

INGATLAN ADÁSVÉTELI ELŐSZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről a

GYUSZI_FCB Ingatlanhasznosító Korlátolt Felelősségű Társaság (rövidített név: GYUSZI_FCB Kft.; székhelye: 1202 Budapest, Mártírok útja 156.; cégjegyzék száma: 01 09 287003; adószáma: 25748196-2-43; statisztikai számjele: 25748196-6810-113-01; képviseli: Pintér Gyula Ferenc Ügyvezető), mint eladó (a továbbiakban: Eladó)

másrészről a

Best Dream House Korlátolt Felelősségű Társaság (rövidített név: Best Dream House Kft.; székhelye: 1204 Budapest, Késmárk utca 16.; cégjegyzék száma: 01 09 356534; adószáma: 27909926-2-43; statisztikai számjele: 27909926-6810-113-01; képviseli: Balogh Angelika Ügyvezető, meghatalmazással képviseli: Dudoma Attila meghatalmazott), mint vevő (a továbbiakban: Vevő)

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

I. Szerződés tárgya

1.1.

Az Eladó, **1/2** arányú tulajdonát képezi a Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Osztályánál a **Budapest, XX. ker., belterület 180901/61 hrsz.** alatt nyilvántartott, **2974 m²** területű, „**kivett út**” megjelölésű, természetben a **1204 Budapest, 180901/61 hrsz.** szám alatt található ingatlan (a továbbiakban: **Ingatlan 1.**).

A Felek rögzítik, hogy az adásvételi szerződés vonatkozásában az Ingatlan_1 tulajdonostársának, az IMMO-ROHR PLUS Ingatlanforgalmazó Korlátolt Felelősségű Társaságnak (rövidített név: IMMO-ROHR PLUS Kft.; székhelye: 1094 Budapest, Bokréta utca 11-13.; cégjegyzék száma: 01 09 881804) a Ptk. 5: 81. § (1) bekezdése alapján elővásárlási joga áll fenn.

Eladó vállalja, hogy a jelen előszerződés aláírását követő 30 napon belül beszerzi, és a Vevő rendelkezésére bocsátja a tulajdonostárs által aláírt és az Inytv. és Ptk. tartalmi és formai előírásainak megfelelő elővásárlási jogról történő lemondó nyilatkozatát 2 db eredeti példányban a 3. számon mellékelt tartalommal.

Az ingatlan-nyilvántartás adatai szerint az Ingatlant az **alábbi terhek** (a továbbiakban: **Terhek**) terheli:

- az **ELMŰ Hálózati Kft.** mint jogosult javára bejegyzett **vezetékjog**.
- a **Budapest Főváros XX. Kerület Pesterzsébet Önkormányzat** mint jogosult javára bejegyzett **településrendezési kötelezettség**.
- az **NKM Földgázhálózati Kft.** mint jogosult javára bejegyzett **vezetékjog**.

Az Eladó kijelenti, hogy az Ingatlan 1 a fentiekén kívül per-, teher- és igénymentes.

1.2.

Az Eladó kizárólagos, **1/1** arányú tulajdonát képezi a Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Osztályánál a **Budapest, XX. ker., belterület 180901/63 hrsz.** alatt nyilvántartott, **2947 m²** területű, „**kivett út**” megjelölésű, természetben a **1204 Budapest, 180901/63 hrsz.** szám alatt található ingatlan (a továbbiakban: **Ingatlan 2.**).

Az ingatlan-nyilvántartás adatai szerint az Ingatlan 2-t az **alábbi terhek** (a továbbiakban: **Terhek**) terheli:

- az **ELMŰ Hálózati Kft.** mint jogosult javára bejegyzett **vezetékjog**.
- a **Budapest Főváros XX. Kerület Pesterzsébet Önkormányzat** mint jogosult javára bejegyzett **településrendezési kötelezettség**.
- az **NKM Földgázhálózati Kft.** mint jogosult javára bejegyzett **vezetékjog**.

Az Eladó kijelenti, hogy az Ingatlan 2 a fentiekén kívül per-, teher- és igénymentes.

1.3.

