

Jóváhagyott előterjesztés

2022 FEBR 9.

ELŐTERJESZTÉS

a Budapest XV. kerület, Deák u. 2. szám alatti gyermek- és felnőtt háziorvosi ellátást, valamint védőnői szolgáltatást biztosító helyiségek vásárlásáról szóló határozat visszavonásáról

Tisztelt Képviselő-testület!

Budapest XV. Kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzat Képviselő-testülete 2020. augusztus 25-i ülésén tárgyalta a Hubay Jenő tér 8. és a Deák u. 2. ingatlanokon összevonva, két ütemben kialakításra kerülő védőnői, gyermek- és felnőtt háziorvosi ellátást biztosító egészségügyi központ II. ütemében, a Budapest XV. kerület, belterület 87639 helyrajzi számon, természetben a Deák u. 2. szám alatt tervezett társasház földszintjén kialakításra kerülő, 355,15 m² összterületű, egészségügyi feladatellátásra szolgáló helyiség vételéről szóló előterjesztést, elfogadta a kapcsolódó 1120/2020 (VIII. 25.) számú határozatot, valamint felhatalmazta a polgármestert az ingatlan adásvételi előszerződés aláírására.

A 355,15 m² alapterületű egészségügyi célú helyiség 311 065 800 Ft összegben történő vásárlására a Képviselő-testület 83/2020. (II. 25.) számú határozat elfogadásával, előzetes kötelezettségvállalással, a 2021. évi költségvetésben 244 950 000,- Ft + áfa összeget biztosított.

Az építőipari helyzetre tekintettel kivitelezési munkálatok, így a lakások és az orvosi rendelő komplexum építése a mai napig nem kezdődött meg. A probléma megoldása érdekében egyeztetéseket kezdeményeztünk beruházóval, melynek keretében felajánlásra került az épülő ingatlan lakásainak egy része, illetve egésze, ami jelentős segítséget nyújthatott volna a kerületi lakhatási gondok enyhítésében, azonban a költségvetésben nem áll rendelkezésre a szükséges fedezet.

A 2020. szeptember 22-én 569/2020 szerződésszámon megkötött ingatlan adásvételi előszerződés V.10. pontja az Eladó feladataként előírja a jogerős építési engedély szerződés aláírásától számított 300 napon belüli beszerzését, melynek elmulasztása esetén a szerződő feleket megilleti a szerződéstől való egyoldalú elállás joga. A vállalkozó a jogerős építési határozatot a megállapodásban megadott határidőig nem szerezte be.

A vételről szóló tulajdonosi döntés meghozatala az Önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 33/2013. (IX. 30.) önkormányzati rendelet 25. § (3) bekezdés b) pontja alapján „Az ingatlanvagyon megszerzéséről, elidegenítéséről, megterheléséről, bérbe- és használatba adásáról való döntés tekintetében - ha jogszabály másként nem rendelkezik - a vagyontárgy forgalmi értékének figyelembevételével

b) a mindenkori költségvetési törvényben a versenyeztetésre megállapított egyedi forgalmi értékhatárt meghaladó hasznosítás esetén a Képviselő-testület gyakorolja a tulajdonosi jogokat.” alapján történt.

A megkötött előszerződés szerint a jogerős építési engedély beszerzésének 300 napos határideje 2021. július 19-én lejárt, ezért a leírtak figyelembevételével javaslom, hogy az Önkormányzat éljen az előszerződésben biztosított elállási jogával és az előszerződést bontsa fel.

Kérem a tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést megtárgyalni és a határozati javaslatokat elfogadni szíveskedjen.

Budapest, 2022. február „03.”


Cserdiné Németh Angéla
polgármester

1. Mellékletek:

1. számú melléklet: 1120/2020. (VI. 2.) ök. számú határozat
2. számú melléklet: 83/2020. (II. 25) ök. számú határozat
3. számú melléklet: Előszerződés elállási nyilatkozat
4. számú melléklet: Előszerződés

2. Előkészítésért felelős szervezeti egység(ek):

Jegyzői Iroda

2022. február 8.

Aláírás:.....

3. Bizottságok: Pénzügyi Bizottság, Népjóléti Bizottság, Kerületfejlesztési Bizottság

4. Egyeztetésre megküldve:

Közgazdasági Főosztály

2022. február 8.

Aláírás:.....

5. Jegyzői láttamozás:

2022. február 09.

Aláírás:.....

