

INGATLAN ADÁSVÉTELI ELŐSZERZŐDÉS

mely létrejött egyrészről

a DD-Brothers Immo Korlátolt Felelősségű Társaság

rövidített cégnev: DD-Brothers Immo Kft.

cg.: 01-09-300503

székhely: 1036 Budapest, Bécsi út 85. földszint 5. ajtó

statisztikai számjel: 25993255-6810-113-01

adószám: 25993255-2-41

képviselésében: Jean-Philippe Feiner ügyvezető

mint eladó – továbbiakban **Eladó** –, és

másrészről

a SWIFT-BAU INVESTMENT Korlátolt Felelősségű Társaság

rövidített cégnev: SWIFT-BAU INVESTMENT Kft.

cg.: 11-09-028657

székhely: 2837 Vértesszőlős, Határ út 014/38 hrsz.

statisztikai számjel: 29173882-4110-113-11

adószám: 29173882-2-11

képviselésében: Huszár László ügyvezető,

mint vevő - továbbiakban Vevő, mindannyian együttesen **Felek** - között, az alulírt helyen és időben az alábbi feltételek szerint:

1./ ELŐSZERZŐDÉS TÁRGYA

1.1.

1.1.1. Felek rögzítik, hogy az Eladó 1/1 arányú tulajdonát képezi a Budapesti Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály (továbbiakban: *Földhivatal, vagy Ingatlanügyi hatóság*) előtt **31717** hrsz. alatt, **kivett beépítetlen területként** nyilvántartott, budapesti, belterületi, XIV. kerületi, a természetben **1146 Budapest, Thököly út 169.** szám alatt található, 1677 m² alapterületű ingatlan – továbbiakban **Ingatlan** -.

Felek rögzítik, hogy az Ingatlan jelenleg Vt-M/4 jelű építési övezetbe és KÖu-3 közlekedési övezetbe tartozik, többlakásos társasház kivitelezési projekt megkezdésére nem alkalmas.

1.1.2. Felek rögzítik, hogy Eladó a Budapest Főváros XIV. Kerület Zuglói Önkormányzatával (továbbiakban: **Önkormányzat**) 2023.04.24. napján – *a jelen szerződés 1. sz. mellékletét képező* - Településrendezési szerződést (továbbiakban: **TRSZ**) kötött, mely szerződés módosításra került a Településrendezési szerződés 1. számú módosítása megjelölésű – *a jelen szerződés 2. sz. mellékletét képező* - okirat keretében. (ezen szerződés a továbbiakban: **TRSZ módosítás**)

Eladó a fentiekben megjelölt TRSZ aláírt másolati példányait átadja a Vevő részére.

Eladó a TRSZ módosítás végleges szövegezést tartalmazó, de az Eladó által aláírt példányának másolati példányát átadja a Vevő részére.

Eladó tájékoztatja Vevőt, hogy az Önkormányzat képviselő testülete 2024.02.29. -i ülésén a 31/2024. (II.29.) önkormányzati határozatával döntött a TRSZ módosítás megkötéséről.

.....
DD-Brothers Immo Kft.

képviselésében: Jean-Philippe Feiner ügyvezető

(Eladó)

.....
SWIFT-BAU INVESTMENT Kft.

képviselésében: Huszár László ügyvezető

(Vevő)

Jelen ingatlan adásvételi előszerződést készítettem és ellenjegyzem Budapesten, 2024.03.13. napján dr. Paulicska Tamás ügyvéd, Paulicska Ügyvédi Iroda (KASZ: 36066990):



Eladó tájékoztatja a Vevőt, hogy a TRSZ módosítás Önkormányzat részéről történő aláírása jelenleg folyamatban van.

1.1.3. Felek rögzítik, hogy a TRSZ módosítás II/4. pontja értelmében az Eladó az Ingatlanból a jelen szerződés 3. sz. mellékletét képező 1-25/2023- munkaszámú (GEO-GON Bt.) által készített változási vázrajzon megjelölt 120 m² alapterületű telekrészt az Önkormányzat részére köteles átruházni, melynek megfelelően az Ingatlanból

- 1 db., 1557 m² alapterületű ingatlan (továbbiakban: **Ingatlan2**)
 - 1 db., 120 m² alapterületű 31717/1 hrsz.-ú ingatlan (továbbiakban: **Ingatlan3**)
- kerül kialakításra, és az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre.

Eladó a fentiekben megjelölt vázrajz példányát átadja a Vevő részére.

Eladó kijelenti, hogy ezen változási vázrajt újrazáradékolása iránti eljárás megindítására a GEO-GON Bt. részére megbízást adott, az újrazáradékolt változási vázrajz várható rendelkezésre állás 2024.05.15. napja.

1.1.4. Felek rögzítik, hogy az Ingatlan tulajdoni lapjának III. részén az alábbi bejegyzések találhatók:

- 82916/2/2012. határozatszámú bejegyzett vezetékgjog 20 m² területre, a VMB-36/2012. számú vezetékgjogi engedély alapján (továbbiakban: **Vezetékgjog**)
- 344518/1/2023. Településrendezési kötelezettség Budapest Főváros XIV. Ker. Zuglói Önkormányzat jegyzőjének megkeresése alapján. (továbbiakban: **Településrendezési kötelezettség ténye**)

Eladó kijelenti és szavatolja, hogy a Vezetékgjog kizárólag az Ingatlan3 -at terheli, tehát az Ingatlan2 beépíthetőségét, az azzal történő rendelkezési jogot nem befolyásolja.

Eladó kijelenti és szavatolja, hogy a Településrendezési kötelezettség ténye az Ingatlan2 -at terheli, mely bejegyzés az Ingatlan3 TRSZ módosítás II/4. pontja szerinti átruházását (a tulajdonváltozás ingatlan-nyilvántartási bejegyzését) követően az ingatlan-nyilvántartásból törlésre kerül.

Felek rögzítik, hogy a Településrendezési kötelezettség ténye okán az Ingatlan vonatkozásában az Önkormányzatot, a jelenleg hatályban lévő ZÉSZ 1. sz. melléklete, valamint az Étv. 25. § (1) bekezdése alapján jelenleg elővásárlási jog (továbbiakban: **Elővásárlási jog**) illeti meg.

1.1.5. Felek rögzítik, hogy a TRSZ módosítás II/2. pontja értelmében az Önkormányzat kötelezettséget vállalt arra, hogy hogy a 2024. 03. 28 napján tartandó képviselő-testületi ülésén megtárgyalja a polgármester által előterjesztett ZÉSZ módosítást, amely módosítás szerint az Ingatlan2-öt Vt-M/8 jelű építési övezetbe sorolja, és az Önkormányzat a ZÉSZ 16. § (7) bekezdése alapján hozzájárul ahhoz, hogy az Ingatlan2-ön elhelyezhető lakásszám alapértéktől (1 darab szolgálati lakás) eltérve legfeljebb 38 db lakás, és további, a ZÉSZ szerint megengedett önálló rendeltetési egységek kerüljenek megvalósításra.