Az Eladó kizárólagos, **1/1** arányú tulajdonát képezi a Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Osztályánál a **Budapest, XX. ker., belterület 180901/71 hrsz.** alatt nyilvántartott, **800 m²** területű, „**kivett beépítetlen terület**” megjelölésű, természetben a **1204 Budapest, 180901/71 hrsz.** szám alatt található ingatlan (a továbbiakban: **Ingatlan 3.**).

Az ingatlan-nyilvántartás adatai szerint az Ingatlan 3-mat az **alábbi terhek** (a továbbiakban: **Terhek**) terheli:

 1 

a) az **ELMŰ Hálózati Kft.** mint jogosult javára bejegyzett **vezetékjog.**

Az Eladó kijelenti, hogy az Ingatlan 3 a fentiekén kívül per-, teher- és igénymentes.

1.4.

Az Eladó kizárólagos, 1/1 arányú tulajdonát képezi a Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Osztályánál a **Budapest, XX. ker., belterület 180901/72 hrsz.** alatt nyilvántartott, **800 m²** területű, „**kivett beépítetlen terület**” megjelölésű, természetben a **1204 Budapest, 180901/72 hrsz.** szám alatt található ingatlan (a továbbiakban: **Ingatlan 4.**).

Az ingatlan-nyilvántartás adatai szerint az Ingatlan 4-t az **alábbi terhek** (a továbbiakban: **Terhek**) terheli:

a) az **ELMŰ Hálózati Kft.** mint jogosult javára bejegyzett **vezetékjog.**

Az Eladó kijelenti, hogy az Ingatlan 4 a fentiekén kívül per-, teher- és igénymentes.

1.5.

Az Eladó kizárólagos, 1/1 arányú tulajdonát képezi a Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Osztályánál a **Budapest, XX. ker., belterület 180901/73 hrsz.** alatt nyilvántartott, **800 m²** területű, „**kivett beépítetlen terület**” megjelölésű, természetben a **1204 Budapest, 180901/73 hrsz.** szám alatt található ingatlan (a továbbiakban: **Ingatlan 5.**).

Az ingatlan-nyilvántartás adatai szerint az Ingatlan 5-t az **alábbi terhek** (a továbbiakban: **Terhek**) terheli:

a) az **ELMŰ Hálózati Kft.** mint jogosult javára bejegyzett **vezetékjog.**

Az Eladó kijelenti, hogy az Ingatlan 5 a fentiekén kívül per-, teher- és igénymentes.

1.6.

Az Eladó kizárólagos, 1/1 arányú tulajdonát képezi a Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Osztályánál a **Budapest, XX. ker., belterület 180901/74 hrsz.** alatt nyilvántartott, **1102 m²** területű, „**kivett beépítetlen terület**” megjelölésű, természetben a **1204 Budapest, 180901/74 hrsz.** szám alatt található ingatlan (a továbbiakban: **Ingatlan 6.**).

Az Eladó kijelenti, hogy az Ingatlan 6 per-, teher- és igénymentes.

1.7.

Az Eladó kizárólagos, 1/1 arányú tulajdonát képezi a Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Osztályánál a **Budapest, XX. ker., belterület 180901/75 hrsz.** alatt nyilvántartott, **800 m²** területű, „**kivett beépítetlen terület**” megjelölésű, természetben a **1204 Budapest, 180901/75 hrsz.** szám alatt található ingatlan (a továbbiakban: **Ingatlan 7.**).

Az ingatlan-nyilvántartás adatai szerint az Ingatlan 7-t az **alábbi terhek** (a továbbiakban: **Terhek**) terheli:

a) az **ELMŰ Hálózati Kft.** mint jogosult javára bejegyzett **vezetékjog.**

Az Eladó kijelenti, hogy az Ingatlan 7 a fentiekén kívül per-, teher- és igénymentes.

1.8.

Az Eladó kizárólagos, 1/1 arányú tulajdonát képezi a Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Osztályánál a **Budapest, XX. ker., belterület 180901/76 hrsz.** alatt nyilvántartott, **800 m²** területű, „**kivett beépítetlen terület**” megjelölésű, természetben a **1204 Budapest, 180901/76 hrsz.** szám alatt található ingatlan (a továbbiakban: **Ingatlan 8.**).