6. Meghívandók:

Dr. Vass László Egészségügyi Intézmény főigazgató

7. Háttéranyag a Jegyzői Irodán található.

Határozati javaslatok:

Budapest Főváros XV. Kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy

1. az ingatlan nyilvántartásban Budapest XV. kerület, belterület 87639 helyrajzi számon felvett, természetben Budapest XV. kerület, Deák utca 2. szám alatti kivett lakóház megnevezésű, 741 m² nagyságú ingatlan területén építendő társasházban 355,15 m² alapterületű, egészségügyi - gyermek és felnőtt háziorvosi, valamint védőnői - feladatok ellátására alkalmas, nem lakás célú helyiség vásárlására vonatkozó, 2020. szeptember 22-én kötött 569/2020. számú előszerződéstől eláll.

Felhatalmazza a polgármestert, hogy jelen előterjesztés 3. számú melléklete szerinti egyoldalú elállási nyilatkozatot aláírja.

Felelős: polgármester

Határidő: 2022. február 24. (döntésre)

2022. március 15. (az elállási nyilatkozat aláírására)

2. az ingatlan nyilvántartásban Budapest XV. kerület, belterület 87639 helyrajzi számon felvett, természetben Budapest XV. kerület, Deák utca 2. szám alatti kivett lakóház megnevezésű, 741 m² nagyságú ingatlan területén építendő társasházban 355,15 m² alapterületű, nem lakás célú helyiség vásárlásra vonatkozó 83/2020 (II. 25.) számú határozatát visszavonja.

Felelős: polgármester

Határidő: 2022. február. 24. (döntésre)

Jogszabályi hivatkozások:

Magyarország 2022. évi központi költségvetéséről szóló 2021. évi XC. törvény 5. § (3) bekezdés b) pont

a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény 6:213. § (1) bekezdés

Az Önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló Budapest Főváros XV. kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzat Képviselő-testületének 33/2013. (IX. 30.) önkormányzati rendelete 25. § (3) bekezdés b) pontja, 27. § (1) bekezdés a) pont

A határozati javaslat elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges!

Képviselőimak
1-
2022-08-
Átvette: *M*.....

Kövényességi
felülvizsgálatra érkezett:.....

2022 FEBR 08. hón

1

KIVONAT

készült a Képviselő-testület
2020. augusztus 25-én, 17.00 órakor kezdődő
rendkívüli, nyilvános ülésén hozott határozatokról

Előterjesztés a Deák utca 2. szám alatt építendő társasházban orvosi rendelő vásárlásáról, és a Polgármester 618/2020. (VI. 2.) sz. Képviselő-testület helyett hozott 249/2020. (VI.2.) ök. számú határozatának kiegészítéséről (lkt.sz. 2/21-108/2020. sz. anyag)

1120/2020. (VIII. 25.) ök. számú határozat

Budapest Főváros XV. kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzatának Képviselő-testülete **úgy dönt**, hogy az ingatlan-nyilvántartásában Budapest XV. kerület, belterület, 87639 helyrajzi számon felvett, természetben **Budapest XV. kerület, Deák u. 2. szám alatti**, kivett lakóház, udvar megnevezésű, **741 m² nagyságú ingatlan területén építendő társasházban 355 m² alapterületű egészségügyi – gyermek- és felnőtt háziorvosi – feladatok ellátására alkalmas, nem lakás célú helyiséget vásárol a 2/21-108/2020. iktatószámú előterjesztés II. melléklet ingatlan adásvételi előszerződésében foglalt tartalommal.**

Az ingatlan adásvételi előszerződés tárgyát képező egészségügyi feladatok ellátására szolgáló **nem lakás célú helyiségeket** az önkormányzati tulajdonba kerülést követően az **Önkormányzat korlátozottan forgalomképes törzsvagyona körébe sorolja, és a vagyonelemek üzemeltetési feladatainak ellátására a Dr. Vass László Egészségügyi Intézményt jelöli ki.**

Felhatalmazza a polgármestert, hogy írja alá a jelen előterjesztés II. számú adásvételi előszerződést, továbbá gondoskodik tárgyi vagyonelemek önkormányzati tulajdonba kerülését követően az önkormányzati ingatlanvagyon-nyilvántartásokban történő átvezetéséről.

Felelős: polgármester

Határidő: 2020. augusztus 25. (elfogadásra)

2020. szeptember 30. (az adásvételi előszerződés megkötésére)

tulajdonba kerülést követő negyedév vége (az önkormányzati ingatlanvagyon-nyilvántartásban történő átvezetésére)

(Jogsabályi hivatkozás: a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 5. § (5)

(Jogsabályi hivatkozás: 2011. évi CXCVI. törvény 5. § (5) bekezdés b) pont és (6) bekezdés, 2019.

évi LXXI. törvény 5. § (3) bekezdés c) pontja, 147/1992. (XI. 6.) Korm. rendelet 1. §, 4. §, 33/2013.

