társasházi lakás – a hozzá tartozó 7,62 m² területű erkéllyel – a mindenkor Alapító Okirat szerint hozzá tartozó társasházi közös tulajdoni hányaddal (továbbiakban együttesen: „**Lakás7**”); és
- 3.1.8 B jelű Lakóépületben, 2. emeleten megépítésre kerülő, a jelenlegi Tervdokumentáció szerint **B2-204** jelű, 52,75 m² alapterületű társasházi lakás – a hozzá tartozó 10,29 m² területű erkéllyel – a mindenkor Alapító Okirat szerint hozzá tartozó társasházi közös tulajdoni hányaddal (továbbiakban együttesen: „**Lakás8**”); és
- 3.1.9 B jelű Lakóépületben, 2. emeleten megépítésre kerülő, a jelenlegi Tervdokumentáció szerint **B2-206** jelű, 54,8 m² alapterületű társasházi lakás – a hozzá tartozó 14,71 m² területű erkéllyel – a mindenkor Alapító Okirat szerint hozzá tartozó társasházi közös tulajdoni hányaddal (továbbiakban együttesen: „**Lakás9**”); és
- 3.1.10 B jelű Lakóépületben, 2. emeleten megépítésre kerülő, a jelenlegi Tervdokumentáció szerint **B2-207** jelű, 38,94 m² alapterületű társasházi lakás – a hozzá tartozó 10,05 m² területű erkéllyel – a mindenkor Alapító Okirat szerint hozzá tartozó társasházi közös tulajdoni hányaddal (továbbiakban együttesen: „**Lakás10**”); és
- 3.1.11 B jelű Lakóépületben, 2. emeleten megépítésre kerülő, a jelenlegi Tervdokumentáció szerint **B2-209** jelű, 41,86 m² alapterületű társasházi lakás – a hozzá tartozó 7,01 m² területű erkéllyel – a mindenkor Alapító Okirat szerint hozzá tartozó társasházi közös tulajdoni hányaddal (továbbiakban együttesen: „**Lakás11**”); és
- 3.1.12 B jelű Lakóépületben, 3. emeleten megépítésre kerülő, a jelenlegi Tervdokumentáció szerint **B2-304** jelű, 52,75 m² alapterületű társasházi lakás – a hozzá tartozó 8,45 m² területű erkéllyel – a mindenkor Alapító Okirat szerint hozzá tartozó társasházi közös tulajdoni hányaddal (továbbiakban együttesen: „**Lakás12**”); és
- 3.1.13 B jelű Lakóépületben, 3. emeleten megépítésre kerülő, a jelenlegi Tervdokumentáció szerint **B2-306** jelű, 54,78 m² alapterületű társasházi lakás – a hozzá tartozó 14,81 m² területű erkéllyel – a mindenkor Alapító Okirat szerint hozzá tartozó társasházi közös tulajdoni hányaddal (továbbiakban együttesen: „**Lakás13**”); és
- 3.1.14 B jelű Lakóépületben, 3. emeleten megépítésre kerülő, a jelenlegi Tervdokumentáció szerint **B2-307** jelű, 38,99 m² alapterületű társasházi lakás – a hozzá tartozó 10,81 m² területű erkéllyel – a mindenkor Alapító Okirat szerint hozzá tartozó társasházi közös tulajdoni hányaddal (továbbiakban együttesen: „**Lakás14**”); és
- 3.1.15 B jelű Lakóépületben, 3. emeleten megépítésre kerülő, a jelenlegi Tervdokumentáció szerint **B2-309** jelű, 42,63 m² alapterületű társasházi lakás – a hozzá tartozó 7,37 m² területű erkéllyel – a mindenkor Alapító Okirat szerint hozzá tartozó társasházi közös tulajdoni hányaddal (továbbiakban együttesen: „**Lakás15**”); és
- 3.1.16 B jelű Lakóépületben az 1. emeleten megépítésre kerülő, a jelenlegi Tervdokumentáció szerint **B2-T104** jelű, 2,01 m² alapterületű tároló a mindenkor Alapító Okirat szerint hozzá tartozó közös tulajdoni hányaddal (továbbiakban együttesen: „**Tároló1**”); és
- 3.1.17 B jelű Lakóépületben az 1. emeleten megépítésre kerülő, a jelenlegi Tervdokumentáció szerint **B2-T105** jelű, 1,92 m² alapterületű tároló a mindenkor Alapító Okirat szerint hozzá tartozó közös tulajdoni hányaddal (továbbiakban együttesen: „**Tároló2**”); és
- 3.1.18 B jelű Lakóépületben a 2. emeleten megépítésre kerülő, a jelenlegi Tervdokumentáció szerint **B2-T204** jelű, 2,01 m² alapterületű tároló a mindenkor Alapító Okirat szerint hozzá tartozó közös tulajdoni hányaddal (továbbiakban együttesen: „**Tároló3**”); és

- 3.1.19 B jelű Lakóépületben a 2. emeleten megépítésre kerülő, a jelenlegi Tervdokumentáció szerint **B2-T205** jelű, 1,92 m² alapterületű tároló a mindenkori Alapító Okirat szerint hozzá tartozó közös tulajdoni hányaddal (továbbiakban együttesen: „**Tároló4**”); és
- 3.1.20 B jelű Lakóépületben a 3. emeleten megépítésre kerülő, a jelenlegi Tervdokumentáció szerint **B2-T304** jelű, 2,01 m² alapterületű tároló a mindenkori Alapító Okirat szerint hozzá tartozó közös tulajdoni hányaddal (továbbiakban együttesen: „**Tároló5**”); és
- 3.1.21 B jelű Lakóépületben a 3. emeleten megépítésre kerülő, a jelenlegi Tervdokumentáció szerint **B2-T305** jelű, 1,92 m² alapterületű tároló a mindenkori Alapító Okirat szerint hozzá tartozó közös tulajdoni hányaddal (továbbiakban együttesen: „**Tároló6**”); és
- 3.1.22 A Lakóépületek pincésztíjén (-1 szinten) megépülő teremgarázsok (továbbiakban: „**Teremgarázs**”), az abban lévő:
- 3.1.22.1 a jelenlegi Tervdokumentáció szerint **284** sorszámmal megjelölt, 12 m² alapterületű gépkocsibeálló kizárólagos használatára jogosító részének megfelelő mértékű tulajdoni hányada a mindenkori Alapító Okirat szerint hozzá tartozó közös tulajdoni hányaddal (továbbiakban együttesen: „**Gépkocsibeálló1**”); és
- 3.1.22.2 a jelenlegi Tervdokumentáció szerint **285** sorszámmal megjelölt, 12 m² alapterületű gépkocsibeálló kizárólagos használatára jogosító részének megfelelő mértékű tulajdoni hányada a mindenkori Alapító Okirat szerint hozzá tartozó közös tulajdoni hányaddal (továbbiakban együttesen: „**Gépkocsibeálló2**”); és
- 3.1.22.3 a jelenlegi Tervdokumentáció szerint **286** sorszámmal megjelölt, 12 m² alapterületű gépkocsibeálló kizárólagos használatára jogosító részének megfelelő mértékű tulajdoni hányada a mindenkori Alapító Okirat szerint hozzá tartozó közös tulajdoni hányaddal (továbbiakban együttesen: „**Gépkocsibeálló3**”); és
- 3.1.22.4 a jelenlegi Tervdokumentáció szerint **287** sorszámmal megjelölt, 12 m² alapterületű gépkocsibeálló kizárólagos használatára jogosító részének megfelelő mértékű tulajdoni hányada a mindenkori Alapító Okirat szerint hozzá tartozó közös tulajdoni hányaddal (továbbiakban együttesen: „**Gépkocsibeálló4**”); és
- 3.1.22.5 a jelenlegi Tervdokumentáció szerint **288** sorszámmal megjelölt, 12 m² alapterületű ~~gépkocsibeálló kizárólagos használatára jogosító részének megfelelő mértékű tulajdoni hányada a~~ mindenkori Alapító Okirat szerint hozzá tartozó közös tulajdoni hányaddal (továbbiakban együttesen: „**Gépkocsibeálló5**”); és
- 3.1.22.6 a jelenlegi Tervdokumentáció szerint **289** sorszámmal megjelölt, 12 m² alapterületű gépkocsibeálló kizárólagos használatára jogosító részének megfelelő mértékű tulajdoni hányada a mindenkori Alapító Okirat szerint hozzá tartozó közös tulajdoni hányaddal (továbbiakban együttesen: „**Gépkocsibeálló6**”); és
- 3.1.22.7 a jelenlegi Tervdokumentáció szerint **290** sorszámmal megjelölt, 12 m² alapterületű gépkocsibeálló kizárólagos használatára jogosító részének megfelelő mértékű tulajdoni hányada a mindenkori Alapító Okirat szerint hozzá tartozó közös tulajdoni hányaddal (továbbiakban együttesen: „**Gépkocsibeálló7**”); és
- 3.1.22.8 a jelenlegi Tervdokumentáció szerint **291** sorszámmal megjelölt, 12 m² alapterületű gépkocsibeálló kizárólagos használatára jogosító részének megfelelő mértékű tulajdoni hányada a mindenkori Alapító Okirat szerint hozzá tartozó közös tulajdoni hányaddal (továbbiakban együttesen: „**Gépkocsibeálló8**”); és
- 3.1.22.9 a jelenlegi Tervdokumentáció szerint **292** sorszámmal megjelölt, 12 m² alapterületű gépkocsibeálló kizárólagos használatára jogosító részének megfelelő mértékű tulajdoni hányada a mindenkori Alapító Okirat szerint hozzá tartozó közös tulajdoni hányaddal (továbbiakban együttesen: „**Gépkocsibeálló9**”); és
- 3.1.22.10 a jelenlegi Tervdokumentáció szerint **293** sorszámmal megjelölt, 12 m² alapterületű gépkocsibeálló kizárólagos használatára jogosító részének megfelelő mértékű tulajdoni hányada a mindenkori Alapító Okirat szerint hozzá tartozó közös tulajdoni hányaddal (továbbiakban együttesen: „**Gépkocsibeálló10**”); és
- 3.1.22.11 a jelenlegi Tervdokumentáció szerint **294** sorszámmal megjelölt, 12 m² alapterületű gépkocsibeálló kizárólagos használatára jogosító részének megfelelő mértékű tulajdoni hányada a mindenkori Alapító Okirat szerint hozzá tartozó közös tulajdoni hányaddal (továbbiakban együttesen: „**Gépkocsibeálló11**”); és
- 3.1.22.12 a jelenlegi Tervdokumentáció szerint **295** sorszámmal megjelölt, 12 m² alapterületű gépkocsibeálló kizárólagos használatára jogosító részének megfelelő mértékű tulajdoni hányada a mindenkori Alapító Okirat szerint hozzá tartozó közös tulajdoni hányaddal (továbbiakban

együttesen: „**Gépkocsibeálló12**”); és

3.1.22.13 a jelenlegi Tervdokumentáció szerint **296** sorszámmal megjelölt, 12 m² alapterületű gépkocsibeálló kizárólagos használatára jogosító részének megfelelő mértékű tulajdoni hányada a mindenkor Alapító Okirat szerint hozzá tartozó közös tulajdoni hányaddal (továbbiakban együttesen: „**Gépkocsibeálló13**”); és

3.1.22.14 a jelenlegi Tervdokumentáció szerint **297** sorszámmal megjelölt, 12 m² alapterületű gépkocsibeálló kizárólagos használatára jogosító részének megfelelő mértékű tulajdoni hányada a mindenkor Alapító Okirat szerint hozzá tartozó közös tulajdoni hányaddal (továbbiakban együttesen: „**Gépkocsibeálló14**”); és

3.1.22.15 a jelenlegi Tervdokumentáció szerint **298** sorszámmal megjelölt, 12 m² alapterületű gépkocsibeálló kizárólagos használatára jogosító részének megfelelő mértékű tulajdoni hányada a mindenkor Alapító Okirat szerint hozzá tartozó közös tulajdoni hányaddal (továbbiakban együttesen: „**Gépkocsibeálló15**”).

(A Lakás1, a Lakás2, a Lakás3, a Lakás4, a Lakás5, a Lakás6, a Lakás7, a Lakás8, a Lakás9, a Lakás10, a Lakás11, a Lakás12, a Lakás13, a Lakás14 és a Lakás15 továbbiakban együttesen: „**Lakások**”; a Tároló1, a Tároló2, a Tároló3, a Tároló4, a Tároló5 és a Tároló6 továbbiakban együttesen: „**Tárolók**”; a Gépkocsibeálló1, a Gépkocsibeálló2, a Gépkocsibeálló3, a Gépkocsibeálló4, a Gépkocsibeálló5, a Gépkocsibeálló6, a Gépkocsibeálló7, a Gépkocsibeálló8, a Gépkocsibeálló9, a Gépkocsibeálló10, Gépkocsibeálló11, a Gépkocsibeálló12, a Gépkocsibeálló13, a Gépkocsibeálló14 és a Gépkocsibeálló15 továbbiakban együttesen: „**Gépkocsibeállók**”).

(A Lakások, a Tárolók és a Gépkocsibeállók továbbiakban együttesen: „**Ingatlanok**”).

Felek rögzítik, hogy a fenti 1.2 pontban meghatározott Előszerveződés Lényeges Feltételeit Tartalmazó Dokumentum 2. pontjában meghatározott jelöléshez képest a Lakás11 és a Lakás15 fogalmakkal jelölt lakások sorszáma időközben módosult oly módon, hogy a Lakás11 fogalommal érintett lakás sorszáma a korábbi B2-210-soraszámról B2-209 sorszámmra módosult, valamint a Lakás15 fogalommal érintett lakás sorszáma a korábbi B2-310-soraszámról B2-309 sorszámmra módosult, ezen felül a Gépkocsibeállók sorszáma is módosult időközben, oly módon, hogy 288-302 jelű helyett 284-298 jelűre változott a Gépkocsibeállók jelölése, egyben a Tárolók sorszámozása is pontosításra került. Felek megállapodnak, hogy az Ingatlanok megjelölése (azaz a fenti jele) a Társasház bejegyzéséig megváltozhat, amelyre tekintettel a Vevő semmilyen igényt nem jogosult Eladóval szemben támasztani.

A végleges adásvételi szerződéssel az Eladó el kívánja adni, a Vevő pedig meg kívánja vásárolni a Lakás1 per-, teher és igénymentes, 1/1 tulajdoni hányad arányú tulajdonjogát, Lakás2 per-, teher és igénymentes, 1/1 tulajdoni hányad arányú tulajdonjogát, Lakás3 per-, teher és igénymentes, 1/1 tulajdoni hányad arányú tulajdonjogát, Lakás4 per-, teher és igénymentes, 1/1 tulajdoni hányad arányú tulajdonjogát, Lakás5 per-, teher és igénymentes, 1/1 tulajdoni hányad arányú tulajdonjogát, Lakás6 per-, teher és igénymentes, 1/1 tulajdoni hányad arányú tulajdonjogát, Lakás7 per-, teher és igénymentes, 1/1 tulajdoni hányad arányú tulajdonjogát, Lakás8 per-, teher és igénymentes, 1/1 tulajdoni hányad arányú tulajdonjogát, Lakás9 per-, teher és igénymentes, 1/1 tulajdoni hányad arányú tulajdonjogát, Lakás10 per-, teher és igénymentes, 1/1 tulajdoni hányad arányú tulajdonjogát, Lakás11 per-, teher és igénymentes, 1/1 tulajdoni hányad arányú tulajdonjogát, Lakás12 per-, teher és igénymentes, 1/1 tulajdoni hányad arányú tulajdonjogát, Lakás13 per-, teher és igénymentes, 1/1 tulajdoni hányad arányú tulajdonjogát, Lakás14 per-, teher és igénymentes, 1/1 tulajdoni hányad arányú tulajdonjogát, Lakás15 per-, teher és igénymentes, 1/1 tulajdoni hányad arányú tulajdonjogát, a Tároló1 per-, teher és igénymentes, 1/1 tulajdoni hányad arányú tulajdonjogát, Tároló2 per-, teher és igénymentes, 1/1 tulajdoni hányad arányú tulajdonjogát, a Tároló3 per-, teher és igénymentes, 1/1 tulajdoni hányad arányú tulajdonjogát, a Tároló4 per-, teher és igénymentes, 1/1 tulajdoni hányad arányú tulajdonjogát, a Tároló5 per-, teher és igénymentes, 1/1 tulajdoni hányad arányú tulajdonjogát, a Tároló6 per-, teher és igénymentes, 1/1 tulajdoni hányad arányú tulajdonjogát, valamint a Teremgarázs per-, teher és igénymentes, a Gépkocsibeállók kizárólagos használatára jogosító részének megfelelő mértékű tulajdoni hányadának tulajdonjogát.

Felek megállapodnak, hogy az Ingatlanokat dologösszességként, együttesen kívánja az Eladó eladni, a Vevő pedig megvásárolni. Erre tekintettel a Felek megállapodnak, hogy az Előszerveződés tárgyát képező Ingatlanok dologösszességet képeznek abban az esetben is, ha az Előszerveződés alapján kötendő ingatlan adásvételi szerződéseket (továbbiakban: „**Adásvételi Szerződés**” vagy „**Adásvételi Szerződések**”) nem egy dokumentumba foglaltnak fogják megkötni egymással, hanem az egyes ingatlanegységekre vagy valamelyik ingatlanegységre

vonatkozóan önálló Adásvételi Szerződéseket kötnek dologösszességként. Felek megállapodnak, hogy az Előszerződésben meghatározott Ingatlanokra vonatkozó Adásvételi Szerződések dologösszességként, együttesen képezik a Felek megállapodását, azok csak együtt lesznek hatályosak, és csak együttesen szűnhetnek meg, ezért, ha bármely ingatlanegységre vonatkozó adásvételi szerződés tekintetében bármelyik fél elállási joga megnyílik, akkor az elállási jog kizárólag valamennyi adásvételi szerződés tekintetében együttesen gyakorolható. Vevő kijelenti, hogy kizárólag együttesen, dologösszességként veszi meg az Előszerződésben meghatározott Ingatlanokat.

- 3.2 Felek rögzítik, hogy a fenti 3.1.1 - 3.1.15 pontban megjelölt Lakások alapterülete a következők szerint került meghatározásra: a Lakásokat és a homlokzati, valamint közös vagy más külön tulajdonú részeket elhatároló vakolatlan falaknak a Lakásokban található belső éle által körülhatárolt terület, amelybe nem számít bele a Lakásokban lévő függőlegesen áthaladó tartószerkezeti elemek (pillérek) és elfalazott gépészeti akná, strangok és válaszfalak, valamint a válaszfalak alatti területek alapterülete. Az Alapító Okiratban a Lakások részeként ahhoz tartozó erkély vagy terasz vagy loggia alapterülete a Lakások külső homlokzati síkja és az erkély vagy terasz vagy loggia korlátok külső síkja által határolt, burkolt felület. A jelen Előszerződésben, illetve a jelen Előszerződés aláírásakor a Vevő részére átadott (gépész, építész és elektromos) alaprajzokon (továbbiakban: „**Alaprajz**”) feltüntetett méretadatok építészeti méretek, amelyek a vakolat, illetve burkolat vastagsága nélkül lettek kiszámítva. A Vevő elismeri, hogy a jelen Előszerződés aláírását megelőzően megismerte a Lakások, a Tárolók és a Gépkocsibeállók elhelyezkedését ábrázoló alaprajzokat.
- 3.3 Felek megállapodnak, hogy az Ingatlanok alapterülete az Előszerződés Lényeges Feltételeit Tartalmazó Dokumentum 2. pontjában meghatározott mérettől negatív irányban legfeljebb 3%-os mértékben, illetve pozitív irányban eltérhet, amely miatt a Felek az egyes Ingatlanok Vételárát nem módosítják. Ha a negatív irányú eltérés nagyobb, mint 3%-os, de nem nagyobb, mint 8%-os, akkor a 3%-on felüli rész tekintetében az egyes Ingatlanok vételára, és ennek következtében az Ingatlanok együttes Vételárát arányosan csökkentik, amely esetben a Lakások tekintetében az elszámolás 975.850,- Ft + ÁFA/m² bruttó elszámolási áron, a Tárolók tekintetében az elszámolás 393.307,- Ft + ÁFA/m² bruttó elszámolási áron, a Gépkocsibeállók tekintetében az elszámolás 206.693,- Ft + ÁFA/m² bruttó elszámolási áron (továbbiakban együttesen: „**Elszámolási Ár**”) történik, és az Adásvételi Szerződésben már a megváltozott alapterület szerint számított Lakások, Tárolók és Gépkocsibeállók vételára és alapterülete kerül rögzítésre. Felek megállapodnak, hogy amennyiben az Ingatlanok alapterülete az Előszerződés Lényeges Feltételeit Tartalmazó Dokumentum 2. pontjában meghatározott mérettől negatív irányban nagyobb, mint 8%-os mértékben tér el, úgy a Vevő jogosult a jelen Előszerződéstől elállni az alábbi XIV. fejezetben foglaltakat is figyelembe véve – a szerződésszegés jogkövetkezményeinek alkalmazása mellett – a tudomásra jutástól számított 15 (tizenöt) napon belül és az Adásvételi Szerződés megkötését megtagadni, amely esetben a Foglalt kétszeres összege és a Foglalt felül az elállásig megfizetett összes vételár-részlet a Vevő részére az elállás írásbeli közlését követő 45 (negyvenöt) napon belül kamatmentesen visszajár a Vevő által írásban megjelölt bankszámlára történő átutalás útján, és egyik fél sem követelheti az Adásvételi Szerződés megkötését az Ingatlanok vonatkozásában, valamint a Felek a jelen Előszerződés jelen pont szerinti megszűnése miatt egymással szemben semmilyen igény, követelés, kártérítés érvényesítésére nem jogosultak. Felek megállapodnak, hogy amennyiben a Vevő nem áll el a jelen Előszerződéstől a jelen pont alapján, akkor az Ingatlanok Vételárát és erre tekintettel a jelen Előszerződést az előzőek szerinti Elszámolási Ár alkalmazásával módosítják. Felek rögzítik, hogy jelen pont szerinti elszámolás szabályai nem vonatkoznak a Lakásokhoz tartozó erkély, terasz, loggia, kizárólagos használatú kertész területére, így ezek nem képezik tárgyát az elszámolásnak. Továbbá a Felek megállapodnak abban, hogy a Tárolók és Gépkocsibeállók vonatkozásában a műszaki, statikai szükségességből, illetve hatósági vagy jogszabályi kötelezettségek teljesítéséből adódó alapterület eltérések megengedettek, ezért ezen okokból történő alapterület eltérések esetén a Felek az elszámolás szabályait nem alkalmazzák és Vevőt elállási jog nem illeti meg. Felek rögzítik, hogy az Ingatlanok fenti 3.1 pontban rögzített alapterületétől és az Előszerződés Lényeges Feltételeit Tartalmazó Dokumentum 2. pontjában meghatározott alapterületektől el fog térni az Ingatlanok ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerülő alapterülete az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) Korm. rendelet („**OTÉK**”) vagy időközben hatályba lépő rendelet szerinti területszámításból adódó eltérések és az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzésnél alkalmazott földhivatali kerekítési szabályok következtében, valamint az Ingatlanok kivitelezését követően megvalósult állapot szerinti vakolat, illetve burkolat vastagság figyelembevételével történő kiszámítás következtében. Felek megállapodnak abban, hogy ezen eltérések nem változtatják meg az Eladó szerződésszerű teljesítését az Ingatlanok alapterülete vonatkozásában. A Vevő kijelenti, hogy ezen eltérésekből fakadóan meghatározott és ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerülő alapterület nagyság miatt sem az Eladóval, sem az ellenjegyző ügyvéddel szemben igénnyel semmilyen jogcímen nem lép fel. Felek megállapodnak, hogy a Lakások, Tárolók és a Teremagrázs alapterülete az Alapító Okiratban az OTÉK szerinti hasznos alapterület alapján kerülnek

meghatározásra, feltéve, hogy időközben nem lép hatályba eüől eltérő területmérték meghatározást előíró jogszabály.

- 3.4 A Vevő tudomással bír arról, hogy a Lakások, Tárolók és Teremgarázs külön helyrajzi szám szerinti megjelölésére és a külön tulajdonhoz tartozó közös tulajdoni hányad meghatározására, valamint a Lakások természetbeni elhelyezkedésének megjelölésére a Társasház Alapító Okiratának az alábbi 7.1 pontban megjelölt módosításában kerül sor. Az Eladó tájékoztatja a Vevőt, hogy a Lakások, Tárolók és Teremgarázs végleges helyrajzi számát az illetékes kormányhivatal (földhivatal) határozza meg a Társasház alapítása során, ezért sem az Eladó, sem az ellenjegyző ügyvéd nem vállal felelősséget a várható és a végleges helyrajzi szám esetleges eltéréseiből eredő károkért, egyéb költségekért. Felek rögzítik, hogy a Lakások és a Tárolók a Társasház bejegyzéséig – a Vevő kizárólagos használatában álló – osztatlan közös tulajdoni hányadnak, azt követően külön tulajdonként, önálló helyrajzi szám alatt felvett, külön tulajdoni lapon nyilvántartott ingatlanoként felelnek meg. A Vevő kijelenti, hogy a külön tulajdonú ingatlanok helyrajzi számának esetleges módosulása és a Lakások természetbeni elhelyezkedését jelölő cím – hatósági döntés következtében történő – megváltozása miatt sem az Eladóval, sem az ellenjegyző ügyvéddel szemben igénytel semmilyen jogcímen nem lép fel.
- 3.5 Felek rögzítik, hogy a Gépkocsibeállók nem önálló ingatlanok, a Gépkocsibeállók magában foglaló, önálló helyrajzi számú, külön tulajdoni lapon nyilvántartott Teremgarázs a beálló-tulajdonosok osztatlan közös tulajdonába kerül. A Vevő a jelen Előszerveződés alapján megkötésre kerülő Adásvételi Szerződés alapján a Teremgarázsnak a fenti 3.1.22 pontban meghatározott arányú tulajdonosává válik. A Vevő tulajdoni hányada alapján a Gépkocsibeállók kizárólagos használatára és hasznosítására jogosult. Az Eladó tájékoztatja a Vevőt, hogy a Gépkocsibeállók egyenként egy darab gépkocsi tárolására alkalmasak. A Vevő tudomással bír arról, hogy az egyéb, a Teremgarázson belül található gépkocsibeállókra más személyeknek áll fenn kizárólagos használati joga, amelynek korlátozására semmilyen módon és formában nem jogosult. Felek kifejezetten rögzítik, hogy ezen rendelkezések azért fontosak, mert a Teremgarázs, az abban gépkocsibeállót vásárló vevők közös tulajdonába kerül, és az egyes gépkocsibeállók a vevők kizárólagos használatában, míg a Teremgarázsban történő közlekedéshez szükséges területek a tulajdonostársak közös használatában állnak.
- 3.6 A Vevő kijelenti, hogy tisztában van azzal, hogy a Gépkocsibeállók magában foglaló Teremgarázs közös tulajdoni jellegéből adódóan a tulajdonostárs tulajdoni hányadára a többi tulajdonostársat harmadik személlyel szemben elővásárlási, előbérleti, illetőleg előhaszonbérleti jog illeti meg, amely tekintetében a Felek részletes kioktatást és tájékoztatást kaptak eljáró ügyvédtől. Tekintettel azonban a tulajdonostársak viszonylag nagy számára, a Vevő jelen Előszerveződés aláírásával egyidejűleg feltétlen és visszavonhatatlanul lemond elővásárlási, előbérleti, illetőleg előhaszonbérleti jogáról, továbbá a Vevő kijelenti, hogy lemond a tulajdonostársak által kapott vételi ajánlatok megismeréséhez fűződő jogáról, és az elővásárlási jog gyakorlásáról a tulajdonostársak közös tulajdonába kerülő Teremgarázs – egyes gépkocsibeállók megtestesítő – tulajdoni hányada vonatkozásában. Felek közösen nyilatkoznak az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény végrehajtására kiadott 109/1999. (XII.29.) FVM rendelet („Vhr.”) 75. § (3) bekezdésének és a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény („Ptk.”) 6:222. § (1) bekezdésének figyelembevételével, hogy a tulajdonostársak nagy számára tekintettel a tulajdonostársak elővásárlási jog gyakorlásáról lemondó nyilatkozatainak beszerzése rendkívüli nehézséggel, számottevő késedelemmel járna, így az Eladó és Vevő közösen kéri az eljáró ingatlanügyi hatóságot, hogy a Gépkocsibeállók tulajdonjogának átruházása során a tulajdonostársak elővásárlási jogról lemondó nyilatkozatainak beszerzésétől eltekinteni szíveskedjen. Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben az eljáró ingatlanügyi hatóság a nagyszámú elővásárlásra jogosultak ellenére is megkövetelné az összes tulajdonostárs kiértesítését az elővásárlási jog gyakorlására való felhívással kapcsolatban a tulajdonostársak a közös tulajdonába kerülő Teremgarázs – egyes gépkocsibeállók megtestesítő – tulajdoni hányada adásvétele vonatkozásában, úgy a Vevő a jelen Előszerveződés aláírásával vállalja, hogy az előírt határidőn belül, költségigény nélkül kiadja az Eladó részére azon teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt írásbeli nyilatkozatát, amely szerint nem kíván élni elővásárlási jogával a Teremgarázs – adott gépkocsibeállót megtestesítő – tulajdoni hányada vonatkozásában. Eladó tájékoztatja a Vevőt, hogy a Társasház Alapító Okirata is tartalmazni fogja az elővásárlási jog gyakorlására vonatkozó felhívás esetén szükséges eljárásra meghatározott rendelkezést.
- 3.7 A Vevő jelen Előszerveződés aláírásával elfogadja, hogy a Gépkocsibeállók fennálló kizárólagos használati jog nem ad lehetőséget arra, hogy a Gépkocsibeállók bekerítse, beépítse, lezárja vagy átalakítsa, továbbá köteles biztosítani azt, hogy
- a) a Gépkocsibeállók magában foglaló helyrajzi számon jogot szerzők, a Teremgarázsban történő közlekedéshez szükséges területeken átjárjanak; és
 - b) a Társasház erre feljogosított személyei a közös tulajdon fenntartása vagy karbantartása, felújítása érdekében a

Gépkocsibeállókón átjárjanak vagy a szükséges munkálatokat elvégezzék.

Eladó tájékoztatja a Vevőt, hogy a Teremgarázsban lévő, kizárólag a Teremgarászból megközelíthető tárolók tulajdonosai javára átjárási szolgalmi jogot kell alapítani az ingatlanügyi hatóság által megkövetelt gyakorlatra tekintettel, amely szolgalmi jog a Teremgarázs tulajdoni lapjára bejegyzésre kerül a tárolók mindenkor tulajdonosai javára.

- 3.8 Felek rögzítik, hogy a Teremgarázon belül az Eladó kizárólagos használatában maradt területeket az Eladó jogosult használni, hasznosítani, amellyel kapcsolatosan a Vevő semmilyen igényrel nem léphet fel.