Az ingatlan-nyilvántartás adatai szerint az Ingatlan 8-at az **alábbi terhek** (a továbbiakban: **Terhek**) terheli:

a) az **ELMŰ Hálózati Kft.** mint jogosult javára bejegyzett **vezetékjog.**

Az Eladó kijelenti, hogy az Ingatlan 8 a fentiekén kívül per-, teher- és igénymentes.

1.9.

Az Eladó kizárólagos, 1/1 arányú tulajdonát képezi a Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Osztályánál a **Budapest, XX. ker., belterület 180901/77 hrsz.** alatt nyilvántartott, **800 m²** területű, „**kivett beépítetlen terület**” megjelölésű, természetben a **1204 Budapest, 180901/77 hrsz.** szám alatt található ingatlan (a továbbiakban: **Ingatlan 9.**).

Az ingatlan-nyilvántartás adatai szerint az Ingatlan 9-et az **alábbi terhek** (a továbbiakban: **Terhek**) terheli:

a) az **ELMŰ Hálózati Kft.** mint jogosult javára bejegyzett **vezetékjog.**

Az Eladó kijelenti, hogy az Ingatlan 9 a fentiekén kívül per-, teher- és igénymentes.

1.10.

Az Eladó kizárólagos, 1/1 arányú tulajdonát képezi a Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Osztályánál a **Budapest, XX. ker., belterület 180901/78 hrsz.** alatt nyilvántartott, **800 m²** területű, „**kivett beépítetlen terület**” megjelölésű, természetben a **1204 Budapest, 180901/78 hrsz.** szám alatt található ingatlan (a továbbiakban: **Ingatlan 10.**).

Az ingatlan-nyilvántartás adatai szerint az Ingatlan 10-et az **alábbi terhek** (a továbbiakban: **Terhek**) terheli:

- a) az **ELMŰ Hálózati Kft.** mint jogosult javára bejegyzett **vezetékjog**.

Az Eladó kijelenti, hogy az Ingatlan 10 a fentiekén kívül per-, teher- és igénymentes.

A tíz ingatlan (Ingatlan 1., Ingatlan 2., Ingatlan 3., Ingatlan 4., Ingatlan 5., Ingatlan 6., Ingatlan 7., Ingatlan 8., Ingatlan 9., és Ingatlan 10.) a továbbiakban együttesen: **Ingatlanok**.

A felek rögzítik, hogy az Eladó az **Ingatlanokat kizárólag együtt dologösszességként kívánja eladni**, míg a Vevő az Ingatlanokat kizárólag együtt, dologösszességként kívánja megvásárolni, a felek szerződéskötési szándéka tehát egységesen és kifejezetten valamennyi ingatlan (ingatlanhányad) tulajdonjogának együttes átruházására irányul, így az **Ingatlanok osztják egymás jogi sorsát**, azaz valamely ingatlan kapcsán felmerült meghiúsulási ok a teljes jogügylet meghiúsulását vonja maga után, a jogkövetkezmények a teljes jogügyletre és valamennyi megfizetésre került összegre vonatkoznak.

Eladó kijelenti, hogy az Ingatlanok rejtett hibájáról nincsen tudomása.

2.

Az Eladó el kívánja adni, a Vevő pedig a megtekintett és megismert, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban, - az 1. pontban feltüntetett terheken kívül - tehermentesen meg kívánja vásárolni a fentiekben részletesen körülírt **Ingatlan 1. ingatlant 1/2 tulajdoni arányban**, valamint az **Ingatlan 2-3-4-5-6-7-8-9-10 ingatlanokat 1/1 tulajdoni arányban**.

2.1.

Felek a jelen előszerződés aláírásával megállapodnak, hogy az Ingatlanok vonatkozásában a jelen előszerződésben meghatározott tartalommal adásvételi szerződést (továbbiakban: **Adásvételi Szerződés**) kötnek a **3. pontban meghatározott valamennyi feltétel teljesülése esetén**, a jelen előszerződés aláírását követő **90 napon belül**.

3.

3.1.