(IX.30.) önkormányzati rendelet 24. § (1) bekezdés, 25. § (3) bekezdés b) pont, (5) bekezdés, 27. § (1)

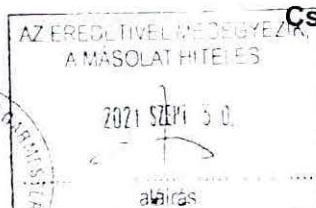
bekezdés a) pont, 37. § (5)-(6) bekezdés)

(Szavazati arány: 15 igen szavazat, 5 ellenszavazat, 0 tartózkodás)

K.m.f.

dr. Filipisz Andrea s.k.
jegyző

Cserdiné Németh Angéla s.k.
polgármester



KIVONAT

készült a Képviselő-testület
2020. február 25-én, 9.00 órakor kezdődő
nyilvános ülésén hozott határozatokról

Előterjesztés Budapest Főváros XV. kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzata 2020. évi költségvetéséről szóló rendelet megalkotásáról „R”
(Ikt.sz. 2/21-22, 22/a, 22/b, 22/c, 22/d, 22/e, 22/f, 22/g, 22/h, 22/j, 22/k/2020. sz. anyag)

83/2020. (II.25.) ök. számú határozat

Budapest Főváros XV. kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzat Képviselő-testülete **úgy dönt**, hogy az ingatlan-nyilvántartásban Budapest XV. kerület, belterület, 87639 helyrajzi számon felvett, természetben **Budapest XV. kerület, Deák u. 2. szám alatti**, 741 m² nagyságú ingatlan területén építendő társasházban 355 m² alapterületű, egészségügyi – gyermek- és felnőtt háziorvosi – feladatok ellátására alkalmas, nem lakás célú **helyiség megvásárlására nettó 244.950.000 Ft + 27% áfa**, azaz nettó kettőszáznegyvennégy millió-kilencszázötvenezer forint + 27% áfa összeget **biztosít az Önkormányzat 2021. évi költségvetésében**. Felkéri a polgármestert, gondoskodjék a nem lakás célú helyiség megvásárlásához szükséges forrás beterveztetéséről.

Felelős: polgármester

Határidő: 2020. február 25. (elfogadásra),
az Önkormányzat 2021. évi költségvetésének elfogadására (pénzügyi fedezet biztosítására)

(**Jogsabályi hivatkozás:** 2011. évi CXCV. törvény 29/A§, 1992. évi XXXIII.tv. 71.§ (1)-(2)bek., 2011.

évi CLXXXIX. törvény 23.§ (5) bek., 2019. évi LXXI. törvény 58-59.§ és 2. melléklet)

(Szavazati arány: 16 igen szavazat, 5 ellenszavazat, 0 tartózkodás)

K.m.f.

dr. Filipsz Andrea s.k.

jegyző

Cserdiné Németh Angéla s.k.

polgármester





Budapest Főváros
XV. Kerület Önkormányzata

POLGÁRMESTER

1153 Budapest, Bocskai u. 1-3. • 1601 Bp. Pf. 46.
Tel.: +36 1 305 3136 • Fax: +36 1 307 7360

polgarmester@bpxv.hu
www.bpxv.hu

Ügyiratszám:
2/.....-...../2022

Ügyintézés helye:
Jegyzői Iroda

Ügyintéző:
dr. Trinn Miklós

Tárgy: Elállás szerződéstől

Válaszában hivatkozzon az ügyiratszámunkra!

Grabarics Construction Kft.

Budapest,
Reáltanoda u. 5.
1053

Grabarics Gábor Imre ügyvezető részére

Tisztelt Ügyvezető Úr!

A **Grabarics Construction Korlátolt Felelősségű Társaság** (1053 Budapest, Reáltanoda u. 5., adószám: 26140591-2-41, cégjegyzékszám: 01-09-304044, képviseli: Grabarics Gábor Imre ügyvezető), mint eladó és **Budapest Főváros XV. Kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzata** (1153 Budapest, Bocskai u. 1-3, adószám: 15735784-2-42, törzsszám: 515003, számlaszám: OTP Bank Nyrt. 11784009-15515005, képviseli: Cserdiné Németh Angéla polgármester), mint vevő között 2020. szeptember 22-én, 569/2020. szerződés számon létrejött Ingatlan Adásvételi Előszerződéstől, figyelemmel annak V.10. pontjára, valamint megrendelő Képviselő-testületének .../2022. (II. 24.) ök. számú határozatára,

e l á l l o k.

Az Ingatlan Adásvételi Előszerződés fent hivatkozott pontja alapján egyoldalú elállás esetén Szerződő Felek egymással szemben további követeléseket nem támasztanak, erre tekintettel kérem Önöket a fentiek tudomásulvételére.

Budapest, 2022.

Tisztelettel:

Cserdiné Németh Angéla
polgármester

Kapják: Címzett
Közgazdasági Főosztály
Jegyzői Iroda
Nyilvántartás

Szerződés száma: 569/2020.