1.1.6. Felek rögzítik, hogy az Eladó elkészítette az Ingatlan2- ön kivitelezésre tervezett társasházra vonatkozó, jelen szerződés 4. sz. mellékletét képező - OÉT konzultációs tervet. (továbbiakban: **Terv**).

.....
DD-Brothers Immo Kft.

képviselőtében: Jean-Philippe Feiner ügyvezető
(Eladó)

.....
SWIFT-BAU INVESTMENT Kft.

képviselőtében: Huszár László ügyvezető
(Vevő)

Jelen ingatlan adásvételi előszerződést készítettem és ellenjegyzem Budapesten, 2024.03.13. napján dr. Paulicska Tamás ügyvéd, Paulicska Ügyvédi Iroda (KASZ: 36066990):



1.2. Eladó tájékoztatja Vevőt, hogy a TRSZ módosítás birtokában a Tervet az Építési és Közlekedési Minisztérium Országos Építészeti Tervtanácsa (továbbiakban: OÉT) elé terjesztette 2024. február 23. napján, építési engedélyezési eljárás megindításához szükséges előzetes konzultációs vélemény kiadása céljából.

Eladó a Terv előterjesztését igazoló dokumentumot a jelen okirat aláírásával egyidejűleg átadja a Vevő részére.

1.3. Vevő üzleti szándéka

Vevő kijelenti, hogy vételi szándéka kizárólag az Ingatlan2 megvásárlására irányul, ezen ingatlanon történő, legalább 2720 m² nettó/hasznos felépíthető lakásalapterületet magába foglaló társasház (lakóház) építési projekt kivitelezése céljából, melynek megfelelően Vevő üzleti akarata kizárólag akkor áll fenn, ha

- a TRSZ módosítás az Önkormányzat által is aláírásra kerül
- az Ingatlan2 az ingatlan-nyilvántartásban, kivett beépítetlen terület művelési ággal, 1557 m² alapterülettel, az Eladó 1/1 arányú tulajdonként bejegyzésre kerül,
- az Ingatlan2 -öt a Településrendezési kötelezettség nem terheli,
- az Ingatlan2 övezeti besorolása Vt-M/8 jelű építési övezetbe kerül megváltoztatásra
- Vevő előtt hitelt érdemlő módon leigazolásra kerül annak a ténye, hogy Eladó a TRSZ módosítás II/3. pontjában megjelölt (96.900.000.-Ft összegű) egyszeri támogatás összegét az Önkormányzat részére megfizette
- az OÉT kiadta azon konzultációs véleményét, melynek értelmében az OÉT az Ingatlan2-ön legalább a Terv szerinti, 2720 m² nettó/hasznos felépíthető lakásalapterületet magába foglaló társasház kivitelezését, az arra vonatkozó építési engedély kiadását támogatja, akár oly módon, hogy a Tervre vonatkozóan támogató véleményt ad, vagy a Tervet módosításokkal támogatja, mely módosítás nem eredményezi a Terv szerinti, 2720 m² nettó/hasznos felépíthető lakásalapterületet csökkenését;
- A jelen, az Ingatlan2-re vonatkozó adásvételi jogügylet vonatkozásában az Önkormányzat kiadja azon nyilatkozatát, miszerint elővásárlási jogával nem kíván élni,
- az Önkormányzat, valamint a jelen szerződés szerinti Felek között a TRSZ és TRSZ módosítás vonatkozásban a szerződésátruházásra irányuló megállapodás létrejött.

1.4. ELŐSZERZŐDÉS TÁRGYA

Jelen szerződés tárgyát képezi az Eladó 1/1 arányú, kizárólagos tulajdonát képező, az 1.1.1. pontban megjelölt Ingatlanból kialakításra és az ingatlan-nyilvántartásba, kivett beépítetlen területként bejegyzésre kerülő 1557 m² alapterületű ingatlan (továbbiakban: Ingatlan2).

Eladó tulajdonjogát az Ingatlan vonatkozásában Földhivatal által 2024.03.13. napján kiállított, a TAKARNET rendszerből letöltött tulajdoni lappal és térképmásolattal igazolja, mely tulajdoni lapot Vevő maradéktalanul alkalmasnak találta a tulajdonjog igazolására. Felek rögzítik, hogy az ingatlan tulajdoni lapja és térképmásolata jelen szerződés elválaszthatatlan mellékletét képezi. (5. melléklet).

DD-Brothers Immo Kft.

képviselőiben: Jean-Philippe Feiner ügyvezető
(Eladó)

SWIFT-BAU INVESTMENT Kft.

képviselőiben: Huszár László ügyvezető
(Vevő)

Jelen ingatlan adásvételi előszerződést készítettem és ellenjegyzem Budapesten, 2024.03.13. napján dr. Paulicska Tamás ügyvéd, Paulicska Ügyvédi Iroda (KASZ: 36066990):



VÉGLEGES ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS MEGKÖTÉSE

2./

2.1.

2.1.1. A jelen előszerződés aláírásával Felek megállapodnak abban, hogy a jelen pontban /a.) – g.) alpontokkal/ megjelölt feltételek együttes és maradéktalan teljesülésének időpontjától számított 15 (tizenöt) napon belül, legkésőbb 2024.10.15. napjáig az Ingatlan2-re vonatkozóan végleges adásvételi szerződés kötnek, mely szerződéssel Eladó eladja, a Vevő pedig, megvásárolja az Ingatlan2-t, a 3./ pontban megjelölt vételár megfizetése ellenében, a jelen adásvételi előszerződésben részletezett feltételek szerint, a megtekintett és ismert állapotban akként, hogy az Ingatlan2-nek Vevő 1/1 arányú tulajdonosává válik, Eladó tulajdonjogának törlésével egyidejűleg.

A végleges szerződés megkötésének együttes feltételei:

- a.) az Ingatlan2 az ingatlan-nyilvántartásban, kivett beépítetlen terület művelési ággal, 1557m² alapterülettel, az Eladó 1/1 arányú tulajdonként bejegyzésre kerül, és ennek ténye a hiteles tulajdoni lap Vevő részére történő átadása útján igazolásra kerül,
- b.) az Ingatlan2 –öt a Településrendezési kötelezettség nem terheli, és ennek ténye a hiteles tulajdoni lap Vevő részére történő átadása útján igazolásra kerül
- c.) az Ingatlan2 övezeti besorolása Vt-M/8 jelű építési övezetbe kerül megváltoztatásra, és ennek ténye az Önkormányzat képviselő testületének határozatának átadása útján Vevő előtt igazolásra kerül
- d.) Vevő előtt hitelt érdemlő módon – banki igazolás átadása útján - leigazolásra kerül annak a ténye, hogy Eladó a TRSZ módosítás II/3. pontjában megjelölt (mindösszesen 96.900.000.-Ft összegű) egyszeri támogatás összegét az Önkormányzat részére megfizette, vagy az Önkormányzatnak az ezen egyszeri támogatás teljes összegének megfizetésére vonatkozó nyilatkozata átadásra kerül a Vevő részére
- e.) az OÉT kiadta azon konzultációs véleményét, melynek értelmében az OÉT az Ingatlan2-ön legalább a Terv szerinti társasház kivitelezését, az arra vonatkozó építési engedély kiadását támogatja, akár oly módon, hogy a Tervre vonatkozóan támogató véleményt ad, vagy a Tervet módosításokkal támogatja, mely módosítás nem eredményezi a Terv szerinti, 2720 m² nettó/hasznos felépíthető lakásalapterületet csökkenését
- f.) A jelen, az Ingatlan2-re vonatkozó adásvételi jogügylet vonatkozásában az Önkormányzat kiadja azon nyilatkozatát, vagy meghozza azon határozatát, miszerint elővásárlási jogával nem kíván élni, és ezen nyilatkozat eredeti példánya a Vevő részére átadásra kerül vagy az erre vonatkozó határozat rendelkezésre áll.
- g.) Vevő részére átadásra került azon nyilatkozat eredeti példánya, miszerint az Önkormányzat a TRSZ és TRSZ módosítás vonatkozásban a „Beruházói” szerződéses pozíció Vevőre történő átruházáshoz, tehát Vevő ezen szerződésbe, Eladó jogutódjaként történő belépéséhez visszavonhatatlan, és feltétel nélküli hozzájárulását adja, vagy meghozza erre vonatkozó határozatát és ez a határozat Vevő rendelkezésére áll.
- h.) a TRSZ módosítás az Önkormányzat által is aláírt példánya a Vevő részére, eredeti példányban átadásra kerül

2.1.2. Felek rögzítik, hogy az a.-h.) alpontok szerinti eladói kötelezettséget teljesítése érdekében Eladónak az alábbi teljesítési kötelezettségei állnak fenn:

.....
DD-Brothers Immo Kft.

képviselőtében: Jean-Philippe Feiner ügyvezető
(Eladó)

.....
SWIFT-BAU INVESTMENT Kft.

képviselőtében: Huszár László ügyvezető
(Vevő)

Jelen ingatlan adásvételi előszerződést készítettem és ellenjegyzem Budapesten, 2024.03.13. napján dr. Paulicska Tamás ügyvéd, Paulicska Ügyvédi Iroda (KASZ: 36066990):



- a.) pont esetében :
- legkésőbb 2024.03.15. napjáig a 3. sz. mellékletet képező Vázrajz újra-záradékolása iránt kérelem szabályszerű, és hiánymentes benyújtása az illetékes Földhivatal földmérési osztályához, a megfelelő eljárási díj befizetése mellett
 - legkésőbb 2024.05.15. napjáig a záradékolt Vázrajz alapján telekalakítás engedélyezése iránti kérelem szabályszerű benyújtása és hiánymentes az illetékes Földhivatal földügyi osztályához
 - legkésőbb 2024.06.30. napjáig a záradékolt Vázrajz és a telekalakítást engedélyező határozat alapján telekalakítási okirat készítése és telekalakítás ingatlan-nyilvántartásba történő átvezetése iránti kérelem szabályszerű és hiánymentes benyújtása a Földhivatal ingatlan-nyilvántartási osztályához,
- b.) pont esetében:
- legkésőbb 2024.04.30. napjáig értékbecslés elkészíttetése az Ingatlan3 vonatkozásában
 - legkésőbb 2024.07.20. napjáig az Önkormányzattal történő adásvételi szerződés megkötése az Ingatlan3 átruházásra vonatkozóan, és ezen szerződés, valamint a Településrendezési kötelezettség Ingatlan2 vonatkozásában történő törlésére vonatkozó szabályszerű, hiánytalan kérelem a Földhivatal ingatlan-nyilvántartási osztályához történő benyújtásának igazolása 2024. augusztus 10. napjáig
- c.) pont esetében: további eladói intézkedést nem igényel
- d.) pont esetében: legkésőbb 2024.03.15. napjáig a támogatási összeg megfizetése az Önkormányzat felé
- e.) pont esetében : további intézkedést nem igényel
- f.) pont esetében: legkésőbb 2024.03.13. napjáig a jelen előszerződés Önkormányzat részére történő átadása, az Ingatlan2-re vonatkozó elővásárlási jog gyakorlására történő - jogszabály által előírt – felhívással együtt
- g.) pont esetében: legkésőbb 2024.03.13. napjáig a jelen Felek között a TRSZ és a TRSZ módosítás vonatkozásában a jelen okirattal egyidejűleg megkötött Szerződés átruházási megállapodás Önkormányzat részére történő átadása, a szerződésátruházáshoz történő hozzájárulás kiadása érdekében.
- h.) pont esetében: legkésőbb 2024.03.30. napjáig az önkormányzat által aláírt TRSZ módosítás beszerzése és Vevő részére történő átadása.

2.2. Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a 2.1.1. a.-h.) alpontok szerinti feltételek teljesülését legkésőbb 2024.09.30. napjáig, az adott feltétel teljesülését hitelt érdemlő módon igazoló okirat eredeti példányának átadása útján igazolja Vevő előtt.

Elállási jog:

Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben Eladó a jelen pontban vállalt kötelezettségét határidőben nem tudja maradéktalanul teljesíteni a fenti határidőn belül, úgy Vevő jogosulttá válik a jelen előszerződéstől egyoldalú nyilatkozat keretében, az érdekműködés igazolásának kötelezettsége nélkül elállni.

2.3. Vevő kötelezettséget vállal, hogy amennyiben az Önkormányzat az Ingatlan2 övezeti besorolását Vt-M/8 jelű építési övezetre változtatja, Vevő ezt követő 15 napon belül köteles az engedélyezési tervdokumentáció elkészíttetését megkezdeni, és a lehető legrövidebb időn belül az 6. számú melléklet szerinti ütemezéssel, és a tervezővel megkötendő ár-, és elszámolási megállapodás alapján folytatni.

.....
DD-Brothers Immo Kft.
képviselő: Jean-Philippe Feiner ügyvezető
(Eladó)

Jelen ingatlan adásvételi előszerződést készítettem és ellenjegyzem Budapesten, 2024.03.13. napján dr. Paulicska Tamás ügyvéd, Paulicska Ügyvédi Iroda (KASZ: 36066990):

.....
SWIFT-BAU INVESTMENT Kft.
képviselő: Huszár László ügyvezető
(Vevő)



VÉTELÁR

3./

3.1. Az Ingatlan kölcsönös alku során meghatározott vételára nettó **282.500.000.-Ft + 76.275.000.-Ft összegű ÁFA, azaz kettőszáznyolcvankettőmillió-ötszázezer forint + hetvenhatmillió-kettőszázhetvenötezer forint összegű általános forgalmi adó – tehát bruttó 358.775.000.-Ft, azaz háromszázötvennyolcmillió-hétszázhetvenötezer forint -**, mely vételár összegét Felek kölcsönösen értékarányosnak elfogadják.