Az Eladó a 2.1. pontban meghatározott határidőig vállalja, hogy az Ingatlanokat érintően:

- Vevő rendelkezésére bocsátja az illetékes hatóság által jóváhagyott közvilágítási hálózati tervet és az ehhez kapcsolódó engedélyeket, valamint a közvilágításra történő csatlakozáshoz szükséges ún. csatlakozószekrény kivitelezésének és bekötésének a kötelezettségét teljesítette;
- Vevő rendelkezésére bocsátja az Ingatlan 1 és Ingatlan 2-ön tervezett közutak kialakítása vonatkozásában kialakított és az illetékes hatóság által jóváhagyott terveket, valamint az ezek megvalósításához szükséges engedélyeket;
- az Ingatlan 2-ön található villanyoszlopoknak, a hatóság által jóváhagyott közutak kialakítására vonatkozó tervében meghatározott nyomvonal figyelembevételével történő áthelyezési kötelezettségének eleget tesz;
- az Ingatlan 3-4-5-6-7-8-9-10 ingatlanok összközműves (víz, villany, gáz, csatorna) állapotát biztosítja,
- szavatolja, hogy a jelen előszerződés 1. sz. mellékletét képező **Településrendezési Megállapodás** elnevezésű okiratban foglaltakon kívül egyéb kötelezettsége sem az illetékes önkormányzat sem pedig harmadik fél felé nem terheli;
- vállalja és biztosítja, hogy a jelen előszerződés 2. sz. mellékletét képező **Megállapodás a szerződés átruházásáról** elnevezésű okirat, az abban meghatározott tartalommal a Budapest Főváros XX. kerület Pesterzsébet Önkormányzata által aláírásra kerüljön;
- az Ingatlan 3-4-5-6-7-8-9-10 ingatlanokon a Vevő által felépíteni tervezett lakóépületek építési engedélyének beszerzéséhez szükséges hozzájárulást és jognyilatkozatokat mint tulajdonos megteszi.

3.2.

Felek megállapodnak, hogy a jelen előszerződés aláírásával az Eladó térítésmentesen a Vevő rendelkezésére bocsátja a 1204 Budapest, Mártírok útja 286. szám alatt felhalmozott vasúti követ az Ingatlan 1 és Ingatlan 2-ön tervezett közutak kialakításához.

Vevő a rendelkezésre bocsátott követ kizárólag ezen közutak megépítéséhez használhatja fel, és annak felhasználási helyre történő szállítását saját költségén kell megoldania.

4.

Vevő a 2.1. pontban meghatározott határidőig vállalja, hogy az Ingatlanokat érintően a jelen előszerződés 2. sz. mellékletét képező Megállapodás a szerződés átruházásáról elnevezésű okiratot az abban meghatározott tartalommal, mint Belépő Fél aláírja, és amennyiben a Budapest Főváros XX. kerület Pesterzsébet Önkormányzata a megállapodásban módosítási igényeket eszközöl, úgy együttműködik a módosított tartalmú megállapodás aláírásában is. A Vevő kijelenti, hogy a jelen előszerződés 1. sz. mellékletét képező Településrendezési Megállapodást és a jelen előszerződés 2. sz. mellékletét képező Megállapodás a szerződés átruházásáról elnevezésű okirat tartalmát teljeskörűen megismerte, és az abban foglaltakat tudomásul vette. A Felek együttesen kijelentik, hogy a Vevő részére átadásra került a Településrendezési Szerződésben az Eladó által vállalt kötelezettségek teljesítésével kapcsolatban kötött valamennyi szerződés és dokumentum, melyek tartalmát a Vevő áttanulmányozta és teljes körűen megismerte, elfogadta, és ennek tudatában kívánja a jelen előszerződést és az adásvételi szerződést megkötöni.

II. Az adásvételi szerződés lényeges tartalma

4.