IV. ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS MEGKÖTÉSE

- 4.1 Felek megállapodnak, hogy legalább a Lakóépületek I. üteme (azaz a B jelű Lakóépület) vonatkozásában véglegessé vált és végrehajtható használatbavételi engedély (továbbiakban: „**Használatbavételi Engedély**”) megszerzését követő 15 (tizenöt) napon belül az Ingatlanok vonatkozásában Adásvételi Szerződést könek egymással a jelen Előszerződésben rögzített lényeges feltételekkel és tartalommal. Felek megállapodnak, hogy az Eladó köteles a Vevőt írásban értesíteni a véglegessé vált és végrehajtható Használatbavételi Engedély megszerzéséről, és ezzel egyidejűleg az Adásvételi Szerződés megkötésére írásban felhívni, a Vevő pedig köteles az Adásvételi Szerződést a jelen pont szerinti Eladó általi felhívás alapján határidőben aláírni. Ha az Eladó a jelen pont szerinti határidőn belül nem hívja fel a Vevőt az Adásvételi Szerződés megkötésére, akkor a Vevő az alábbi 14.1 pont c) alpontja alapján Késedelmi Kötbér érvényesítésére, valamint 90 (kilencven) napot meghaladó késedelem esetén elállásra válik jogosulttá az alábbi 14.2 pont a) alpontja alapján. Amennyiben a Vevő az Eladó felhívása ellenére a fenti határidő lejártát követő 90 (kilencven) napon belül sem köti meg az Adásvételi Szerződést, az Eladó jogosult jelen Előszerződéstől – a Foglaltó egyidejű megtartása és joghatásainak beállta mellett, érdekmúlása igazolása nélkül – elállni az alábbi XIII. fejezetben foglaltakat is figyelembe véve.
- 4.2 A Vevő kijelenti, hogy a Telekkel és az Ingatlanokkal kapcsolatos jogi helyzet általa teljes mértékben ismert, és ennek tudatában kíván végleges Adásvételi Szerződést kötni az Ingatlanokra. Felek rögzítik, hogy az Adásvételi Szerződésben az Alapító Okiratban meghatározásra kerülő helyrajzi szám és alapterület nagyság kerül feltüntetésre.
- 4.3 Felek rögzítik, hogy az Adásvételi Szerződés megkötéséig a Felek a jelen Előszerződésben rendelkeznek az Adásvételi Szerződés lényeges feltételeiről, tekintettel arra, hogy a Vevő által megvásárolni kívánt Ingatlanok felépítése még nem valósult meg.

V. A VÉTELÁR ÉS A VÉTELÁR MEGFIZETÉSE

- 5.1 Az Ingatlanok tulajdonjogának Felek által kölcsönösen kialakított vételára mindösszesen **bruttó 777.439.102,- Ft** (azaz hétszázhetvenhétmillió-négyszázharminckilencezer-százkettyő forint), mely az egyes Ingatlanok vonatkozásában az alábbiak szerint oszlik meg:
- 5.1.1 a Lakás1 1/1 arányú per-, teher- és igénymentes tulajdoni hányadának vételára **nettó 46.476.190,-Ft + hatályos jogszabály szerinti ÁFA** (azaz negyvenhatmillió-négyszázhetvenhatezer-egyszázkilencven forint + hatályos jogszabály szerinti általános forgalmi adó) összeg (továbbiakban: „**Lakás1 Vételár**”); és
- 5.1.2 a Lakás2 1/1 arányú per-, teher- és igénymentes tulajdoni hányadának vételára **nettó 35.428.571,-Ft + hatályos jogszabály szerinti ÁFA** (azaz harmincötmillió-négyszázhuszonnyolcezer-ötszázhetveneg forint + hatályos jogszabály szerinti általános forgalmi adó) összeg (továbbiakban: „**Lakás2 Vételár**”); és
- 5.1.3 a Lakás3 1/1 arányú per-, teher- és igénymentes tulajdoni hányadának vételára **nettó 45.142.857,-Ft + hatályos jogszabály szerinti ÁFA** (azaz negyvenötmillió-egyszáznegyvenkettőezer-nyolcszázötvenhét forint + hatályos jogszabály szerinti általános forgalmi adó) összeg (továbbiakban: „**Lakás3 Vételár**”); és
- 5.1.4 a Lakás4 1/1 arányú per-, teher- és igénymentes tulajdoni hányadának vételára **nettó 52.761.905,-Ft + hatályos jogszabály szerinti ÁFA** (azaz ötvenkettőmillió-hétszázhatvanegyezer-kilencszázöt forint + hatályos jogszabály szerinti általános forgalmi adó) összeg (továbbiakban: „**Lakás4 Vételár**”); és
- 5.1.5 a Lakás5 1/1 arányú per-, teher- és igénymentes tulajdoni hányadának vételára **nettó 56.571.429,-Ft + hatályos jogszabály szerinti ÁFA** (azaz ötvenhatmillió-ötszázhetvenegyezer-négyszázhuszonkilenc forint + hatályos jogszabály szerinti általános forgalmi adó) összeg (továbbiakban: „**Lakás5 Vételár**”); és

- 5.1.6 a Lakás6 1/1 arányú per-, teher- és igénymentes tulajdoni hányadának vételára **nettó 26.952.381,-Ft + hatályos jogszabály szerinti ÁFA** (azaz huszonhatmillió-kilencszázötvenkettőezer-háromszáznyolcvanegy forint + hatályos jogszabály szerinti általános forgalmi adó) összeg (továbbiakban: „**Lakás6 Vételár**”); és
- 5.1.7 a Lakás7 1/1 arányú per-, teher- és igénymentes tulajdoni hányadának vételára **nettó 39.333.333,-Ft + hatályos jogszabály szerinti ÁFA** (azaz harminckilencmillió-háromszázharmincháromezer-háromszázharminchárom forint + hatályos jogszabály szerinti általános forgalmi adó) összeg (továbbiakban: „**Lakás7 Vételár**”); és
- 5.1.8 a Lakás8 1/1 arányú per-, teher- és igénymentes tulajdoni hányadának vételára **nettó 55.047.619,-Ft + hatályos jogszabály szerinti ÁFA** (azaz ötvenötmillió-negyvenhét ezer-hatszáztizenkilenc forint + hatályos jogszabály szerinti általános forgalmi adó) összeg (továbbiakban: „**Lakás8 Vételár**”); és
- 5.1.9 a Lakás9 1/1 arányú per-, teher- és igénymentes tulajdoni hányadának vételára **nettó 57.333.333,-Ft + hatályos jogszabály szerinti ÁFA** (azaz ötvenhétmillió-háromszázharmincháromezer-háromszázharminchárom forint + hatályos jogszabály szerinti általános forgalmi adó) összeg (továbbiakban: „**Lakás9 Vételár**”); és
- 5.1.10 a Lakás10 1/1 arányú per-, teher- és igénymentes tulajdoni hányadának vételára **nettó 39.714.286,-Ft + hatályos jogszabály szerinti ÁFA** (azaz harminckilencmillió-hétszáztizennégyezer-kettőszáznyolcvanhat forint + hatályos jogszabály szerinti általános forgalmi adó) összeg (továbbiakban: „**Lakás10 Vételár**”); és
- 5.1.11 a Lakás11 1/1 arányú per-, teher- és igénymentes tulajdoni hányadának vételára **nettó 41.428.571,-Ft + hatályos jogszabály szerinti ÁFA** (azaz negyvenegymillió-négyszázhuszonnyolcezer-ötszázhetvenegy forint + hatályos jogszabály szerinti általános forgalmi adó) összeg (továbbiakban: „**Lakás11 Vételár**”); és
- 5.1.12 a Lakás12 1/1 arányú per-, teher- és igénymentes tulajdoni hányadának vételára **nettó 54.190.476,-Ft + hatályos jogszabály szerinti ÁFA** (azaz ötvennégy millió-egyszázkilencven ezer-négyszázhetvenhat forint + hatályos jogszabály szerinti általános forgalmi adó) összeg (továbbiakban: „**Lakás12 Vételár**”); és
- 5.1.13 a Lakás13 1/1 arányú per-, teher- és igénymentes tulajdoni hányadának vételára **nettó 57.428.571,-Ft + hatályos jogszabály szerinti ÁFA** (azaz ötvenhétmillió-négyszázhuszonnyolcezer-ötszázhetvenegy forint + hatályos jogszabály szerinti általános forgalmi adó) összeg (továbbiakban: „**Lakás13 Vételár**”); és
- 5.1.14 a Lakás14 1/1 arányú per-, teher- és igénymentes tulajdoni hányadának vételára **nettó 40.095.238,-Ft + hatályos jogszabály szerinti ÁFA** (azaz negyvenmillió-kilencvenötezer-kettőszázharmincnyolc forint + hatályos jogszabály szerinti általános forgalmi adó) összeg (továbbiakban: „**Lakás14 Vételár**”); és
- 5.1.15 a Lakás15 1/1 arányú per-, teher- és igénymentes tulajdoni hányadának vételára **nettó 41.904.762,-Ft + hatályos jogszabály szerinti ÁFA** (azaz negyvenegymillió-kilencszáznégyezer-hétszázhatvankettő forint + hatályos jogszabály szerinti általános forgalmi adó) összeg (továbbiakban: „**Lakás15 Vételár**”); és
- 5.1.16 a Tároló1 1/1 arányú per-, teher- és igénymentes tulajdoni hányadának vételára **nettó 790.547,-Ft + hatályos jogszabály szerinti ÁFA** (azaz hétszázkilencven ezer-ötszáznegyvenhét forint + hatályos jogszabály szerinti általános forgalmi adó) összeg (továbbiakban: „**Tároló1 Vételár**”); és
- 5.1.17 a Tároló2 1/1 arányú per-, teher- és igénymentes tulajdoni hányadának vételára **nettó 755.149,-Ft + hatályos jogszabály szerinti ÁFA** (azaz hétszázötvenötezer-egyszáznegyvenkilenc forint + hatályos jogszabály szerinti általános forgalmi adó) összeg (továbbiakban: „**Tároló2 Vételár**”); és
- 5.1.18 a Tároló3 1/1 arányú per-, teher- és igénymentes tulajdoni hányadának vételára **nettó 790.547,-Ft + hatályos jogszabály szerinti ÁFA** (azaz hétszázkilencven ezer-ötszáznegyvenhét forint + hatályos jogszabály szerinti általános forgalmi adó) összeg (továbbiakban: „**Tároló3 Vételár**”); és
- 5.1.19 a Tároló4 1/1 arányú per-, teher- és igénymentes tulajdoni hányadának vételára **nettó 755.149,-Ft + hatályos jogszabály szerinti ÁFA** (azaz hétszázötvenötezer-egyszáznegyvenkilenc forint + hatályos jogszabály szerinti általános forgalmi adó) összeg (továbbiakban: „**Tároló4 Vételár**”); és
- 5.1.20 a Tároló5 1/1 arányú per-, teher- és igénymentes tulajdoni hányadának vételára **nettó 790.547,-Ft + hatályos jogszabály szerinti ÁFA** (azaz hétszázkilencven ezer-ötszáznegyvenhét forint + hatályos jogszabály szerinti általános forgalmi adó) összeg (továbbiakban: „**Tároló5 Vételár**”); és
- 5.1.21 a Tároló6 1/1 arányú per-, teher- és igénymentes tulajdoni hányadának vételára **nettó 755.149,-Ft + hatályos jogszabály szerinti ÁFA** (azaz hétszázötvenötezer-egyszáznegyvenkilenc forint + hatályos jogszabály szerinti általános forgalmi adó) összeg (továbbiakban: „**Tároló6 Vételár**”); és
- 5.1.22 a Teremgarázs per-, teher- és igénymentes, a Gépkocsibeállóló kizárólagos használatára jogosító részének megfelelő mértékű tulajdoni hányadának vételára **nettó 2.480.315,-Ft + hatályos jogszabály szerinti ÁFA** (azaz kettőmillió-négyszáznyolcvanezer-háromszáztizenöt forint + hatályos jogszabály szerinti általános forgalmi adó) összeg (továbbiakban: „**Gépkocsibeállóló Vételár**”); és
- 5.1.23 a Teremgarázs per-, teher- és igénymentes, a Gépkocsibeállóló kizárólagos használatára jogosító részének megfelelő mértékű tulajdoni hányadának vételára **nettó 2.480.315,-Ft + hatályos jogszabály szerinti ÁFA**

- (A Lakás1 Vételár, a Lakás2 Vételár, a Lakás3 Vételár, a Lakás4 Vételár, a Lakás5 Vételár, a Lakás6 Vételár, a Lakás7 Vételár, a Lakás8 Vételár, a Lakás9 Vételár, a Lakás10 Vételár, a Lakás11 Vételár, a Lakás12 Vételár, a Lakás13 Vételár, a Lakás14 Vételár, a Lakás15 Vételár, a Tároló1 Vételár, a Tároló2 Vételár, a Tároló3 Vételár,

Szerződés azonosító:

Római Park: B2002, B2005, B2006, B2104, B2106, B2109, B2110, B2204, B2206, B2207, B2209, B2304, B2306, B2307, B2309, 2022/ESZ

a Tároló4 Vételár, a Tároló5 Vételár, a Tároló6 Vételár, a Gépkocsibeálló1 Vételár, a Gépkocsibeálló2 Vételár, a Gépkocsibeálló3 Vételár, a Gépkocsibeálló4 Vételár, a Gépkocsibeálló5 Vételár, a Gépkocsibeálló6 Vételár, a Gépkocsibeálló7 Vételár, a Gépkocsibeálló8 Vételár, a Gépkocsibeálló9 Vételár, a Gépkocsibeálló10 Vételár, a Gépkocsibeálló11 Vételár, a Gépkocsibeálló12 Vételár, a Gépkocsibeálló13 Vételár, a Gépkocsibeálló14 Vételár és a Gépkocsibeálló15 Vételár továbbiakban együttesen: „Vételár”).

Felek kijelentik, hogy a Vételárat értékarányosnak fogadják el, a Ptk. 6:98. § (2) bekezdése alapján kizárják mind az Eladó, mind a Vevő feltűnő értékaránytalanságon alapuló esetleges megtámadási jogát, amely üzleti megállapodás szerinti joglemondás ellenértékét a Felek a Vételár megállapításánál figyelembe vettek. Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy az Ingatlanok teljes Vételárát maradéktalanul megfizeti az Eladó részére.

VÉTELÁR MEGOSZLÁSA

Vevő által fizetendő bruttó összeg
(előszerződés aláírásakor
hatályos áfa)

Lakás1 Vételár (5% áfa):	48.800.000,- Ft
Lakás2 Vételár (5% áfa):	37.200.000,- Ft
Lakás3 Vételár (5% áfa):	47.400.000,- Ft
Lakás4 Vételár (5% áfa):	55.400.000,- Ft
Lakás5 Vételár (5% áfa):	59.400.000,- Ft
Lakás6 Vételár (5% áfa):	28.300.000,- Ft
Lakás7 Vételár (5% áfa):	41.300.000,- Ft
Lakás8 Vételár (5% áfa):	57.800.000,- Ft
Lakás9 Vételár (5% áfa):	60.200.000,- Ft
Lakás10 Vételár (5% áfa):	41.700.000,- Ft
Lakás11 Vételár (5% áfa):	43.500.000,- Ft
Lakás12 Vételár (5% áfa):	56.900.000,- Ft
Lakás13 Vételár (5% áfa):	60.300.000,- Ft
Lakás14 Vételár (5% áfa):	42.100.000,- Ft
Lakás15 Vételár (5% áfa):	44.000.000,- Ft
Tároló1 Vételár (27% áfa):	1.003.995,- Ft
Tároló2 Vételár (27% áfa):	959.039,- Ft
Tároló3 Vételár (27% áfa):	1.003.995,- Ft
Tároló4 Vételár (27% áfa):	959.039,- Ft
Tároló5 Vételár (27% áfa):	1.003.995,- Ft
Tároló6 Vételár (27% áfa):	959.039,- Ft
Gépkocsibeálló1 Vételár (27% áfa):	3.150.000,- Ft
Gépkocsibeálló2 Vételár (27% áfa):	3.150.000,- Ft
Gépkocsibeálló3 Vételár (27% áfa):	3.150.000,- Ft
Gépkocsibeálló4 Vételár (27% áfa):	3.150.000,- Ft
Gépkocsibeálló5 Vételár (27% áfa):	3.150.000,- Ft
Gépkocsibeálló6 Vételár (27% áfa):	3.150.000,- Ft
Gépkocsibeálló7 Vételár (27% áfa):	3.150.000,- Ft

Gépkocsibeállító8 Vételár (27% áfa):	3.150.000,- Ft
Gépkocsibeállító9 Vételár (27% áfa):	3.150.000,- Ft
Gépkocsibeállító10 Vételár (27% áfa):	3.150.000,- Ft
Gépkocsibeállító11 Vételár (27% áfa):	3.150.000,- Ft
Gépkocsibeállító12 Vételár (27% áfa):	3.150.000,- Ft
Gépkocsibeállító13 Vételár (27% áfa):	3.150.000,- Ft
Gépkocsibeállító14 Vételár (27% áfa):	3.150.000,- Ft
Gépkocsibeállító15 Vételár (27% áfa):	3.150.000,- Ft

5.2 Felek megállapítják, hogy a Vételár magában foglalja a Lakások tekintetében a közüzemi mérőórák üzembehelyezésének díját is.

5.3 Felek a Vételár megfizetésének ütemezése tekintetében az alábbiak szerint állapodnak meg:

5.3.1 Felek megállapodnak, hogy a jelen Előszerződés megkötésétől számított 30 (harminc) munkanapon belül a Vevő – szerződési szándéka komolyságának bizonyosságául – átutalás útján köteles megfizetni az Eladó részére a Winkler, Barna és Társai Ügyvédi Iroda (székhely: 1012 Budapest, Logodí utca 30.; képviseli: Dr. Winkler Gábor ügyvéd), mint letéteményes (továbbiakban: „Letéteményes”) UniCredit Bank Zrt-nél vezetett 10918001-00000016-08982112 számú letéti számlájára nettó 4.647.619,-Ft + hatályos jogszabály szerinti általános forgalmi adó a Lakás1-re, nettó 3.542.857,-Ft + hatályos jogszabály szerinti általános forgalmi adó a Lakás2-re, nettó 4.514.286,-Ft + hatályos jogszabály szerinti általános forgalmi adó a Lakás3-ra, nettó 5.276.190,-Ft + hatályos jogszabály szerinti általános forgalmi adó a Lakás4-re, nettó 5.657.143,-Ft + hatályos jogszabály szerinti általános forgalmi adó a Lakás5-re, nettó 2.695.238,-Ft + hatályos jogszabály szerinti általános forgalmi adó a Lakás6-ra, nettó 3.933.333,-Ft + hatályos jogszabály szerinti általános forgalmi adó a Lakás7-re, nettó 5.504.762,-Ft + hatályos jogszabály szerinti általános forgalmi adó a Lakás8-ra, nettó 5.733.333,-Ft + hatályos jogszabály szerinti általános forgalmi adó a Lakás9-re, nettó 3.971.429,-Ft + hatályos jogszabály szerinti általános forgalmi adó a Lakás10-re, nettó 4.142.857,-Ft + hatályos jogszabály szerinti általános forgalmi adó a Lakás11-re, nettó 5.419.048,-Ft + hatályos jogszabály szerinti általános forgalmi adó a Lakás12-re, nettó 5.742.857,-Ft + hatályos jogszabály szerinti általános forgalmi adó a Lakás13-ra, nettó 4.009.524,-Ft + hatályos jogszabály szerinti általános forgalmi adó a Lakás14-re, nettó 4.190.476,-Ft + hatályos jogszabály szerinti általános forgalmi adó a Lakás15-re, nettó 79.055,-Ft + hatályos jogszabály szerinti általános forgalmi adó a Tároló1-re, nettó 75.515,-Ft + hatályos jogszabály szerinti általános forgalmi adó a Tároló2-re, nettó 79.055,-Ft + hatályos jogszabály szerinti általános forgalmi adó a Tároló3-ra, nettó 75.515,-Ft + hatályos jogszabály szerinti általános forgalmi adó a Tároló4-re, nettó 79.055,-Ft + hatályos jogszabály szerinti általános forgalmi adó a Tároló5-re, nettó 75.515,-Ft + hatályos jogszabály szerinti általános forgalmi adó a Tároló6-ra, nettó 248.031,-Ft + hatályos jogszabály szerinti általános forgalmi adó a Gépkocsibeállító1-re, nettó 248.031,-Ft + hatályos jogszabály szerinti általános forgalmi adó a Gépkocsibeállító2-re, nettó 248.031,-Ft + hatályos jogszabály szerinti általános forgalmi adó a Gépkocsibeállító3-ra, nettó 248.031,-Ft + hatályos jogszabály szerinti általános forgalmi adó a Gépkocsibeállító4-re, nettó 248.031,-Ft + hatályos jogszabály szerinti általános forgalmi adó a Gépkocsibeállító5-re, nettó 248.031,-Ft + hatályos jogszabály szerinti általános forgalmi adó a Gépkocsibeállító6-ra, nettó 248.031,-Ft + hatályos jogszabály szerinti általános forgalmi adó a Gépkocsibeállító7-re, nettó 248.031,-Ft + hatályos jogszabály szerinti általános forgalmi adó a Gépkocsibeállító8-ra, nettó 248.031,-Ft + hatályos jogszabály szerinti általános forgalmi adó a Gépkocsibeállító9-re, nettó 248.031,-Ft + hatályos jogszabály szerinti általános forgalmi adó a Gépkocsibeállító10-re, nettó 248.031,-Ft + hatályos jogszabály szerinti általános forgalmi adó a Gépkocsibeállító11-re, nettó 248.031,-Ft + hatályos jogszabály szerinti általános forgalmi adó a Gépkocsibeállító12-re, nettó 248.031,-Ft + hatályos jogszabály szerinti általános forgalmi adó a Gépkocsibeállító13-ra, nettó 248.031,-Ft + hatályos jogszabály szerinti általános forgalmi adó a Gépkocsibeállító14-re, valamint nettó 248.031,-Ft + hatályos jogszabály szerinti általános forgalmi adó a Gépkocsibeállító15-re eső összeget (a jelen pont szerint megfizetendő összegek a továbbiakban együttesen: „Első Vételár-részlet”), amelyről a Letéteményes letéti igazolást állít ki az Eladó részére.

Szerződés azonosító:

Római Park B2002, B2005, B2006, B2104, B2106, B2109, B2110, B2204, B2206, B2207, B2209, B2304, B2306, B2307, B2309 2022/ESZ

Vevő az átutalás könnyebb beazonosíthatósága érdekében köteles az átutalás során a közlemény rovatba feltüntetni a jelen Előszerződés fejlécében rögzített szerződés azonosítót. Vevő köteles az átutalást tanúsító banki igazolást az Eladó részére elektronikus úton megküldeni. Felek rögzítik, hogy az **Első Vételár részlet teljes összege a jelen Előszerződést és az Adásvételi Szerződést biztosító Ptk. 6:185. § szerinti foglalomnak minősül** (továbbiakban: „**Foglalom**”). Felek kijelentik, hogy a Foglalom összege a Vételárba beszámít. Felek kijelentik továbbá, hogy a Foglalom jogi természetét ismerik, azaz a teljesítés meghiúsulásáért felelős személy az adott Foglalom elveszté, a kapott Foglalom kétszeresen köteles visszatéríteni. A Foglalom elvesztése vagy kétszeres visszatérítése a szerződésszegés következményei alól nem mentesít. Felek abban is megállapodnak, hogy a Foglalom a jelen Előszerződés alapján megkötendő Adásvételi Szerződés teljesítésének biztosítékaul is szolgál, amelyet az Adásvételi Szerződésbe is belefoglalnak. Felek rögzítik, hogy a Foglalom összegének letétből történő felszabadítása és Eladó részére történő kiutalása az alábbi 5.3.2 pont szerint történik.

A Vevő által megfizetendő Első Vételár részlet teljes bruttó összege az Előszerződés megkötésekor hatályos ÁFA kulcsokkal:

	Vevő
Lakás1 Foglalom (Lakás1 Vételár 10%-a):	4.880.000,- Ft
Lakás2 Foglalom (Lakás2 Vételár 10%-a):	3.720.000,- Ft
Lakás3 Foglalom (Lakás3 Vételár 10%-a):	4.740.000,- Ft
Lakás4 Foglalom (Lakás4 Vételár 10%-a):	5.540.000,- Ft
Lakás5 Foglalom (Lakás5 Vételár 10%-a):	5.940.000,- Ft
Lakás6 Foglalom (Lakás6 Vételár 10%-a):	2.830.000,- Ft
Lakás7 Foglalom (Lakás7 Vételár 10%-a):	4.130.000,- Ft
Lakás8 Foglalom (Lakás8 Vételár 10%-a):	5.780.000,- Ft
Lakás9 Foglalom (Lakás9 Vételár 10%-a):	6.020.000,- Ft
Lakás10 Foglalom (Lakás10 Vételár 10%-a):	4.170.000,- Ft
Lakás11 Foglalom (Lakás11 Vételár 10%-a):	4.350.000,- Ft
Lakás12 Foglalom (Lakás12 Vételár 10%-a):	5.690.000,- Ft
Lakás13 Foglalom (Lakás13 Vételár 10%-a):	6.030.000,- Ft
Lakás14 Foglalom (Lakás14 Vételár 10%-a):	4.210.000,- Ft
Lakás15 Foglalom (Lakás15 Vételár 10%-a):	4.400.000,- Ft
Tároló1 Foglalom (Tároló1 Vételár 10%-a):	100.400,- Ft
Tároló2 Foglalom (Tároló2 Vételár 10%-a):	95.904,- Ft
Tároló3 Foglalom (Tároló3 Vételár 10%-a):	100.400,- Ft
Tároló4 Foglalom (Tároló4 Vételár 10%-a):	95.904,- Ft
Tároló5 Foglalom (Tároló5 Vételár 10%-a):	100.400,- Ft
Tároló6 Foglalom (Tároló6 Vételár 10%-a):	95.904,- Ft
Gépkocsibeálló1 Foglalom (Gépkocsibeálló1 Vételár 10%-a):	315.000,- Ft
Gépkocsibeálló2 Foglalom (Gépkocsibeálló2 Vételár 10%-a):	315.000,- Ft
Gépkocsibeálló3 Foglalom (Gépkocsibeálló3 Vételár 10%-a):	315.000,- Ft
Gépkocsibeálló4 Foglalom (Gépkocsibeálló4 Vételár 10%-a):	315.000,- Ft
Gépkocsibeálló5 Foglalom (Gépkocsibeálló5 Vételár 10%-a):	315.000,- Ft
Gépkocsibeálló6 Foglalom (Gépkocsibeálló6 Vételár 10%-a):	* 315.000,- Ft

Gépkocsibeálló7 Foglalo (Gépkocsibeálló7 Vételár 10%-a):	315.000,- Ft
Gépkocsibeálló8 Foglalo (Gépkocsibeálló8 Vételár 10%-a):	315.000,- Ft
Gépkocsibeálló9 Foglalo (Gépkocsibeálló9 Vételár 10%-a):	315.000,- Ft
Gépkocsibeálló10 Foglalo (Gépkocsibeálló10 Vételár 10%-a):	315.000,- Ft
Gépkocsibeálló11 Foglalo (Gépkocsibeálló11 Vételár 10%-a):	315.000,- Ft
Gépkocsibeálló12 Foglalo (Gépkocsibeálló12 Vételár 10%-a):	315.000,- Ft
Gépkocsibeálló13 Foglalo (Gépkocsibeálló13 Vételár 10%-a):	315.000,- Ft
Gépkocsibeálló14 Foglalo (Gépkocsibeálló14 Vételár 10%-a):	315.000,- Ft
Gépkocsibeálló15 Foglalo (Gépkocsibeálló15 Vételár 10%-a):	315.000,- Ft
Első Vételárrészlet összesen:	77.743.912,- Ft

5.3.2 Felek megállapodnak, hogy a letétbe helyezett Első Vételárrészlet összege az Ingatlanokra vonatkozó végleges Adásvételi Szerződés aláírása napját követő 15 (tizenöt) napon belül kerül az Eladó részére kiutalásra, vagy banki projektfinanszírozás esetén a Finanszírozó Bank elkülönített óvadéki számlájának megnyitását követő 15 (tizenöt) napon belül kerül az óvadéki számlára kiutalásra. Erre tekintettel az Adásvételi Szerződés aláírása napját követő 15 (tizenöt) napon vagy banki projektfinanszírozás esetén a Finanszírozó Bank elkülönített óvadéki számlájának megnyitását követő 15 (tizenöt) napon belül a Letéteményesi jogosult és köteles felszabadítani az Első Vételárrészlet (és egyben Foglalo), mint pénztétet teljes összegét és átutalni az Eladó részére, annak OTP Bank Nyrt.-nél vezetett 11794008-24019136 számú bankszámlájára (továbbiakban: „Bankszámla”) vagy banki projektfinanszírozás esetén az óvadéki számlára. Az Első Vételárrészlet, mint Foglalo kiadásával a pénztétet megszűnik. Felek rögzítik, hogy a pénztéttel kapcsolatos részletes rendelkezéseket a jelen Előszerveződés aláírásával egyidejűleg a Felek által megkötött letéti szerződés tartalmazza. Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy a pénzkezeléssel kapcsolatos ügyvédi megbízással járó költséget saját költségén viseli.

5.3.3 Felek megállapodnak, hogy a Vételárból fennmaradó nettó 41.828.571,-Ft + hatályos jogszabály szerinti általános forgalmi adó a Lakás1-re, nettó 31.885.714,-Ft + hatályos jogszabály szerinti általános forgalmi adó a Lakás2-re, nettó 40.628.571,-Ft + hatályos jogszabály szerinti általános forgalmi adó a Lakás3-ra, nettó 47.485.714,-Ft + hatályos jogszabály szerinti általános forgalmi adó a Lakás4-re, nettó 50.914.286,-Ft + hatályos jogszabály szerinti általános forgalmi adó a Lakás5-re, nettó 24.257.143,-Ft + hatályos jogszabály szerinti általános forgalmi adó a Lakás6-ra, nettó 35.400.000,-Ft + hatályos jogszabály szerinti általános forgalmi adó a Lakás7-re, nettó 49.542.857,-Ft + hatályos jogszabály szerinti általános forgalmi adó a Lakás8-ra, nettó 51.600.000,-Ft + hatályos jogszabály szerinti általános forgalmi adó a Lakás9-re, nettó 35.742.857,-Ft + hatályos jogszabály szerinti általános forgalmi adó a Lakás10-re, nettó 37.285.714,-Ft + hatályos jogszabály szerinti általános forgalmi adó a Lakás11-re, nettó 48.771.429,-Ft + hatályos jogszabály szerinti általános forgalmi adó a Lakás12-re, nettó 51.685.714,-Ft + hatályos jogszabály szerinti általános forgalmi adó a Lakás13-ra, nettó 36.085.714,-Ft + hatályos jogszabály szerinti általános forgalmi adó a Lakás14-re, nettó 37.714.286,-Ft + hatályos jogszabály szerinti általános forgalmi adó a Lakás15-re, nettó 711.493,-Ft + hatályos jogszabály szerinti általános forgalmi adó a Tároló1-re, nettó 679.635,-Ft + hatályos jogszabály szerinti általános forgalmi adó a Tároló2-re, nettó 711.493,-Ft + hatályos jogszabály szerinti általános forgalmi adó a Tároló3-ra, nettó 679.635,-Ft + hatályos jogszabály szerinti általános forgalmi adó a Tároló4-re, nettó 711.493,-Ft + hatályos jogszabály szerinti általános forgalmi adó a Tároló5-re, nettó 679.635,-Ft + hatályos jogszabály szerinti általános forgalmi adó a Tároló6-ra, nettó 2.232.283,-Ft + hatályos jogszabály szerinti általános forgalmi adó a Gépkocsibeálló1-re, nettó 2.232.283,-Ft + hatályos jogszabály szerinti általános forgalmi adó a Gépkocsibeálló2-re, nettó 2.232.283,-Ft + hatályos jogszabály szerinti általános forgalmi adó a Gépkocsibeálló3-ra, nettó 2.232.283,-Ft + hatályos jogszabály szerinti általános forgalmi adó a Gépkocsibeálló4-re, nettó 2.232.283,-Ft + hatályos jogszabály szerinti általános forgalmi adó a Gépkocsibeálló5-re, nettó 2.232.283,-Ft + hatályos jogszabály szerinti általános forgalmi adó a Gépkocsibeálló6-ra, nettó 2.232.283,-Ft + hatályos jogszabály szerinti általános forgalmi adó a Gépkocsibeálló7-re, nettó 2.232.283,-Ft + hatályos jogszabály szerinti általános forgalmi adó a Gépkocsibeálló8-ra, nettó 2.232.283,-Ft + hatályos jogszabály szerinti általános forgalmi adó a Gépkocsibeálló9-re, nettó

Szerződés azonosító:

Római Park/B2002, B2005, B2006, B2104, B2106, B2109, B2110, B2204, B2206, B2207, B2209, B2304, B2306, B2307, B2309/2022/ESZ

2.232.283,-Ft + hatályos jogszabály szerinti általános forgalmi adó a Gépkocsibeállók10-re, nettó
2.232.283,-Ft + hatályos jogszabály szerinti általános forgalmi adó a Gépkocsibeállók11-re, nettó
2.232.283,-Ft + hatályos jogszabály szerinti általános forgalmi adó a Gépkocsibeállók12-re, nettó
2.232.283,-Ft + hatályos jogszabály szerinti általános forgalmi adó a Gépkocsibeállók13-ra, nettó
2.232.283,-Ft + hatályos jogszabály szerinti általános forgalmi adó a Gépkocsibeállók14-re, valamint
nettó 2.232.283,-Ft + hatályos jogszabály szerinti általános forgalmi adó a Gépkocsibeállók15-re eső
 összeget (továbbiakban együttesen: „**Második Vételárresztlet**”), mint utolsó vételárresztletet a Vevő a végleges Adásvételi Szerződés alapján, köteles a fenti 4.1 pont szerinti végleges Használatbavételi Engedély rendelkezésre állásáról szóló Eladó általi értesítés Vevő részére történő megküldését és a Lakások Műszaki Átadás-Átvételének együttes teljesülését követő 30 (harminc) munkanapon belül megfizetni az Eladó részére, annak Bankszámlájára történő átutalással, figyelembe véve az alábbi 5.7 pontban foglaltakat is. Vevő az átutalás könnyebb beazonosíthatósága érdekében köteles az átutalás során a közlemény rovatba feltüntetni a jelen Előszerveződés fejlécében rögzített szerződés azonosítót.