Felek a fenti nyilatkozatuk, valamint a Ptk. 6:98. § (2) bekezdése alapján a jelen okirat aláírásával kifejezetten akként rendelkeznek és kijelentik, hogy a Ptk. 6:98. § (1) bekezdésében – feltűnő értékaránytalanság jogcímén – rögzített megtámadási jogot – mind az Eladó, mind a Vevő részéről - kizárják.

Felek rögzítik, hogy a jelen pont szerinti vételár annak figyelembe vételével került meghatározásra, hogy az Ingatlan2-ön legalább 2720 m² nettó/hasznos felépíthető lakásalapterületet magába foglaló társasház kivitelezését lehet elvégezni, melynek keretében egy felépíthető hasznos lakásalapterület m² ellenértéke **nettó 103.860-Ft, azaz százháromezer-nyolcszázhatvan forint.**

Felek rögzítik, hogy a jelen pont szerinti vételár magában foglalja a TRSZ és a TRSZ módosítás alapján fennálló Beruházói kötelezettségek értékét is.

3.2. Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben az Ingatlan2 -re vonatkozóan a Vevő által beszerzésre kerülő végleges építési engedély értelmében az Ingatlan2-ön 2720 m² nettó/hasznos felépíthető lakásalapterületet meghaladó alapterületű nettó/hasznos felépíthető lakásalapterület építhető fel, úgy az Ingatlan2 vételára a 2720 m² felett engedélyezett nettó lakásalapterület m² / 103.860-Ft, azaz százháromezer-nyolcszázhatvan forint összeggel emelkedik, így Vevő az Ingatlan2 3. sz. vételárrészleteként ezen különbözeti összeget is köteles az Eladó részére megfizetni.

Felek rögzítik, hogy amennyiben az Ingatlan2 -re vonatkozóan a Vevő által beszerzésre kerülő végleges építési engedély értelmében az Ingatlan2-ön 2720 m² nettó/hasznos felépíthető lakásalapterületet meg nem haladó nettó/hasznos felépíthető lakásalapterület építhető fel, úgy Vevőt a 3.sz. vételárrészlet tekintetében további vételárrészlet fizetési kötelezettség nem terheli, tehát Vevő a 3. sz. vételárrészlet vonatkozásában az építési engedély Eladó részére történő átadása/bemutatása útján tesz eleget teljesítési kötelezettségének.

3.3. Amennyiben a jelen szerződés megszűnik, a Vevő köteles a végleges építési engedélyt és az engedélyes terveket azok minden jogosultságával az Eladóra átruházni, és Eladó köteles a Vevő által az építési engedélyes tervek és az építési engedélyezés kapcsán igazoltan megfizetett költségek Vevő részére való megtérítésére.

4./ VÉTELÁR TELJESÍTÉSE

Vevő az Ingatlan vételárát az alábbiak szerint fizeti meg az Eladó részére.

4.1.

1 sz. vételárrészlet :

4.1.1.

4.1.1.1. Vevő a jelen előszerződés megkötésétől számított 5 (öt) munkanapon belül vételi szándékának megerősítéseként, a jelen adásvételi szerződést biztosító foglalként bruttó

.....
DD-Brothers Immo Kft.
képviselőtében: Jean-Philippe Feiner ügyvezető
(Eladó)

.....
SWIFT-BAU INVESTMENT Kft.
képviselőtében: Huszár László ügyvezető
(Vevő)

Jelen ingatlan adásvételi előszerződést készítettem és ellenjegyzem Budapesten, 2024.03.13. napján dr. Paulicska Tamás ügyvéd, Paulicska Ügyvédi Iroda (KASZ: 36066990):



35.800.000.-Ft-ot, azaz harmincötmillió-nyolcszázezer forintot köteles megfizetni Eladó részére.

Felek megállapodnak abban, ennek megfelelően Eladó a jelen okirat aláírásával az őt megillető, jelen pont szerinti vételárreszlet vonatkozásában kifejezetten akként rendelkezik, hogy a vételárreszlet összegét a Paulicska Ügyvédi Iroda, Dr. Paulicska Tamás ügyvéd (1047 Budapest, Wolfner utca 6. 1. em. 116., KASZ: 36066990, nyilvántartó kamara: Budapesti Ügyvédi Kamara) ERSTE Bank Hungary Zrt. előtt vezetett **11600006-00000000-45277591** számú ügyvédi letéti számlájára kéri teljesíteni, tehát a jelen pont szerinti vételárreszlet teljesítési helyeként a fenti bankszámlát jelöli meg, melynek megfelelően a vételárreszlet összegét Eladó ügyvédi letétbe helyezi.

Eladó a fentiek alapján visszavonhatatlanul és kifejezetten akként nyilatkozik, hogy a jelen pont szerinti – foglalónak minősülő – vételárreszletnek a Paulicska Ügyvédi Iroda, Dr. Paulicska Tamás ügyvéd (1047 Budapest, Wolfner utca 6. 1. em. 116., KASZ: 36066990, nyilvántartó kamara: Budapesti Ügyvédi Kamara) ERSTE Bank Hungary Zrt. előtt vezetett 11600006-00000000-45277591 számú ügyvédi letéti számlájára történő teljesítését saját rendelkezése szerinti, saját kezeihez történő teljesítésként fogadja el, tehát a vételárreszlet letéti számlán történő jóváírásakor a vételárreszlet Eladó részére teljesítettnek minősül, annak foglalóként funkcionáló jogi hatálya beáll.

A jelen összeg teljesítéskor az alábbi közlemény feltüntetése szükséges:

Bp. XIV ker. hrsz.: 31717/2 hrsz.-ú ingatlan 1. sz. vételárreszlete (foglaló)

Felek rögzítik, hogy a jelen pont szerinti vételárreszlet teljes összegét foglalóként kezelik.

A Felek kijelentik, hogy a foglaló jogi természetével maradéktalanul tisztában vannak, tehát kijelentik, hogy a foglaló azon jogi természetét ismerik, miszerint a szerződés teljesítésének megghiúsulásáért felelős személy az adott foglalót elveszti, a kapott foglalót kétszeresen köteles visszatéríteni, és az erről kapott tájékoztatást Felek tudomásul veszik. A foglaló összege a vételárba beszámít.

Felek rögzítik, hogy a jelen pont szerinti összeget a fenti ügyvédi letéti bankszámlán történő jóváírásakor tekintik teljesítettnek.

4.1.1.2. Felek megállapodnak abban, hogy a jelen pont szerinti vételárreszletet ügyvédi letétből történő kifizetésére a jelen előszerződéssel egyidejűleg megkötésre kerülő ügyvédi letéti szerződésben foglaltak rendelkezések szerint kerül sor.

4.1.2. Letétet kezelő ügyvéd a vételárreszlet letéti számláján történő jóváírástól számított 2 (kettő) munkanapon belül köteles a Felek részére igazolást kiállítani.