Szerződő felek az egyes ingatlanok vételárát az alábbiak szerint állapítják meg:

- az **Ingatlan 1. vételárát** 5.000,- Ft + ÁFA azaz **bruttó 6.350,- Ft** összegben;
- az **Ingatlan 2. vételárát** 10.000,- Ft + ÁFA azaz **bruttó 12.700,- Ft** összegben;
- az **Ingatlan 3. vételárát** 27.180.000,- Ft + ÁFA azaz **bruttó 34.518.600,- Ft** összegben;
- az **Ingatlan 4. vételárát** 27.180.000,- Ft + ÁFA azaz **bruttó 34.518.600,- Ft** összegben;
- az **Ingatlan 5. vételárát** 27.180.000,- Ft + ÁFA azaz **bruttó 34.518.600,- Ft** összegben;
- az **Ingatlan 6. vételárát** 37.440.450,- Ft + ÁFA azaz **bruttó 47.549.371,- Ft** összegben;
- az **Ingatlan 7. vételárát** 27.180.000,- Ft + ÁFA azaz **bruttó 34.518.600,- Ft** összegben;
- az **Ingatlan 8. vételárát** 27.180.000,- Ft + ÁFA azaz **bruttó 34.518.600,- Ft** összegben;
- az **Ingatlan 9. vételárát** 27.180.000,- Ft + ÁFA azaz **bruttó 34.518.600,- Ft** összegben;
- az **Ingatlan 10. vételárát** 27.180.000,- Ft + ÁFA azaz **bruttó 34.518.600,- Ft** összegben.

Ennek megfelelően az **Ingatlanok vételára összesen** 227.715.450,- Ft + 27% ÁFA, azaz **mindösszesen bruttó 289.198.622,- Ft**, azaz **kettőszáznyolcvankilencmillió-százkilencvennyolcezer-hatszázhuszonkettő forint** (a továbbiakban: **Vételár**).

A vételár megfizetése az alábbiak szerint történik:

4.1.

Szerződő felek megállapodnak, hogy a Vevő a **jelen előszerződés aláírását követő 1 banki munkanapon belül** megfizet az Eladó részére **bruttó 127.000.000,- Ft**, azaz **százhuszonhétmillió forint** összegű vételár-részletet – ezen összegből 43.365.467,- Ft összeget **foglaló** jogcímen - az Eladó alábbi pénzforgalmi számlájára történő **átutalással**:

Kedvezményezett: **GYUSZI_FCB Kft.**

Bank: **MKB Bank Nyrt.**

Bankszámlaszám: **10300002-10668005-49020016**

Közlemény: **180901/61-63-71-72-73-74-75-76-77-78 hrsz. vételárrészlet**

A szerződő felek kijelentik, hogy a foglaló jogi tartalmát ismerik, az azzal kapcsolatos ügyvédi tájékoztatást tudomásul vették. Ennek megfelelően a Felek rögzítik, hogy:

- amennyiben a jelen Szerződésben foglalt ingatlan adásvétel olyan okból hiúsulna meg, amelyért az Eladó felelős, úgy a Vevőt az általa megfizetett Foglaló összegének kétszerese illeti meg,
- amennyiben a jelen Szerződés teljesítése olyan okból hiúsulna meg, amelyért a Vevő a felelős, úgy a Vevő az átadott Foglaló összegét elveszti,
- amennyiben a jelen Szerződés olyan okból szűnik meg, amelyért egyik fél sem felelős, vagy mind az Eladó, mind a Vevő felelős, úgy a foglaló összege a Vevő részére visszajár.

Felek kifejezetten rögzítik, hogy abban a nem várt esetben amennyiben a Budapest Főváros XX. kerület Pesterzsébet Önkormányzata nem járulna hozzá ahhoz, hogy az Eladó a Vevő részére ruházza át a *Településrendezési Megállapodásban foglalt jogait és kötelezettségeit a Megállapodás a szerződés átruházásáról elnevezésű okiratban foglalt részletes feltételek szerint*, úgy azt a felek a jelen előszerződés olyan bontófeltételének tekintik, amelyért egyik fél sem felelős, és nem alkalmazzák a foglalóhoz fűződő jogkövetkezményeket. Ebben az esetben a Felek kötelesek az eredeti állapot helyreállítani.

Felek kifejezetten rögzítik azt is, hogy abban a nem várt esetben, amennyiben az Ingatlan 1 ½-ed arányú tulajdonosa, IMMO-ROHR PLUS Kft az elővásárlási jogával élni kíván, úgy a Felek a Foglalót előlegnek tekintik és annak teljes összegét az erről való tudomásszerzéstől számított 3 banki munkanapon belül visszautalja a Vevő Budapest Bank Zrt.-nél vezetett 10104167-48279700-01005003 számú pénzforgalmi számlájára.