A Vevő által megfizetendő Második Vételárresztlet bruttó összege az Előszerveződés megkötésekor hatályos ÁFA kulcsokkal:

	Vevő
Második Vételárresztlet (Lakás1):	43.920.000,- Ft
Második Vételárresztlet (Lakás2):	33.480.000,- Ft
Második Vételárresztlet (Lakás3):	42.660.000,- Ft
Második Vételárresztlet (Lakás4):	49.860.000,- Ft
Második Vételárresztlet (Lakás5):	53.460.000,- Ft
Második Vételárresztlet (Lakás6):	25.470.000,- Ft
Második Vételárresztlet (Lakás7):	37.170.000,- Ft
Második Vételárresztlet (Lakás8):	52.020.000,- Ft
Második Vételárresztlet (Lakás9):	54.180.000,- Ft
Második Vételárresztlet (Lakás10):	37.530.000,- Ft
Második Vételárresztlet (Lakás11):	39.150.000,- Ft
Második Vételárresztlet (Lakás12):	51.210.000,- Ft
Második Vételárresztlet (Lakás13):	54.270.000,- Ft
Második Vételárresztlet (Lakás14):	37.890.000,- Ft
Második Vételárresztlet (Lakás15):	39.600.000,- Ft
Második Vételárresztlet (Tároló1):	903.595,- Ft
Második Vételárresztlet (Tároló2):	863.135,- Ft
Második Vételárresztlet (Tároló3):	903.595,- Ft
Második Vételárresztlet (Tároló4):	863.135,- Ft
Második Vételárresztlet (Tároló5):	903.595,- Ft
Második Vételárresztlet (Tároló6):	863.135,- Ft
Második Vételárresztlet (Gépkocsibeállók1):	2.835.000,- Ft
Második Vételárresztlet (Gépkocsibeállók2):	2.835.000,- Ft
Második Vételárresztlet (Gépkocsibeállók3):	2.835.000,- Ft
Második Vételárresztlet (Gépkocsibeállók4):	2.835.000,- Ft
Második Vételárresztlet (Gépkocsibeállók5):	2.835.000,- Ft

Második Vételárresztlet (Gépkocsibeállók6):	2.835.000,- Ft
Második Vételárresztlet (Gépkocsibeállók7):	2.835.000,- Ft
Második Vételárresztlet (Gépkocsibeállók8):	2.835.000,- Ft
Második Vételárresztlet (Gépkocsibeállók9):	2.835.000,- Ft
Második Vételárresztlet (Gépkocsibeállók10):	2.835.000,- Ft
Második Vételárresztlet (Gépkocsibeállók11):	2.835.000,- Ft
Második Vételárresztlet (Gépkocsibeállók12):	2.835.000,- Ft
Második Vételárresztlet (Gépkocsibeállók13):	2.835.000,- Ft
Második Vételárresztlet (Gépkocsibeállók14):	2.835.000,- Ft
Második Vételárresztlet (Gépkocsibeállók15):	2.835.000,- Ft
Második Vételárresztlet összesen:	699.695.190,- Ft

Felek rögzítik, hogy az egyes törvényeknek az otthonteremtési akciótörv. bevezetése érdekében szükséges módosításáról szóló 2020. évi CXXXIII. törvény rendelkezései alapján, a jelen Előszerveződésben meghatározott Lakások vonatkozásában irányadó általános forgalmi adó alapja és mértéke, 2021. január 1. napjától kezdődően az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény 347. §-a alapján 5% (öt százalék). Amennyiben a Vételár teljes megfizetéséig a vonatkozó adójogszabályok esetlegesen módosulnak, úgy az az Ingatlanok jelen Előszerveződésben meghatározott bruttó Vételárának összegét nem módosítja.

- 5.4 Az Eladó minden egyes esedékes vételárresztletéről számlát köteles kiállítani a Vevő részére a Bankszámlán történő jóváírását követő 8 (nyolc) napon belül. Eladó tájékoztatja a Vevőt, hogy Eladó jogosult elektronikus számlát kiállítani, és azt az Eladó a Vevő alábbi 15.1 pontban meghatározott e-mail címére küldi meg a Vevő részére, amely a küldés napján kézbesítettnek minősül a Vevő részére. Vevő jelen Előszerveződés aláírásával elfogadja az elektronikus számla kiállítását és annak alábbi 15.1 pontban meghatározott e-mail címére történő megküldését. A Foglalóra vonatkozó szabályok megtartása mellett a Felek pénzügyi szempontból rögzítik, hogy az Első Vételárresztlet kizárólag az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény szempontjából előlegnek minősül.
- 5.5 Felek megállapodnak, hogy Vevő nem jogosult a Második Vételárresztlet vonatkozásában az esedékességi idő előtt megfizetést teljesíteni az Eladó részére, amelyet a Vevő jelen Előszerveződés aláírásával kifejezetten elfogad. Felek megállapodnak, hogy az Eladó legfeljebb a teljes Vételár mínusz Második Vételárresztlet erejéig fogadja el a Vevő részéről az esedékességi idő előtti teljesítést, az Eladó a Vételár ezt meghaladó része tekintetében az idő előtti teljesítést nem köteles elfogadni. Amennyiben a Vevő idő előtti teljesítésével a teljes Vételár mínusz Második Vételárresztlet összegénél több kiegyenlítésre került az esedékesség előtt, a teljes Vételár mínusz Második Vételárresztletet meghaladó összeget az Eladó túlfizetés jogcímén jogosult visszautalni a Vevőnek. Felek megállapodnak, hogy ha a Vevő idő előtt teljesíti a Második Vételárresztletet, akkor a Vételár megfizetéséhez fűződő jogkövetkezmények mindaddig nem állnak be, amíg a jelen Előszerveződés 5.3.3 pontjában meghatározott előfeltételek be nem következnek.
- 5.6 A Vevő köteles valamennyi fizetési kötelezettségét – a jelen Előszerveződésben meghatározottak szerint – a Bankszámlára történő átutalás útján teljesíteni. Felek megállapodnak, hogy a vételár jogcímén vagy az Eladó javára egyéb jogcímen esedékes bármely pénzösszeg kizárólag akkor tekinthető kiegyenlítettnek, amikor a Bankszámlán – vagy Bankszámla változás esetén az Eladó egyoldalú írásbeli értesítésében megjelölt bankszámlán – jóváírásra került.
- 5.7 Az Eladó tájékoztatja a Vevőt, hogy a Finanszírozó Bankkal megkötésre kerülő projektfinanszírozási hitelszerződés szerint a Vevő által megfizetett vételárresztletek biztosítéki céllal az Eladó jelen Előszerveződésben megjelölt számlaszámán vagy elkülönített óvadéki számlán zárolásra kerülnek. A Vevő a Második Vételárresztlet megfizetésére vonatkozó fizetési kötelezettségét a Bankszámlára történő átutalás útján köteles teljesíteni, a Vevő más javára vagy más számlaszámra – ideértve az Eladót is – csak saját veszélyére és annak kockázata mellett teljesíthet, hogy az nem minősül szerződésszerű teljesítésnek. Vevő tudomással bír arról, hogy az általa megfizetett vételárresztletek a Lakóépületek megvalósulása érdekében, és az alábbi 11.1 pontban megjelölt Terhek törlése,

illetve a hiteltörlesztés finanszírozása érdekében felhasználhatóak. Az Eladó tájékoztatja a Vevőt, hogy a Bankszámla felett a Finanszírozó Bank felé fennálló hiteltartozás teljes összegének visszafizetéséig az Eladónak korlátozott rendelkezési joga van, a Finanszírozó Bank engedélye nélkül felette nem rendelkezhet. Felek megállapítják, hogy az Előszerveződés jelen pontja a Finanszírozó Bank hozzájárulása nélkül nem módosítható.

- 5.8 Felek kijelentik, hogy a Vevő bármilyen, a jelen Előszerveződés alapján fennálló fizetési kötelezettségéből eredő késedelme az Eladó késedelmét kizárja. Felek megállapodnak, hogy amennyiben Vevő bármely, jelen Szerződés alapján fennálló fizetési kötelezettsége teljesítésével késedelembe esne, úgy a késedelembe esés időpontjától a teljesítés időpontjáig számított, a késedelemmel érintett naptári félév első napján érvényes jegybanki alapkamat nyolc százalékponttal növelt értékével megegyező mértékű késedelmi kamat fizetésére köteles. A késedelmi kamat, annak felmerülése esetén az esedékes vételár-részlettel együtt fizetendő. Felek megállapodnak, hogy ha Vevő bármely fizetési vagy egyéb kötelezettsége teljesítésével késedelembe esik, akkor az Eladó mentesül az alábbi 14.1 pont szerinti Késedelmi Kötbér fizetési kötelezettsége alól. Felek megállapodnak, hogy a Vevő 90 (kilencven) naptári napot meghaladó fizetési késedelme esetén – Vevő szerződösszegére hivatkozással, a Foglaltó egyidejű megtartása, illetve követelése és joghatásainak beállta mellett – az Eladó érdekmúlása igazolása nélkül jogosult elállni jelen Előszerveződéstől az alábbi 14.3 pont alapján az alábbi XIV. fejezetben foglaltakat is figyelembe véve.
- 5.9 Felek kifejezetten kizárják azt, hogy a Vevő a jelen Előszerveződés, illetve az Adásvételi Szerződés alapján fennálló fizetési kötelezettségével szemben bármilyen az Eladóval szembeni esetleges követelését beszámítsa, így a Vevő fizetési kötelezettségeinek minden esetben teljes egészében, bármilyen levonás nélkül kell eleget tennie. Az Eladó a jelen pontban foglaltak alól írásbeli nyilatkozattal kivételt tehet.
- 5.10 Felek rögzítik, hogy a jelen Előszerveződés megkötését követően hatályba lépő bármely jogszabály módosítás/változás, amely a Vevőre nézve hátrányos anyagi, vagy egyéb következményekkel jár, illetve amely alapján az Ingatlanok tulajdonjogának megszerzése érdekében a vonatkozó jogszabályoknak megfelelően a Vevőnek további költségeket kell viselnie, az az Eladóra nem hárítható, így annak terheit a Vevő köteles viselni és a Vevő Eladónak teljesítendő fizetési kötelezettségét nem érintheti.
- 5.11 Az Eladó kifejezetten kizárja annak lehetőségét, hogy a Vevő tulajdonjoga, illetve harmadik személy javára alapított bármely jog vagy biztosíték a Vételár teljes megfizetése előtt az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön vagy Vevő javára tulajdonjog fenntartással történt eladás ténye feljegyzésre kerüljön. Vevő kifejezetten elfogadja, hogy az Eladó nem köteles vevői érdekkörben felmerülő okból az Adásvételi Szerződést a fenti 4.1 pontban meghatározott időpont előtt megkötni.
- 5.12 Az Eladó tájékoztatja a Vevőt, hogy a jelen Előszerveződésnek a Vételár esedékességére és megfizetésének módjára vonatkozó rendelkezések módosításához a Finanszírozó Bank előzetes írásbeli jóváhagyása szükséges.

VI. A BERUHÁZÁS, A MŰSZAKI TARTALOM

- 6.1 Az Eladó a Telken Budapest Főváros III. Kerület Óbuda-Békásmegyer Önkormányzata megbízásából Kozma Klára (nyilvántartási szám: É 07-0438) tervező által elkészített, a közbeszerzési eljárás keretében pontosított, és az építési engedélyezési eljárás során az Eladó által módosított engedélyezési tervdokumentáció alapján készült, a Vevő által elfogadott műszaki leírásnak (továbbiakban: „**Műszaki Leírás**”) – műszaki tartalmában és kivitelezésének minőségében – megfelelő, fenti 1.1 pont szerinti Lakóépületek felépítését valósítja meg.
- 6.2 A Vevő kijelenti, hogy a Lakóépületek Eladó által módosított engedélyezési tervdokumentációját, továbbá az Ingatlanok módosított Műszaki Leírását és azok Alaprajzát megismerte, azok tartalmát teljeskörűen áttanulmányozta, és ezek ismeretében vásárolja meg az Ingatlanokat. A Vevő elismeri, hogy a jelen Előszerveződés aláírásával egyidejűleg az Eladótól átvette a Műszaki Tájékoztatót és az Alaprajzokat. A Vevő kijelenti, hogy az építési engedélyezési eljárás során módosított engedélyezési tervdokumentációt és módosított Műszaki Leírást, továbbá a módosított Műszaki Leírásban szereplő anyagfajtákat és minőségeit áttanulmányozta és azokat jelen Előszerveződés aláírásával elfogadja. A Vevő kijelenti továbbá, hogy az Eladó által módosított engedélyezési tervdokumentáció és módosított Műszaki Leírás szakemberrel történő ellenőrzésére a jelen Előszerveződés aláírását megelőzően lehetősége volt, ennek elmulasztása vagy az ellenőrzés hibája kizárólag a Vevő felelősségi körébe esik. Felek rögzítik, hogy a Lakóépületek kivitelezése a Lakóépületekre vonatkozó kiviteli tervek alapján történik. Felek megállapodnak abban, hogy az építési engedélyezési eljárásban módosított, Vevő által megismert

engedélyezési tervdokumentációban részletezett műszaki tartalom az építkezés során műszaki szükségességből módosulhat, amely módosulás a felépítésre kerülő Lakóépületek lakásainak, tárolóinak, gépkocsibeállóinak, egyéb ingatlanainak számát, méretét, a közös területek nagyságát és a közös tulajdoni hányad mértékét, illetőleg elhelyezkedését is érintheti (ide nem értve a jelen Előszerződés tárgyát képező Ingatlanok számát, méretét – figyelemmel azonban a fenti 3.3 pont szerint elszámolásra –, a Lakások szobaszámát, adott szinten való elhelyezkedését (fekvését), valamint a módosított Műszaki Leírásban szereplő műszaki tartalmat), és az Építési Engedély módosítását is szükségessé teheti, de a módosulás az Ingatlanok rendeltetésszerű használatra való alkalmasságát nem akadályozhatja. Vevő hozzájárul ahhoz, hogy a Műszaki Leírásban megjelölt anyagok helyett az építkezés során – szükség esetén – az eredetivel azonos vagy magasabb minőségű más anyagok kerüljenek felhasználásra, azonban a módosulás az Ingatlanok használhatóságát nem befolyásolhatja. A Vevő kijelenti, hogy bármilyen szükségessé váló, a Műszaki Leírástól eltérő műszaki tartalmú kivitelezést elfogad, és emiatt sem a Műszaki Átadás-Átvételkor, sem a Birtokátruházáskor, sem a későbbiekben az Eladóval szemben semmilyen igényt nem támaszt, feltéve, hogy az eltérő kivitelezés a jelen pontban foglaltaknak megfelel. Felek megállapodnak abban, hogy az Ingatlanokat rendeltetésszerű használatra alkalmasnak tekintik, ha a legalább a B jelű Lakóépület a Használatbavételi Engedélyt megkapta. A Vevő kijelenti, hogy az esetleges módosulások következtében történő változások átvezetéséhez szükséges jognyilatkozatokat az Eladó felhívására haladéktalanul és feltétel nélkül kiadja. A Vevő kijelenti továbbá, hogy az Ingatlanok B jelű Lakóépületen belüli elhelyezkedését, különösen a Lakások fekvését, tájolását megismerte. A Vevő kijelenti, hogy az Ingatlanok, különösen a Lakások elhelyezkedése, fekvése, tájolása szerinti adottságok (így különösen, de nem kizárólagosan hőmérséklet különbségek, napfény általi benapozottság körülmények stb.) ismeretében vásárolja meg az Ingatlanokat, amely körülmények a Vételár kialakításánál figyelembevételre kerültek, amelyet a Vevő kifejezetten elfogad és azzal kapcsolatban semmilyen igényt nem támaszt az Eladó felé.

6.3 Felek megállapodnak, hogy a Vevő az Ingatlanok kivitelezése vonatkozásában nem élhet módosítási igénnyel, amellyel kapcsolatban a Vevő az Eladóval szemben semmilyen igényt nem támaszt. Felek rögzítik, hogy az Ingatlanok kialakítására a Budapest Főváros III. Kerületi Óbuda-Békásmegyer Önkormányzata megbízásából Kozma Klára (nyilvántartási szám: É 07-0438) tervező által elkészített, a közbeszerzési eljárás keretében pontosított és az építési engedélyezési eljárás során az Eladó által módosított engedélyezési tervdokumentációnak megfelelően módosított és a Vevő által jelen Előszerződés aláírását megelőzően megismert és elfogadott Műszaki Leírásnak megfelelően kerül sor. A Vevő kijelenti, hogy az Ingatlanok vonatkozásában a műszaki tartalmat és paramétereket, valamint a felhasználásra kerülő anyagokat, látványterveket, műszaki rajzokat megismerte, és az ennek megfelelő műszaki tartalommal és feltételekkel történő kialakítást az Ingatlanok tekintetében elfogadja. A Vevő a Lakások Birtokátruházásáig semmilyen, a Lakásokat érintő felmérési, építési vagy kivitelezési munkát nem jogosult elvégezni, illetve harmadik személlyel elvégeztetni. Vevő kijelenti, hogy a jelen pontban foglaltak miatt a későbbiekben Eladóval szemben semmilyen igényt nem támaszt.

6.4 Az Eladó tájékoztatja a Vevőt, hogy a Lakóépületekben lévő egyes külön tulajdoni egységek különböző időpontokban kerülnek birtokátruházásra. A Vevő a jelen Előszerződés aláírásával hozzájárul ahhoz, hogy az Eladó a Telken az építkezés, illetve az ingatlanegységek értékesítésének befejezéséig építési munkákat végezzen. A Vevő kijelenti, hogy a Lakóépületek környezetét, a szomszédos telkek beépítettségét, az építkezés helyszínét megismerte, és Vevő tisztában van azzal, hogy a Lakóépületek környezetében további nem lakás céljára szolgáló felépítmények, létesítmények találhatóak, amely körülmények az Ingatlanok Vételárának kialakításánál figyelembevételre kerültek. A Vevő kijelenti, hogy a jelen Előszerződés aláírását megelőzően a Telket, és annak környezetét megismerte, több alkalommal körbejárt, valamint a Telek és az azon felépülő Lakóépületek elhelyezkedésével tisztában van. A Vevőnek tudomása van arról, hogy a megépülő lakások, tárolók, gépkocsibeállók, egyéb ingatlanok birtokának átruházását követően a Telekkel szomszédos ingatlanokon további építkezési munkálatokra kerül sor, amely zajjal, porral és megnövekedett forgalommal járhat, valamint a szomszédos vagy környező, jelenleg üresen álló beépítetlen területek beépítésre kerülnek, amely a Lakásokból jelenleg kínálgató kilátást befolyásolhatja, és Vevő mindezek tudatában vásárolja meg az Ingatlanokat. Eladó kijelenti, hogy a jelen tájékoztatásra figyelemmel a Lakásokból való kilátásnak a megváltozásáért semmilyen felelősséget nem vállal, azt kifejezetten kizárja, amelyet a Vevő elfogad. Vevő jelen Előszerződés aláírásával hozzájárul ahhoz, hogy a Társasház ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzéséig az Eladó fenntartja a jogot a hatóságokkal szembeni tulajdonosi nyilatkozatok megtételére. Vevő már most vállalja, hogy a későbbiek során lemond a jelen Előszerződéssel szomszédos fejlesztési területen megvalósuló beruházással kapcsolatos jogorvoslati jogáról. Vevő kijelenti, hogy a jelen pontban foglaltakkal kapcsolatban az Eladóval szemben sem jelenleg, sem a jövőben igényt nem támaszt, azzal kapcsolatos igényérvényesítési jogáról lemond.

VII. TÁRSASHÁZ ALAPÍTÁSA

- 7.1 Az Eladó tájékoztatja a Vevőt, hogy az Eladó a felépítendő Lakóépületekre vonatkozó társasház alapítási szándékát alapító okiratba (továbbiakban: „**Alapító Okirat**”) foglalja, és a társasház előzetes alapítása tényének a Telek tulajdoni lapjára történő feljegyzése érdekében el fog járni. A feljegyzett társasház alapítás ténye kihat arra is, aki később a Telekre nézve jogot szerez. Az Eladó tájékoztatja a Vevőt, hogy a feljegyzett társasház alapítást követően a társasház (továbbiakban: „**Társasház**”) ingatlan-nyilvántartási bejegyzését a fenti 4.1 pont szerinti végleges és végrehajtható Használatbavételi Engedély és a megvalósulási tervdokumentáció alapján módosított alapító okirat alapján fogja az Eladó kérni. Az Eladó vállalja, hogy legalább a Lakóépületek I. üteme, azaz a B jelű Lakóépület vonatkozásában legkésőbb 2025. február 28. napjáig benyújtja a Társasház ingatlan-nyilvántartási bejegyzésére irányuló kérelmet az illetékes kormányhivatal (földhivatal) részére, valamint az Eladó vállalja, hogy legalább a Lakóépületek I. üteme, azaz a B jelű Lakóépület vonatkozásában a Társasház 2025. május 31. napjáig az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerül. Felek rögzítik, hogy a Használatbavételi Engedélyt az Eladó a legalább a B jelű Lakóépületre fogja megkérni az illetékes hatóságtól. Amennyiben az Eladó neki felróható okból legalább a Lakóépületek I. üteme, azaz a B jelű Lakóépület vonatkozásában a Társasház ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésére vonatkozó kötelezettségének a jelen pontba foglalt határidőben nem tesz eleget, akkor a Vevő az alábbi 14.1 pont d) alpontja alapján Késedelmi Kötbér érvényesítésére, valamint 90 (kilencven) napot meghaladó késedelem esetén elállásra válik jogosulttá az alábbi 14.2 pont a) alpontja alapján.
- 7.2 A Vevő tudomással bír arról, hogy az Alapító Okiratot az Eladó készített el, illetve annak a Társasház ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzéséig szükségessé váló módosításait is az Eladó fogja elkészíttetni. Felek megállapodnak abban, hogy az Eladó a Társasház bejegyzéséig egyoldalúan jogosult az Alapító Okiratot, a szervezeti és működési szabályzatot, valamint a házirendet módosítani, kiegészíteni, ezeket aláírni és megtenni minden ahhoz szükséges nyilatkozatot, hogy a Társasház az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön, beleértve azt az esetet is, ha időközben a Vevő részére a Bejegyzési Engedély kiadásra került, de az illetékes kormányhivatal (földhivatal) még nem jegyezte be a Vevő tulajdonjogát. A Vevő hozzájárul és jelen Előszerveződés aláírásával meghatalmazza az Eladót, hogy az Eladó a Társasház végleges vagy módosított Alapító Okiratát, annak mellékleteit aláírja, a Társasház bejegyzésével összefüggő valamennyi szükséges jognyilatkozatot megtegye, beleértve azt az esetet is, ha időközben a Vevő részére a Bejegyzési Engedély kiadásra került, de az illetékes kormányhivatal (földhivatal) még nem jegyezte be a Vevő tulajdonjogát. A Vevő hozzájárul, hogy az Eladó, mint a Társasház alapítója az Alapító Okiratban módosításokat eszközöljön azzal, hogy a módosítás – a jelen Előszerveződésben foglaltak következtében szükségessé váló módosítás kivételével – egyaránt érintheti az Ingatlanokhoz tartozó közös tulajdoni hányad nagyságát és az Ingatlanok Alapító Okirat szerinti helyrajzi számát. Vevő tudomással bír arról, hogy az Ingatlanok végleges helyrajzi számának megjelölésére és a külön tulajdonhoz tartozó közös tulajdoni hányad végleges meghatározására a Társasház Alapító Okiratának a Használatbavételi Engedély és megvalósulási tervdokumentációja alapján módosított alapító okiratban kerül sor. Eladó tájékoztatja a Vevőt, hogy a Lakóépületekben kialakításra kerülő lakások, tárolók, teremgarázs számának esetleges növekedésére, illetve csökkenésére tekintettel az Ingatlanok számozása és a hozzájuk tartozó közös tulajdoni hányad mértéke a Társasház bejegyzéséig változhat. Az Eladó köteles a hatályos Alapító Okirat Vevő részéről történő megismerését a végleges Adásvételi Szerződés megkötését megelőzően biztosítani. A Vevő hozzájárul, hogy tulajdonjoga az esetlegesen módosított Alapító Okiratnak megfelelően kerüljön bejegyzésre az ingatlan-nyilvántartásba az Ingatlanok vonatkozásában. A Vevő az Adásvételi Szerződés megkötésekor kijelenti, hogy a Társasház Alapító Okiratát és szervezeti és működési szabályzatát megismerte. Amennyiben az Alapító Okirat módosítása következtében a jelen Előszerveződés, illetve az Adásvételi Szerződés módosítása szükséges, Vevő vállalja, hogy a jelen Előszerveződés, illetve Adásvételi Szerződés módosítását további igény érvényesítése nélkül az Eladó által megadott határidőn belül aláírja.
- 7.3 Az Eladó tájékoztatja Vevőt, hogy a Társasház Alapító Okiratában a társasházi közös tulajdonból a Vevőt illető közös tulajdoni hányad meghatározására az egyes külön tulajdont képező ingatlanok alapterületének, a Társasház összes – külön tulajdonba tartozó – alapterületéhez viszonyított arányában kerül sor.
- 7.4 Az Eladó egyedüli tulajdonosként és alapítóként a Társasház alakuló közgyűlését megtartja, ennek során a Társasház közös képviselőjét és kezelőjét megválasztja, dönt a szervezeti és működési szabályzat elfogadásáról, bankszámla megnyitásáról, valamint a Társasház üzemeltetésére a Társasház nevében és javára közös képviseleti és társasházkezelői szerződést köt. Az Eladó a Lakóépületek kezelésére és üzemeltetésére egy hosszú távú, 3 (három) év határozott idejű, rendes felmondás útján nem megszüntethető, visszerthes közös képviseleti és társasházkezelői szerződést köt, amelynek költségei a Társasház tulajdonosait fogja terhelni, és a közös képviseleti és társasházkezelői szerződés átruházásra kerül a Társasházra. Vevő vállalja, hogy a közös képviseleti és

társasházkezelői szerződés tekintetében – a rendkívüli felmondás esetét kivéve – a Társasház ingatlan-nyilvántartásába történő bejegyzését követően a közös képviseleti és társasházkezelői szerződés érvényességének és hatályosságának időtartama alatt nem hoz olyan döntést, amely a közös képviseleti és társasházkezelői szerződés módosítását vagy megszüntetését célozná.

- 7.5 Felek megállapodnak abban, hogy a Lakóépületek biztonságos üzemeltetése érdekében a Második Vételárresztlet esedékességével egyidejűleg az Ingatlanokra eső – a Lakóépületekre elkészített üzemeltetési költségterve alapján – 2 (kettő) hónapnak megfelelő egyszeri, rendkívüli közös költséget fizet a Vevő. A fent megjelölt összeget Eladó a Társasház bankszámlájára, annak megnyitását követően átutalja. Eladó tájékoztatja a Vevőt, hogy az egyszeri, kettő havi rendkívüli közös költség megfizetése nem mentesíti őt a Birtokátruházás Napját követő 2 (kettő) hónapra esedékes rendes közös költség megfizetésének kötelezettsége alól. Felek megállapodnak, hogy a rendkívüli közös költség megfizetésének 15 (tizenöt) naptári napot meghaladó késedelme esetén a 16. (tizenhatodik) naptári naptól kezdődően a teljesítés napjáig a Vevő köteles napi 100.-Ft (azaz száz forint) összeget késedelmi kötbérként fizetni Eladó, illetve a Társasház bankszámlájának megnyitását követően a Társasház részére.
- 7.6 Felek megállapodnak – az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény 44. § (2) bekezdése és az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény végrehajtására kiadott 109/1999 (XII.29.) FVM rendelet (továbbiakban: „Vhr.”) 38. §-a alapján – és Vevő jelen Előszerveződés, illetve az Adásvételi Szerződés aláírásával hozzájárul ahhoz, hogy a Vevő Adásvételi Szerződés alapján keletkező bármely kérelmét, tulajdonjoga bejegyzését, a bejegyzések rangsorában megelőzze az Alapító Okirat bármely módosításának benyújtása, a Társasház bejegyzése, és a Finanszírozó Bank biztosítékainak bejegyzése, módosítása vagy törlése iránti kérelem, és a Telekre vonatkozó, bármely vezetékjog, szolgalmi jog vagy használati jog bejegyzése. Vevő az Adásvételi Szerződésben meghatalmazza Eladót, hogy amennyiben szükséges, a jelen pont szerinti rangsorcserehez adott hozzájáruló nyilatkozatát helyette és nevében aláírja, mindazonáltal a Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy szükség esetén a rangsorcsere hozzájárulást külön írásbeli nyilatkozat formájában is kiadja Eladó felhívásától számított 3 (három) munkanapon belül. A Vevő rangsorcsere iránti hozzájárulása aláírásának elmulasztásából vagy késedelmes teljesítéséből vagy jogosult hozzájárulás beszerzéséből eredő kárért való felelősségét az Eladó kizárja. **A Vevő rangsorcsere iránti hozzájárulása aláírásának elmulasztásából vagy késedelmes teljesítéséből vagy beszerzéséből eredő kárért való felelősségét az Eladó kizárja.**
- 7.7 Az Eladó tájékoztatja a Vevőt, hogy az OTÉK és az ingatlan-nyilvántartási gyakorlat alapján az egyes önálló helyrajzi szám alatt felvételre kerülő ingatlanok külön tulajdoni lapján kizárólag az egyes önálló ingatlanok alapterülete – az esetleges hozzá tartozó erkély, terasz, loggia alapterülete vagy a társasházi közös tulajdonban lévő, de kizárólagos használatú ketrész nagysága nélkül – kerül megjelölésre. Ugyanezen gyakorlat alapján az egyes önálló ingatlanban esetlegesen található 1,90 méter belmagasságot el nem érő területek az egyes önálló ingatlanok külön tulajdoni lapján szintén nem kerülnek feltüntetésre. Az Eladó tájékoztatja a Vevőt, hogy az Alapító Okiratban meghatározott külön tulajdonban lévő egyes lakásokhoz – a tulajdonostársak közös tulajdonát képező területen lévő – kizárólagos használatú ketrész, terület tartozik, amelyek társasházi közös tulajdon részét képezik, azonban az alapító a társasház alapító okiratában az érintett külön tulajdonú ingatlanok mindenkor tulajdonosa javára kizárólagos használati jogot biztosít ketrész, terület vonatkozásában. A Vételár kiszámításánál azonban a Lakásokhoz esetlegesen tartozó erkély, terasz, loggia és a kizárólagos jogosultság is figyelembevételre kerül, amelyet a Vevő kifejezetten elfogad és azzal kapcsolatban semmilyen igényt nem támaszt az Eladó felé. Eladó szavatosságot nem vállal és kizárja a felelősségét a kizárólagos használati joggal érintett ketrész, terület mérete, az oda telepített sövény, növényzet, üvegparaván helyzete és kiterjedése miatt, amelyet a Vevő elfogad és azzal kapcsolatban semmilyen kifogást, igényt nem támaszt az Eladó felé.
- 7.8 Felek rögzítik, hogy a Használatbavételi Engedélyének véglegessé válása és a Társasház ingatlan-nyilvántartási bejegyzése közötti időtartam során a Társasház az Alapító Okirattal összhangban fog működni.
- 7.9 A Vevő jelen Előszerveződés aláírásával úgy nyilatkozik, hogy részére az Eladó a társasház-tulajdon szabályait, továbbá a Telek, illetve a Lakóépületek tulajdonságaival kapcsolatosan az összes kért információt és okmányt időben a rendelkezésére bocsátotta. A Vevő nem hivatkozhat a tájékoztatási kötelezettség megsértésére olyan jogokkal, tényekkel, és adatokkal kapcsolatban, amelyeket ismert, vagy közhiteles nyilvántartásból vagy más forrásból ismernie kellett. A Vevő – minden kárterítési és kártalanítási igény nélkül – elfogadja, hogy a Lakóépületekben kialakításra kerülő nem lakás célú helyiségek funkciója, elhelyezkedése, közös vagy külön tulajdonként való feltüntetése a Társasház előzetes alapítása tényének feljegyzésére irányuló eljárásban benyújtásra kerülő Alapító Okiratban foglaltaktól eltérhet, megváltozhat, mivel a végleges Használatbavételi Engedély alapján későbbiekben módosított alapító okiratban kerül véglegesen meghatározásra. A Vevő

kötelezettséget vállal arra, hogy a Társasház bejegyzését követően is hozzájárul ahhoz, hogy az Eladó a tulajdonában maradó külön tulajdonú helyiségeket, illetve lakásokat átalakítsa, megossza, funkciójukat, használatukat, vagy hasznosításuk módját megváltoztassa, és Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy az ilyen jellegű engedélyezési eljárásokban az Eladóval, vagy az Eladó által megjelölt szerződő féllel együttműködik, és minden nyilatkozatot határidőben megad. Vevő hozzájárul, hogy Eladó a tulajdonában maradó külön tulajdonú helyiségek, a többi tulajdonos tulajdonában álló helyiségek, valamint a közös tulajdonú helyiségek tekintetében további építési, kivitelezési, javítási munkákat végezzen. Eladó tájékoztatja a Vevőt, hogy a Lakóépületek homlokzata – ideértve az erkélyek falfelületét és padlózatát is – társasházi közös tulajdonnak minősül a vonatkozó jogszabályi rendelkezések szerint, amelyre tekintettel azon klíma kültéri egység, parabola antenna, szárító stb. felszerelése, elhelyezése nem lehetséges.