4.1.3. Felek megállapodnak abban, hogy a 2.2. pontban megjelölt vevői elállási jog gyakorlása esetén az Eladót terhelő foglalós jogkövetkezményt nem alkalmaznak, tehát a 2.2. pontban megjelölt vevői elállási jog gyakorlása esetén Eladó a 4.1.1. pont szerinti foglaló egyszeres összegét köteles a Vevő részére, az elállást tartalmazó jognyilatkozat közlésétől (kézbesítésétől) számított 8 (nyolc) napon belül visszafizetni – a letétbe helyezett 1. vételárreszlet Vevő javára való felszabadítása útján - abban az esetben ha Eladó a Vevő előtt hitelt érdemlően igazolja, hogy a 2.1.1. a-g.) pontokban megjelölt feltételek teljesítése érdekében – a 2.1.2. pontban foglaltak szerint - minden szükséges lépést

.....
DD-Brothers Immo Kft.

képviselőtében: Jean-Philippe Feiner ügyvezető
(Eladó)

.....
SWIFT-BAU INVESTMENT Kft.

képviselőtében: Huszár László ügyvezető
(Vevő)

Jelen ingatlan adásvételi előszerződést készítettem és ellenjegyzem Budapesten, 2024.03.13. napján dr. Paulicska Tamás ügyvéd, Paulicska Ügyvédi Iroda (KASZ: 36066990):



megtett tehát a szükséges kérelmeket az illetékes hatóságok felé benyújtotta (tehát a fentebb megjelölt eladói kötelezettség teljesítésre kerültek), mely(ek) elutasításra kerültek.

Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a 2.2. pontban megjelölt vevői elállási jog gyakorlására az Eladónak felróható – tehát a 2.1.2. pontokban foglaltak bármelyikének nem teljesítése miatti - okból kerül sor, úgy az elállási jog gyakorlása esetén foglalás jogkövetkezmény került alkalmazásra.

4.1.4. Felek megállapodnak, hogy amennyiben a Vevő a jelen 4.1. pont szerinti 1. sz. vételárreszlet fizetésére vonatkozó kötelezettségének nem tesz eleget határidőben, úgy Eladó jogosult a jelen szerződéstől elállni, és jogosult a Vevőtől – bíróság által nem mérsékelhető - meghíúsulási kötbér jogcímén követelni az 1. sz. vételárreszlet (foglaló) összegének megfelelő bruttó 35.800.000.-Ft, azaz harmincötmillió-nyolcszázezer forint összeget. A kötbér akkor válik esedékessé, amikor Eladó elállási nyilatkozata a Vevővel közlésre kerül.

4.2.

2. sz. vételárreszlet:

4.2.1. Az Ingatlan2 3.1. pontban megjelölt vételárából fennmaradó **bruttó 322.975.000.-Ft, azaz háromszázhuszonkettőmillió-kilencszázhetvenötezer forint összeget Vevő a végleges adásvételi szerződés megkötésének feltételével, a végleges adásvételi szerződés megkötésének napjától számított 8 (nyolc) munkanapon belül** köteles megfizetni Eladó részére MBH Bank Nyrt. előtt vezetett **10300002-10688324-49020018** számú bankszámlájára történő átutalás útján.

A jelen összeg teljesítéskor az alábbi közlemény feltüntetése szükséges:

Bp. XIV ker. hrsz.: 31717/2 hrsz.-ú ingatlan 2. sz. vételárreszlete

Felek rögzítik, hogy a jelen pont szerinti összeget Eladó bankszámláján történő jóváírásakor tekintik teljesítettnek.

4.2.2. Eladó a jelen pont szerinti vételárreszlet megfizetését annak teljesítésétől számított **2 (kettő) munkanapon belül** a jelen okiratot készítő ügyvéd és Vevő felé köteles elismerni teljes bizonyító erejű magánokirat keretében, az okirat az iroda@paulicska.hu email címre történő megküldése útján, mely kötelezettség elmulasztása esetén Vevő a vételárreszlet teljesítését számlavezető bankja által cégszerűen kiállított, a vételárreszlet Eladó fenti bankszámlájára történő átutalását tanúsító okirattal (banki igazolással) igazolhatja, a jelen okiratot készítő ügyvéd és Eladó felé.

4.2.3. Amennyiben Vevő nem tesz eleget határidőben a jelen pont szerinti fizetési kötelezettségének, a késedelemmel érintett naptári napokra a mindenkori MNB alapkamat kétszeresével megegyező késedelmi kamatot köteles fizetni. Vevő 30 napon túli fizetési késedelme esetén Eladó jogosult a jelen szerződéstől elállni a foglalás jogkövetkezmények alkalmazásával.

4.3.

3. sz. vételárreszlet:

4.3.1. Felek megállapodnak abban, amennyiben a Vevő által beszerzésre kerülő végleges építési engedély értelmében az Ingatlan2-ön 2720 m2 nettó/hasznos felépíthető lakásalapterületet meghaladó alapterületű nettó/hasznos felépíthető lakásalapterület építhető fel, úgy Vevő a 3.2. pontban megjelölt rendelkezés szerint számított különbözeti összeget, általános forgalmi adóval növelt összegben, a végleges építési engedély kézhezvételének napjától számított 15 (tizenöt) napon

.....
DD-Brothers Immo Kft.

képviselőtében: Jean-Philippe Feiner ügyvezető
(Eladó)

.....
SWIFT-BAU INVESTMENT Kft.

képviselőtében: Huszár László ügyvezető
(Vevő)

Jelen ingatlan adásvételi előszerződést készítettem és ellenjegyzem Budapesten, 2024.03.13. napján dr. Paulicska Tamás ügyvéd, Paulicska Ügyvédi Iroda (KASZ: 36066990):



belül, köteles megfizetni Eladó részére MBH Bank Nyrt. előtt vezetett **10300002-10688324-49020018** számú bankszámlájára történő átutalás útján.

A jelen összeg teljesítéskor az alábbi közlemény feltüntetése szükséges:

Bp. XIV ker. hrsz.: 31717/2 hrsz.-ú ingatlan 3. sz. vételár részlete

Felek rögzítik, hogy a jelen pont szerinti összeget Eladó bankszámláján történő jóváírásakor tekintik teljesítettnek.

Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy a végleges építési engedély egy példányát, annak kiadásának időpontjától számított 3 (három) munkanapon belül átadja az Eladó részére, azzal, hogy Eladó jogosult az építési engedély vonatkozásában a Tervet készítő építésztől információt kérni.

4.3.2. Eladó a jelen pont szerinti vételár részlet megfizetését annak teljesítésétől számított **2 (kettő) munkanapon belül** az Eladó felé köteles elismerni teljes bizonyító erejű magánokirat keretében, az csik.janos@hotmail.com, konturdou@gmail.com, és a iroda@paulicska.hu email címre történő megküldése útján, mely kötelezettség elmulasztása esetén Vevő a vételár részlet teljesítését számlavezető bankja által cégszerűen kiállított, a vételár részlet Eladó fenti bankszámlájára történő átutalását tanúsító okirattal (banki igazolással) igazolhatja.