V. Záró rendelkezések

9.

Felek kijelentik, hogy Magyarországon bejegyzett és honos gazdasági társaságok, valamint ingatlanszerzési és elidegenítési jogukat jogszabály vagy hatósági határozat nem korlátozza és nyilatkozataik megtételéhez az ingatlan tulajdonostársat megillető elővásárlási jog jogosultjának lemondó nyilatkozatán kívül - harmadik személy hozzájárulására nincs szükség.

10.

Szerződő felek a jelen adásvételi szerződés elkészítésével, és ellenjegyzésével **Dr. Kerecsanin Máté** ügyvédet (1111 Budapest, Lágymányosi utca 12. fszt. 2.) hatalmazzák meg. Az ellenjegyző ügyvéd a meghatalmazást ezzel elfogadja.

Eljáró ügyvéd tájékoztatja a Feleket, hogy a Pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2007. évi CXXXVI. törvény – a továbbiakban Pmt. - alapján azonosítási kötelezettség terheli a felek adatait, illetve a képviselőikben eljáró személyek vonatkozásában.

Felek adatait a Pmt. rendelkezései alapján jelen szerződésben kerülnek rögzítésre, a Felek adatszolgáltatása és az általuk bemutatott, személyazonosság igazolására a Pmt. szabályai szerint alkalmas okirat bemutatása alapján.

Felek képviselői a jelen szerződés aláírásával kifejezetten hozzájárulnak ahhoz, hogy eljáró ügyvéd a személyi adataikat tartalmazó okmányokról fénymásolatot készítsen, és adataikat kezelje.

Felek adatait eljáró ügyvéd a személyes adatok védelméről és a közérdekű adatok nyilvánosságáról szóló törvény rendelkezései alapján, kizárólag a jelen Szerződéshez kapcsolódó megbízás és a Pmt-ben foglalt kötelezettsége teljesítése érdekében kezelheti.

11.

Felek rögzítik, hogy az 1.1. pontban rögzített elővásárlási jogra tekintettel, a jelen szerződés egyben a Ptk. szerinti vételi ajánlatnak is tekintendő, amelynek tartalmát az Eladó megismerte és azt a jelen szerződés aláírásával egyben el is fogadja.

12.

A jelen adásvételi előszerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk. rendelkezései az irányadók. Szerződő felek jelen szerződést elolvasás és értelmezés után, mint akaratukkal mindenben egyezőt, ügyvédi ellenjegyzés mellett, jóváhagyólag aláírják.

Budapest, 2020. június 5.

Mellékletek:

- Településrendezési szerződés + együttműködési megállapodás
- Megállapodás szerződés átruházásáról + kérelem
- felhívás elővásárlási jog gyakorlására
- Meghatalmazás

GYUSZI FCB KFT.
1202 Budapest, MÁRTÍROK útja 156.
Asz.: 25748198-2-43

GYUSZI FCB Kft.

Eladó

Képviseli: Pintér Gyula Ferenc ügyvezető



Best Dream House Kft.

Vevő

Képviseli: Balogh Angelika ügyvezető

Meghatalmazással képviseli:

Dudoma Attila

Ellenjegyzem:


.....
dr. Kerecsanin Máté
ügyvéd

Az ellenjegyzés dátuma: Budapest, 2020. június 5.

Amennyiben Vevő a jelen előszerződés alapján fennálló fizetési kötelezettsége teljesítésével 5 (öt) napot meghaladó késedelembe esik, és fizetési kötelezettségét az Eladó erre irányuló, a következményekre való figyelmeztetést is tartalmazó, 5 (öt) napos póthatáridőt biztosító írásbeli felszólítása kézhezvételét követően sem teljesíti maradéktalanul ezen 5 (öt) napos póthatáridőn belül, úgy az Eladó jogosult a jelen előszerződéstől az érdekmúlás bizonyítása nélkül - egyoldalú írásbeli jognyilatkozattal - elállni. Ezen elállás esetén a jelen előszerződés megíjúsulásáért felelős fél a Vevő/Eladó elállási jogát csak Vevőhöz címzett egyoldalú írásbeli nyilatkozatával gyakorolhatja érvényesen. A Felek megállapodnak, hogy az Eladó jelen pont szerinti elállása esetén az Eladó jogosult a Foglalo megtartására, a Foglalon felül a Vevő által fizetett vételár-részletet pedig köteles az elállást tartalmazó nyilatkozat Vevő általi átvételétől számított 15 (tizenöt) napon belül visszafizetni.