- 7.10 A Vevő jelen Előszerveződés aláírásával – minden kártérítési és kártalanítási igény nélkül – kifejezetten elfogadja, hogy a Vevő tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzése az illetékes földhivatal ügyintézési ideje, munkaerőhiánya, illetve esetleges hiánypótlások kibocsátása miatt elhúzódhat, amellyel kapcsolatban az Eladót, illetve az ellenjegyző ügyvédet felelősség nem terheli.

VIII. KÉSZRE JELENTÉS, MŰSZAKI ÁTADÁS-ÁTVÉTEL ÉS BIRTOKÁTRUHÁZÁS

- 8.1 Felek megállapodnak, hogy az Eladó köteles legkésőbb 2024. február 29. napjáig a Lakóépületek I. üteme (azaz a B jelű Lakóépület) vonatkozásában a szerkezeti kész állapotot elérni, és erről írásban tájékoztatni a Vevőt. Felek megállapodnak abban is, hogy az Eladó köteles legkésőbb 2024. július 31. napjáig írásban készre jelenteni (továbbiakban: „Készre Jelentés”) a Lakásokat, és ezzel azokat műszaki átadás-átvételi eljárás (továbbiakban: „Műszaki Átadás-Átvétel”) megindítására írásban felajánlani a Vevőnek az alábbi feltételekkel:

- 8.1.1 a Vevő által saját költségén megbízott műszaki ellenőr megállapította, hogy a Lakások rendeltetésszerű használatra alkalmasak azzal, hogy azonban a Lakásoknak egyébként elválaszthatatlan alkotórészét és tartozékát képező beépített konyhabútorral, illetve az előírt okosotthon rendszerrel még nem kell rendelkezniük;
- 8.1.2 a használati melegvíz, valamint üzemszerűen működő hűtés-fűtés rendelkezésre állása nem szükséges;
- 8.1.3 a készre jelentésnek és a műszaki átadás-átvételi eljárás lefolytatásának nem feltétele, hogy az Eladó a Lakóépületek I. üteme (B jelű Lakóépület) és az Ingatlanok vonatkozásában Használatbavételi Engedéllyel rendelkezzen;
- 8.1.4 a készre jelentésnek és a műszaki átadás-átvételi eljárás lefolytatásának nem feltétele, hogy a Lakóépületek közös területei rendeltetésszerű használatra alkalmasak legyenek.

Felek megállapodnak, hogy amennyiben az Eladó a fenti készre jelentési kötelezettség vonatkozásában késedelembe esik, úgy az a Használatbavételi Engedély megszerzésére vonatkozó határidő (2024. november 30.) napjáig nem alapoz meg a Vevő részéről kötbérkövetelést és arra hivatkozással elállási jogot sem gyakorolhat, ezt meghaladó késedelem esetén azonban a Vevő jogosult a jelen Előszerveződésben meghatározott jogkövetkezmények gyakorlására. A Vevő tudomásul veszi, hogy a Lakások Műszaki Átadás-Átvételének nem feltétele a Használatbavételi Engedély megléte.

Felek rögzítik, hogy a Készre Jelentés napja és a Műszaki Átadás-Átvételi eljárás megindítására történő felajánlás napja nem a Műszaki Átadás-Átvételi eljárás lebonyolításának napja. Az Eladó az egyértelműség kedvéért rögzíti és tájékoztatja a Vevőt, hogy a Készre Jelentés napja nem jelenti a Lakásokba való beköltözés napját, hanem a Készre Jelentést követően kerül sor az alábbiakra az alábbi sorrendben:

- (i) Lakásokra vonatkozó Műszaki Átadás-Átvételi eljárás lefolytatása; és
- (ii) Műszaki Átadás-Átvétel követően a Második Vételár-részlet Vevő általi megfizetése; és
- (iii) teljes Vételár és rendkívüli közös költség megfizetését követően az Ingatlanok birtokának átruházása.

- 8.2 Felek rögzítik, hogy a Műszaki Átadás-Átvétel kizárólag a Lakások vonatkozásában történik az alábbiak szerint:

- 8.2.1 Az Eladó a Készre Jelentésben a Lakások Műszaki Átadás-Átvételének pontos időpontjáról a Vevőt írásban értesíti, amelyen a Vevő köteles megjelenni. Felek rögzítik, hogy a Lakások Készre Jelentését határidőben

teljesítettnek kell tekinteni abban az esetben is, ha a Műszaki Átadás-Átvételi eljárás Vevő vagy alábbi 8.6 pont szerinti meghatalmazottja az írásban megjelölt időpontban és helyszínen nem jelenik meg vagy megjelenik, de a Műszaki Átadás-Átvételt megtagadja vagy a jegyzőkönyvet nem írja alá. Felek rögzítik, hogy a Műszaki Átadás-Átvétel lefolytatására 45 (negyvenöt) perc áll rendelkezésre, és a Műszaki Átadás-Átvételen a Vevőn kívül legfeljebb egy fő, a Vevő által meghatározott kísérő vehet részt. Amennyiben a Vevőnek az Eladó által megjelölt időpont nem felel meg, úgy írásban kérheti az Eladótól egy alkalommal a Műszaki Átadás-Átvétel időpontjának módosítását, azonban ez nem lehet 15 (tizenöt) nappal későbbi, mint az Eladó által eredetileg megjelölt időpont. Felek rögzítik, hogy a Vevő kérésére történő időpont-módosítás nem az Eladó késedelmének minősül, így ez esetben nem alkalmazandóak az ehhez fűzött jogkövetkezmények. Amennyiben a Vevő az Eladó által megjelölt és a Vevő által nem kifogásolt időpontban, vagy a Vevő kérésére újonnan kijelölt időpontban nem jelenik meg a Műszaki Átadás-Átvételen, akkor a Felek úgy tekintik, hogy a Vevő a Lakásokat – a szerződés szerinti teljesítést ráutaló magatartásával elismerve – az Eladó által meghatározott Műszaki Átadás-Átvételi időpontban, vagy a Vevő által jelen pontnak megfelelően kért időpontmódosítás esetén a módosított időpont szerinti napon átvette és az Eladó jogosult az átadás-átvételi dokumentációt a Vevő távollétében egy személyben elkészíteni, amelynek tartalmát a Vevő nem kifogásolhatja, azt a Felek a Vevő által elfogadottnak tekintik.

8.2.2 Felek a Műszaki Átadás-Átvételkor átadás-átvételi jegyzőkönyvet vesznek fel a Lakások műszaki átadásáról. A Vevő a jegyzőkönyvben tételesen köteles megjelölni a Lakásokat érintő, esetlegesen felmerült kivitelezési hibákat, és az általa érvényesíteni kívánt szavatossági igényeket. Eladó által a Lakóépületek generálkivitelezésével megbízott gazdasági társaság (továbbiakban: „**Kivitelező**”) – amennyiben a hiba ténylegesen fennáll – az átadás-átvételi jegyzőkönyvben megjelölt hibák kijavítását a Műszaki Átadás-Átvételt követő legfeljebb 30 (harminc) napon belül köteles kijavítani. Felek megállapodnak, hogy esetlegesen felmerülő hiba esetén is a Lakások Készre Jelentését teljesítettnek kell tekinteni.

8.2.3 A Vevő a Lakásokat a jegyzőkönyv aláírásával veszi át. Eladó tájékoztatja a Vevőt, hogy a Lakások elválaszthatatlan alkotórészét és tartozékát képező konyhát és az okosotthon rendszert az Eladó legkésőbb a Birtokátruházásig az általa választott vállalkozó útján végezteti el. Felek megállapodnak, hogy a Műszaki Átadás-Átvételi eljárás lefolytatásának és a Lakások műszaki átadás-átvételének nem képezi akadályát a Használatbavételi Engedély hiánya vagy az okosotthon rendszer hiánya (mivel az közvetlenül a Birtokátruházást megelőzően kerül telepítésre és üzembe helyezésre) vagy a konyhakialakítás hiánya, amelyekkel kapcsolatban a Vevő az Eladóval szemben semmilyen igényt nem támaszt. Felek külön hangsúlyozzák, hogy a Használatbavételi Engedély, az okosotthon rendszer, a konyhakialakítás hiánya a Műszaki Átadás-Átvétel időpontjában – jelen Előszöveg vonatkozó rendelkezéseivel összhangban – nem minősül a Lakások rendeltetésszerű használatát akadályozó hibának, továbbá nem minősül az Ingatlanok rendeltetésszerű használatát akadályozó hibának különösen, de nem kizárólagosan a festések kijavításának szükségessége, a burkolat síkfogassága, szegélyléc részleges hiánya, burkolat felületén esetleges karcok, a közös területek rendezetlensége vagy korlátozott használhatósága sem vagy a takarítás hiánya. A Vevő nem tagadhatja meg a műszaki átvételt olyan hiány vagy hiba miatt, amely, illetve amelynek javítása a Lakások rendeltetésszerű használatát nem akadályozza. Felek megállapodnak, hogy amennyiben a Műszaki Átadás-Átvétel időpontjában a B jelű Lakóépület nem rendelkezik Használatbavételi Engedéllyel, és a Vevő a jelen pontban foglaltak figyelembevételével, más – a rendeltetésszerű használatot nem akadályozó – hiányosságok miatt megtagadja a Lakások átvételét, akkor az átvétel megtagadása miatt meghíúsult Műszaki Átadás-Átvétel nem minősül az Eladó késedelmének, és az Eladó szerződésszegésének. Felek megállapodnak abban is, hogy a Lakások Műszaki Átadás-Átvétel megtagadása esetén a jegyzőkönyvben felsorolt rendeltetésszerű használatot akadályozó hibák kijavítását követően ismételt tartott műszaki átadás-átvétel időpontját a jegyzőkönyvben rögzítik azzal, hogy az ismételt tartott műszaki átadás-átvételnek nem kell a 8.5 pont szerinti határidőig megtörténnie. Felek megállapodnak, hogy ha a Műszaki Átadás-Átvétel időpontjában a Lakásokat magában foglaló B jelű Lakóépület rendelkezik a Használatbavételi Engedéllyel, úgy a Vevő nem tagadhatja meg a Műszaki Átadás-Átvételt megtagadni, így az Ingatlanok Készre Jelentését teljesítettnek kell tekinteni.

8.2.4 A Műszaki Átadás-Átvételi eljárás tárgyát kizárólag a Lakások képezik, ide nem értve a Lakóépületek közös területeit. A Lakóépületek közös területeit az Eladó a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény („**Tht.**”) előírásainak megfelelően megtartott alakuló közgyűléstől számított 30 (harminc) napon belül a megválasztott közös képviselő részére adja át, amellyel a Társasházzal kapcsolatos kárveszély és a költségek viselésének terhe is átszáll a Társasházra. A Társasház közös képviselőjét, illetve a Lakóépületek közös használatú helyiségeinek üzemeltetését és az egyéb közös érdekű feladatokat a Társasház látja el, am

azok költsége a Birtokátruházástól – az alapító vagy a Társasház által megállapított arányban – a vevőket terheli.

8.2.5 Amennyiben az Eladó neki felróható okból (i) a Lakóépületek I. üteme (B jelű Lakóépület) vonatkozásában a szerkezetkész állapotot elérésére vonatkozó kötelezettségének a fenti 8.1 pontban foglalt határidőben nem tesz eleget, akkor a Vevő az alábbi 14.1 pont a) alpontja alapján Késedelmi Kötbér érvényesítésére, valamint 90 (kilencven) napot meghaladó késedelem esetén elállásra válik jogosulttá az alábbi 14.2 pont a) alpontja alapján.

8.2.6 Felek megállapodnak, hogy az Eladót nem terheli felelősség azért, ha az építkezést előre nem látható vis maior vagy veszélyhelyzet vagy egészségügyi válsághelyzet/járványügyi készültség vagy valamely hatóság késlekedése közvetlenül hátráltatja vagy hátrányosan érinti, így ezen esetekben az Eladó jelen Előszerződésben vállalt kötelezettségei teljesítésének késedelme nem alkalmazható, a hátrányos jogkövetkezmények nem állnak be, valamint a késedelemért az Eladó nem felelős, a késedelemért való felelősség alól az Eladó – a vis maior vagy veszélyhelyzet vagy egészségügyi válsághelyzet/járványügyi készültség vagy a hatósági késlekedés időtartamára, Vevő külön értesítése mellett – mentesül, ezen okokból megvalósuló késedelem nem minősül Eladó általi szerződésszegésnek. Felek megállapodnak, hogy vis maiornak tekintik továbbá az olyan szokatlan, előre nem látható körülményt, amely az Eladó akaratán kívül áll, ellenőrzési körén kívül esik. Felek vis maiornak tekintik különösen, de nem kizárólagosan a következőket: természeti katasztrófa, árvíz, tűzvész, földrengés, szokatlanul kedvezőtlen időjárás (beleértve az építkezést hátráltató a kivitelezői szakma által elfogadott nem megfelelő időjárási viszonyokat), háború, vagy más katonai, illetve terrorista tevékenység, fegyveres konfliktus, humanitárius katasztrófa, sztrájk, munkalassítás, blokádnak, forradalom, lázadás, felkelés, zavargás, jogszabályváltozás, régészeti lelőhely felhárása, robbanóanyag találás, radioaktív vagy vegyi vagy egyéb szennyezés, gazdasági válság, ipari vagy környezeti katasztrófa, járvány, karantén, vesztésgár, kijárási tilalom vagy korlátozás, export vagy import tilalom, logisztikai lehetőségek, szállítási útvonalak megbénulása, igénybevételük lehetetlensége, kommunikációs csatornák meghibásodása vagy igénybevételének lehetetlensége, az építőipari kivitelezési piacon bekövetkező rendkívüli erőforrás szűke (beleértve a munkaerő- vagy alapanyaghiányt vagy építőanyag beszerzési nehézségeket vagy kivitelezési költségek jelentős emelkedését), az eljáró építésügyi hatóság vagy eljáró szakhatóság Eladónak fel nem róható ok miatt a B jelű Lakóépületre a végleges Használatbavételi Engedély megadását megtagadja vagy elutasítja vagy azzal késlekedik. Ha az Eladó vis maior vagy veszélyhelyzet vagy egészségügyi válsághelyzet/járványügyi készültség vagy valamely hatóság késlekedése következtében képtelenné válik a jelen Előszerződésből eredő kötelezettségei teljesítésére vagy az tőle nem elvárható, akkor a vis maior vagy veszélyhelyzet vagy egészségügyi válsághelyzet/járványügyi készültség vagy valamely hatóság késlekedése miatti teljesítési képtelenség mértékének megfelelően az adott, Eladó általi kötelezettséget az akadályozó tényező fennállásáig felfüggesztettnek, illetve szünetelőnek kell tekinteni (azaz az adott Eladói kötelezettséghez fűzött határidő az adott körülmény időtartama alatt nem jár le, hanem az adott körülmény időtartamával meghosszabbodik, és a késedelemért való felelősség alól az Eladó mentesül, azt a Felek nem tekintik Eladó szerződésszegésének).

8.3 Felek megállapodnak, hogy a Birtokátruházásra azt követő 8 (nyolc) napon belül kerül sor, hogy legalább a B jelű Lakóépületre vonatkozó Használatbavételi Engedély véglegessé vált, és a Vevő valamennyi fizetési kötelezettségének (beleértve a fenti 7.5 pont szerinti rendkívüli közös költség összegét is) eleget tett. A Vevő a Birtokátruházást nem jogosult megtagadni, nem kötheti feltételekhez. Amennyiben Vevő fentiek ellenére a Birtokátruházást nem jelenik meg vagy megjelenik, de a Birtokátruházást megtagadja, vagy feltételhez köti vagy a birtokátruházási jegyzőkönyvet nem írja alá, úgy Eladó a Vevő részére az Ingatlanok Birtokátruházását teljesítettnek tekintheti a Birtokátruházás napján az alábbi 8.3.4 pontban foglaltak szerint és ezt a Vevő a jelen Előszerződés aláírásával elfogadja.

8.3.1 A Birtokátruházáskor a Felek külön jegyzőkönyvben rögzítik a fogyasztásmérő órák állását, amely időponttól és óraállásoktól a Vevőt terheli a közüzemi díjak megfizetése. A jegyzőkönyvben felvett mérőóra-állásig keletkezett fogyasztás díját az Eladó köteles megfizetni a szolgáltató részére. Felek a Birtokátruházással egyidejűleg külön nyilatkozatban rögzítik, hogy Eladó a végleges Adásvételi Szerződésben vállalt kötelezettségeinek maradéktalanul eleget tett, Vevő a Vételárat maradéktalanul megfizette, Felek a közöttük létrejött szerződést szerződésszerűen teljesítették és Feleknek a végleges Adásvételi Szerződésből, illetve a jogügyletből eredően egymással szemben semmilyen követelésük nem áll fenn.

- 8.3.2 A Vevő hozzájárul és jelen Előszerződés aláírásával meghatalmazza az Eladót arra, hogy az Eladó eljárjon a közüzemi szolgáltatóknál a Lakásokhoz tartozó hideg- és melegvízmérők és szükséges berendezések Vevő nevére történő átírása és kapcsolódó szolgáltatási szerződések megkötése céljából, amelynek valamennyi díját, költségét a Vevő viseli, valamint Vevő köteles a megadott időpontban megjelenni a Lakásokban, ha ezt a közműszolgáltató előírja az átírással kapcsolatos eljárás során. A Vevő köteles az elektromos mérőórákat a Birtokátruházást követő 15 (tizenöt) napon belül a saját nevére átíratni. Felek rögzítik, hogy a Birtokátruházás napját követően az Eladó azonnali hatállyal jogosult felmondani a vonatkozó szolgáltatási szerződést. A jelen pontban foglalt kötelezettség elmulasztásából vagy késedelmes teljesítéséből eredő károkért és jogkövetkezményekért a Vevőt terheli a felelősség és köteles viselni az ezzel járó költségeket, így Vevő a közüzemi díjakat az Ingatlanok Birtokátruházásától akkor is köteles viselni, ha a közüzemi szolgáltatási szerződések megkötését elmulasztja, ellehetetleníti vagy bármely okból nem kerül rá sor. Ha az Eladó mégsem mondja fel a vonatkozó szolgáltatási szerződést, és a Vevő a jelen pont szerinti kötelezettsége határidőben történő teljesítését elmulasztja, a Vevő jelen Előszerződés aláírásával hozzájárul ahhoz, hogy Eladó jogosult eljárni a közüzemi szolgáltatóknál a Lakásokhoz tartozó elektromos mérőórák és szükséges berendezések Vevő nevére történő átírása és kapcsolódó szolgáltatási szerződések megkötése céljából, amelynek valamennyi díját, költségét Vevő viseli, vagy az Eladó jogosult a közüzemi szolgáltatásokat leállíttatni. Vevő a mérőórák átírását intézheti a <https://e-bejelento.gov.hu/> honlapon közzétett felületen.
- 8.3.3 A Birtokátruházástól Vevő viseli az Ingatlanok terheit és a kárveszélyt.
- 8.3.4 Amennyiben a Vevő az Eladó által írásban megjelölt időpontban nem jelenik meg a helyszínen vagy megjelenik a helyszínen az Ingatlanok birtokbavétele céljából, azonban a Birtokátruházást bármely oknál fogva megtagadja, illetve a birtokátruházási jegyzőkönyv vagy bármely kapcsolódó okirat, nyilatkozat aláírását megtagadja vagy bármely okból az Ingatlanok Vevő általi birtokbavételére nem kerül sor, és ezért az Ingatlanok birtokának átruházására a jelen Előszerződés szerinti határidőben nem kerül sor, ezt az esetet a Felek nem tekintik Eladó szerződésszegésének. Ebben az esetben az Ingatlanok birtoka átszáll a Vevőre az Eladó által a Vevő részére küldött birtokátruházásra vonatkozó értesíten megjelölt határnapon, amely határnaptól kezdve a Vevő viseli az Ingatlanok terheit és a kárveszélyt és köteles az Ingatlanokkal kapcsolatos költségek megfizetésére. Vevő kötelezettségét vállal arra, hogy a jelen Előszerződés alapján megjelölt határidőben az Ingatlanokat a jelen Előszerződésben foglaltak szerint birtokba veszi. Felek megállapodnak, hogy a Vevő nem tagadhatja meg a Birtokátruházást, így az Eladó vonatkozásában a Birtokátruházásra felajánlás napjával az alábbi 14.1 pont e) alpontja szerinti késedelmi kötbérrel szankcionált időszak lezárult. Amennyiben az Eladó neki felróható okból az Ingatlanok birtokának átruházására vonatkozó kötelezettségének a fenti 8.3 pontban foglalt határidőben nem tesz eleget, akkor a Vevő az alábbi 14.1 pont c) alpontja alapján Késedelmi Kötbér érvényesítésére, valamint 90 (kilencven) napot meghaladó késedelem esetén elállásra válik jogosultá az alábbi 14.2 pont a) alpontja alapján.
- 8.4 A Vevő és a Vevő által megbízott műszaki ellenőr csak az Eladóval történt előzetes egyeztetést követően, az Eladó engedélyével és hozzájárulásával, továbbá az Eladó vagy a generálkivitelező erre feljogosított képviselőjének kíséretében, saját felelősségére léphet be a Telken folyó építkezésre, az építési munkálatok alatt havonta legfeljebb egy alkalommal a Lakások megtekintése céljából. A Lakóépületek építése alatt a Birtokátruházásig a Felek teljes területe építési területnek, így különleges kockázatokkal járó művelési területnek minősül, amelyen fokozott baleset- és életveszélyt jelentő tevékenység történik. A Vevő a tájékoztatást megértette, elfogadja, hogy a Vevő képviselőjében eljáró személy az Eladó írásos engedélye és az Eladó vagy a generálkivitelező által biztosított kíséret nélkül, védőöltözet viselésének hiányában nem jogosult belépni. Az építési területre kiskorú személy nem léphet be. Az Eladó tájékoztatja a Vevőt, hogy ezen rendelkezés megszegése súlyos szerződésszegésnek minősül. A Műszaki Átadás-Átvétel vagy a Birtokátruházás során az Eladó, vagy képviselőjének utasításával ellentéres vevői magatartásért és az abból fakadó károkért az Eladó felelősségét kizárja.
- 8.5 Eladó kötelezettségét vállal arra, hogy legalább a Lakóépületek I. üteme (B jelű Lakóépület) és az Ingatlanok vonatkozásában legkésőbb 2024. november 30. napjáig megszerzi a véglegessé vált és végrehajtható Használatbavételi Engedélyt. Felek rögzítik, hogy az Eladó nem felelős azért, hogy ha a hosszadalmas hivatali ügyintézés, illetve harmadik személy esetleges eljárási cselekményei (pl. az engedély elleni fellebbezés, bíróság előtti megtámadása, stb.) miatt nem kapja meg a Lakóépületek I. üteme (B jelű Lakóépület) és az Ingatlanok vonatkozásában a jelen pont szerinti határidőben a véglegessé vált és végrehajtható Használatbavételi Engedélyt. Amennyiben az Eladó neki felróható okból a Lakóépületek I. üteme (B jelű Lakóépület) (amely magába foglalja

az Ingatlanokat) Használatbavételi engedélyének megszerzésére vonatkozó kötelezettségének a jelen pontba foglalt határidőben nem tesz eleget, akkor a Vevő az alábbi 14.1 pont b) alpontja alapján Késedelmi Kötér érvényesítésére, valamint 90 (kilencven) napot meghaladó késedelem esetén elállásra válik jogosulttá az alábbi 14.2 pont a) alpontja alapján.

- 8.6 Felek kifejezetten megállapodnak abban, hogy amennyiben a Vevő helyett harmadik személy jelenik meg a Műszaki Átadás-Átvételén vagy a Birtokátruházáson, úgy az Eladó csak akkor köteles a Lakásokat műszakilag átadni, illetve az Ingatlanokat birtokba adni, amennyiben a harmadik személy közokiratba vagy teljes bizonyító erejű magánokiratba foglaltan igazolni tudja műszaki átvételi, illetve birtokbavételi jogosultságát, amely okirat egy eredeti példányát a harmadik személy egyidejűleg át is adja az Eladó részére.
- 8.7 Felek megállapítják, hogy az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról szóló 176/2008. (VI. 30.) Korm. rendelettel összhangban a Projekt jelenlegi szakaszában még nem kell energetikai tanúsítványt készíteni. Legalább a B jelű Lakóépületre vonatkozó energetikai tanúsítvány legkésőbb a Birtokátruházás alkalmával, kizárólag elektronikus formában kerül átadásra a Vevő részére.
- 8.8 Felek rögzítik, hogy a Műszaki Átadás-Átvételnek és a Birtokátruházásnak nem képezi akadályát az, ha esetlegesen a Lakóépületeken külső vagy belső munkálatokat kell még végezni, a Lakóépületek közös területeinek megközelítése, illetve használata korlátozottan lehetséges, a személyfelvonók még nem rendeltetésszerűen működnek vagy a kertrendezés még nem vagy részben készült el, a Lakóépületek valamennyi bejárata nem használható.

IX. TULAJDONJOG ÁTSZÁLLÁSA

- 9.1 Az Eladó tájékoztatja a Vevőt, hogy a hatályos jogszabályok szerint az Ingatlanok a Társasház bejegyzéséig még nem minősülnek az ingatlan-nyilvántartás szerinti önálló ingatlandak, ezért az ingatlan-nyilvántartási hatóság kizárólag a Társasház bejegyzése iránti kérelmet követő rangsorban tudja bejegyezni a Vevő Ingatlanokra vonatkozó tulajdonjogát. Az ingatlan-nyilvántartási hatóság gyakorlata szerint, ha a Társasház bejegyzése iránti kérelmet megelőzően kerül benyújtásra a tulajdonjog bejegyzési engedély, akkor az elutasításra kerül. Ennek megfelelően a Felek megállapodnak, hogy a tulajdonjog bejegyzési engedély csak akkor kerüljön az illetékes ingatlan-nyilvántartási hatósághoz benyújtásra, ha a Társasház ingatlan-nyilvántartási bejegyzése iránti kérelmet már széljegyezték, és a jelen Előszerveződésben szereplő, dologösszességet képező Ingatlanok mindegyike vonatkozásában a teljes Vételár megfizetésre került az Eladó részére. Felek megállapodnak, hogy az Ingatlanok tulajdonjoga a teljes Vételárnak a megfizetésével, azaz a Második Vételárrészlet a Bankszámlán történő jóváírásával egyidejűleg száll át (továbbiakban: „**Tulajdonjog Átszállás Napja**”) a Vevőre, feltéve, hogy ezt megelőzően az Első Vételárrészlet is megfizetésre került. Felek megállapodnak, hogy a teljes Vételár megfizetéséig fenntartja az Eladó a tulajdonjogát az Ingatlanokon.
- 9.2 Az Eladó vállalja, hogy a végleges Adásvételi Szerződés megkötésével egyidejűleg ügyvédi letétbe helyezi a Vevő javára szóló, adásvétel jogcímen történő, feltétlen és visszavonhatatlan tulajdonjog bejegyzési engedélyt azzal, hogy a letétkezelő ügyvéd a teljes Vételár kifizetését, annak Eladó általi átvételét és az erről szóló nyilatkozat aláírását követően nyújtja be azt az illetékes ingatlanügyi hatósághoz. Felek elfogadják, hogy az Adásvételi Szerződés földhivatali benyújtásától számított 6 (hat) hónapos határidő leteltét követően a széljegyben lévő tulajdonjog bejegyzés iránti kérelmet az illetékes kormányhivatal (földhivatal) elutasítja, ha ezen időtartam alatt a tulajdonjog bejegyzési engedély nem kerül benyújtásra. Felek megállapodnak, hogy amennyiben az Eladó érdekkörébe tartozó okból az Adásvételi Szerződés illetékes kormányhivatalhoz (földhivatalhoz) történő benyújtásától számított 6 (hat) hónapon belül nem kerül sor az Eladó Bejegyzési Engedélyének benyújtására, és emiatt az illetékes kormányhivatal (földhivatal) a Vevő tulajdonjog bejegyzési kérelmét elutasítja, úgy az ellenjegyző ügyvéd közreműködésével a Felek egy megismételt eljárásban a korábban függőben tartással benyújtott, azzal teljes mértékben megegyező tulajdonjog bejegyzés iránti kérelemmel fordulnak az illetékes kormányhivatalhoz (földhivatalhoz) a függőben tartást ismételtel kérvén. Felek a jelen pont szerinti eljárást szükség esetén több alkalommal megismétlik. A Vevő az Adásvételi Szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy az Adásvételi Szerződés bármely okból történő megszűnése, megszüntetése esetén a tulajdonjogot az Eladó egyoldalú kérelme alapján, figyelemmel az Inyvt. 30. § (2) bekezdésére az illetékes földhivatal törölje az ingatlan-nyilvántartásból egyidejűleg pedig az Eladó tulajdonjogát visszajegyyezze, illetve a folyamatban lévő eljárást a vonatkozó széljegy/bejegyzés törlése mellett szüntesse meg. Felek megállapodnak, hogy mindaddig, amíg a tulajdonjog bejegyzése iránti eljárás folyamatban van, a Vevő által jelen pontban megadott bejegyzés és az Eladó nyilatkozata az Inyvt. 26. § (9) bekezdése szerinti közös kérelemnek minősül.