Felek rögzítik, hogy amennyiben az Ingatlan2 -re vonatkozóan a Vevő által beszerzésre kerülő végleges építési engedély értelmében az Ingatlan2-ön 2720 m² nettó/hasznos felépíthető lakásalapterületet meg nem haladó nettó/hasznos felépíthető lakásalapterület építhető fel, úgy Vevőt a 3.sz. vételár részlet tekintetében további vételár részlet fizetési kötelezettség nem terheli, tehát Vevő a 3. sz. vételár részlet vonatkozásában az építési engedély Eladó részére történő átadása útján tesz eleget teljesítési kötelezettségének.

Vevő fizetési késedelme esetén a 4.2.3. pontban foglaltak az irányadók.

4.3.3. Jelzálogjog alapítása :

Felek megállapodnak abban, hogy a jelen pont szerinti fizetési kötelezettség biztosítására, a végleges adásvételi szerződés megkötésével egyidejűleg az Ingatlanra2-re vonatkozóan, 50.000.000.-Ft, azaz ötvenmillió forint összeg és járuléka erejéig, külön megállapodás keretében, Eladó javára jelzálogjogot alapítanak.

4.4. Eladó a jelen szerződés alapján teljesített vételár részletekről köteles a számviteli törvénynek mindenben megfelelő számlát kiállítani.

5./ BIRTOK ÁTRUHÁZÁSA

5.1. Eladó az 1./ pontban megjelölt Ingatlan2 birtokát a 4.3. pont szerinti 3. sz. vételár részlet teljesítésének napját követő 2 (kettő) munkanapon belül köteles Vevőre átruházni, továbbá az ingatlan kulcsait a Vevő számára hiánytalanul átadni.

5.2. Eladó jelen szerződés aláírásával kötelezettséget vállal arra, és ennek ténye tekintetében a Vevő felé szavatol, hogy birtokátruházás időpontjában harmadik természetes személy az ingatlanban nem lesz akár állandó, akár ideiglenes jelleggel hatóságilag bejelentve.

Eladó jelen szerződés aláírásával ugyancsak szavatol azért, hogy az adásvétel tárgyát képező Ingatlan2 a birtokátruházás időpontjában gazdasági társaságnak, egyéni vállalkozásnak, civil szervezetnek nem fogja bejelentett székhelyét, telephelyét vagy fióktelepét képezni.

.....
DD-Brothers Immo Kft.

képviselőben: Jean-Philippe Feiner ügyvezető
(Eladó)

.....
SWIFT-BAU INVESTMENT Kft.

képviselőben: Huszár László ügyvezető
(Vevő)

Jelen ingatlan adásvételi előszerződést készítettem és ellenjegyzem Budapesten, 2024.03.13. napján dr. Paulicska Tamás ügyvéd, Paulicska Ügyvédi Iroda (KASZ: 36066990):



5.3. Vevő a birtokba lépés napjától kezdve jogosult az Ingatlan2 hasznainak szedésére, ugyanezen naptól viseli az ingatlan terheit és a kárveszélyt.

SZAVATOSSÁGI NYILATKOZATOK

6./

6.1. Felek rögzítik, hogy az adásvétel tárgyát képező Ingatlan2 – az 1.1.4. pontban megjelölteken felüli - per,- teher- és igénymentességéért az Eladó kifejezetten teljes körű és feltétlen szavatosságot vállal.

6.2. Eladó kijelenti, hogy az Ingatlan2-ön másnak olyan joga, mely a rendeltetésszerű használatot akadályozná vagy korlátozná nincs.

Eladó kijelenti továbbá, hogy az adásvétel tárgyát képező Ingatlan2-vel kapcsolatban az ingatlan-nyilvántartáson belüli és azon kívüli jogi-, műszaki jellegű vagy területrendezésre vonatkozó tényeket tartalmazó, az ingatlan értékét, illetőleg az afelett fennálló rendelkezési jogot befolyásoló dokumentumok létezéséről nincs tudomása.

Eladó kijelenti, hogy tudomása szerint az Ingatlan2 felszínén, vagy annak felszíne alatt műemlék, műemléki érték, régészeti lelet, régészeti emlék, régészeti örökség, védett örökségi elem, illetve bármely más kulturális örökség elemét képező, vagy a vonatkozó jogszabályok, vagy hatósági eljárások alapján védetté nyilvánítható egyéb lelet, emlék, érték, örökség, védett elem nem található, az ingatlan nem áll természetvédelmi oltalom alatt, nem minősül régészeti lelőhelynek, régészeti érdekű területnek, védetté nyilvánított régészeti terület védőövezetének. Az Ingatlanon régészeti feltárás (ideértve a régészeti megfigyelést és terepbejárást is) nincs folyamatban, illetve régészeti feltárás nem fenyeget, az ingatlannal kapcsolatban régészeti lelőhely védetté nyilvánítása, vagy műemléki érték védetté nyilvánítása iránti eljárást nem kezdeményeztek, ilyen eljárások nincsenek folyamatban és nem fenyegetnek. Az Ingatlan, nem áll műemléki védelem alatt, nem minősül a műemlékvédelem sajátos tárgyának és nem minősül műemléki jelentőségű területnek.

Eladó szavatolja, hogy az Ingatlan2 tekintetében nincsen olyan, az Eladót kötelező bírósági ítélet, végzés és/vagy választottbírói határozat, illetve valamely hatósági (így különösen építésügyi) kötelező határozat, melynek az Eladó nem tett eleget.

Az Eladó kijelenti és szavatolja, hogy az Ingatlan2-t környezetszennyezés, környezeti károsodás nem terheli. Az Eladó kijelenti, hogy az Ingatlan2 tekintetében teljes mértékben eleget tesz és eleget tett minden vonatkozó környezetvédelmi jogszabálynak, továbbá minden részére esetlegesen kibocsátott környezetvédelmi engedélynek, jóváhagyásnak.

Az Ingatlan2 vonatkozásában az Eladó kijelenti, hogy tudomása szerint nincs jelenleg folyamatban környezetvédelmi átvilágítás, vizsgálat, vagy ellenőrzés. Így különösen, hogy sem Eladó, sem az Ingatlan2 korábbi tulajdonosai, használói, vagy bármely harmadik személy nem folytatott, illetve nem folytat a környezet védelmének általános szabályairól szóló 1995. évi LIII. törvény 101. §-ában meghatározott, valamely jogsértő tevékenységet, továbbá sem Eladó, sem az Ingatlan korábbi tulajdonosai, használói, vagy bármely harmadik személy a környezetvédelmi jogszabályokban, illetve a vonatkozó engedélyekben, felhatalmazásokban, vagy jóváhagyásokban foglaltaktól eltérő módon az ingatlanon nem folytat és nem folytatott semmilyen veszélyes anyaggal kapcsolatos műveletet, vagy tevékenységet, beleértve bármilyen veszélyes anyagnak az Ingatlanon (ideértve az ingatlan felszíne alatt) történő elhelyezését, használatát, kezelését, tárolását, rendezését és kibocsátását. Az Ingatlanon személtelrakódás nem található és/vagy az esetlegesen keletkezett környezeti károsodás, vagy szennyeződés mértéke nem haladja meg a birtokbaadás napján hatályos jogszabályi határértékeket.