Ügviratszám: 2/59-12/2020.

Témafelelős: Jegyzői Iroda

Budapest Főváros XV. Kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzata

Ingyen Adásvételi Előszerződés

amely létrejött egyrészről: **Grabarics Construction Korlátolt Felelősségű Társaság** (cégjegyzékszám: 01-09-304044, adószám: 26140591-2-41, statisztikai számjel: 26140591-4110-113-01, székhely: 1053 Budapest, Reáltanoda u. 5., képviselő: Grabarics Gábor Imre ügyvezető), mint Eladó

másrészről **Budapest Főváros XV. Kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzata** (cím: 1153 Budapest, Bocskai u. 1-3., törzsszám: 735782, adószám: 15735784-2-42, statisztikai számjel: 15735784-7511-321-01, bankszámlaszám: OTP Bank Nyrt. 11784009-15515005, képviseli: Cserdiné Németh Angéla polgármester), mint Vevő (a továbbiakban: Vevő, Eladó és Vevő a továbbiakban együtt: Szerződő Felek) között az alábbiak szerint.

I. Az ingatlan adatai, jellemzői

1. Eladó kizárólagos tulajdonában áll a Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztálya által nyilvántartott, belterületi, **Budapest, XV. kerület 87639** helyrajzi számon felvett 741 m² alapterületű, jelenleg kivett lakóház, udvar elnevezésű, természetben 1153 Budapest, Deák u. 2. szám alatti ingatlan. Az ingatlant az ELMŰ Hálózati Kft. javára 21 m² területre vezetékjog terheli.
2. Eladó előzetes koncepció tervei alapján a jelenlegi felépítmény bontását követően társasházat kíván építeni, melynek földszintjén a koncepció tervekben (1. számú melléklet) foglaltak szerint háziorvosi rendelő, gyermekorvosi rendelő, védőnői rendelő kerülne kialakításra.

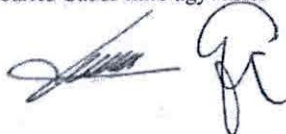
Eladó kijelenti, hogy a társasházi alapító okiratot a felépítendő épületre a jogerős építési engedélyt követően elkészíti a 2003. évi CXXXIII. tv. rendelkezései alapján, azt benyújtja az ingatlan-nyilvántartásba és ennek megfelelően társasházi formában kívánja értékesíteni a felépítendő rendelőt és lakásokat, a pincszinti teremgarázt.

Vevő tudomásul veszi és hozzájárul, hogy a végleges adásvételi szerződés megkötését követően az 1997. CXLI. törvény (a továbbiakban: Inyvtv.) 44. § (2) bekezdése és a 109/1999. (XII. 29.) FVM rendelet (a továbbiakban: FVM rendelet) 38. §-a alapján a társasház alapítás bejegyzését az ingatlan-nyilvántartási hatóság, mint későbbi beadvány rangsorát akként változtassa meg, hogy tulajdonjog bejegyzési beadványuk ranghelyét felcseréli és a jogerős használatbavételi engedély utáni társasház bejegyzése megelőzze a Vevő tulajdonjog bejegyzése iránti kérelmét. (Vevői Hozzájárulás Ranghelycseréhez)

Vevő a szerződés aláírásával nyilatkozik, hogy a birtokbavételtől kezdődően a társasházi alapító okirat rendelkezései szerint jár el. Vevő tudomásul veszi, hogy a közös használatú területek használatára más használók jogainak és érdekeinek sérelme nélkül jogosult.

Eladó fenntartja magának a jogot, hogy a társasházi alapító okiratot - különösen az eladói tervmódosítás, az ingatlan-nyilvántartási eljárás során keletkező esetleges felhívások, vagy hitelt nyújtó bank igénye, illetve a társasházi ingatlan vevőinek a tervtől eltérő igényei esetén - módosítsa. Ehhez Vevő már jelen szerződés aláírásával feltétlenül és visszavonhatatlanul hozzájárul, s azt magára nézve kötelezőnek fogadja el, ideértve azt az esetet is, amikor a jelen szerződés tárgyát képező rendelő, egyéb építmények ingatlanhoz tartozó közös tulajdoni hányada módosul.

Grabarics Construction Kft. eladó
Grabarics Gábor Imre ügyvezető



Budapest Főváros XV. Kerület Önkormányzata vevő
Cserdiné Németh Angéla polgármester



Dr. Gajdár Henriette
ügyvéd



Eladó a feljegyzett alapítást követően a társasház ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzését az építés megvalósulása alapján kért és megadott jogerős használatbavételi engedély alapján haladéktalanul kéri, és intézkedik az illetékes Földhivatal felé a rendelők albetétként történő bejegyzése érdekében és az ehhez szükséges kérelmet és mellékleteit benyújtja.