- 9.3 Felek megállapodnak, hogy sem az Eladót, sem az ellenjegyző ügyvédet nem terheli semmilyen felelősség a Vevő által megvásárolt ingatlanegységekre vonatkozó tulajdonjog bejegyzés függőben tartására irányuló kérelem, illetve tulajdonjog bejegyzési kérelem ingatlanügyi hatóság elintézési idejével kapcsolatosan, mivel a földhivatali ügyintézés, illetve az egyes kérelmek elintézési ideje az Eladótól és az ellenjegyző ügyvédtől független.

X. JÓTÁLLÁSI JOGOK ÉRVÉNYESÍTÉSE

- 10.1 Az Eladó tájékoztatja a Vevőt, hogy az Ingatlanok kivitelezését a Kivitelező végzi. A lakásépítéssel kapcsolatos kötelező jótállásról szóló 181/2003. (XI.5.) számú Korm. rendelet 3. § (2) bekezdése és a Ptk. 6:172. § szerint a jótállási jogokat az Ingatlanok tulajdonjogának átruházásáig az Eladó, azt követően pedig a Vevő jogosult a Kivitelezővel szemben érvényesíteni. Az Eladó a kötelező jótálláson felül felül 36 hónap jótállást vállal az Ingatlanok vonatkozásában. Vevő vállalja, hogy a jótállás időtartama alatt a hibás teljesítéssel összefüggő igényeit közvetlenül a jótállásra kötelezett Kivitelezővel szemben érvényesíti.
- 10.2 A jótállási igény a jótállási jeggyel érvényesíthető, melyet az Eladó az Ingatlanok Birtokátruházásakor bocsát a Vevő rendelkezésére a Lakások vonatkozásában.
- 10.3 Az Eladó tájékoztatja a Vevőt, hogy a közös épületrészek hibáival kapcsolatos szavatossági és jótállási igényeket a közös képviselő érvényesítheti. Az Eladó képviselője a közös területre vonatkozó jótállási jegyeket a közös képviselőnek adja át, a megválasztásáról való tudomásszerzéstől számított 45 (negyvenöt) napon belül.
- 10.4 Vevő a Birtokátruházásig az Ingatlanokon semmiféle felmérési, építési, átalakítási, felújítási munkát nem végezhet. Ha Vevő az általa megvásárolt Ingatlanokon bármiféle építési, átalakítási, felújítási munkát végez (ideértve a falak utólagos színezését), vagy rendeltetésüktől eltérően használja vagy hasznosítja, úgy ezzel jótállási-, szavatossági- és kártérítési igénye érvényesítését kizárta teszi az átalakítással, illetve egyéb beavatkozással érintett épületrészek, szerkezetek, anyagok, stb. tekintetében. Az Eladó tájékoztatja a Vevőt, hogy a Birtokátruházásakor átvett lakáshasználati- és kezelési útmutatóban foglaltak be nem tartása ugyanezen következménnyel jár.
- 10.5 A Vevő tudomással bír arról, hogy az Eladó a Vevő szerződéskötés során megadott telefonos, e-mail és postai elérhetőségeit az Ingatlanokra vonatkozó kötelező jótállási időtartam végéig, az Eladó szerződésszerű teljesítése érdekében igénybe vett személyek (így különösen, de nem kizárólag: a Kivitelező és alvállalkozói, a Társasház első megbízott közös képviselője) részére – az alábbi 16.9 pontban foglaltak szerint – továbbítja.
- 10.6 Felek megállapodnak, hogy a jótálláson túl, amennyiben az Eladót a Kivitelezővel szemben szavatossági igény illeti meg, az ebből eredő követelését az Eladó a végleges Adásvételi Szerződés aláírásával, de az Ingatlanok Vevő részére történő Birtokátruházása napjával, mint hatályba léptető feltétellel egyidejűleg az Ingatlanok tekintetében a Vevőre engedményezi, így azt a Vevő közvetlenül a Kivitelezővel szemben jogosult érvényesíteni. Felek megállapodnak a kellékszavatossággal kapcsolatban, hogy a jelen Előszöveg tárgyához kapcsolódó kellékszavatossági jogokat a Vevő kizárólag a Kivitelezővel szemben jogosult érvényesíteni, így az Eladóval szembeni igényérvényesítést kizárják. Az Eladó az engedményezett követeléssel kapcsolatos felelősségét kifejezetten kizárja, amelyet a Vevő elfogad. A felelősség kizárásával történt engedményezést a Vevő a végleges Adásvételi Szerződés aláírásával elfogadja. A jelen pont szerinti engedményezésről az Eladó a Birtokátruházást követően értesíti a Kivitelezőt. Az engedményezésre tekintettel, annak ellentételezéseként Felek megállapodnak, hogy az Eladó hibás teljesítésért, valamint az ezzel okozott károk megtérítéséért való felelősségét – kivéve a szándékosan okozott kárért való felelősséget – a Birtokátruházással, mint hatályba léptető feltétellel kizárják, továbbá Felek kizárják az Eladó Ptk. 6:142. § szerinti felelősségét, amelyekre tekintettel is határozták meg a Vételőt, Vevő vállalja, hogy kizárólag a Kivitelezővel szemben érvényesít hibás teljesítési igényt, és Vevő kifejezetten lemond arról, hogy az Eladóval szemben ilyen igényt érvényesítsen.

XI. JOGSZAVATOSSÁG, TERHEK

- 11.1 Az Eladó tájékoztatja a Vevőt, hogy a Finanszírozó Bankkal megkötésre kerülő projektfinanszírozási hitelszerződés szerint a Felek tulajdoni lapjára a projekthitel tőkeösszege és annak járulékaik erejéig jelzálogjog, valamint annak biztosítására elidegenítési és terhelési tilalom, illetve vételi jog kerül bejegyzésre a Finanszírozó Bank, mint jogosult javára. Az Eladó jogosult a Telket a Finanszírozó Bank javára további biztosítékokkal

megterhelni, A Vevő – minden kártérítési és kártalanítási igény nélkül – jelen Előszerződés aláírásával is feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárul a jelzálogjog, a jelzálogjog esetleges növekedésének, új jelzálogjog és annak biztosítására szolgáló elidegenítési és terhelési tilalom, továbbá egyetemleges önálló zálogjog és annak biztosítására vételi jog (továbbiakban: „Terhek”) Ingatlanok vonatkozásában történő ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez. A Vevő kijelenti, hogy a projektfinanszírozással kapcsolatos jogi helyzetet – beleértve a jelen pontban foglalt Terheket és biztosítékokat, továbbá jövőbeni terhek bejegyzésének lehetőségét is – megismerte és azt elfogadja, Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy a Finanszírozó Bank által a projektfinanszírozással vagy a zálogjog létrejöttével és érvényesítésével kapcsolatosan igényelt valamennyi nyilatkozatot aláírja. A Vevő jelen Előszerződés aláírásával kifejezetten hozzájárul ahhoz, hogy a jelen pont szerinti jogok, tények bejegyzése, illetve törlése a bejegyzések rangsorában megelőzze az Adásvételi Szerződés alapján a Vevő javára előterjesztett kérelmet.

- 11.3 Az Eladó szavatolja, hogy az Ingatlanok per-, teher-, igény-, és harmadik személy jogától mentesek lesznek a Birtokátruházás napján, kivéve a Finanszírozó Bank Terheit és jövőbeni egyéb biztosítékait (és ide nem értve a Telkekre jövőben bejegyzésre kerülő vagy már bejegyzett vezetékgjogot vagy szolgalmi vagy használati jogokat, amelyek a Társasház törzslapját fogják terhelni). Az Eladó köteles az Ingatlanok vonatkozásában a Finanszírozó Bank javára bejegyzett jelzálogjog, illetve elidegenítési és terhelési tilalom, illetve vételi jog törléséhez szükséges hozzájáruló nyilatkozatokat az Ingatlanokra vonatkozó végleges Adásvételi Szerződés megkötéséig ügyvédi letétbe helyezni – illetve a Finanszírozó Bank által történő letétbe helyezés tényét igazolni –, és a teljes Vételár megfizetését követő 15 napon belül az illetékes földhivatal részére benyújtani. Ha a Teher vonatkozásában az Eladó saját döntése alapján tehermentesíti a Telket a Vevő tulajdonjogának bejegyzésére irányuló Bejegyzési Engedély ingatlan-nyilvántartásba történő benyújtását megelőzően, akkor az Adásvételi Szerződésben adott rangsorcsere hozzájárulás alapján a Teher törlésére Vevő tulajdonjog bejegyzését megelőző rangsorban kerül sor.
- 11.4 Felek kifejezetten megállapodnak abban, hogy amennyiben a Finanszírozó Bank jelen Előszerződés, illetve az Adásvételi Szerződés módosítását kéri, úgy Vevő azt az Eladó írásbeli felhívásától számított 15 (tizenöt) munkanapon belül – a megjelölt helyen és időpontban, bármilyen kártérítési, kártalanítási vagy költség megtérítésére vonatkozó igény nélkül – aláírja, illetve az Adásvételi Szerződést és annak esetleges módosításait a Finanszírozó Bank kérésének megfelelő szövegezéssel fogják a Felek aláírni.
- 11.5 Az Eladó tájékoztatja a Vevőt, hogy az általa fizetett Vételárat (vételárresztet) az Eladó a Finanszírozó Bank, mint zálogjogosult javára követelésen alapított zálogjoggal elzálogosítja. A Vevő a jelen Előszerződés aláírásával tudomásul veszi, hogy az Eladó a Vevő és Vevő képviselőjében eljáró természetes személy adatait – jelen Előszerződés megküldésével – a Finanszírozó Bank részére továbbítja a jelen Előszerződés 16.9 pontja alapján.
- 11.6 Az Eladó tájékoztatja a Vevőt, hogy a Finanszírozó Bank a jelen Előszerződésből és Adásvételi Szerződésből eredő minden követelésen és bevételen – a projekthitel teljes kiegyenlítéséig – jogosult zálogjogot és óvadékot alapítani, illetve azt egyéb módon megterhelni, továbbá a Vevővel szembeni követeléseket engedményezni.
- 11.7 Az Adásvételi Szerződést a Felek – amennyiben a változás a Finanszírozó Bankot is érinti – kizárólag a Finanszírozó Bank előzetes írásbeli hozzájárulása esetén módosíthatják. Az Adásvételi Szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetéséhez a Finanszírozó Bank előzetes írásbeli hozzájárulása szükséges.

XII. ELŐVÁSÁRLÁSI JOG

- 12.1 Az Eladó kijelenti, hogy valamennyi vevő, mint leendő társ tulajdonos az Eladótól, mint első értékesítőtől történő vásárlás alkalmával az adásvételi előszerződésben, illetve az adásvételi szerződésben írásban nyilatkozott, illetve nyilatkozik, hogy az egyes tulajdoni hányadok, ingatlanelemek (lakás, gépkocsibeállóhelyek, tárolók, stb.) Eladó által történő, értékesítéskor elővásárlási jogával nem kívánnak élni. Vevő, mint leendő tulajdonostárs, az Eladótól, mint első értékesítőtől történő vásárlás alkalmával a jelen Előszerződés aláírásával kijelenti, hogy az Ingatlanok Eladó általi értékesítéskor a Lakóépületek többi ingatlanegysége tekintetében elővásárlási jogával nem kíván élni, arról kifejezetten lemond az egyes tulajdoni hányadok, ingatlanelemek vevőivel szemben. Vevő kijelenti, hogy tulajdonszerzési szándéka kizárólag dologösszességként, az Ingatlanokra terjed ki, amelyre tekintettel a Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy amennyiben azt hatóság vagy bíróság akár a Vevőtől, akár az Eladótól megköveteli, vagy várhatóan megköveteli, és ezért az Eladó a Vevő vonatkozó nyilatkozatát írásban, külön okirathat igényli, úgy a Vevő 15 (tizenöt) munkanapon belül kiállítja, és Eladó részére átadja az elővásárlási

jogáról lemondó nyilatkozatát a Telek, a Lakóépületek, valamint az azokhoz kapcsolódó további tulajdoni illetőségek tekintetében az Eladó által történő értékesítések vonatkozásában.

- 12.2 A Vevő kijelenti, hogy a Teremgarázsban lévő egyéb gépkocsibeállók helyek tekintetében elismeri, hogy azokra más személyeknek kizárólagos használati és hasznosítási joga áll fenn, és ezen kötelezettségvállalást jogutódjaival is betartatja, oly módon, hogy a Vevő a harmadik személlyel kötendő tulajdon-, vagy birtokátruházásra irányuló szerződéseibe ezen rendelkezéseket belefoglalja, amely rendelkezéseket az Alapító Okirat is tartalmazni fog. Az Eladó vállalja, hogy minden további vevővel az előbbi tartalmú nyilatkozatot megtetteti, így a Vevő számára jelen Előszerződéssel, illetve Adásvételi Szerződéssel biztosított a Gépkocsibeállókra vonatkozó kizárólagos használati és hasznosítási joga. A Vevő egyúttal kijelenti, hogy az egyéb, a Teremgarázsban belül található gépkocsi-beállókra más személyeknek áll fenn kizárólagos használati joga, amelynek korlátozására semmilyen módon és formában nem jogosult. Felek kifejezetten rögzítik, hogy ezen rendelkezések azért fontosak, mert a Teremgarázs, az abban gépkocsibeállót vásárló vevők közös tulajdonába kerül, és az egyes gépkocsibeállók a vevők kizárólagos használatában, míg a Teremgarázsban történő közlekedéshez szükséges területek a tulajdonostársak közös használatában állnak majd.

XIII. SZERZŐDÉSMÓDOSÍTÁS

- 13.1 Amennyiben az Alapító Okirat módosítása vagy a megváltozott földhivatali eljárás következtében vagy az Eladónak a Finanszírozó Bankkal kötött megállapodása alapján a jelen Előszerződés módosítása szükséges, úgy Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy a jelen Előszerződés vagy az Adásvételi Szerződés módosítását az Eladó által előírt legalább 15 (tizenöt) munkanapos határidőn belül, a megjelölt helyen és időpontban – kártérítési, kártalanítási vagy költség megtérítésére vonatkozó igény érvényesítése nélkül – aláírja. Felek megállapodnak, hogy amennyiben a Vevő a jelen pontban foglalt kötelezettségének határidőn belül nem tesz eleget, úgy az Eladó ezzel kapcsolatban felmerült kárát a Vevő az Eladó felhívására 15 (tizenöt) napon belül köteles megfizetni. Az Eladó kijelenti, hogy a jelen pontban foglalt szerződésmódosítás nem jelenthet terheesebb fizetési kötelezettséget a Vevő részére.
- 13.2 Felek megállapodnak, hogy amennyiben a jelen Előszerződés vagy az Adásvételi Szerződés módosítására a Vevő kérésére – ideértve a Vevő által igénybevetett finanszírozó bank általi előírásokat is – kerül sor, úgy annak költségeit a Vevő köteles a szerződésmódosítást készítő ügyvédnek vagy ügyvédi irodának a szerződés módosítás aláírásakor megfizetni.
- 13.3 Felek megegyeznek, hogy jelen Előszerződés módosítása csak írásban érvényes, továbbá, hogy ha a jelen Előszerződésben foglalt valamely rendelkezés érvénytelennek bizonyulna, vagy azzá válna, az a jelen Előszerződés egészére nem hat ki. Felek kölcsönösen kötelezettséget vállalnak arra, hogy a jelen Előszerződés hatályon kívüli vagy érvénytelenül vált rendelkezéseit a gazdaságilag elérni kívánt célhoz legközelebb álló szabállyal pótolják. A jelen rendelkezés alól kivételt képez a Bankszámla, az értesítési cím, illetve a Kivitelező személyének megjelölése, illetve módosítása, mely a jelen Előszerződés kétfoldalú módosítását nem igényli, de az Eladó a változásról – annak megtörténtétől számított 30 (harminc) napon belül – írásban köteles a Vevőt értesíteni. Az értesítés kézhezvételétől a Vevő csak a saját veszélyére térhet el az értesítésben foglaltaktól. Az értesítés elmaradásából eredő, a Vevőt ért károkért az Eladó felelősséggel tartozik. Az Eladó a jelen pontban foglalt változásokról akár olyan módon is értesítheti a Vevőt, hogy a módosítást az Adásvételi Szerződés szövegébe belefoglalja.
- 13.4 Az Eladó tájékoztatja a Vevőt, hogy a jelen Előszerződés és a végleges Adásvételi Szerződés hatályba lépéséhez az alábbi 16.1 pont szerint a Letétkezelő beleegyezése szükséges, amelyet a Letétkezelő a jelen Előszerződés Letétkezelői Záradékkal való ellátásával ad meg. Ha a jelen Előszerződés vagy a végleges Adásvételi Szerződés módosítása válna szükségessé, akkor a módosítás szintén a Letétkezelő beleegyezésének megadása napjával lép hatályba, és a Vevő kezdeményezésére vagy a Vevő érdekkörébe tartozó módosítás miatti Letétkezelői Hozzájárulás megadásával összefüggő költségeket (40.000,- Ft + hatályos jogszabály szerinti ÁFA) a Vevő köteles viselni. A Vevő tudomással bír arról, hogy az Eladó a Vevő és a Vevő képviselőjében eljáró természetes személy adatait – jelen Előszerződés megküldésével – a Letétkezelő részére – az alábbi 16.9 pontban foglaltak szerint – továbbítja.
- 13.5 A Felek jelen Előszerződés aláírásával kölcsönösen lemondanak azon jogukról, hogy a bíróságot az Adásvételi Szerződés jelen Előszerződésben írt feltételektől eltérő tartalmú, így különösen a Vételár vagy a fizetési feltételek módosításával történő létrehozatalára kérik, vagy – jelen Előszerződésben kifejezetten meghatározott okokon kívül – bármelyikük megtagadja az Adásvételi Szerződés megkötését.

XIV. KÉSEDELMI KÖTBÉR, ELÁLLÁS

14.1 Ha az Eladó neki felróható okból nem tesz eleget az alábbi kötelezettségeinek:

- a) a Lakóépületek I. üteme (B jelű Lakóépület) szerkezetkész állapotának fenti 8.1 pontban meghatározott határidőben történő elérésére; vagy
- b) a Lakóépületek I. üteme (B jelű Lakóépület) (amely magába foglalja az Ingatlanokat) Használatbevételi Engedélyének a fenti 8.5 pontban meghatározott határidőben történő megszerzésére; vagy
- c) az Ingatlanok vonatkozásában az Adásvételi Szerződések fenti 4.1 pontban meghatározott határidőben történő megkötésére; vagy
- d) fenti 7.1 pontban meghatározott határidőben legalább a Lakóépületek I. üteme, azaz a B jelű Lakóépület vonatkozásában a Társasház ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésére; vagy
- e) fenti 8.3 pontban meghatározott határidőben az Ingatlanok Birtokátruházására

vonatkozó kötelezettségének olyan okból, amelyért felelős, határidőben nem tesz eleget, úgy a késedelemmel érintett időszak tekintetében az adott ingatlan nettó vételára 1%-ának megfelelő összegű havi késedelmi kötbért (továbbiakban: „Késedelmi Kötbér”) köteles fizetni a Vevő részére, feltéve, hogy a Vevő addig esedékes fizetési kötelezettségeit maradéktalanul és határidőben teljesítette. A Késedelmi Kötbér mértéke legfeljebb az adott ingatlan nettó vételára 10%-a. A Késedelmi Kötbér összegét az Eladó a Késedelmi Kötbérre okot adó körülmény felmerülését követő 15 (tizenöt) munkanapon belül köteles megfizetni. Az Eladó köteles a Vevő részére a Késedelmi Kötbért esetlegesen meghaladó károkat is megtéríteni.

14.2 A Vevő érdekmúlása igazolása nélkül jogosult elállni a jelen Előszerződéstől és megtagadni az Adásvételi Szerződés megkötését, illetve elállni a végleges Adásvételi Szerződéstől, ha

- a) az Eladó neki felróható okból 90 napot meghaladó késedelembe esik a fenti 14.1 pont szerinti kötelezettségei teljesítésére vonatkozó határidők vonatkozásában; vagy
- b) ha a Telek Adásvételi Szerződés a Vevő elállása folytán megszűnik; vagy
- c) ha az Ingatlanok alapterülete tekintetében a fenti 3.3 pont szerint az eltérés meghaladja a 8 %-os mértéket.

Vevő szerződésszerű elállása esetén az Eladó a Foglalo kétszeres összegét és a Foglalon felül az elállásig teljesített vételárrészeket köteles kamatmentesen 45 (negyvenöt) napon belül visszafizetni a Vevőnek. Felek megállapodnak, hogy az Eladó érdekkörébe felmerült okból történő Vevő általi jogszerű, szerződésszerű elállás esetén a jelen Előszerződés megszűnése miatt a Vevő az Eladóval szemben – a Foglalo kétszeres összegének és a Vevő által fizetett vételárrészeknek követelésén felül – semmilyen igény, követelés, kártérítés érvényesítésére nem jogosult.

14.3 Az Eladó érdekmúlása igazolása nélkül jogosult elállni a jelen Előszerződéstől és megtagadni az Adásvételi Szerződés megkötését, illetve elállni a végleges Adásvételi Szerződéstől, ha a Vevő a jelen Előszerződésben vagy végleges Adásvételi Szerződésben meghatározott fizetési kötelezettsége teljesítésével több, mint 90 (kilencven) naptári nappal késedelembe esik.

14.4 Felek megállapodnak, hogy az Eladó elállása esetén az Eladó jogosult a Foglalo megtartására, a Foglalon felül a Vevő által fizetett vételárrészlete(ke)t pedig köteles az elállást tartalmazó nyilatkozat Vevő általi átvételétől számított 45 (negyvenöt) napon belül kamatmentesen visszafizetni a Vevő Raiffeisen Bank Zrt-nél vezetett 12001008-00131713-00100007 számú bankszámlájára. Felek megállapodnak, hogy ha a Vevő nem fizeti meg a Foglalo összegét, és erre tekintettel gyakorolja Eladó az elállási jogát, akkor a Foglalo összege meghiusulási kötbér jogcímén megilleti az Eladót.

14.5 A Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy a Vevő jogutód nélküli megszűnése esetén a megszűnési ok bekövetkezését megelőző 30 (harminc) nappal maga helyett másik személyt nevez meg vevőnek (figyelembe véve a 14.10 pont rendelkezéseit), amely természetes vagy jogi személy a jelen Előszerződés, illetve a végleges Adásvételi Szerződés teljesítését a jelen Előszerződés szerinti feltételekkel vállalja. Amennyiben a Vevő jogutód nélküli megszűnését, illetve a jogutód nélküli megszűnést elrendelő határozat meghozatalát megelőzően a Vevő nem nevez meg maga helyett másik természetes vagy jogi személyt vevőnek vagy a Vevő által megnevezett természetes vagy jogi személy nem vagy más feltételekkel vállalja csak a jelen Előszerződés vagy a végleges Adásvételi Szerződés teljesítését, úgy az Eladó a jelen Előszerződéstől, a végleges Adásvételi Szerződés megkötésétől vagy a végleges Adásvételi Szerződéstől elállhat. Vevő kötelezettséget vállal továbbá arra, hogy a

Vevő jogutódlással történő megszűnése esetén a jogutódlás bekövetkezését megelőző 30 (harminc) nappal maga helyett megnevezi vevőnek (figyelembe véve a 14.10 pont rendelkezéseit) azt a jogi személyt, aki a Vevő helyébe lép a jelen Előszerveződés, illetve a végleges Adásvételi Szerződés teljesítése során, amely megnevezett jogi személy a jelen Előszerveződés, illetve a végleges Adásvételi Szerződést Vevővel azonos feltételekkel köteles teljesíteni.

- 14.6 Felek megállapodnak, hogy amennyiben a jelen Előszerveződés eltérően nem rendelkezik, úgy bármely szerződésszegési esemény bekövetkezése esetén az arról való tudomásszerzést követően 15 (tizenöt) napos határidő tűzésével a szerződésszegő másik Felet írásban felszólítják a szerződésszegési esemény orvoslására, amely felszólításban a szerződésszegő Felet a szerződésszegés orvoslásának elmaradása esetén alkalmazandó jogkövetkezményekre is figyelmeztetni kell. Bármely szerződésszegési esemény bekövetkezése esetén az arra jogosult a jelen pontban utalt 15 (tizenöt) napos határidő eredménytelen lejártát követően a szerződésszegő Félhez intézett írásbeli nyilatkozatával indokolási kötelezettség nélkül – a foglalt szabályai szerint és joghatásainak beállta mellett – elállhat a jelen Előszerveződéstől mindaddig, amíg a szerződésszegés fennáll. Bármely Fél érvényes elállása esetén az eredeti állapot helyreállításának van helye és a Felek elszámolnak egymással a Foglaltokra irányadó jelen Előszerveződésben meghatározott szabályok és jelen Előszerveződésben meghatározott egyéb szabályok figyelembevételével.
- 14.7 Felek megállapodnak, hogy bármelyik Fél bármely okból történő elállása esetén Eladó – egyéb jogai, így különösen, de nem kizárólag az elállás következtében meg nem térülő költségei érvényesítésére való joga korlátozása nélkül – jogosult az Ingatlanokat harmadik személy részére értékesíteni, és ezzel kapcsolatban a Vevő a későbbiekben az Eladóval szemben semmilyen igényt, követelést nem támaszt.
- 14.8 Felek megállapodnak, hogy a Finanszírozó Bank általi projekthitel folyósítását követően kizárólag a Finanszírozó Bank előzetes írásbeli hozzájárulásával jogosultak a jelen Előszerveződést megszüntetni, felbontani, attól elállni, mivel a Finanszírozó Bank írásbeli hozzájárulása nélkül a jelen Előszerveződés megszüntetése, felbontása vagy elállás érvényesen nem gyakorolható.
- 14.9 A Vevő jelen Előszerveződés, illetve az Adásvételi Szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy a saját, vagy az Eladó elállása esetén, Vevő tulajdonjog bejegyzés iránti kérelmet tartalmazó széljegy az Eladó által előterjesztett kérelem alapján az ingatlan-nyilvántartásból törlésre kerüljön az illetékes földhivatal által a Felek vagy az Ingatlanok tulajdoni lapjáról, illetve a Vevő hozzájárul ahhoz és meghatalmazza az Eladót, hogy a bejegyzési kérelmet visszavonja. Bármelyik fél kizárólag ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre alkalmas alaki és tartalmi kellékekkel felruházott okiratban gyakorolhatja az Adásvételi Szerződéstől való elállási jogát. Az ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre nem alkalmas okirati formában az elállási jog érvényesen nem gyakorolható.
- 14.10 Felek megállapodnak, hogy az Eladó hozzájárulása esetén a Vevő kizárólag olyan harmadik személyt jogosult maga helyett egyoldalú írásbeli nyilatkozatával, külön ellenérték nélkül, nettó 115.000,- Ft - hatályos jogszabály szerinti AFA összegű ügyvédi munkadíj fejében kijelölni az Adásvételi Szerződés megkötésére (vagy egyéb jog alapításával az Adásvételi Szerződésben jogot szerzőként), amely a Vevő tulajdonában vagy fenntartása alatt álló Pp. szerinti gazdálkodó szervezet vagy költségvetési szerv (továbbiakban együttesen: „**Érdekeltségi Kör**”). Felek rögzítik továbbá, hogy a jelen pontban foglalt vevőkijelölési jog gyakorlására a Vevő kizárólag a jelen Előszerveződés aláírásának, napjától az Adásvételi Szerződés megkötésére történő felhívás napját követő 3 (három) napig jogosult oly módon, hogy a Vevő köteles írásban bejelenteni az Eladó részére legkésőbb az Adásvételi Szerződés megkötésére történő felhívás napját követő 3 (három) napon belül az általa kijelölt új vevő (továbbiakban: „**Kijelölt Vevő**”) személyét. A bejelentéssel egyidejűleg a Vevő köteles írásban nyilatkozni a Kijelölt Vevő illetőségéről, valamint arról, hogy a Kijelölt Vevő az Érdekeltségi Körbe tartozik-e. Az Eladó a vevőkijelölést tartalmazó nyilatkozat kézhezvételétől számított 3 (három) munkanapon belül nyilatkozik a kijelöléshez történő hozzájárulás megadásáról vagy megtagadásáról. Eladó kizárólag akkor jogosult a hozzájárulását megtagadni a vevőkijelöléshez, ha bármilyen arra irányuló információ jut a tudomására, hogy a Kijelölt Vevő bármely okból nem képes teljesíteni az Előszerveződésben vagy végleges Adásvételi Szerződésben meghatározott vevői kötelezettségeket vagy ennek reális lehetősége, veszélye fennáll (így különösen, de nem kizárólagosan, ha a Kijelölt Vevő ellen adósságrendezési, felszámolási vagy végrehajtási vagy kényszerértékesítési eljárást kezdeményeztek, vagy maga ellen csőd-, vagy végelszámolási eljárást kezdeményezett, vagy ezt tervezi vagy az Eladóval korábban létesített üzleti kapcsolata alapján ennek reális lehetősége fennáll). A megadott határidőn túl történő bejelentés esetén vagy az Eladó általi hozzájárulás megtagadása esetén, vagy ha a Kijelölt Vevő nem tartozik a Vevő Érdekeltségi Körébe, vagy ha a Kijelölt Vevő nem vagy más feltételekkel vállalja csak a jelen Előszerveződés vagy az Adásvételi Szerződés teljesítését, akkor nem jön létre érvényesen a vevőkijelölés,

így az Eladó a vevőkijelölést semmisnek tekinti, így az Eladó a Vevővel köti meg az Adásvételi Szerződést, és ezzel kapcsolatban az Eladóval szemben semmilyen igényt nem támaszthat sem a Vevő, sem a Kijelölt Vevő. Amennyiben a Vevő a megadott határidőn belül jelentette be az Eladó részére a Kijelölt Vevőt, és az Eladó a hozzájárulását megadta, és a Vevő által maga helyett Kijelölt Vevő Érdekeltségi Körébe tartozik, úgy a Kijelölt Vevő jogosult belépni az Előszerződésbe, amelyre tekintettel sor kerül az Előszerződés Kijelölt Vevőre történő átruházására még az Adásvételi Szerződés megkötése előtt. Az Előszerződés átruházásának hatályossá válásával és annak következtében a Vevő helyébe, annak szerződéses pozíciójába az általa Kijelölt Vevő lép azzal, hogy a jelen Előszerződés és módosításai feltételeit a Kijelölt Vevő, mint új vevő maradéktalanul elfogadja. Felek rögzítik, hogy a Vevő egy alkalommal jogosult a jelen pont szerinti vevőkijelölési jogával élni, így a szerződésátruházást követően annak hatályával a jelen pont szerinti vevőkijelölési jog is hatályát veszti és a továbbiakban nem alkalmazható, azonban a jelen pont egyéb rendelkezései továbbra is hatályukban fennmaradnak. Felek rögzítik, hogy amennyiben akár az Eladó által, akár a Vevő által kijelölt személy jár el az adott fél helyett az Adásvételi Szerződés megkötésekor, úgy a jelen Előszerződésnek az adott félre vonatkozó rendelkezéseit megfelelően kell alkalmazni a kijelölt személyre is, így a Vevő által kijelölt harmadik személy köteles vállalni minden az Előszerződés szerint a Vevőt terhelő jelenlegi vagy jövőbeni kötelezettséget. A Kijelölt Vevő köteles a jelen Előszerződés, illetve az Adásvételi Szerződés teljesítését a jelen Előszerződés, illetve az Adásvételi Szerződés szerinti feltételekkel vállalni. Az Eladó a Vevő által az Előszerződés alapján az Eladó részére megfizetett összeset visszafizeti a Vevő részére, feltéve és azt követően, hogy az Előszerződés szerint a Vevő által megfizetett összeget a Kijelölt Vevő a megállapodott határidőben megfizeti az Eladó részére, annak bankszámlájára történő átutalás útján. A Kijelölt Vevő köteles elfogadni a Vételár fizetési ütemtervet. Mindezek alapján az Eladó kizárólag azt követően köteles a Vevő által az Eladó részére megfizetett összegeket a Vevőnek visszafizetni, amint a Kijelölt Vevő teljesítette az Eladó bankszámlájára történt átutalás útján az Előszerződés szerint a Vevő által megfizetett összegeket. Felek megállapodnak továbbá, hogy a Vevő nem jogosult az Ingatlanokat harmadik személy részére értékesíteni (adásvételi szerződést vagy előszerződést kötni, vételi ajánlatot kérni, illetve elfogadni) a jelen Előszerződés aláírását követően a Vevő Ingatlanokra vonatkozó tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzését tartalmazó határozat kelte napjáig. Felek megállapodnak abban, hogy ha a Vevő vagy harmadik személy a Vevő Ingatlanokra vonatkozó tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzését tartalmazó határozat keltét megelőzően az Ingatlanok értékesítése céljából hirdetést tesz közzé, akkor a Vevő köteles naponta 100.000,-Ft (azaz egyszázezer forint) összeget késedelmi kötbérként fizetni Eladónak a hirdetés időtartama alatt mindaddig, amíg azt a Vevő el nem távolítja és ezt hitelt érdemlő módon nem igazolja Eladó részére. A késedelmi kötbér összege azonnal esedékessé válik, és 5 (öt) napon belül köteles azt a Vevő megfizetni az Eladónak.