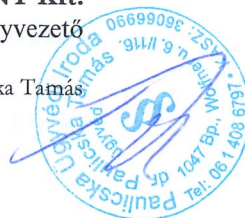
.....
DD-Brothers Immo Kft.

képviselő: Jean-Philippe Feiner ügyvezető
(Eladó)

Jelen ingatlan adásvételi előszerződést készítettem és ellenjegyzem Budapesten, 2024.03.13. napján dr. Paulicska Tamás ügyvéd, Paulicska Ügyvédi Iroda (KASZ: 36066990):

.....
SWIFT-BAU INVESTMENT Kft.

képviselő: Huszár László ügyvezető
(Vevő)



Eladó kijelenti, hogy tudomása szerint az Ingatlan vonatkozásában nem folytatott vizsgálatot semmilyen kormányzati, környezetvédelmi, egészségügyi, vagy biztonságvédelmi hatóság, vagy más személy veszélyes anyag ingatlanon való kezelésével összefüggésben, vagy bármilyen egyéb, a környezetvédelmi szabályozás körébe eső tárgyban. Az Ingatlan2-vel kapcsolatosan nincsen sem önálló, sem járulékos tartozás, kötelezettség- vagy felelősségvállalás semmilyen szennyező, veszélyes, vagy mérgező anyagnak vagy szemétnek a tárolására, kezelésére, eltakarítására vagy elhelyezésére vonatkozóan.

Az Ingatlan2-vel kapcsolatosan nem indult és nincs folyamatban, illetve nem fenyeget sem bírósági, sem hatósági eljárás a vonatkozó környezetvédelmi szabályok megsértése tárgyában és az Eladót, illetve az ingatlan korábbi tulajdonosát, használatját, vagy bármely harmadik személyt az ingatlannak kapcsolatosan nem szólították fel veszélyes anyagnak a talajról, a földtani közegből, felszín alatti vizekből, vagy talajvízből való eltávolítására és ilyen cselekmény nem fenyeget. A vonatkozó környezetvédelmi jogszabályok alapján semmilyen ráfordítás nem szükséges az Ingatlan fenntartásához, az Ingatlanon a Vevő által kívánt beruházás megvalósításához.

Az Eladó szavatolja, hogy az Ingatlan2 (vagy annak bármely része tekintetében) nincs folyamatban, illetve nem történt elbirtoklás és semmilyen harmadik személy nincs ilyen helyzetben.

Eladó szavatolja, hogy építési engedély, illetve bejelentés nélkül, vagy attól eltérően építési, bontási tevékenységet nem végzett, az Ingatlan2 vonatkozásában az ingatlan-nyilvántartási térkép a tényleges, valóságos állapotot tartalmazza.

Eladó kijelenti, hogy a Vevőt a jelen szerződés tárgyát képező Ingatlan vonatkozásában valamennyi jogilag jelentős tényről és körülményről teljes körűen tájékoztatta.

6.3. Eladó kijelenti, hogy az Ingatlan2-höz kapcsolódóan köztartozás, energia és egyéb számlatartozás (villany) – az aktuális, kiszámlázásra kerülő díjak kivételével - nem áll fenn. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy az ingatlan birtokbaadásakor jegyzőkönyvet vesznek fel, melynek keretében közösen rögzítik a közüzemi fogyasztásmérő órák állását. A rögzítendő mérőállásokig bezáróan kiszámlázásra kerülő díjakat kizárólagosan az Eladó viseli, míg a rögzítendő mérőállásokat meghaladó mindennemű további fogyasztás ellenértéke már kizárólagosan a Vevőt terheli majd. Eladó a birtokba adás napján köteles a közüzemi szolgáltatók írásbeli igazolásával, illetve a díjak befizetését igazoló csekkek bemutatásával igazolni, hogy a már kiszámlázott közüzemi díjak tekintetében díjtartozás nem áll fenn.

Vevő az Ingatlan2 mérőóráit az ingatlan részére történő birtokbaadása napjától számított 15 napon belül köteles saját nevére átíratni.

7./

7.1. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁSI RENDELKEZÉSEK

7.1.1. Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy – a vételár maradéktalan teljesítésének feltételével - a jelen adásvételi előszerződés alapján megkötésre kerülő végleges adásvételi szerződés aláírásával – külön okiratban - hozzájárul ahhoz, hogy az Ingatlanra vonatkozóan **Vevő 1/1** arányú tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásba, adásvétel jogcímén bejegyzésre kerüljön, azzal, hogy Felek az Inyvt. 47/A. § (1) bekezdésének b.) pontja alapján a Vevő tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzése iránti eljárás függőben tartását kérik a 7.2. pontban megjelölt, eladói tulajdonjog bejegyzéséhez hozzájáruló nyilatkozatnak (tulajdonjog-bejegyzési engedély) illetékes földhivatalhoz történő benyújtásáig, de legfeljebb a végleges adásvételi szerződés ingatlanügyi hatósághoz történő benyújtásától számított 6 (hat) hónapig.

DD-Brothers Immo Kft.

képviselőtében: Jean-Philippe Feiner ügyvezető
(Eladó)

SWIFT-BAU INVESTMENT Kft.

képviselőtében: Huszár László ügyvezető
(Vevő)

Jelen ingatlan adásvételi előszerződést készítettem és ellenjegyzem Budapesten, 2024.03.13. napján dr. Paulicska Tamás ügyvéd, Paulicska Ügyvédi Iroda (KASZ: 36066990):



7.1.2. Figyelemmel azon tényre, hogy amennyiben a végleges szerződés teljesítésére a fenti, jogszabály szerint maximális függőben tartási határidő követően kerülhet sor – tehát a függőben tartásos tulajdonjog bejegyzési kérelem a 6 hónap leteltét követően elutasításra és az eljárás megszüntetésre kerül -, így Felek már a jelen szerződés aláírásával megállapodnak abban, és egyben megbízzák és utasítják a szerződést készítő és ellenjegyző **Paulicska Ügyvédi Irodát, dr. Paulicska Tamás ügyvédet** (székhely: 1047 Budapest, Wolfner utca 6. 1. em. 116., KASZ szám: 36066990), hogy a jelen szerződés szerinti függőben tartásos tulajdonjog bejegyzési kérelmet a 7.1.1. pontban megjelölt függőben tartásos tulajdonjog bejegyzési kérelem földhivatali benyújtásának időpontját követő 6 (hat) hónap elteltét követő 5 (öt) munkanapon belül ismételten nyújtsa be az illetékes Ingatlanügyi hatósághoz, felek bármely további nyilatkozata, vagy hozzájárulása nélkül, melynek keretében felek a Vevő tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzése iránti eljárás függőben tartását kéri a 7.2. pontban megjelölt, eladói tulajdonjog bejegyzéshez hozzájáruló nyilatkozatnak (tulajdonjog-bejegyzési engedély) illetékes földhivatalhoz történő benyújtásáig, de legfeljebb a jelen adásvételi szerződés ingatlanügyi hatósághoz történő ismételt benyújtásától számított 6 (hat) hónapig.