Eladó tájékoztatja a Vevőt, hogy a társasház bejegyzése során hozza létre a földhivatal a társasház valamennyi albetétét, így a jelen szerződés tárgyára vonatkozó albetéteket is, és ennek során jegyzi be a Vevő tulajdonjogát.

Szerződő Felek rögzítik, hogy az 1. számú melléklet szerinti koncepció terv alapján a védőnői rendelő külön építési engedély alapján, két külön helyrajzi számú telekingatlanon kerül bejegyezésre, de természetben a külön ingatlanon lévő albetétek egybenyitásra kerülnek.

Eladó tájékoztatja Vevőt, hogy a teremgarázs albetét a gépkocsibeálló hely tulajdonosok közös tulajdonában van, a tulajdonostársak egymás közötti jogviszonyára a Ptk. közös tulajdonra vonatkozó szabályai érvényesülnek, a társasházzal szembeni jogaikat és kötelezettségeiket pedig a külön tulajdoni ingatlanhoz tartozó közös tulajdoni hányad, valamint a külön tulajdoni ingatlanon őket megillető tulajdoni illetőség együttes figyelembevételével gyakorolhatják, illetve teljesíthetik.

Vevő tudomásul veszi és elfogadja, hogy Eladó egyedüli tulajdonosként a Társasház alakuló közgyűlését megtartja, a Társasház közös képviselőjét és számvizsgáló bizottsági tagjait megválasztja.

Vevő jelen szerződés aláírásával is - minden kártérítési és kártalanítási igény nélkül - kifejezetten tudomásul veszi, hogy a Társasház, illetve a Vevő tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzése az illetékes földhivatal ügyintézési ideje miatt elhúzódhat.

Vevő tudomásul veszi, hogy az Eladó által igénybe veendő finanszírozási projekt kölcsönhöz kapcsolódóan a teljes ingatlanra banki jelzálogjog kerül bejegyzésre, annak törlési feltételeit a megkötendő finanszírozási hitelszerződés tartalmazza.

Vevő jelen szerződés aláírásával hozzájárul, hogy szükség esetén a jelzálogjog ranghelyben megelőzze a vevői végleges adásvételi szerződés és tulajdonjog bejegyzés iránti kérelmek széljegyét (rangsorcere-hozzájárulás), és az Eladó erre a Vevő bármely külön nyilatkozata nélkül a földhivatal, más hatóság, a finanszírozó pénzügyintézet, illetve más jogosultak előtt hivatkozzon, és a jelen rangsorcsere-hozzájárulást felhasználja. Vevő kötelezettséget vállal, hogy ezen hozzájárulást az Eladó kérésére a kialakítandó társasházi ingatlan többi vevőjével egyetemben, szükség esetén külön nyilatkozatban is megerősíti, illetve megismétli.

Szerződő Felek kifejezetten megállapodnak, hogy az Eladó jogosult a fenti terhek és biztosítékok mértékét növelni, a telekingatlanon új terheket alapítani, illetve új finanszírozó bankot (mely esetben Finanszírozó Bank alatt ez az új finanszírozó értendő) bevonni. Vevő a Szerződés aláírásával már most végleges és visszavonhatatlan hozzájárulását adja az előbbieket szerinti terhek és biztosítékok növeléséhez, illetve új terhek, illetve biztosítékok alapításához.

Vevő kijelenti, hogy a telekingatlannal és a finanszírozással kapcsolatos jogi helyzetet - beleértve a fennálló terheket, biztosítékokat is - teljes mértékben megismerte, és azt elfogadja. Vevő kötelezettséget vállal, hogy a Finanszírozó Bank által a Lakóház beruházás finanszírozásával kapcsolatban igényelt valamennyi jognyilatkozatot megteszi, továbbá az Eladó erre irányuló felhívásának kézhezvételét követő 15 napon belül együttműködik az Eladóval a Finanszírozó Bank kérésének megfelelő esetleges szerződésmódosítási igények tekintetében és az erre irányuló szerződésmódosítást aláírja.

Grabarics Construction Kft. eladó
Grabarics Gábor Imre ügyvezető

Budapest Főváros XV. Kerület Önkormányzata vevő
Cserdiné Németh Angéla polgármester

Dr. Gajdár Henriette
ügyvéd

II. A szerződés tárgya

3. A jelen szerződés tárgya a koncepció terv földszinti tervei alapján: a földszinti tervrajzon megjelölt háziorvosi rendelő (160,44 m²), gyermekorvosi rendelő (166,43 m²) védőnői rendelő (28,48 m²) a terv szerinti helyiség felosztással, összesen 355,15 m² (a továbbiakban együtt: rendelők).