XV. KOMMUNIKÁCIÓ

- 15.1 Felek rögzítik, hogy a jelen Előszerződéssel kapcsolatos minden kommunikáció kizárólag magyar nyelven történik a Felek között. Minden értesítést, egyéb közlést, ami a jelen Előszerződés alapján megteendő vagy megtehető, írásban kell megtenni és akkor minősül jelen Előszerződés alkalmazásában megtettnek, ha azt személyesen vagy ajánlott-tértívevényes postai küldeményként vagy elektronikus levélként a Felek alábbiakban megjelölt címére küldték el azzal, hogy a Vevő alábbiakban megjelölt címére megküldött küldeményt a Felek a Vevő részére kézbesítettnek tekintik, továbbá a jelen Előszerződéssel, illetve a végleges Adásvételi Szerződéssel kapcsolatos jognyilatkozat kizárólag papír alapú küldeményként, személyesen vagy postai úton kézbesített okirattal tehető meg, így kizárólag technikai jellegű tájékoztatás, értesítés, közlés tehető meg elektronikus levél útján (amely a küldés napján kézbesítettnek minősül):

- a) Eladó értesítési címe:

Név: **LIVING II. Ingatlanfejlesztő Befektetési Alap**

Cím: 1095 Budapest, Máriássy utca 7.

Név: Martin János

E-mail: sales@livinghomes.hu

Pénzügyi, számlázási kérdés esetén:

E-mail: penzugy@livinghomes.hu

Műszaki információkkal kapcsolatos kérdés esetén:

E-mail: muszaki@livinghomes.hu

Szerződéssel kapcsolatos jogi kérdés esetén:

E-mail: szerzodes@livinghomes.hu

b) Vevő értesítési címe:

Név: **Budapest Főváros III. Kerület Óbuda-Békásmegyer Önkormányzata**

Cím: 1033 Budapest, Fő tér 3.

Név: Czegléd Gergő, alpolgármester

E-mail: czegledy.gergo@obuda.hu

Telefon: +36 1 437 86 88

Név: Dr. Kirchhof Attila vezérigazgató (Óbudai Vagyonkezelő Nonprofit Zrt.)

E-mail: kirchhof.attila@ovzrt.hu

Telefon: +36 20 494 8368

Név: Gyimóthy Balázs vagyonkezelési igazgató (Óbudai Vagyonkezelő Nonprofit Zrt.)

E-mail: gyimothy.balasz@ovzrt.hu

Telefon: +36 20 501 0565

Név: Faragó Csaba műszaki vezető

(Óbuda-Békásmegyer Városfejlesztő Nonprofit Kft.)

E-mail: farago.csaba@obvf.hu

Telefon: +36 70 686 5489

- 15.2 A fentiek szerint elküldött értesítés, levél a kézbesítés első megkísérlésétől számított 10. (tizedik) munkanapon akkor is megérkezettnek minősül, ha a tértivevény „nem kereste”, „cím nem azonosítható”, „címezett ismeretlen”, „átvételt megtagadta”, „elköltözött”, „kézbesítés akadályozott”, „meghalt/megszűnt”, vagy „nem vette át” vagy egyéb, a postai szolgáltatások nyújtásának és a hivatalos iratokkal kapcsolatos postai szolgáltatás részletes szabályairól, valamint a postai szolgáltatók általános szerződési feltételeiről és a postai szolgáltatásból kizárt vagy feltételes szállítható küldeményekről szóló 335/2012. (XII. 4.) Korm. rendelet szerinti olyan jelzéssel érkezik vissza a feladóhoz, mely azt igazolja, hogy a kézbesítés nem a feladónak felróható okból nem volt teljesíthető. A jelen Előszerveződésben 14.1 pontjában megjelölt Vevő nevére elküldött értesítést, felhívást, vagy egyéb közlést a – jelen Előszerveződés szerinti – Vevőnek kézbesítettnek tekintik.
- 15.3 Felek a jelen Előszerveződés 15.1 pontjában megjelölt értesítési címet bármikor jogosultak egyoldalúan megváltoztatni, ebben az esetben azonban kötelesek erről a fentiekben megjelölt személyeknek 8 (nyolc) napon belül írásbeli értesítést küldeni. A jelen pont szerinti értesítés másik Fél általi kézhezvételéig a másik Fél csak a korábban megjelölt értesítési címre köteles az egyes értesítéseket és leveleket megküldeni, amely címre küldött értesítéseket és leveleket a Felek kézbesítettnek tekintik.
- 15.4 A Vevő tudomással bír arról, hogy az Eladó részére megadott elérhetőségeit – székhely, lakcím, értesítési cím, telefonszám, faxszám, e-mail cím – az Eladó külön kérésre, az adott cél eléréséhez szükséges körben az Eladó a Társasház közös képviselője, üzemeltetője, illetve a Kivitelező részére – az alábbi 16.9 pontban foglaltak szerint – átadja. Vevő hozzájárul ahhoz, hogy az Eladó a birtokáttruházási jegyzőkönyv másolatát átadja a közös képviselő és a Kivitelező és szükség esetén a közmukszolgáltatók részére.
- 15.5 Felek a jelen Előszerveződés teljesítése során együttműködve kötelesek eljárni. Ennek során a Felek minden olyan akadályról vagy körülményről, amely a jelen Előszerveződés teljesítése céljából lényeges, kötelesek egymást haladéktalanul értesíteni.
- 15.6 Felek kijelentik, hogy a jelen Előszerveződés csak közöttük, mint Eladó és Vevő között hoz létre szerződéses jogviszonyt erre figyelemmel Vevő nem jogosult sem a saját nevében, sem pedig más neve alatt az Eladó alkalmazottainak és/vagy alvállalkozóinak utasítást adni, vagy tőlük többlet vagy pótmunkát megrendelni, továbbá jelen Előszerveződés műszaki tartalmát bármilyen körben és mértékben egyoldalúan megváltoztatni.

XVI. VEGYES RENDELKEZÉSEK

- 16.1 A Felek tudomásul veszik, hogy jelen Előszereződés hatályba lépéséhez az Eladó letétkezelőjeként eljáró Kereskedelmi és Hitelbank Zártkörűen Működő Részvénytársaság (székhely: 1095 Budapest, Lechner Ödön fasor 9.; cégjegyzékszám: Cg. 01-10-041043) (továbbiakban: „**Letétkezelő**”) részéről, a kollektív befektetési formák befektetési és hitelfelvételi szabályairól szóló 78/2014. (III. 14.) Korm. rendelet 38. § (3) bekezdése szerinti beleegyezése szükséges (továbbiakban: „**Letétkezelői Hozzájárulás**”). A Letétkezelői Hozzájárulás beszerzése érdekében az Eladó haladéktalanul köteles eljárni és a Letétkezelői Hozzájárulás kiadásáról és a jelen Előszereződés hatálybalépéséről a Vevőt késedelem nélkül értesíteni köteles. A jelen Előszereződés hatályba lépésének napja az a nap, amikor a Letétkezelő a Letétkezelői Hozzájárulást aláírja. Felek tudomással bírnak továbbá arról, hogy a jelen Előszereződés módosításához is szükséges Letétkezelői Hozzájárulás, amelynek díját – amennyiben a módosítás a Vevő kezdeményezésére vagy a Vevő érdekkörébe tartozó okból szükséges – a Vevő köteles viselni.
- 16.2 A Vevő kijelenti, hogy magyarországi székhelyű, jogszerűen működő helyi önkormányzat, amely a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. §. (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott átlátható szervezet, és ingatlan elidegenítési képessége korlátozva nincsen. A Vevő kijelenti, hogy a nyilvántartásba vételi államának joga szerint nem áll sem adósságrendezési eljárás, sem az adószám érvényességét érintő eljárás, sem egyéb, jogutód nélküli megszüntetésére irányuló eljárás alatt. A Vevő képviselője kijelenti és szavatolja, hogy jogosult arra, hogy jelen Előszereződést megkösse, rendelkezik az ehhez szükséges tulajdonosi határozatokkal, felhatalmazásokkal, engedélyekkel, továbbá rendelkezik felhatalmazással a jelen Előszereződés aláírására és az abból eredő kötelezettségek teljesítésére, valamint a jelen Előszereződés aláírása, a benne foglalt jogügylet végrehajtása nem sérti a Vevő jogi dokumentumaiban foglalt rendelkezéseket és a jogszabályokat. Vevő kijelenti, hogy a jelen Előszereződés megkötését Budapest Főváros III. Kerület Óbuda-Békásmegyér Önkormányzat Képviselő-testületének Pénzügyi, Tulajdonosi és Vagyonnyilatkozat-kezelő Bizottsága a [*] számú határozatával jóváhagyta, és a jelen Előszereződés aláírására Dr. Kiss László polgármestert felhatalmazta. Vevő kijelenti és szavatolja, hogy a jelen Előszereződés érvényességéhez és a hatályosságához további harmadik személy vagy szerv jóváhagyása vagy hozzájárulása nem szükséges a Vevő vonatkozásában. Az Eladó kijelenti, hogy Magyarországon jogszerűen bejegyzett és működő, Magyar Nemzeti Bank által nyilvántartásba vett ingatlan befektetési alap, a kollektív befektetési formákról és kezelőikről, valamint egyes pénzügyi tárgyú törvények módosításáról szóló 2014. évi XVI. törvény 65.§ (1) bekezdés alapján önálló jogi személy, amely törvényes képviselője az alapkezelő, amely Magyarországon jogszerűen bejegyzett és működő gazdasági társaság, az alapkezelő az Eladó nevében eljár, és az Eladó az alapkezelő útján rendelkezik a jelen Előszereződés megkötéséhez, és az az alapján fennálló kötelezettségek teljesítéséhez szükséges jogokkal, jogképességgel, valamint ügyletkötési képességgel, illetve jelen Előszereződés szerinti kötelezettségeinek teljesítése nem áll korlátozás vagy kizárás alatt, kivéve a Letétkezelőnek a jogszabályok szerinti beleegyezését, továbbá ingatlan elidegenítési képessége korlátozva nincs.
- 16.3 A Vevő kifejezetten lemond – a törvény által lehetővé tett körben – arról, hogy az Eladó vezető tisztségviselőjével szemben az Eladó működésével és annak jogviszonyaival, valamint a jelen Előszereződéssel összefüggésben bármilyen kártérítési vagy egyéb igényt érvényesítsen. Felek kizárják az Eladó vezető tisztségviselőjének felelősségét a szerződésszegésből adódó esetekre a jogszabály által lehetővé tett teljes mértékben. Az Eladó vezető tisztségviselője erre a felelősségkorlátozásra közvetlenül hivatkozhat. A jelen felelősségkorlátozás a Felek általános, illetve különös jogutódaira is mindenkor kötelező. A szerződésszegésből adódó károk érvényesítését Felek kizárják az Eladó vezető tisztségviselője tekintetében, így az Eladó vezető tisztségviselője a szerződésszegésen kívül okozott károk tekintetében nem felel egyetemlegesen az Eladóval. A szerződésszegéssel okozott károk tekintetében a Felek – a jogszabály által lehetővé tett teljes mértékben – szintén kizárják az Eladó vezető tisztségviselőjének eljárásával okozott önálló, illetve az Eladó jogi személlyel együttes egyetemleges felelősségét a Vevővel szemben, azaz ilyen igények az Eladó vezető tisztségviselője felé történő érvényesítéséről a Vevő kifejezetten lemond, amely joglemondás ellenértékét a Felek jelen Előszereződésbe foglalt üzleti megállapodása kifejezetten tartalmazza.
- 16.4 Felek kijelentik, hogy a jelen Előszereződésbe foglalt jogügylet hatásairól, jogi környezetéről, így különösen, de nem kizárólagosan az előszereződésre és az adásvételi szerződésre vonatkozó szabályokról, az ingatlan adásvétellel kapcsolatos jogszabályi rendelkezésekről (így különösen a foglaltó intézményéről, az adó- és illeték jogszabályokról, a tulajdonjog és birtokátvitel szabályairól), a társasház alapítás folyamatáról, annak ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséről, az alapító okiratba foglalt rendelkezések joghatásairól, valamint az ingatlan-nyilvántartási eljárásról, továbbá a jelen Előszereződéssel kapcsolatos építészeti hatósági engedélyezési eljárásokról az eljáró ügyvédől teljes körű tájékoztatást kaptak. Felek kijelentik, hogy az eljáró ügyvéd az ingatlan

átruházással kapcsolatos adó bevallási és fizetési kötelezettségre, valamint a visszerthes vagyonszerzési illetékfizetési kötelezettségre vonatkozóan a Feleket tájékoztatásban részesítette, és azt a Felek megértették. A Felek tudomásul vették az eljáró ügyvéd tájékoztatását, hogy adó- és illetékügyi tanácsadást nem folytat, így kifejezetten javasolta a Feleknek szükség esetén adótanácsadó bevonását a jelen jogügyletbe. Felek kijelentik, hogy a jelen Előszereződést adó jogszabályok teljes ismeretében kötötték meg, így a jelen Előszereződéssel kapcsolatban esetlegesen bármely félnél felmerülő vagy az adott Felet terhelő valamennyi adó bevallása és megfizetése kizárólag az adott fél kötelezettsége és felelőssége. Vevő kijelenti, hogy a jelen Előszereződést a visszerthes vagyonszerzési illetékekkel kapcsolatos jogszabályok teljes ismeretében kötötte meg, így a jelen Előszereződéssel kapcsolatban a Vevőnél felmerülő vagy őt terhelő valamennyi illeték megfizetése kizárólag a Vevő kötelezettsége és felelőssége. Eladó kijelenti, hogy lakás építésére, építtetésére és értékesítésére jogosult vállalkozó, és az Ingatlanokat értékesítés céljára újonnan építtette.

- 16.5 Felek a jelen Előszereződés és az Adásvételi Szerződés aláírásával kifejezetten meghatalmazzák és megbízzák a Dr. Fütty Ügyvédi Irodát (székhelye: 1158 Budapest, Apolló utca 42., képviseli: dr. Fütty Tivadar, ügyvéd), hogy a jelen Előszereződést elkészítse, valamint az Ingatlanok vonatkozásában a Társasház bejegyzésével, az Eladó tulajdonjogának törlésével, valamint a Vevő tulajdonszerzésével, továbbá az azzal összefüggő jogok, tények feljegyzésével, bejegyzésével és törlésével kapcsolatban felmerülő valamennyi eljárás során az illetékes földhivatal előtt teljes jogkörben eljárjon, a kapcsolódó iratokba betekintsen, azokról másolatot készítsen, amely képviselőt azonban nem terjed ki a visszerthes vagyonszerzési illeték kiszabásával kapcsolatos illetékes Nemzeti Adó- és Vámhivatal előtti képviselőre és eljárásra. Az eljáró ügyvéd kijelenti, hogy a jelen pont szerinti meghatalmazást elfogadja. Felek az Adásvételi Szerződésben kérik az eljáró ingatlanügyi hatóságot, hogy – jogi képviselőjüknek történő egyidejű kézbesítés mellett – az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény („Ákr.”) 13. § (6) bekezdése alapján az ügyben keletkezett tulajdonjog bejegyző határozatot számukra is kézbesíteni szíveskedjék.
- 16.6 A visszerthes vagyónátruházási illeték, továbbá a tulajdonjog ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzésével kapcsolatos mindennemű költség Vevőt terheli, beleértve szükség esetén az ismételt földhivatali eljárás díját. A Finanszírozó Bank javára bejegyzésre kerülő terhek ingatlan-nyilvántartási törlésével kapcsolatos költségek viselése – önálló kérelemként történő beadáskor – az Eladót terheli.
- 16.7 Felek rögzítik, hogy Magyarország Kormánya a 40/2020.(III.11.) Korm. rendelettel az élet- és vagyonbiztonságot veszélyeztető tömeges megbetegedést okozó humánjárvány következményeinek elhárítása, a magyar állampolgárok egészségének és életének megóvása érdekében Magyarország egész területére veszélyhelyzetet hirdetett ki 2020. március 11. napján 15:00 órától kezdődő hatállyal, amelynek 2020. június 18. napjával történt megszüntetéséről a 282/2020. (VI.17.) Korm. rendelet rendelkezett. Felek rögzítik továbbá, hogy Magyarország Kormánya a 283/2020. (VI.17.) Korm. rendelettel Magyarország egész területére egészségügyi válsághelyzetet rendelt el és járványügyi készültséget vezetett be 2020. június 18. napján 0:00 órától 2020. december 18. napjáig tartó hatállyal. Ezt követően az egészségügyi válsághelyzet és járványügyi készültség helyett Magyarország Kormánya a 478/2020.(XI.3.) számú Korm. rendelettel Magyarország egész területére ismét veszélyhelyzetet hirdetett ki 2020. november 4. napján kezdődő hatállyal, amelynek 2022. június 1. napjával történt megszüntetéséről a 181/2022. (V.24.) Korm. rendelet rendelkezett. Azonban Magyarország Kormánya a 180/2022.(V.24.) Korm. rendelettel az Ukrajna területén fennálló fegyveres konfliktusra, illetve humanitárius katasztrófára tekintettel, valamint ezek magyarországi következményeinek az elhárítása érdekében Magyarország egész területére veszélyhelyzetet hirdetett ki 2022. május 25. napjától kezdődő hatállyal, és a veszélyhelyzet jelenleg is fennáll. A veszélyhelyzet fennállása alatt különleges jogrend van érvényben Magyarországon, amelynek következtében a törvényi rendelkezéseket a Kormány bármikor rendeletekkel írhatja felül, így megszünt a kiszámítható piaci helyzet és gazdasági működés, és az intézkedések következtében a hatósági eljárások és a kapcsolódó adminisztráció is késedelmet szenvedhet. A veszélyhelyzet megszüntetését követően a veszélyhelyzet és annak következtében a különleges jogrend ismét bármikor életbe léphet a humánjárvány esetleges újabb hulláma vagy a fegyveres konfliktus fokozódása esetén. A veszélyhelyzetben vagy akár az egészségügyi válsághelyzetben/járványügyi készültség fennállása alatt tett kormányzati intézkedések a jelen Előszereződés alapján az Eladó által vállalt egyes kötelezettségek teljesítését közvetlenül veszélyeztetik, illetve veszélyeztethetik (és ezáltal veszélyeztetik a jelen Előszereződésben az Eladó vállalt határidők betartását is), illetve arra is számítani kell, hogy további körülmények (beleértve különösen, de nem kizárólag az egyes kormányzati megkorlátozó és rendkívüli intézkedések, építőipari anyag gyártások lezárása, anyagbeszállítások és építkezés leállása, munkaerő akadályoztatása, az általános egészségügyi helyzet romlása) lehetnek majd hatással az Eladó jelen Előszereződésben vállalt kötelezettségeinek teljesítésére a veszélyhelyzettel összefüggésben (továbbiakban együttesen: „**Veszélyhelyzeti Körülmények**”). Felek megállapodnak abban, hogy amilyen mértékben a

Veszélyhelyzeti Körülmények az Eladó megakadályozzák a jelen Előszerveződés alapján fennálló kötelezettségei teljesítésében, annak erejéig a Veszélyhelyzeti Körülményeket vis maior eseménynek minősítik, függetlenül attól, hogy a Veszélyhelyzeti Körülmények ismertek vagy előre láthatóak voltak a jelen Előszerveződés megkötésének időpontjában, illetve az Eladó nem felelős a jelen Előszerveződésben vállalt kötelezettségeik teljesítéséért olyan mértékig, amilyen mértékben őt a Veszélyhelyzeti Körülmények akadályozták vagy meggátolták, amelyek miatt az Eladó a jelen Előszerveződésben vállalt kötelezettségei teljesítésének – ide értve a határidőhöz kötött, Eladó általi értesítési vagy egyéb kötelezettségeket is – késedelme nem alkalmazható, a hátrányos jogkövetkezmények nem állnak be, valamint a késedelemért az Eladó nem felelős, a késedelemért való felelősség alól az Eladó mentesül. A Vevő kijelenti, hogy a jelen pontban foglaltak miatt a későbbiekben az Eladóval szemben semmilyen igényt nem támaszt, az Eladó által a Veszélyhelyzeti Körülményekre hivatkozással meghosszabbításra kerülő határidőket elfogadja, és az Eladó által nem befolyásolható körülmény lévén, az ilyen határidő hosszabbítás(oka)t később sem tekinti az Eladó szerződésszegésének. A Vevő kijelenti, hogy ebben az Eladóval megállapodott és azt kifejezetten elfogadta.

- 16.8 Az eljáró ügyvéd a Felek számára jelen Előszerveződésben foglalt jogügylet valamennyi lehetséges kockázati tényezőjét részletesen feltárta, illetve az adó- és illetéktörvény vonatkozó rendelkezéseit velük megismertette, azokról őket teljeskörűen tájékoztatta. Felek ezen kockázatok ismeretében a jelen Előszerveződést, mint ügyleti akaratukkal mindenben megegyezőt írják alá. Felek kijelentik, hogy a jelen Előszerveződésben, az azt szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd az ügyleti szándékukat helyesen foglalta írásba. Felek kijelentik, hogy a jelen Előszerveződésben foglalt nyilatkozataik megfelelnek akaratuknak és végleges szándékuknak. Az eljáró ügyvédi iroda tájékoztatta a Feleket, hogy a pénzmossa és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény (továbbiakban: „Pmt.”) rendelkezései alapján ügyfél-átvilágítási kötelezettség terheli, valamint az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: „Ügyvédi tv.”) rendelkezései alapján ügyfél azonosítási kötelezettség terheli a Felek adatai vonatkozásában, erre tekintettel a Felek adatai a Pmt. és az Ügyvédi tv. rendelkezései alapján a jelen Előszerveződésben kerülnek rögzítésre. Az Eladó és a Vevő általi adatszolgáltatás az általuk bemutatott, a személyazonosság igazolására alkalmas okiratok tartalma alapján történik. a Pmt. valamint az Ügyvédi tv. szabályai szerint. Az eljáró ügyvéd az Eladót a nyilvántartó hatóság nyilvántartása, valamint az Eladó által bemutatott okiratok alapján, az Eladó képviseletében meghatalmazottként eljáró természetes személyt azonosító okmányai alapján azonosította. Eladó képviseletében eljáró természetes személy tudomásul veszi, hogy az ügyfél-átvilágítás során bemutatott, személyazonosításhoz felhasznált okmányairól és az abban foglalt adatairól az eljáró ügyvéd másolatot készít és azokat rögzíti, kezeli, valamint megőrzi, illetve hozzájárul, hogy az eljáró ügyvéd a Pmt. szerinti, más szolgáltató által végzett ügyfél-átvilágításhoz az átvilágítás során rögzített azonosító adatokat átadja. Az eljáró ügyvéd a Vevőt a nyilvántartó hatóság nyilvántartása, valamint a Vevő képviseletében eljáró természetes személyt az általa bemutatott azonosító okmányai alapján azonosította. Vevő képviseletében eljáró természetes személy tudomásul veszi, hogy az ügyfél-átvilágítás során bemutatott, személyazonosításhoz felhasznált okmányairól és az abban foglalt adatairól az eljáró ügyvéd másolatot készít, és azokat rögzíti, kezeli, valamint megőrzi, illetve hozzájárul, hogy az eljáró ügyvéd a Pmt. szerinti, más szolgáltató által végzett ügyfél-átvilágításhoz az átvilágítás során rögzített azonosító adatokat átadja. Felek jelen Előszerveződés aláírásával büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy jelen Előszerveződés aláírása során saját nevükben járnak el. Felek tudomásul veszik, hogy adataik kizárólag a jelen Előszerveződéssel érintett megbízás teljesítéséhez, valamint a jogszabályon alapuló jogi kötelezettségek teljesítése érdekében kerülnek felhasználásra az eljáró ügyvéd Adatkezelési Tájékoztatójának (Kivonat) tartalmának megfelelően. A Vevő képviseletében eljáró természetes személy kijelenti, hogy személyes adatai kezelésére, továbbítására vonatkozóan megfelelő tájékoztatást kapott, az eljáró ügyvéd adatkezelésre vonatkozó Adatkezelési Tájékoztatójának (Kivonat) tartalmát a Vevő képviseletében eljáró természetes személy jelen Előszerveződés aláírását megelőzően megismerte és elfogadta. Az eljáró ügyvéd felhívja a Felek figyelmét arra, hogy az adataikban bekövetkezett változásokat kötelesek részére a változás bekövetkezését követően haladéktalanul írásban bejelenteni.
- 16.9 A Vevő képviseletében eljáró természetes személy tudomásul veszi, hogy az Eladó által személyes adatai kizárólag a jelen Előszerveződéssel érintett Ingatlanok adásvétel jogcímén történő értékesítése, és az adásvételhez kapcsolódó szerződéskötés céljából kerülnek felhasználásra (az adatok gyűjtése, felvétele, rögzítése, tárolása, felhasználása, továbbítása a továbbiakban együttesen: „Adatkezelés”), amelyre tekintettel a Vevő személyes adatai kezelésének jogalapja: a jelen Előszerveződés, valamint a végleges Adásvételi Szerződés megkötése, és azok teljesítése, továbbá az Eladóra vonatkozó jogszabályban előírt kötelezettségek teljesítése (különösen, de nem kizárólagosan a Pmt. szerinti azonosítás, továbbá a végleges Adásvételi Szerződés törvényben rögzített kötelező tartalmi elemeinek való megfelelés). A Vevő képviseletében eljáró természetes személy kijelenti és tudomásul veszi, hogy a szerződéskötési folyamat során a jelen Előszerveződés, valamint a végleges Adásvételi Szerződés létrejöttéhez, teljesítéséhez szükséges kapcsolattartás céljából a jelen Előszerveződésben rögzített egyéb személyes adatait (így

különösen, de nem kizárólagosan email címét, értesítési címét) az Eladó nyilvántartja, és azokat a természetes személyeknek a személyes adatok kezelése tekintetében történő védelméről és az ilyen adatok szabad áramlásáról, valamint a 95/46/EK irányelv hatályon kívül helyezéséről (általános adatvédelmi rendelet, General Data Protection Regulation) szóló, Európai Parlament és Tanács 2016. április 27-i (EU) 2016/679 Rendeletében (továbbiakban: „GDPR”), valamint az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvényben foglalt adatbiztonsági követelményeknek megfelelően, valamint a személyes adatok kezelésére vonatkozó elvek szem előtt tartása mellett kezeli. A fentiekre tekintettel, az Eladó jogosulttá válik a Vevő képviselőjében eljáró természetes személy személyes adatainak – kizárólag az Eladó Adatkezelési Tájékoztatójában foglaltak szerint, az Ingatlanok értékesítésével összefüggő célból és okból való – harmadik személyek részére történő továbbítására (különösen, de nem kizárólagosan a Felek által megbízott ügyvédi irodának, a Finanszírozó Banknak, Letétkezelőnek, Társasház közös képviselőjének és üzemeltetőjének, Kivitelezőnek). A Vevő képviselőjében eljáró természetes személy kijelenti, hogy személyes adatai kezelésére, továbbítására vonatkozóan megfelelő tájékoztatást kapott, az Eladó Adatkezelésre vonatkozó Adatvédelmi Tájékoztatójának tartalmát a Vevő képviselőjében eljáró természetes személy jelen Előszerveződés aláírását megelőzően megismerte és jelen Előszerveződés aláírásával elfogadta. A Vevő képviselőjében eljáró természetes személy jóváhagyólag tudomásul veszi, hogy az Eladó a Vevő képviselőjében eljáró természetes személy személyes adatait a Vevő által megismert Adatkezelési Tájékoztatóban foglalt időtartamig jogosult kezelni, figyelemmel a személyes adatok megőrzésére a jogszabályok által előírt kötelező adatkezelési időtartamra is. Az Eladó ezúton kijelenti, hogy a Vevő képviselőjében eljáró természetes személy személyes adatait nem hozza nyilvánosságra. Az adatok pontosságára és teljességére tekintettel, az Eladó felhívja a Vevő képviselőjében eljáró természetes személy figyelmét arra, hogy a személyes adataiban bekövetkezett változásokat köteles a változás bekövetkezését követően haladéktalanul írásban bejelenteni az Eladó részére. A Vevő képviselőjében eljáró természetes személy kijelenti, hogy jelen Előszerveződés aláírásakor az Adatkezeléssel kapcsolatos jogaira és jogorvoslati lehetőségeire is kiterjedő részletes tájékoztatásban részesült, amelyet Vevő képviselőjében eljáró természetes személy megértett és tudomásul vett.