7.1.3. Új Inytv. hatályba lépése miatti rendelkezés:

Figyelemmel azon tényre továbbá, hogy 2024.10.01. napjától új, az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény (továbbiakban : új Inytv.) lép hatályba, Eladó már a jelen okirat aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, és ennek megfelelően Felek közösen kérelmezik az illetékes Földhivaltól, hogy az, hogy az Inytv. 47/A. § (1) bekezdésének b.) pontja szerinti függőben tartási határidőnek az új Inytv. hatályba lépését követő lejárt (és ennek megfelelően a bejegyzési kérelem elutasítása) esetén a Vevő javára, az új Inytv. 48. § (1) bekezdése alapján tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog kerüljön bejegyzése, és ezen eljárás felfüggesztésre kerüljön, tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzése iránti kérelem ingatlanügyi hatósági benyújtásától számított legfeljebb hat hónapos határidőre.

7.2. Eladó a végleges adásvételi szerződés megkötésével egyidejűleg letétbe helyezi a jelen okiratot készítő és ellenjegyző ügyvédnél azon külön, írásbeli nyilatkozatát, 7 (hét) eredeti példányban, mellyel feltétlen, és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy az Ingatlanra vonatkozóan **Vevő 1/1 arányú tulajdonjoga**, adásvétel jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön (ezen nyilatkozat a továbbiakban: **Tulajdonjog-bejegyzési engedély**).

Felek rögzítik, és megállapodnak abban, hogy a letétet kezelő ügyvéd a **4.2. pont szerinti 2. sz. vételár-részlet** teljesítésének a letétet kezelő ügyvéd előtt a 4.2.2. pont szerinti igazolásának napjától számított 5 (öt) munkanapon belül jogosult és köteles az Eladó tulajdonjog-bejegyzési engedélyét Vevő részére kiadni és az illetékes Földhivatal részére – Vevő tulajdonjogának bejegyzése érdekében- 2 db. eredeti és 1 db. másolati példányban benyújtani.

7.3. Felek megállapodnak, hogy a megfelelő rangsor felállításra érdekében a 4.3.3. pont szerinti jelzálogjog bejegyzési kérelem és a 7.1.1. pont szerinti tulajdonjog bejegyzési kérelem azonos napon, de egymás oly módon követően kerül benyújtásra a bejegyzésre vonatkozó kérelemmel az ingatlan-nyilvántartási hatósághoz, hogy a 7.1.1. pont szerinti tulajdonjogbejegyzési kérelem sorrendben közvetlenül megelőzze a 4.3.3. pont szerinti jelzálogjog bejegyzési kérelmet.

.....
DD-Brothers Immo Kft.

képviselőtében: Jean-Philippe Feiner ügyvezető
(Eladó)

.....
SWIFT-BAU INVESTMENT Kft.

képviselőtében: Huszár László ügyvezető
(Vevő)

Jelen ingatlan adásvételi előszerződést készítettem és ellenjegyzem Budapesten, 2024.03.13. napján dr. Paulicska Tamás ügyvéd, Paulicska Ügyvédi Iroda (KASZ: 36066990):



EGYÉB RENDELKEZÉSEK

8./

Felek kijelentik, Magyarországon bejegyzett gazdasági társaságok, ügyvezetőik a jelen okirat aláírására jogosult vezető tisztségviselők melynek megfelelően Felek a jelen jogügylet vonatkozásában szerződéskötési képességükben korlátozva nincsenek.

9./

A szerződő felek meghatalmazzák **dr. Paulicska Tamás ügyvédet, a Paulicska Ügyvédi Irodát** (székhely: 1047 Budapest, Wolfner utca 6. 1. em. 116., KASZ:36066990), a jelen előszerződés megszerkesztésével ellenjegyzésével, a kapcsoló kérelmek aláírásával, és a végleges adásvételi szerződés Földhivatalhoz történő benyújtásával, illetve hogy a végleges szerződéssel összefüggő hatósági eljárások során – kivéve az visszterhes vagyonátruházási illeték kiszabásával kapcsolatos eljárás a NAV előtt -, így különösen a tulajdonjog ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzése iránti földhivatali eljárás során a tulajdonjog bejegyzése iránti kérelem illetékes Földhivatalhoz benyújtásával, ezen eljárások során a Földhivatal előtti jogi képviselőjük teljes jogkörrel történő ellátásával, aki a meghatalmazást az ellenjegyzésen található aláírásával elfogadja.

Felek rögzítik, hogy a jelen jogügylet megkötése során, így különösen a szerződés véleményezése, és a jogügylettel kapcsolatos jogi kérdések tisztázása és értelmezése során Eladó jogi képviselőtét **dr. Zsíros Krisztina ügyvéd** (Kálmán és Társai Ügyvédi Iroda, székhely: 1124 Budapest, Fürj utca 2., KASZ: 36071774) látta el.

Jelen előszerződés egyben tényállás megbízás is, amely tekintetében a szerződő felek tájékoztatása a vonatkozó jogszabályokról megtörtént.

10./

10.1. Felek tudomásul veszik az adó- és illetékszabályokra vonatkozó kioktatást a jelen okirat szerkesztő ügyvéd által adott szóbeli, illetőleg részükre külön íven átadott részletes írásbeli tájékoztatás alapján.

NYILATKOZAT ILLETÉKMENTESSÉGRE VONATKOZÓAN:

Vevő kijelenti, hogy a jelen szerződés tárgyát képező ingatlanon, mint lakóház építésére alkalmas telektulajdonon a szerződés illetékkiszabásra 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, melynek megfelelően az adásvételi jogügylet során *az illetékekről szóló 1990. évi CIII. tv. 26. § (1) bekezdésének a.) pontja szerinti illetékmenteséget kívánja igénybe venni.*

11./

11.1. Felek a jelen előszerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. tv. vonatkozó rendelkezésre hagyatkoznak.

11.2. Vevő jelen szerződés aláírásával egyidejűleg aláírja a szükséges NAV adatlapot, ami a jelen szerződéssel együtt kerül beadásra az illetékes földhivatalba.

11.3. Felek kéri, hogy a tulajdonjog bejegyző határozatból a földhivatal egy-egy példányt közvetlenül küldjön meg a szerződő Feleknek.

.....
DD-Brothers Immo Kft.
képviselőtében: Jean-Philippe Feiner ügyvezető
(Eladó)

Jelen ingatlan adásvételi előszerződést készítettem és ellenjegyzem Budapesten, 2024.03.13. napján dr. Paulicska Tamás ügyvéd, Paulicska Ügyvédi Iroda (KASZ: 36066990):

.....
SWIFT-BAU INVESTMENT Kft.
képviselőtében: Huszár László ügyvezető
(Vevő)