A szerződés tárgyát képező várható albetétszám a jogerős építési engedélyt követően elkészített alapító okiratban válik ismertté. A védőnői rendelő a 2. pont 8. bekezdésében rögzítettek szerint külön építési engedély alapján, két külön helyrajzi számú telekingatlanon kerül bejegyzésre, de természetben a külön ingatlanon lévő albetétek egybenyitásra kerülnek.

III. Szerződő Felek jognyilatkozatai

4. Szerződő Felek megállapodnak, hogy amennyiben a 2. pontban hivatkozott társasházi alapító okirat a jogerős építés engedély alapján elkészül és az ingatlan-nyilvántartási benyújtását követően a társasház alapítás ténye bejegyzésre kerül, s így az adásvétel tárgyát képező ingatlan várható helyrajzi száma, vagy számai ismertté válik, vagy válnak, az Eladó által az adásvételi szerződés megkötésére megküldött felszólítást követően legkésőbb 30 napon belül, egymással végleges adásvételi szerződést kötnek a II. pont alatti ingatlanokra, mely végleges szerződés tartalma - amennyiben a Szerződő Felek eltérően nem állapodnak meg - jelen előszerződés tartalmával egyezik meg, mivel minden lényeges megállapodást jelen előszerződésben rögzítenek a Szerződő Felek. A jelen előszerződésben rögzített feltételek és a 43. pontban említett Vevői Képviselő-testület 1120/2020. (VIII. 25.) ök. számú határozata alapján a Vevő részéről újabb testületi döntést a végleges ingatlan adásvételi szerződés megkötése nem igényel.

5. Eladó eladja az 3. pontban leírt koncepció tervekben foglalt rendelőket, a Vevő pedig adásvétel jogcímén 1/1-ed arányban megvásárolja azokat.

Szerződő Felek megállapodnak, hogy ha a társasház alapítás bármilyen ok miatt nem kerül az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre, akkor az adásvétel tárgya az 1. pontban meghatározott 87639 hrsz.-ú ingatlanban kialakított rendelők területével arányos eszmei tulajdoni illetősége lesz, melynek pontos arányszáma az előzetes alapító okiratban kerül rögzítésre, mely tulajdoni arányt Vevő adásvétel jogcímén szerez meg. E tulajdoni aránynak természetben a fenti 3. pontban ismertetett rendelők kizárólagos használata felel meg, a közös használatú építmény és telekrészekkel együtt.

Vevő jelen szerződés aláírásával kijelenti, hogy az 1. pontban megjelölt ingatlan további részeinek elidegenítése esetén nem kíván elővásárlási jogával élni, és hozzájárul ahhoz, hogy azokat az Eladó minden külön nyilatkozat nélkül kívülálló személy részére értékesítse, és egyben kötelezi magát, hogy - szüksége esetén - az erről szóló nyilatkozatokat kiadja.

6. Eladó a végleges adásvételi szerződés aláírásával feltételen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy a jelen szerződés tárgyát képező később kialakítandó albetéti rendelő ingatlan 1/1-ed hányadára, jelenlegi nyilvántartás szerint 87639 hrsz.-ú ingatlanra a rendelők területének megfelelő tulajdoni arányra az illetékes Földhivatal a **tulajdonjog fenntartással történő eladás tényét** az Inyvtv. 17. § (1) bek. és az FVM rendelet 32. § alapján a Vevő javára az ingatlan-nyilvántartásba jegyezze fel.

Vevő az Ingatlan Adásvételi Szerződés aláírásával feltételen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy ha az Ingatlan Adásvételi Szerződés Eladó vagy Vevő által történő elállása folytán megszűnik, a Vevő javára szóló tulajdonjog bejegyzési iránti kérelem az Ingatlan tulajdoni lapjáról Eladó egyoldalú kérelme alapján törlésre kerüljön az ingatlan nyilvántartásból. Vevő jelen nyilatkozata a Ptk. 5:178 § (2) bekezdése szerinti Vevői törlési engedélyének minősül.

Grabarics Construction Kft. eladó
Grabarics Gábor Imre ügyvezető



Budapest Főváros XV. Kerület Önkormányzata vevő
Cserdiné Németh Angéla polgármester



Dr. Gajdár Henriette
ügyvéd



Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy az Ingatlan/Ingatlanokat - a 2. pont szerinti finanszírozási projekt kölcsönrel kapcsolatban - terhelő jelzálogjog törlési engedély beszerzéséről a vételár teljes megfizetését követően haladéktalanul intézkedik és kézhezvételt követően azt a Vevő részére átadja és az illetékes földhivatalba 8 napon belül benyújtja.