- 16.10 Felek kötelezettséget vállalnak arra, hogy a jelen Előszerveződéssel kapcsolatos, illetve a jelen Előszerveződéssel kapcsolatban egymásról szerzett valamennyi adatot, beleértve azok létrejöttét és tartalmát, szigorúan bizalmasan kezelik. Felek vállalják továbbá, hogy a fenti adatok nem hozhatók nyilvánosságra, azokat harmadik személlyel - kivéve bírósági vagy hatósági eljárást, a Felek jogi képviselőit és pénzügyi tanácsadóit, hitelezőit, - a másik Fél előzetes írásbeli hozzájárulása nélkül nem közlik.
- 16.11 A jelen Előszerveződés a Felek (általános vagy e tárgyban különös) jogutódjára is kötelező. Felek vállalják, hogy különös vagy általános jogutódlás esetén a jelen Előszerveződést jogutódjaikkal megfelelően meg- és elismertetik. Vevő kijelenti, hogy Eladó lehetőséget biztosított számára a jelen Előszerveződés szerződéses feltételeinek részletes megtárgyalására, valamint a jelen Előszerveződés szövege Vevő egyetértésével került véglegesítésre. Vevő kijelenti továbbá, hogy összhangban vannak az általa ismert piaci gyakorlattal a jelen Előszerveződés azon rendelkezései is, amelyek az alkalmazandó jogszabályoktól - a diszpozitivitásra tekintettel megengedetten - eltérnek.
- 16.12 Ha a jelen Előszerveződés valamely részét érvénytelennek nyilvánítják vagy pedig a jelen Előszerveződés valamely rendelkezése a továbbiakban nem alkalmazható, a jelen Előszerveződés fennmaradó rendelkezései továbbra is teljes hatállyal bírnak. Ilyen esetben azt a rendelkezést, amelyet érvénytelennek vagy egyébként alkalmazhatatlannak nyilvánítottak, oly módon módosítottak kell tekinteni, ami lehetővé teszi a Felek szándékainak, továbbá azoknak a gazdasági és jogi céloknak a megvalósítását, amit a Felek az érvénytelen vagy nem alkalmazható rendelkezéssel el kívántak érni.
- 16.13 Felek kijelentik, hogy a jelen Előszerveződés a Felek között létrejött teljes megállapodást teljeskörűen szabályozza, és hatálytalanná tesz bármilyen, e tárgyban korábban folytatott előzetes szóbeli egyeztetést vagy korábban született írásbeli megállapodást, illetve nyilatkozatot. Felek rögzítik, hogy a jelen Előszerveződésnek nem képezik tartalmát azon szokások, amelyek alkalmazásában a Felek az esetleges korábbi üzleti kapcsolatukban megegyeztek, illetve azon gyakorlat, amelyet egymás között kialakítottak. Felek rögzítik továbbá, hogy a jelen Előszerveződésnek nem képezi tartalmát az adott üzletágban a hasonló szerződés alanyai által széles körben ismert és rendszeresen alkalmazott szokás, amelyre tekintettel a Felek a Ptk. 6:63. § (5) bekezdés alkalmazását kizárják.
- 16.14 Bármely vita eldöntésére, amely a jelen Előszerveződésből vagy Adásvételi Szerződésből vagy azzal összefüggésben, annak megszűnésével, megszűnésével, érvényességével, vagy értelmezésével kapcsolatban keletkezik, a Felek kikötik az Ingatlanok fekvése szerint illetékes bíróságot.

Szerződés azonosító:

Római Park B2002, B2005, B2006, B2104, B2106, B2109, B2110, B2204, B2206, B2207, B2209, B2304, B2306, B2307, B2309/2022/ESZ

16.15 Felek rögzítik, hogy a jelen Előszerződés kizárólag valamennyi Fél által aláírva, írásban módosítható.

16.16 A jelen Előszerződés a Felek általi kölcsönös aláírása napján jön létre. Amennyiben a Felek eltérő időpontban írják alá a jelen Előszerződést, úgy az Előszerződés a későbbi időpontban aláíró fél aláírása napján jön létre.

16.17 Fellek megállapodnak, hogy jelen Előszerződésben nem rendezett kérdésekben a Ptk. és egyéb vonatkozó magyar jogszabályok rendelkezései az irányadók.

Felek a jelen Előszerződést elolvasták, közösen értelmezték, megértették és azt, mint akaratukkal mindenben teljesen megegyezőt jóváhagyólag alulírott helyen és napon írták alá.

Budapest, 2022. augusztus 10.

Budapest, 2022. augusztus 22.

LIVING II. Ingatlanfejlesztő Befektetési Alap
képviseli: GLADIATOR Befektetési Alapkezelő Zrt.
képviselében Martin János meghatalmazott
Eladó

Budapest Főváros III. Kerület
Óbuda-Békásmegyer Önkormányzata
képviseli önállóan Dr. Kiss László polgármester nevében
és megbízásából Czeglédi Gergő alpolgármester

Ellenjegyzem Budapesten, 2022. 08. 22. napján, egyben a jelen Előszerződés 16.5 pontjába foglalt ügyvédi meghatalmazást elfogadom:

dr. Fütty Tivadar ügyvéd
(Dr. Fütty Ügyvédi Iroda,
székhelye: 1158 Budapest, Apolló utca 42.,
kamarai azonosító száma: 36060323)

DR. FÜTTY ÜGYVÉDI IRODA
dr. Fütty Tivadar ügyvéd
1158 Bp. Apolló u. 42.
KASZ: 36060323

OBVF KFT
Czékó Gábor

Szerződés azonosító:

Római Park/B2002, B2005, B2006, B2104, B2106, B2109, B2110, B2204, B2206, B2207, B2209, B2304, B2306, B2307, B2309/2022:ESZ

LETÉTKEZELŐI ZÁRADÉK

A **Kereskedelmi és Hitelbank Zártkörűen Működő Részvénytársaság** (székhely: 1095 Budapest, Lechner Ödön fasor 9.; cégjegyzékszám: Cg. 01-10-041043) (továbbiakban: „**K&H Bank Zrt.**”) alulírott cégjegyzésre együttesen jogosult képviselői ezúton kijelentjük, hogy a **K&H Bank Zrt.**, mint a **LIVING II. Ingatlanfejlesztő Befektetési Alap** (székhelye: 1095 Budapest, Máriássy utca 7.; nyilvántartási száma: 1221-42) **Letétkezelője** a kollektív befektetési formák befektetési és hitelfelvételi szabályairól szóló 78/2014. (III. 14.) Korm. rendelet 38. § (3) bekezdése, illetve a kollektív befektetési formákról és kezelőikről, valamint egyes pénzügyi tárgyú törvények módosításáról szóló 2014. évi XVI. törvény („**Kbtv.**”) 64. § (9) bekezdésének f) pontja alapján, a Ptk. 6:118. § (1) bekezdése szerint beleegyezését a jelen Előszerződés hatályba lépéséhez csatolva megadja.

Budapest, 2022.

Kereskedelmi és Hitelbank Zártkörűen Működő Részvénytársaság
Letétkezelő
Képviseli:

Név: Károly Horváth
Tisztség: Senior Banker

Imre Ferenc Zahorján
Relationship Manager

PLÁNE® MÉRNÖKIRODA KFT.

AVDH Bélyegző

H1016 BUDAPEST, ZSOLT U. 6 C. TEL.: (36-1) 214-6550, FAX.: (36-1) 214-1998
CÉGJEGYZÉKSZÁM: 01-09-164138 ADÓSZÁM: HU 10721920 BANKSZÁMLASZÁM: 10300002-20334451-00003285
3w: planemernok.hu e-mail: planemernok@planemernok.hu

N 0624/2024

**INGATLAN ÉRTÉK MEGHATÁROZÓ
SZAKVÉLEMÉNY****KIEGÉSZÍTÉS**

1039 BUDAPEST, PÜNKÖSDFÜRDŐ UTCA - HRSZ.64057/35
BÉRLAKÁSÉPÍTÉSI PROJEKT TERÜLETE

HRSZ.64057/35



BUDAPEST, 2024.JÚNIUS



IRM/IKSZFO-ID/2295-2/2010 határozattal 009584 nyilvántartási számon bejegyzett

IGAZSÁGÜGYISZAKÉRTŐ

Ingatlan-értékbecslés, bányászati, építőipari gép gyártása, hőerőgépek és rendszerek, kohászati gép gyártása,
mechanikai erőgép, energiaközlő gyártása, beruházás, beruházás lebonyolítás, építésgazdaság,
építésszervezés, építési szerelőipar, építéstechnológia, építőanyag-ipar, épületenergetika

<http://szakertok.irm.gov.hu/CompanyFactSheet.aspx?id=009584>

ELŐZMÉNYEK

A ÓBUDA-BÉKÁSMEGYER VÁROSFEJLESZTŐ NONPROFIT KORLÁTOLT FELELŐSSÉGŰ TÁRSASÁG (1033 Budapest, Fő tér 2. 2. em. 18.) megbízásából a 2021.04.30-i fordulónappal készítettünk Ingatlan Érték Meghatározó Szakvéleményt döntéselőkészítés céljából a 64057/35 helyrajzi számú telek ingatlanon tervezett projekt megvalósítására vonatkozóan: a telek forgalmi értékének meghatározására a tervezett, jövőbeli beépítési lehetőségek figyelembevételével.

Szakvéleményünkben a maradványérték módszer alátámasztásához meghatározásra került a tervezett projekt során megvalósítandó lakások, tárolók és teremgarázsszinti gépkocsibeállók piaci forgalmi értéke is.

Az ÓBUDA-BÉKÁSMEGYER VÁROSFEJLESZTŐ NONPROFIT Kft. felkérésére jelen ingatlanforgalmi szakértői vélemény keretében – a 2021.04.30-i fordulónapi szakvéleményünk kiegészítéseként - meghatározásra kerül a tervezett lakóépület projekt első ütemében megvalósuló, Budapest Főváros III. Kerület, Óbuda-Békásmegyer Önkormányzat tervezett tulajdonát képező 10 db mélygarázsban kialakításra kerülő parkolóhely aktuális piaci forgalmi értéke.

Szakvéleményünk elkészítéséhez a felhasználásra került 2021.04.30-i fordulónapi szakértői véleményünk, valamint a megrendelő által megküldött alábbi dokumentumok:

- A tervezett beruházás mélygarázsszintjének szakvéleményünkhöz csatolt alaprajza, melyen bejelölésre került
 - a Beruházó és az Önkormányzat között megkötött eredeti szerződés szerinti 15 db gépkocsibeálló elhelyezkedése (piros színnel jelölve)
 - valamint a tárgyi beruházás késedelme és kötbérvételek rendezése kapcsán az Önkormányzat tulajdonába kerülő további 10 db gépkocsibeálló tervezett elhelyezkedése (narancssárga színnel jelölve)
- A beruházó által az Önkormányzatnak megküldött utolsó - 2023.06.15-i dátumú – státuszjelentése. (Azóta akadályközlésben vannak és munkavégzés nem történt.)

ADATLAP INGATLAN ÉRTÉKELÉSÉHEZ

Gk

Az ingatlanértékelő adatlap a hitelfedezeti érték egyszerűsített dokumentálási formában történő megállapítását szolgálja. A vonatkozó 25/1997 (VIII.1.) PM. rendeletnek megfelelően, az abban meghatározott eljárásokat követve – valamint az EVS 2003 - EVS 2020, továbbá a Magyar Ingatlan Szövetség (MAISz), értékelő tagozat és az MNB vonatkozó ajánlásban, valamint az OBERBANK Értékelési kézikönyvében foglaltaknak megfelelően - készült, az értékelés céljának megfelelően alkalmazva az abban foglaltakat. Az alkalmazott módszerek és a levont következtetések értelmezése az ott meghatározottak szerint értendő.

Az értékelő társaság:		PLANE Mérnökiroda KFT.	
Szakértő(k) neve:		Takács Nándor / Baka Györgyi	
Az értékelés fordulónapja:		2024.06.24.	
Az értékelés érvényességi ideje		6 hónap	
A vizsgálat célja		A 64057/35 helyrajzi számú ingatlanon tervezett lakóépület mélygarázs szintjén kialakításra kerülő 10 db gépkocsibeálló forgalmi érték meghatározása döntéshozókészítés céljából, Megbízó általi felhasználásra	
Ingatlan értékelés	X	éves felülvizsgálat	egyéb:
Ügyfél:		ÓBUDA-BÉKÁSMEGYER VÁROSFEJLESZTŐ NONPROFIT KFT.(1033 Budapest, Fő tér 2. 2. em. 18.)	
Az ingatlan helyrajzi száma:		hrsz.64057/35	
Az ingatlan címe:		1039 Budapest, Pünkösdfürdő utca – hrsz. 64057/35	
Az ingatlan megnevezése: (Tulajdoni lap szerint)		Kivett beépítetlen terület	
Az ingatlan hasznosítási formája:		fejlesztési terület	
Értékelt vagyonértékű jog megnevezése:	tulajdonjog	Tulajdoni hányad	1/1
Telek terület:		10 626 m²	
Alkalmazott módszertan		Piaci összehasonlító módszer Hozam alapú módszer	
Figyelembe vett és figyelmen kívül hagyott terhek:		Az általunk meghatározott ingatlanérték per-, teher-, és igénymentes állapotra vonatkozik.	
Megbízó által átadott dokumentumok és felhasznált egyéb dokumentumok:		Tulajdoni lap Tervezett projekt: tervek, építési engedély A tárgyi telekingatlanra készített 2021.04.30-i dátumú szakvéleményünk	
Az értékelést végző és ellenőrző neve		készítette: Baka Györgyi ig. szakértő ellenőrizte: Takács Nándor ig. szakértő	
Értékelésbe bevont speciális szakértők		---	
Nyilatkozat a kompetenciával kapcsolatban		Az értékelés elkészítéséhez megfelelő kompetenciával rendelkezünk	
Piaci érték mindösszesen*:		65 000 000 Ft	

Megjegyzés: A szakvéleményünkben meghatározott érték hipotetikus értéként a tárgyi ingatlanon megvalósításra kerülő lakóépület 100%-os készültségét, a használatbavételi engedély rendelkezésre állását feltételezi.

Budapest, 2024.06.24.

PLANE mérnökiroda KFT.
1016 Budapest Zsolt u. 6/C
Adószám: 10721920-2-41

TAKÁCS NÁNDOR
DEL. GAZDASÁGMINISZTER (MSZ.)
DEL. BUDAPESTI GAZDASÁGI KÖZÖS (EUFIM/ESSEC)
VEZETŐ ÉRTÉKELŐ (PLAJ: 10099/2/2008)
KÖZTARSASÁGI INGATLAN-OROSZÁRI SZAKÉRTŐ (IM 4582)

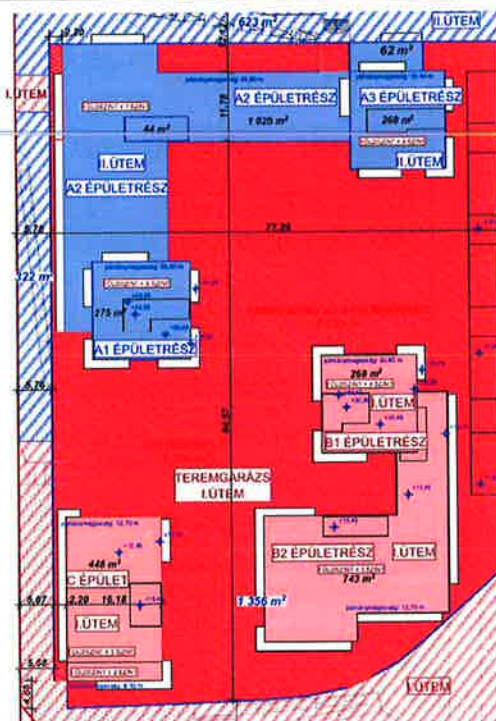
BAKA GYÖRGYI
DEL. ÉRTÉKELŐ
DEL. INGATLAN-OROSZÁRI (ESSEC)
KÖZTARSASÁGI INGATLAN-OROSZÁRI SZAKÉRTŐ (IM 010689)

1.1. AZ INGATLAN ÁLTALÁNOS BEMUTATÁSA

Az ingatlan címe, helyrajzi száma:	1039 Budapest Pünkösdfürdő utca (HRSZ. 64057/35)
Bejegyzett tulajdonos (ok), tulajdoni hányad (uk):	Budapest III. ker Óbuda-Békásmegyer Önkormányzat 1/1 1033 Budapest III. ker. Fő tér 2.II.19.
Az esetleges széljegyzet (ek) tartalma:	---
Szolgalmi jogok, haszonélvezet, egyéb terhek	csatolt tulajdoni lap szerint
A környező ingatlanok jellemző hasznosítási formája:	Környezetében 4 emeletes és 10 emeletes panelépületek, illetve családi házak találhatók, a Fővárosi Csatornázási művek telephelye, Pünkösdfürdői Strand (cca. 300 m) Duna-part (cca.500m)
Ingatlan nyilvántartási adatokkal kapcsolatos megjegyzések:	Az ingatlan nyilvántartási adatokat részleteiben nem vizsgáltuk, a mellékelt nem hiteles tulajdoni lap (szemle másolat) birtokában végeztük az értékelést. Jogi ügyekben állást nem foglaltunk. Az ingatlant per-, teher-, és igénymentes állapotúnak tekintettük – kivéve azon terheket, melyek az ingatlan esetleges értékesítése esetén is fennmaradnak.
Lakott településen belüli elhelyezkedése:	Budapest, III. kerület – Békásmegyer és Csillaghegy határán
Megközelíthetősége:	Jól megközelíthető szilárd burkolatú úton
Közlekedési eszközök:	Gépkocsi, tömegközlekedés
Egyéb:	Duna part közeli elhelyezkedés FCSM telephely szomszédsága

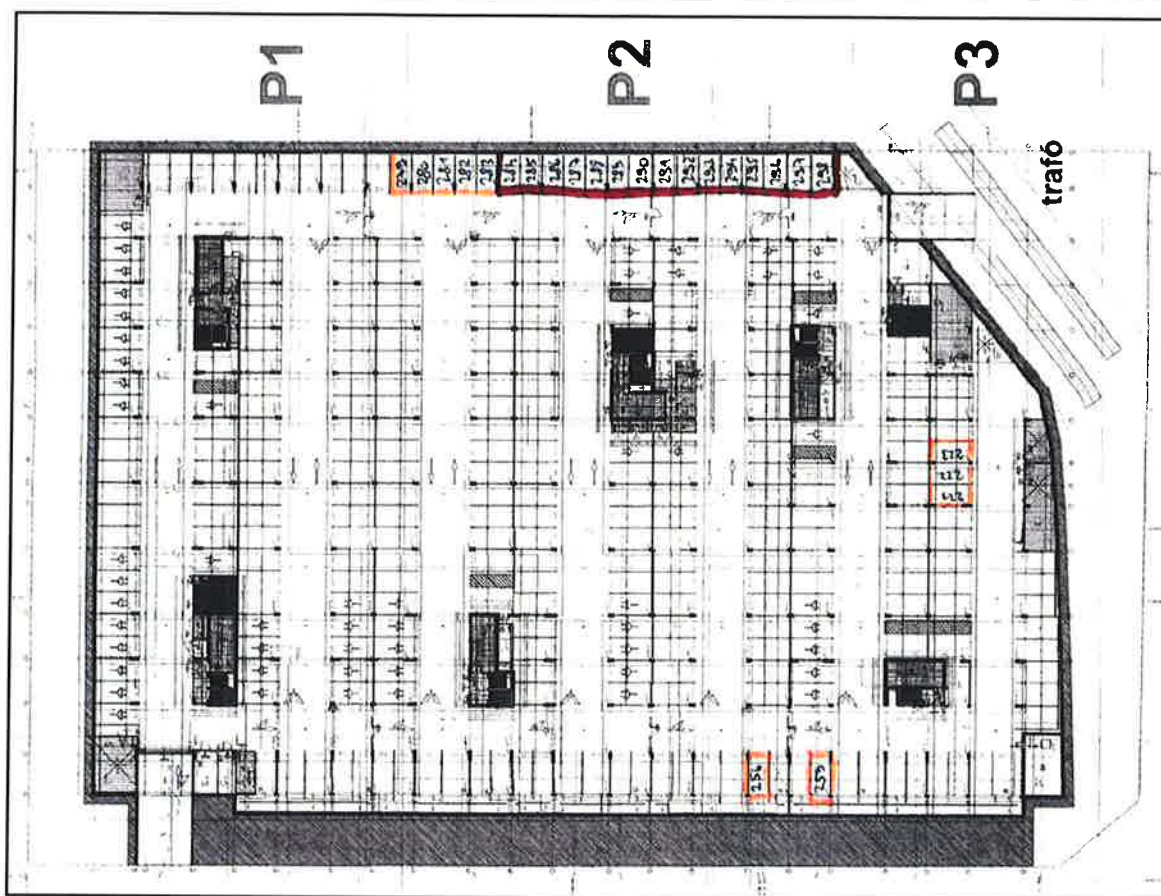
A tárgyi ingatlanon egy három tömbből álló (A, B és C épülettömb), összesen 291 lakásos lakófunkciójú épületegyüttes tervezett. A tervek szerint a környező területek karakterére is figyelemmel az északi „A” tömbben pince + földszint + 7, míg a déli „B” és „C” tömbökben pince+ földszint + 3 szintes kerülnek kialakításra. A keretből három, pince + földszint + 9 szintes épülettömb emelkedik ki. A térszint alatti fedett zárt gépkocsi tárolóban 303 db gépkocsi kerül kialakításra. A beruházás ütemezett használatbavétellel az alábbi ütemezésnek megfelelően tervezett:

- I. ütemben: a teljes teremgarázs ki és beajtókkal, közútsatlakozással, valamint a déli épületrészek „C” és „B” tömbök készülnének el, 303 db parkolóval és 106 db lakással.
- II. ütemben: az „A” épülettömb készül el, összesen további 185 db lakással.
- „Az épület megközelítése két irányból a nyugati oldalon határos Hatvány Lajos utca felől az épület ÉNY-i pontján, és a déli oldalon DK-i telekhatár közelében a Pünkösdfürdő utca felől biztosított. A tervezett beépítés során 291 db lakásegységes épülethez tartozó személygépkocsi parkoló az épület alsó szintjén kiépítendő terepbe süllyesztett parkoló teremgarázsban található.



Az épület teremgarázs szintjét személygépkocsival a határoló utakról rámpán keresztül tudjuk megközelíteni. A mélygarázsban kaptak helyet a parkolókon kívül gépészeti üzemeltetési területek, a közös kerékpártároló, hulladéktároló is. A tervezett három épülettömb lakásai a teremgarázs szint feletti belső udvarról nyíló bejáratokon keresztül lifttel, illetve zárt lépcsőházon keresztül közelíthetők meg. Létesítendő parkolók száma: 303 db, melyből csökkentett méretű: 54 db (17,82%), és 7 db mozgáskorlátozott." (forrás: Építési engedélyezési tervdokumentáció)

Jelen szakvéleményünk tárgya a térszint alatti fedett zárt gépkocsi tárolóban kialakításra kerülő gépkocsibeállók közül a tervek szerint - a tárgyi beruházás késedelmé és a kötbérkövetelések rendezése kapcsán - a Budapest Főváros III. Kerület, Óbuda-Békásmegyer Önkormányzat tulajdonába kerülő 10 db gépkocsibeálló piaci forgalmi értékének meghatározása.

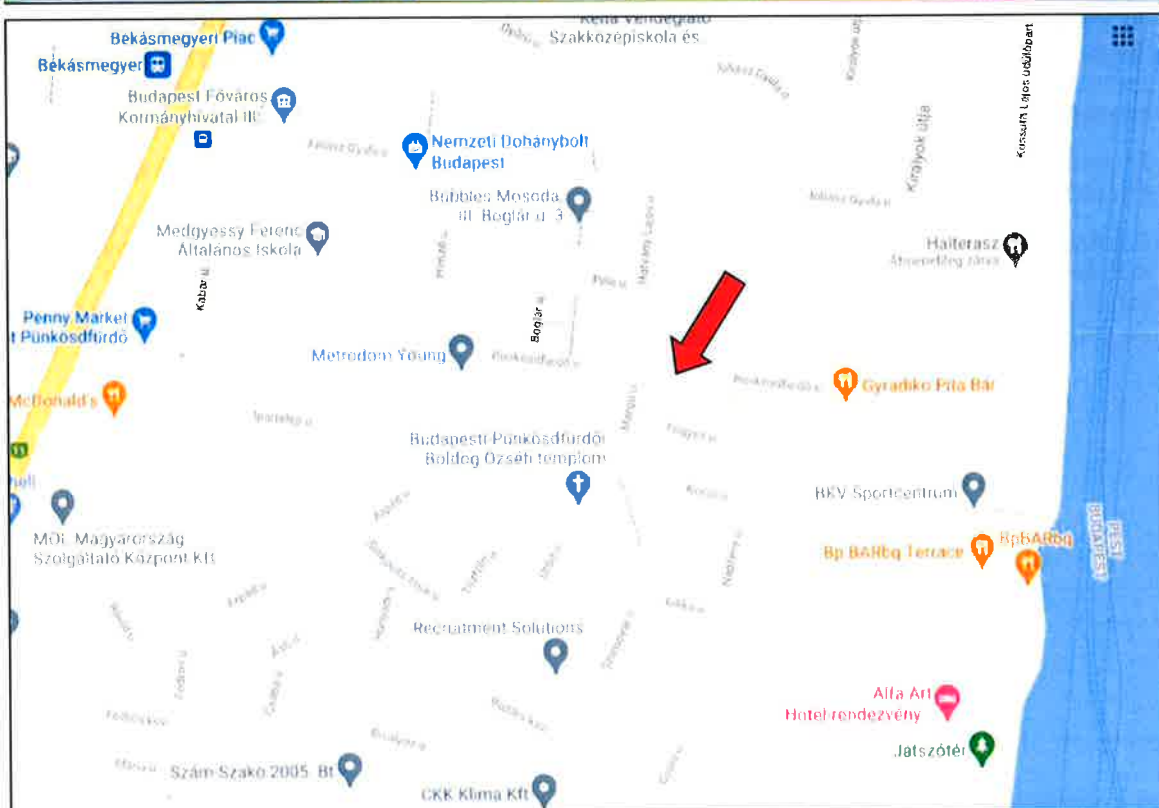
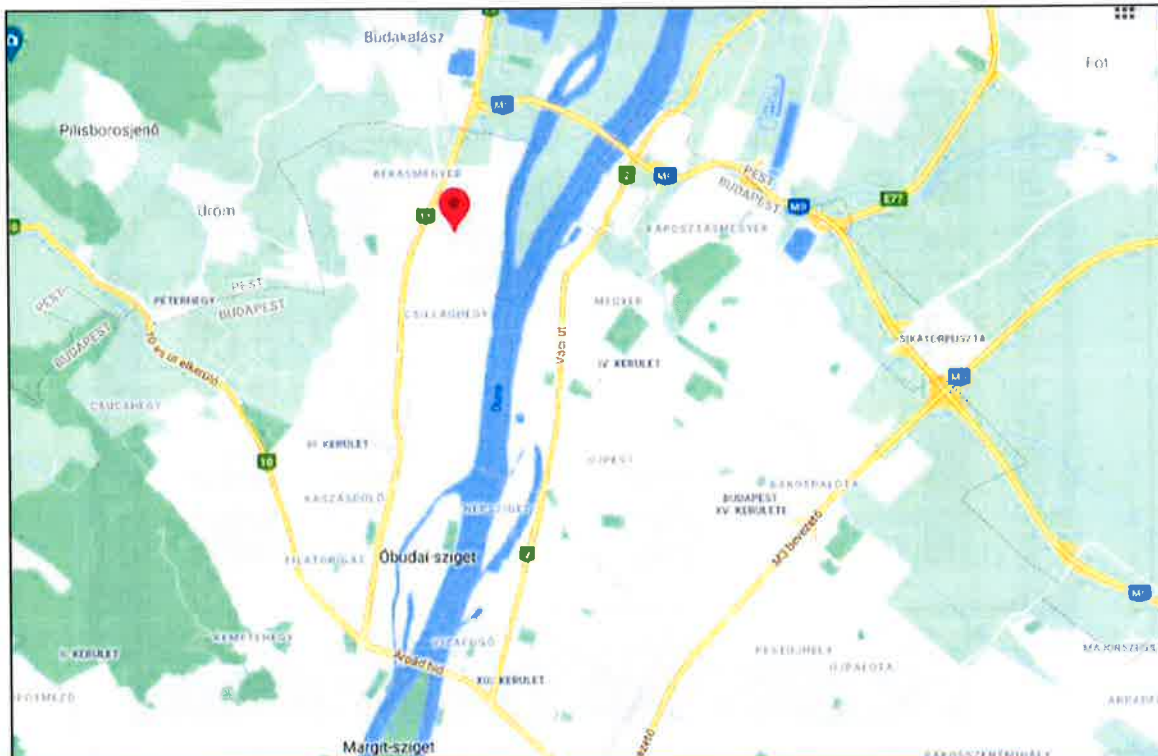


Az értékelt gépkocsibeállók elhelyezkedése: A fenti pinceszinti alaprajzon piros színnel szerepel az a 15 darab parkoló, ami az eredeti szerződés szerint az Önkormányzaté lesz és narancssárgával az a plusz 10 db, mely most a beruházás késedelmé és kötbérvételek rendezése kapcsán szintén az Önkormányzat tulajdonába kerülne. Ez utóbbiak forgalmi értékmeghatározása képezi jelen szakvéleményünk tárgyát.

Az értékelt 10 db gépkocsibeálló mindegyike átlagos méretű, elhelyezkedésű (nem tartozik a csökkent értékű beállók közé.)

A projekt jelenlegi állására vonatkozóan a 2023.06.15-i státuszjelentés áll rendelkezésünkre, mely szerint a mélyépítési munkálatok elkészültek, de a fejlesztő - LIVING II. Ingatlanfejlesztő Befektetési Alap - a beruházás mélyépítési munkáinak lezárását követően a folytatásához szükséges finanszírozás lehetőségek meghiúsulása okán a kivitelezési munkálatok felfüggesztéséről döntött.

1.2. TÉRKÉPEK



Tervezett épületegyüttes:



2. AZ INGATLAN ÉRTÉKELÉSE

Figyelemmel az értékelés céljára, továbbá az értékelendő ingatlan sajátosságaira a tervezett (folyamatban lévő) lakóingatlanfejlesztési projekt részét képező 10 db teremgarázs gépkocsibeálló jelenlegi értékének meghatározása során az értékelési gyakorlatokban használt eljárások közül a **piaci összehasonlító megközelítést** és – ellenőrzésként – a **hozam alapú megközelítés módszerét** alkalmaztuk.

2.1. ÉRTÉKELÉSI MÓDSZEREK BEMUTATÁSA

FORGALMI ÉRTÉKELÉS

A **forgalmi értékelés** már megvalósult, konkrét és mindenki által ismert tranzakciók árainak az értékelés tárgyára (a vizsgált ingatlanra) való kiterjesztésével, összehasonlításával történik. Az értékelés során a piacon a közelmúltban (általában 1-3-6 hónap) eladott, (kivételes esetekben az eladásra felkínált) ingatlanokat kell elemeznünk és összehasonlítaniuk az értékelés tárgyát képező ingatlannal. Az összehasonlítás során az ingatlanpiacot leginkább meghatározó alább felsorolt tényezőket kell figyelembe vennünk:

- a kereslet és kínálat vizsgálatakor áttekintjük a potenciális felhasználók jellemzőit (számuk, vásárlóerejük, ízlésük, preferenciájuk, stb.), illetve azokra az eszközökre összpontosítunk, melyek eladatlanok, vagy üresek, illetve melyek építési, tervezési, vagy beruházási fázisban vannak, hiszen bármely elem változása ezek közül a vizsgált eszköz árának változását okozhatja,
- a helyettesítés elvének alkalmazásakor azt az árat keressük, melyet egy hasonlóan hasznosítható helyettesítő eszközért fizetnének a vásárlók,
- az egyensúly vizsgálatok egyrészt a keresleti és kínálati piac egyensúlyát vizsgáljuk, másrészt az eszközök egymáshoz való viszonyát (pl. egy adott földterülethez tartozó épületek, az elhelyezkedéshez kapcsolódó kényelmi szolgáltatások, a fő tevékenységhez szükséges berendezések száma, kiszolgáló eszközök, stb.),
- a külső hatások számszerűsítésekor figyelembe kell venni a gazdasági fellendülést, vagy a gazdasági depresszió hatását, a várható kilátásokat, a területi elhelyezkedést, az önkormányzati szabályozásokat, stb.

Földterület, valamint beépített ingatlanok értékelésénél – megfelelő piaci viszonyok között – az értékelési módszerek közül a forgalmi értékelés adja a legpontosabb értéket. Ekkor bizonyos fejlesztési körzetben végzünk összehasonlításokat, amelyek közös elemeket és hasonló piaci lehetőségeket tartalmaznak. Közvetlen összehasonlításra alkalmas adatok hiányában egyéb vagyontárgyakat veszünk figyelembe, illetve vizsgáljuk az ország hasonló területeinek ingatlanpiacát.