4.2.

A felek megállapodnak, hogy a Vevő a fennmaradó **bruttó 162.198.622,- Ft, azaz százhatvankettőmillió-százkilencvennyolcezer-hatszázhuszonkettő forint** összegű vételár-részletet a 3. pontban foglalt feltételek teljesítését és **az Adásvételi Szerződés aláírását követő 3 banki munkanapon belül** fizeti meg az Eladó részére annak fentebb meghatározott számlaszámára.

Eladó ezen vételár-részletek megfizetését külön, teljes bizonyító erejű magánokiratban (ügyvédi ellenjegyzéssel, vagy két tanú hitelesítésével ellátott okiratban) fogja elismerni és nyugtázni, valamint ezen **nyilatkozatának eredeti példányát** a Vevő, illetve eljáró ügyvéd részére **3 munkanapon belül eljuttatja**.

III. Jogszatatosság

5. Eladó szavatosságot vállal, hogy az Ingatlanokon a jelen Szerződés 1. pontjában részletesen meghatározott terheken kívül az Adásvételi Szerződés megkötéséig harmadik személynek olyan joga, mely a Vevő tulajdonszerzését akadályozná, illetőleg korlátozná, nem áll fenn.

Eladó büntetőjogi felelőssége tudatában kijelenti, hogy az Ingatlanokat harmadik személy részére nem idegenítette el, nem adta bérbe, sem használatba és azt a jelen előszerződés megszűnéséig, illetve megszüntetéséig sem teszi meg.

Eladó szavatolja, hogy az Ingatlanok - a jelen Szerződés 1. pontjában részletesen meghatározott terheken kívül - per-, teher- és igénymentesek és a Vevő az Ingatlanok tehermentes tulajdonjogát szerzik meg.

Felek kifejezetten rögzítik, hogy az Eladó semmiféle szavatosságot nem vállal a Vevő által kivitelezni kívánt fejlesztések megvalósíthatóságáért, illetőleg azért, hogy a Vevő milyen beruházási céllal vásárolja meg az Ingatlanokat, milyen tevékenységet akar azokon végezni, és kap-e vagy sem építési engedélyt a beruházási céljai megvalósítására, - Felek kifejezetten rögzítik, hogy a jelen pontban foglaltakra alapítottan a Vevő sem a jelen előszerződéstől, sem a végleges adásvételi szerződéstől nem jogosult elállni.

IV. Az ingatlan birtokba adása

6. Szerződő felek rögzítik, hogy az Eladó az Ingatlanokat az **utolsó vételárrészlet megfizetésének (azaz a bankszámláján történő jóváírás) napján** adja a Vevő birtokába, mellyel együtt minden további jogcselekmény nélkül megtörténik az Ingatlanok birtokjogának átruházása is.

Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a birtokba adás időpontjában külön jegyzőkönyvben rögzítik a közüzemi mérőórák állását és számát.

Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a birtokba adás időpontjáig felmerülő közüzemi költséget, illetőleg egyéb tartozásokat a számlákon megjelölt fizetési határidőben kiegyenlíti.

Vevő az Ingatlanok birtokba vételét követő 8 munkanapon belül eljár a közüzemi szolgáltatóknál a közmőrák nevére történő átiratása érdekében.

Szerződő felek megállapodnak, és Eladó a hozzájárulását adja ahhoz, hogy a Vevő a szükséges engedélyek és hatósági hozzájárulások minél hamarabb történő beszerzésének elősegítése érdekében a birtokba adást megelőzően az Ingatlan 1 és Ingatlan 2 ingatlanokon az útépitéshez szükséges munkálatokat megkezdi.

Felek rögzítik, hogy a Vevő ezen munkálatok költségének Eladó általi megtérítésére abban az esetben tarthat igényt, amennyiben az Adásvételi Szerződés megkötésének megíjúsulása kizárólag az Eladó érdekkörében felmerülő okra vezethető vissza.