Vevő a végleges szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy a fenti teher törlése a bejegyzések rangsorában megelőzze Vevő tulajdonjog bejegyzés iránti kérelmét, és a Társasház ingatlan nyilvántartásba történő bejegyzése iránti kérelmét. (Vevői Hozzájárulás Ranghelycseréhez)

7. Eladó a teljes vételár kifizetését követően - amelynek megtörténtét külön nyilatkozatban igazolja -, feltétlenül és visszavonhatatlanul hozzájárul (bejegyzési engedélyt adja) a 3. pont szerinti rendelők és a társasházi alapító okirat szerinti hozzátartozó mellékhelyiségek, valamint a közös tulajdonból hozzátartozó tulajdoni hányad tulajdonjogának a Vevő javára történő ingatlan-nyilvántartási, adásvétel jogcímén történő bejegyzéséhez és tulajdonjoga törléséhez.

IV. Az ingatlan vételára

8. Szerződő Felek a rendelők kölcsönösen kialakított vételárát, a mellékelt műszaki ismertetésben foglaltak alapján előreláthatólag nettó 355 m² terület figyelembevételével bruttó 311.086.500 Ft-ban állapítják meg. A vételár a jelen hatályos 27% áfakulcs mellett 66.136.500 Ft értékű áfa összeget tartalmaz.

Szerződő Felek a vételár fizetési ütemezésében az alábbiak szerint állapodnak meg:

- a) Vevő az ingatlan 8. pontban meghatározott vételárából a végleges ingatlan adásvételi szerződés aláírását követő 15 napon belül, de nem előbb, mint 2021. évi költségvetés elfogadását követő 15 nap, megfizet 10%-ot, 31.108.650 Ft-ot, azaz harmincegymillió-száznyolcezer-hatszázötven forintot átutalás útján, melyet a Felek a Ptk. 6.185. § szerinti rendelkezések alapján foglalónak tekintenek.

Foglaló fizetésére a Szerződő Feleknek jelen szerződésben vállalt kötelezettségei megerősítéseként került sor. Szerződő Felek tisztában vannak a foglaló jogi jellegével és jogkövetkezményeivel. Ha a szerződést teljesítik, a vételár a foglaló összegével csökken. Ha a szerződés teljesítése olyan okból hiúsul meg, amelyért egyik fél sem felelős, vagy mindkét fél felelős, a foglaló visszajár. A teljesítés meghiúsulásáért felelős fél az adott foglalót elveszti, míg a kapott foglalót kétszeresen köteles visszatéríteni. A foglaló elvesztése vagy kétszeres visszatérítése a szerződészegés következményei alól nem mentesít.

- b) Vevő a hátralékos vételárából a végleges ingatlan adásvételi szerződés aláírását követő 15 napon belül, de nem előbb, mint 2021. évi költségvetés elfogadását követő 15 nap, megfizet vételárrészlet jogcímén, számla ellenében, a számlán feltüntetett 15 napos fizetési határidőn belül 10%-ot, 31.108.650 Ft-ot, azaz harmincegymillió-száznyolcezer-hatszázötven forintot átutalás útján.
- c) Vevő a földszint feletti földem elkészülte készültségi fok lejelentését, és annak független műszaki ellenőr részéről kiállított teljesítésigazolását követően megfizet vételárrészlet jogcímén, számla ellenében, a számlán feltüntetett 15 napos fizetési határidőn belül további 20%-ot, 62.217.300 Ft-ot, azaz hatvankettőmillió-kettőszázötvenháromezer-háromszáz forintot átutalás útján.

Grabarics Construction Kft. eladó
Grabarics Gábor Imre ügyvezető

Budapest Főváros XV. Kerület Önkormányzata vevő
Cserdiné Németh Angéla polgármester

Dr. Hajdár Henriette
ügyvéd

- d) Vevő szerkezetkész állapot készültségi fok lejelentését, és annak független műszaki ellenőr részéről kiállított teljesítésigazolását követően megfizet vételár részlet jogcímén, számla ellenében, a számlán feltüntetett 15 napos fizetési határidőn belül további 20%-ot, azaz 62.217.300 Ft-ot, azaz hatvankettőmillió-kettőszáztizenhétezer-háromszáz forintot átutalás útján.
- e) Vevő bezárt állapot (homlokzati nyílászárók és tetőszigetelés megvalósulása), gépészeti és villamos strangok beszerelésének megléte (vevői klímaigény nélkül) készültségi fok lejelentését, független műszaki ellenőr részéről kiállított teljesítésigazolását követően megfizet vételár részlet jogcímén, számla ellenében, a számlán feltüntetett 15 napos fizetési határidőn belül további 20%-ot, 62.217.300 Ft-ot, azaz hatvankettőmillió-kettőszáztizenhétezer-háromszáz forintot átutalás útján.
- f) A vételár utolsó 20%-át, azaz 62.217.300 Ft-ot, azaz hatvankettőmillió-kettőszáztizenhétezer-háromszáz forint vételár részletet az ingatlan birtokba adáskor köteles megfizetni átutalás útján, a kiállított végszámla ellenében, a számlán feltüntetett 15 napos fizetési határidőn belül. A végszámla összegében elszámolásra kerülnek mind a 10%-os foglaló, mind az előleg címén megfizetett vételár részletek.
- g) A fizetési ütemek átutalása az Eladó által a végleges ingatlan adásvételi szerződésben megadott bankszámlára, illetőleg a finanszírozási projekt hitel Eladói felvételét követően a külön megadott finanszírozási célra zárolt hitelfedezeti bankszámlájára történik.