A forgalmi értékelést teljes körű külső (árkatalógusok, az adott gazdasági régió szakajtói, nyilvános árverési adatok, stb.) és belső (ingatlanforgalmazói tevékenység adatbázisa, egyéb adatbázisok) adatokra épülő saját adatbázis segíti.

HOZADÉKI ÉRTÉKELÉS

A **hozadéki értékelés** az eszköz jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő költségeinek különbségéből vezeti le annak értékét. A becsült érték azon a bevételen alapul, amit az adott ingatlanpiaci szegmensben befektető hosszabb távon elérhet.

- Az értékelés során az eszköz jövedelemtermelő képességét vizsgáljuk, azaz a jövőben várhatóan képződő, szabad rendelkezésű pénzmennyiség jelenértékét számszerűsítjük, amely kifejezi az eszköznek, mint üzleti befektetésnek az értékét.
- A módszer a jövedelemtermelő eszközök értékelésekor adja a legpontosabb értéket, hiszen pl. egy jövedelemtermelő ingatlant tipikusan beruházásként vásárolják meg, és a beruházó szempontjából az ingatlan értékére ható kritikus elem a pénzhözó képesség.

A hozamelvű értékelésnek a gyakorlatban két módszere alkalmazott

- a direkt tőkésítés
- Diszkontált Cash Flow (DCF) módszer



A módszer alkalmazása jövedelemtermelő ingatlanok esetében indokolt, az adott piaci szektorra vonatkozó, valamint az üzemeltetésre vonatkozó megfelelő adatok (bevételek, költségek, kihasználtság) alapján vezeti le az értéket.

A direkt tőkésítésnél egy év működési adatai alapján – nettó működési bevételeiből – állapítjuk meg az értéket az ingatlanpiaci szektor és az adott ingatlan adottságai, kockázatai alapján megválasztott tőkésítési ráta segítségével.

2.2. ÉRTÉKELÉS - PIACI ÖSSZEHAISONLÍTÓ MEGKÖZELÍTÉS

Összehasonlító elemzésünk során az általunk használt adatbankok alapján az ingatlan környezetében eladásra kínált hasonló adottságú gépkocsibeállók árait vizsgáltuk.

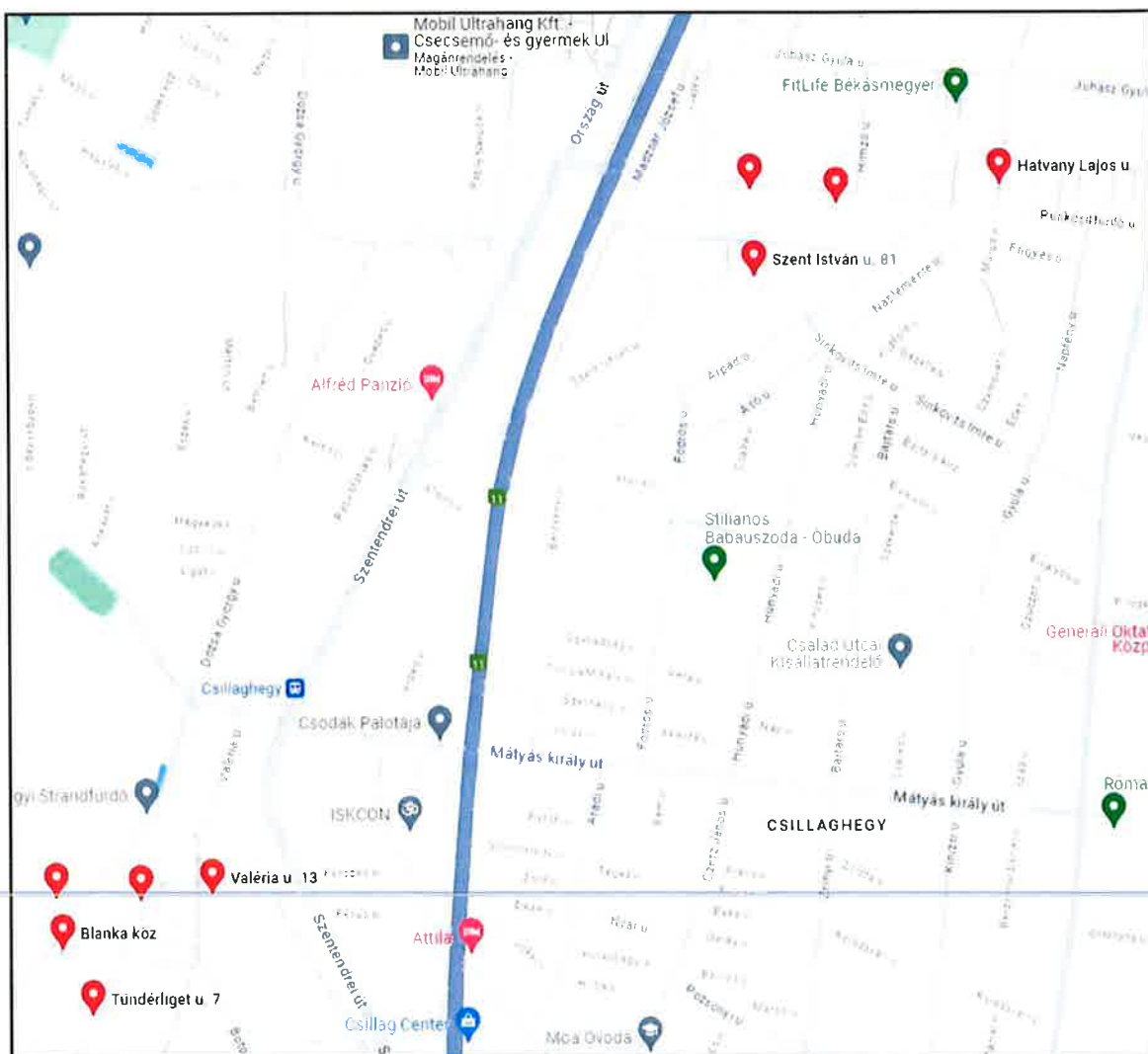
PIACI ÖSSZEHAISONLÍTÓ ADATOK ÉRTÉKESÍTÉSRE KÍNÁLT TEREMGARÁZSOK A TÁGABB KÖRNYEZETBEN

1. ingatlan	https://ingatlan.com/33545123/nyomtatas		
Budapest III. kerület, Pusztakúti út		Ingatlan állapota	újszerű
Forest Hill lakóparkban , Csillaghegyen eladó tulajdonostól egy penthouse lakás a 3. emeleten . Beépített minőségi bútorokkal , lámpákkal és gépekkel továbbá elektromos alumínium redőnnyel , szúnyoghálóval.		Építés éve	2021
A lakáshoz kötelezően megvásárolandó a vételáron felül egy tároló 2.5 Milliő Forintért és egy földszinti zárt garázsban lévő parkolóhely 7.5 Milliő Forintért .			
2/1 ingatlan	https://ingatlan.com/34048203/nyomtatas		
Budapest III. kerület, Tündérliget utca 7.			
Eladó teremgarázs hely			
Ár		Alapterület	
5,50 millió Ft		13 m ²	
1 db teremgarázs beállóhely eladó a Forrásliget Lakóparkban , a Tündérliget (D-E. lépcsőház) alatt (csatolt alaprajzon 24/F jellel megjelölt beállóhely), 5.500.000 Ft vételáron.			
Közös költség: 3.080 Ft/hó/beálló.			
2/2 ingatlan	https://ingatlan.com/33642311/nyomtatas		
Budapest III. kerület, Tündérliget utca 3.			
Eladó teremgarázs hely			
Ár		Alapterület	
6,80 millió Ft		12 m ²	
Automata kapu után rögtön az első hely balra. Modern lakóparki társasház fizetőképes bérlőkkel. Jelenleg is bérbeadva. 3,8% inf. feletti hozammal. Nem mélygarázs, tehát eső után sem áll benne a víz, az utcaszinten van .			
3. ingatlan	https://ingatlan.com/31941919/nyomtatas https://ingatlan.com/34012948/nyomtatas		
Budapest III. kerület, Pünkösdfürdő utca		Parkolás	teremgarázs hely - megvásárolható
Hamarosan költözhető otthonok a Duna-parttól néhány percre		Parkolóhely ára	5,50 MFt
Fedezze fel az Óbuda szívében, a Római-part legújabb gyöngyszemét a Duna-parttól csupán néhány perc sétára található BudaBright lakóparkot. A Pünkösdfürdő, Septimius Severus és Ipartelep utcák által határolt területen három, már átadott épület várja új lakóit. A műszaki átadást-átvétel megtörtént, és a használatba vételi eljárás is hamarosan lezárul!			
Használatba vételi engedély 2024. június			
Parkolóhely ára 6,5 M Ft .			
4. ingatlan	https://ingatlan.com/33133420/nyomtatas		
			Parkolás
Budapest III. kerület, Valéria utca 13.			teremgarázs hely - megvásárolható
Valéria Óbuda egyik legszebb és legpatinásabb negyedében, Csillaghegyen található. A bruttó ~5.000 m2 területű társasház a Valéria utca és a Róza köz sarkán épült.			Parkolóhely ára 5,90 MFt
A lakáshoz megvásárolható 1 darab autóbeálló (teremgarázs: 5.9 M Ft/db)			

5/1 ingatlan	https://ingatlan.com/34205676/nyomtatas
 	<p>Parkolás teremgarázs hely - megvásárolható</p> <p>Parkolóhely ára 9 MFt</p>
Budapest III. kerület, Pünkösdfürdő utca III. kerületben, egy ugrásra a RÓMAI-PARTTÓL, Pünkösdfürdőn, az ÚJSZERŰ CSILLAGKERT TERASZHÁZ Lakóparkban -Lakás ára: 81,9 M Ft - Teremgarázs: 9,0 M Ft (nem kötelező) A lakáshoz az épület földszinti mélygarázsban nagyon jól parkolható tágas teremgarázs hely vásárolható 9 000 000 Ft-ért (megvásárlása nem kötelező, az utcán mindig van parkolóhely, parkolás egyelőre ingyenes). A garázs a társasház két oldala felől (Pünkösdfürdő utca, Ipartelep utca) is megközelíthető. Az elektromos garázkapu távirányítóval nyitható.	
5./2 ingatlan	https://ingatlan.com/34088191/nyomtatas
Budapest III. kerület, Pünkösdfürdő utca 48. Eladó teremgarázs hely	
Ár 8 millió Ft	Alapterület 12 m²
Eladó tulajdonostól kocsibeálló a Csillagkert Teraszház (1039 Budapest, Pünkösdfürdő utca 48.) földszinti teremgarázsában . A kocsibeállóba könnyű beparkolni, 2 oldalról fallal védett, így az autó biztonságban van. A beálló nem osztatlan közös tulajdon, hanem 1/1 tulajdonlású. A teremgarázs kapuja távirányítóval nyitható, a ház területére a Pünkösdfürdő utca és az Ipartelep utca felől is be lehet hajtani, mindkét bejáratot kapu védi, ami távirányítóval nyitható. A teremgarázs zárt, biztonságos elhelyezést nyújt az autónak.	
6. ingatlan	https://ingatlan.com/33867730/nyomtatas
  	
Budapest III. kerület, Szent István utca Eladó teremgarázs hely	
Ár 7 millió Ft	Alapterület 13 m²
A Csillaghegy Residence Lakóparkban eladó teremgarázshely. Az ár 27% áfát tartalmazza.	
7. ingatlan	https://ingatlan.com/33827616/nyomtatas
Budapest III. kerület, Blanka köz Eladó teremgarázs hely	
Ár 6,50 millió Ft	Alapterület 15 m²
Blanka köz 1-ben, teremgarázsban eladó egy parkolóhely (akár) bérbeadva.	

Piaci összehasonlító elemzés


	Cím	adatforrás	Teremgarázs beálló	leírás	Korrekciós tényezők					Össz korrekció	Korrigált ár	Átlagérték megállapítása során figyelembe vett érték
					Kínálat	lokáció	gk. beálló méret	épület műszaki színvonal	gk.beálló megközelítés (rampa/lift)			
1	Budapest, 3. kerület Csillaghegy Pusztakúti út Forest Hill lakópark	ingatlan.com no.33545123	7 500 000 Ft/db	újszerű társasház (2021)	-3%	0%	0%	0%	0%	-3%	7 275 000 Ft/db	7 275 000 Ft/db
2	Budapest, 3. kerület Tündérliget utca 3.-7.	ingatlan.com no.33642311	6 800 000 Ft/db	újszerű társasház	-3%	0%	0%	0%	0%	-3%	6 596 000 Ft/db	6 596 000 Ft/db
		ingatlan.com no.34048203	5 500 000 Ft/db		-3%	0%	0%	0%	0%	0%	5 500 000 Ft/db	5 500 000 Ft/db
3	Budapest, 3. kerület Pünkösdfürdő utca BudaBright Lakópark	ingatlan.com no.31941919	5 500 000 Ft/db	újépítésű társasház (2024.)	-3%	0%	0%	0%	0%	-3%	5 335 000 Ft/db	
		ingatlan.com no.34012948	6 500 000 Ft/db		-3%	0%	0%	0%	0%	-3%	6 305 000 Ft/db	6 305 000 Ft/db
4	Budapest, 3. kerület Valéria utca 13	ingatlan.com no.33133420	5 900 000 Ft/db	újépítésű társasház (2024.)	-3%	0%	0%	0%	0%	-3%	5 723 000 Ft/db	5 723 000 Ft/db
5	Budapest, 3. kerület Pünkösdfürdő utca 48. Csillagkert társasház	ingatlan.com no.34205676	9 000 000 Ft/db	újépítésű társasház (2024.)	-3%	0%	0%	0%	0%	-3%	8 730 000 Ft/db	
		ingatlan.com no.34088191	8 000 000 Ft/db		-3%	0%	0%	0%	0%	-3%	7 760 000 Ft/db	7 760 000 Ft/db
6	Budapest, 3. kerület Szent István utca Csillaghegy Residence	ingatlan.com no.33867730	7 000 000 Ft/db	újszerű társasház (2022.)	-3%	0%	0%	0%	0%	-3%	6 790 000 Ft/db	6 790 000 Ft/db
7	Budapest, 3. kerület Blanka köz	ingatlan.com no.33827616	6 500 000 Ft/db	újszerű társasház	-3%	0%	0%	0%	0%	-3%	6 305 000 Ft/db	6 305 000 Ft/db
Piaci összehasonlításnál figyelembe vett adatok korrigált átlagára (bruttó kerekítve):											6 631 900 Ft/db	6 500 000 Ft/db

**Blanka köz****Pünkösdfürdő u. 42**Budapest
1039**Szent István u. 81**Budapest
1039**Tündérliget u. 3**Budapest
1038**Pünkösdfürdő u. 48**Budapest
1039**Tündérliget u. 7**Budapest
1038**Valéria u. 13**Budapest
1038**Forest Hill lakópark**3.9 ⭐ (71) ⓘ
Társasház**PIACI ÖSSZEHASZNÁLÁSSAL MEGHATÁROZOTT ÉRTÉK (kerekén)****6 500 000 Ft/db**
10 db beálló: 65 000 000 Ft

2.3. ÉRTÉKELÉS - HOZAMALAPÚ MEGKÖZELÍTÉS

Számításaink ellenőrzésére a gépkocsibeállók érték meghatározását hozam alapú érték meghatározással (direkt tőkésítés módszerével) is elvégeztük – a piaci viszonyok alapján becsült bérleti díjak figyelembevételével.

PIACI ÖSSZEHASONLÍTÓ ADATOK - PIACI KÍNÁLATI BÉRLETI DÍJAK (gk.beálló)

1. ingatlan	https://ingatlan.com/34043533/nyomtatas		
Budapest III. kerület, Pünkösdfürdő utca 48. Kiadó teremgarázs hely			
Ár havonta 28 000 Ft		Alapterület 15 m ²	
Teremgarázs kiadó. -1 szinten. Kényelmesen parkolható, nagy autóval is. 28.000 Ft /hó + rezsi, fizetés negyedévente előre.			
2. ingatlan	https://ingatlan.com/34214728/nyomtatas		
Budapest III. kerület, Pünkösdfürdő utca 48/B			
Parkolás		önálló garázs - bérelhető	
Parkolóhely ára		25 000 Ft/hó	
A lakáshoz tartozik egy fedett garázs 25.000.-Ft/hó			
3. ingatlan	https://ingatlan.com/32266635/nyomtatas		
<div></div> <div></div> <div></div>			
Budapest III. kerület, Tündérliget utca Kiadó teremgarázs hely			
Ár havonta 30 000 Ft		Alapterület 15 m ²	
Bp., III. ker. Csillaghegyen, a népszerű Forrásliget Lakóparkban főképp hosszú távra kiadó egy jól parkolható teremgarázs beállók hely 30e Ft/hó + 3e Ft közös költség, vagy elektron autó töltővel 50e Ft/ hó bérleti díjért + áramfogyasztás költsége. Április 22.- től parkolható.			
4. ingatlan	https://ingatlan.com/33106398/nyomtatas		
<div></div> <div></div> <div></div>			
Budapest III. kerület, Tündérliget utca 3. Kiadó teremgarázs hely			
Ár havonta 27 500 Ft		Alapterület 13 m ²	
Ingatlan állapota	Jó állapotú	Min. bérleti idő	1 hónap
Építés éve	2001 és 2010 között	Parkolóhelyek száma	1
Költözhető	2024. október		
Csillaghegyen, a Pusztakúti úti társasház (nem a Pusztakúti útról megközelíthető) IV. épületében közvetlenül az utcáról nyíló, földszinti (tehát szintkülönbség nélküli, alacsony felfüggesztésű autóval is megközelíthető) teremgarázsában egy (1) darab fal melletti beállók hely tulajdonostól kiadó 2024. október 20-tól. A beállók helyet vastag oszlop választja el a szomszédjától, így ott van elég hely kényelmesen ki- és beszállni egy nagyobb autóba is. A bérleti díj nem foglalja magában a közös költséget és a felújítási alapot, ami összesen havi 5578 Ft (2024. június 1-től várhatóan 6313 Ft).			

5. ingatlan	https://ingatlan.com/34160446/nyomtatas
Budapest III. kerület, Lánglilium utca	
Kiadó teremgarázs hely	
Ar havonta	Alapterület
30 000 Ft	12 m²
Kiadó teremgarázs hely Budapest, 3.kerület, Lánglilium utcában.	

PIACELEMZÉS – PIACI BÉRLETI DÍJAK BECSLÉSE (gk.beálló)

Alapadatok			Korrekciós tényezők				Össz korrekció	Korrigált bérleti díj
Cím	adatforrás	bérleti díj (eFt/hó)	Kínálat	lokáció	gk. beálló méret	épület műszaki színvonal		
Budapest, 3. kerület Pünkösdfürdő utca 48.	ingatlan.com no.34043533	28,0 eFt/hó	-3%	0%	0%	0%	-3%	27,2 eFt/hó
Budapest, 3. kerület Pünkösdfürdő utca 48.B	ingatlan.com no.34214728	25,0 eFt/hó	-3%	0%	0%	0%	-3%	24,3 eFt/hó
Budapest, 3. kerület Tündérliget utca	ingatlan.com no.32266635	30,0 eFt/hó	-3%	0%	0%	0%	-3%	29,1 eFt/hó
Budapest, 3. kerület Tündérliget utca 3.	ingatlan.com no.33106398	27,5 eFt/hó	-3%	0%	0%	0%	-3%	26,7 eFt/hó
Budapest, 3. kerület Lánglilium utca	ingatlan.com no.34160446	30,0 eFt/hó	-3%	0%	0%	0%	-3%	29,1 eFt/hó
Átlag (bruttó):								27,3 eFt/hó

HOZAM ALAPÚ ÉRTÉKMEGHATÁROZÁS

Hozam alapú értékelés - teremgarázs gépkocsibeállók			
Bevételek	Fajlagos		Összeg
	Ft/m ² /hó		
Alapterület	130	m ²	
Gépkocsibeállók száma (teljes értékű)	10	db	
Bérleti díj: teljes értékű gk. beállók	27 300	Ft/db/hó	3 276 000 Ft
Gépkocsibeállók száma (csökkent értékű)	-	db	
Bérleti díj: csökkent értékű gk. beállók		Ft/db/hó	- Ft
Kihasználtság (működési-, beszedési veszteség figyelembevételével)	95	%	
Figyelembe vehető éves bevételek összesen			3 112 200 Ft
A tulajdonos fenntartási költségei	1,0	%	31 122 Ft
Menedzselési költségek	1,0	%	31 122 Ft
Felújítási költség alap	1 200	Ft/m ² /év	156 000 Ft
Egyéb költségek	0,5	%	15 561 Ft
Költségek éves szinten - összesen			233 805 Ft
Éves üzemi eredmény			2 878 395 Ft
Tőkésítési ráta - jelzálogbanki ajánlások	5,00	%	
Éves növekedési ütem		%	
Tőkésített érték			57 567 900 Ft
Befektetési kiadások (egyszeri ráfordítások összege)		Ft	- Ft
Az ingatlan hozadéki értéke: bruttó			57 600 000 Ft
- teremgarázs gépkocsibeállói összesen (kerekén)			

HOZAM ALAPÚ MÓDSZERREL MEGHATÁROZOTT ÉRTÉK (kerekén)

10 db beálló: 57 600 000 Ft

3. AZ ÉRTÉKEK EGYEZTETÉSE, VÉGSŐ PIACI ÉRTÉK

A végső forgalmi érték meghatározásának szempontjai, a kiválasztott módszer indoklása:

A végső forgalmi érték meghatározása az ingatlan jellege, funkciója és a 25/1997 (VIII.1.) PM. r. alapján a piaci összehasonlító módszerrel és hozam alapú módszerrel történt.

Tekintettel az ingatlan funkciójára, kialakítására, elhelyezkedésére, ingatlanpiaci pozíciójára, valamint az értékelés céljára a végső értéként piaci összehasonlító módszerrel becsült értéket vettük figyelembe.

A hozam alapú módszerrel meghatározott értéket ellenőrzésként tekintettük.

ÉRTÉKMEGHATÁROZÁS A JELENLEGI ÁLLAPOTRA VONATKOZÓAN

Az ingatlan értéke piaci összehasonlító alapú megközelítés szerint	65 000 000 Ft
A piaci összehasonlító megközelítés súlyozása	100 %
Az ingatlan becsült értéke maradványérték számítás szerint	57 600 000 Ft
A maradványérték megközelítés súlyozása	0 %
Forgalmi érték kerekítve – jelenlegi állapotra vonatkozóan	65 000 000 Ft

ÁFA- tartalom a törvényi előírásoknak megfelelően!
(A megadott értékek bruttó értéként tekintendők!)

MEGJEGYZÉSEK:

- ÁFA-t tartalom a törvényi előírásoknak megfelelően értelmezendő!
- Az ingatlan értékének becslését a hazai és a nemzetközi értékelési normáknak, különös tekintettel a 25/1997. (VIII. 1.) PM r. és annak módosítása 32/2000. (VIII.29.) PM. Valamint 26/2005 (VIII. 11.) PM. Rendeletekben foglaltakra végeztük el, a szakmai és etikai normák betartásával, lelkiismeretesen, legjobb tárgyi tudásunk szerint.
- Az értékesítés ÁFA szabályai:
- Az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. tv. alapján a használt ingatlanok értékesítése jellemzően adómentes, kivéve, ha az adóalany a változtatást megelőző adóév utolsó napjáig bejelenti, hogy adóalanyiságot választ. Az ÁFA törvény nem tesz különbséget lakóingatlan és egyéb célú ingatlan között, így az ingatlanok értékesítése főszabályként ÁFA mentes körbe tartozik. (Kivételt képez, ha az Eladó az ingatlanjai értékesítésére nézve ÁFA alanyiságot választott.)
- Nem folytattunk vizsgálatot az értékelt vagyontárgyakra vonatkozó jogcímmel, sem pedig a velük szemben esetlegesen fennálló kötelezettségekkel.
- Jogi ügyekben véleményt nem nyilvánítottunk. Feltételeztük, hogy a tulajdonjog eladható, nem terheli semmilyen jelzálog vagy egyéb kötelezettség. Az értékbecslésben értékelt elsődleges jog a tehermentes tulajdonjog.
- Az ingatlan értékelése a fennálló kötelezettségektől, terhektől mentesen történt. A telekkönyvi szemle csak tulajdoni lap és térképmásolat alapján történt.
- A kapott információforrásokat megbízhatónak és érvényesnek tekintettük. Feltételeztük, hogy a tulajdonjog forgalomképes és nem terheli semmilyen jelzálog, vagy egyéb kötelezettség a hivatkozott Tulajdoni lapon feltüntetettek kivül. Az ingatlant tehermentesként kezeltük.
- A Megbízó által szolgáltatott adatokat szűrőpróbaszerűen ellenőriztük. Azok valódiságát és teljességét a Megbízó szavatolja.
- Nem vállalunk felelősséget olyan, a később jelentkező gazdasági, vagy fizikai tényezőkért, amelyek az itt megadott értéket befolyásolhatják.
- Az értékeléskor nem vizsgáltuk a térmérték megfelelőségét, és egyezőségét a földhivatali nyilvántartási adatokkal.
- Minden olyan tényből, adatból – mely szemrevételezéssel nem volt megállapítható és adatszolgáltatásként nem kaptunk meg, viszont az információkat adók erről tudtak, vagy tudhattak – folyó esetleges jogkövetkezményekért felelősséget nem vállalunk.
- A bejárás során sem talajmechanikai, sem talaj szennyezettségi vizsgálatokat nem végeztünk, ezért a szakvéleményt a helyszíni szemlén szemrevételezéssel szerzett tapasztalatok alapján készítettük el. Ennek megfelelően ilyen vonatkozású műszaki szakértői felelőséget nem vállalunk és nem viselünk. Az értékelés azon a feltételezésen alapul, hogy az ingatlanon nincs olyan anyag, amely annak értékét csökkentené.
- Egyéb megállapítások hiányában feltételeztük, hogy az érvényben lévő állami és helyi, vagy országos hatóságoktól, illetve magánszemélyektől, vagy szervezetektől minden szükséges engedélyt, jóváhagyást, felhatalmazást beszereztek és ez az objektum megépítését, használatát lehetővé teszi.
- Az értékbecslésünkben közzétett értékek a leírt feltételezéseken alapulnak és kizárólag az itt meghatározott célra érvényesek. A kifejtett szakértői vélemény a hazai piacgazdaságnak a jelen időpontban fennálló helyzetén és az érvényes forint vásárló-erőn alapul.
- A felépítmények/lakások értéke magában foglalja az épület/lakás rendeltetésszerű használatához szükséges felszerelések, gépészeti berendezések értékét, de nem tartalmazza az adott funkcióhoz kapcsolódó telepített vagy mobil eszközök értékét és az általános forgalmi adót – ott ahol ezt külön nem említettük!
- Az értékelők kijelentik, hogy legjobb tudomásuk szerint sem jelenlegi, sem jövőbeli érdekeltységük az értékelt vagyontárggyal kapcsolatban vagy az értékelésben érintett felekkel kapcsolatban nincs. Az itt megállapított érték független a díjazása mértékétől, illetve a díjazás ténye nem függ bármilyen „előre meghatározott” érték elérésétől.
- Az értékelés elkészítése/felülvizsgálata és annak következtetései az értékelők személyes szakmai meggyőződéséhez hűek.
- Minden irat, munkaanyag vagy dokumentáció – amely a megbízás során keletkezett – tulajdonjoga bennünket illet meg, azokat írásbeli engedélyünk nélkül más célra felhasználni nem lehet.
- Felhívjuk a pénzügyi intézmény figyelmét, hogy mielőtt bármilyen pénzügyi tranzakciót hajt végre a jelen értékbecslés alapján, ellenőrizze a hitelfelvevő által szolgáltatott adatokat, valamint az általunk alkalmazott feltételezések helytállóságát.
- **PLÁNe®** Mérnökiroda Kft. kijelenti, hogy az ingatlan értékbecslői tevékenységhez szükséges hatósági engedélyekkel rendelkezik, valamint ezen tevékenységet végző személyek felsőfokú képzettsége és végzettsége is megvan.
- **PLÁNe®** Mérnökiroda Kft. vállalja a felelősséget az itt tanúsított értékért.
- Érték tanúsítvány felhasználási körét kizárólag a vonatkozó szerződésben meghatározott célra korlátozzuk és érvényességi idejét 6 hónapban határozzuk meg.
- A **PLÁNe®** Mérnökiroda Kft. kiköti, hogy a megrendelő a szakvéleményt csak a szerződésben rögzített vállalási díj kiegyenlítését követően használhatja fel. Továbbá fenntartja a jogát arra, hogy az értékbecslés eredményét érvénytelenítse, és a szakvéleményt visszavonja abban az esetben, ha a vállalási díj határidőre történő kiegyenlítése elmaradna.

A szakvélemény készítője az ezen szakvéleményben megjelenő személyes adatokat az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény, továbbá a természetes személyeknek a személyes adatok kezelése tekintetében történő védelméről és az ilyen adatok szabad áramlásáról, valamint a 95/46/EK rendelet hatályon kívül helyezéséről (általános adatvédelmi rendelet) szóló Európai Parlament és a Tanács 2016/679 Rendelete (2016. április 27.) rendelkezéseinek megfelelő módon kezeli.

TULAJDONI LAPElektronikusan aláírta
Lechner Nonprofit Kft. - FöldhivatalBudapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály
Budapest, XI., Budafoki út 59. 1519 Budapest, Pf. 415

Oldal: 1/2

E-hiteles tulajdoni lap - szemle másolat

Megrendelés szám: 1231827/6/2024

2024.06.24

BUDAPEST III.KER.

Szektor: 53

Belterület 64057/35 helyrajzi szám

1039 BUDAPEST III.KER. Pünkösdfürdő utca 5.

IRÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatai	terület	kat.t.jöv.	alosztály adatai
művelési ág/kivett megnevezés/	ha m2	k.fíll.	ter. kat.jöv. ha m2 k.fíll

- Kivett beépítetlen terület

IRÉSZ

1.0626

0.00

2. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 135744/1/2022/22.07.28

jogcim: adásvétel

utalás: II /1.

jogállás: tulajdonos

név: LIVING II. INGATLANFEJLESZTŐ BEFEKTETÉSI ALAP

cím: 1095 BUDAPEST IX.KER. Máriássy utca 7.

IRÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 51232/4/2012/04.09.02.

Vezetékjog

459 m2-re.

jogosult:

név: BUDAPESTI ELMŰ RT.

cím : 1132 BUDAPEST XIII.KER. Váci út 72-74.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 51232/4/2012/10.03.05.

Vezetékjog

az ingatlan 516 m2 területű részére.

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT. törzsszám: 11327274

cím : 1132 BUDAPEST XIII.KER. Váci út 72-74.

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 51232/4/2012/10.03.01

Vezetékjog

az ingatlan 677 m2 területű részére.

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT. törzsszám: 11327274

cím : 1132 BUDAPEST XIII.KER. Váci út 72-74.

4. bejegyző határozat, érkezési idő: 51232/4/2012/12.01.25

- a I-85464 változási vázrajz alapján megosztás útján kialakult a Budapest III. kerület 64057/20 hrsz alatti ingatlanból.

Folytatás a következő lapon

Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály
Budapest, XI., Budafoki út 59. 1519 Budapest, Pf. 415

Oldal: 2/2

E-hiteles tulajdoni lap- szemle másolat

Megrendelés szám: 1231827/6/2024

2024.06.24

BUDAPEST XIII.KER.

Szektor: 53

Belterület 64057/35 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
III. RÉSZ

5. bejegyző határozat, érkezési idő: 48632/3/2013/12.07.30
Vezetékjog
14 m2 nagyságú területre vonatkozóan, VMB-146/2012.
jogosult:
név: ELMŐ HÁLÓZATI KFT.
cím : 1132 BUDAPEST XIII.KER. Váci út 72-74.

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyíték erejű dokumentumnak.

TULAJDONI LAP VÉGE

HELYSZÍNRAJZ