Szerződő Felek megállapodnak, hogy Vevő az adásvétel tárgyát képező rendelőkkel és/vagy a jelen szerződéssel összefüggésben esetleg felmerülő bármilyen követelésére vonatkozóan a 8. pontban meghatározott vételárral szemben nem rendelkezik beszámítási, levonási, visszatartási joggal. Vevő tudomásul veszi, hogy más helyre - akár tévedésből is - történő fizetés nem minősül Vevő általi teljesítésnek, erre vonatkozó pont a projekt finanszírozó Bank hozzájárulása nélkül nem módosítható.

V. Vevői fizetési késedelem, eladói elállás

9. Ha Vevő fizetési kötelezettségével késedelembe esne, abban az esetben köteles a késedelem első napján érvényes BUBOR +5%-os késedelmi kamatot fizetni Eladó részére. Amennyiben 10 munkanapot meghaladó késedelembe esne, és kötelezettségének Eladó írásbeli felszólítása ellenére 10 munkanapon belül sem tesz eleget, Eladó jogosult a rendelkezésére álló egyéb jogorvoslati lehetőségeken túl, minden egyéb felszólítás mellőzéseivel, a Vevőhöz intézett írásbeli nyilatkozattal, az érdekmúlás bizonyítása nélkül - a nyilatkozat közlésének időpontjában történő hatállyal - elállni jelen szerződéstől, és jogosult a foglalót megtartani, esetleges egyéb kárát érvényesíteni.
10. Szerződő Felek tudomással bírnak arról, hogy az Eladó jogerős építési engedéllyel nem rendelkezik, és annak megszerzése előreláthatólag 150-240 naptári nap, így megállapodnak, hogy amennyiben a jogerős építési engedély jelen szerződés aláírásától számított 300 (háromszáz) naptári napon belül nem áll rendelkezésre, úgy a Szerződő Feleket megilleti a szerződéstől való egyoldalú elállás joga, mely esetben a Szerződő Felek egymással szemben további követelést nem támasztanak.

VI. Kivitelezés

11. Szerződő Felek rögzítik, hogy Eladó által megbízott generál kivitelező kivitelezésében elkészülő építési munkálatok elvégzésére a szerződés elválaszthatatlan részét képező mellékelt (2. számú melléklet, továbbiakban Műszaki Ismertetés Tervezet) általános és leegyeztetett építési műszaki tartalom alapján kerül sor, melyet Vevő részére a szerződés aláírásával egyidejűleg átad az Eladó, aki a szerződés aláírásával elismeri annak átvételét és a Szerződő Felek rögzítik, hogy a vételár megfelel a fenti tartalomnak.

Grabarics Construction Kft. eladó
Grabarics Gábor Imre ügyvezető

Budapest Főváros XV. Kerület Önkormányzata vevő
Cserdiné Németh Angéla polgármester

Dr. Gajdár Henriette
ügyvéd

12. Vevő kijelenti, hogy a 11. pont szerinti Műszaki Ismertetés Tervezetet, az abban szereplő anyagok és szerkezetek minőséget áttanulmányozta, az abban foglaltakat a jelen szerződés aláírásával elfogadja azzal, hogy Eladó jogosult eltérni azoktól, ha egyenértékű, vagy jobb minőségű anyagokat, szerkezeteket épít be.
13. Eladó lehetőséget biztosít a Vevő számára arra, hogy külön írásbeli megállapodásban rögzített tartalommal és feltételekkel a rendelők kivitelezésénél a tervekben és a Műszaki Ismertetés Tervezetben megjelölt tartalomtól az elektromos szerelvényezés, padló-, falburkolat, egyéb - Eladó által vállalható eltérések - vonatkozásában eltérjenek, az Eladó felhívásától számított 10 napon belül. Vevő által bejelentett eltérések vonatkozásában az Eladó költségvetést készít, amely tartalmazza azok többlet anyag- és esetleges munkadíját, és ezeknek a terv szerinti műszaki tartalomtól eltérő értékkülönbötét. Vevő nyolc napon belül, előre köteles megfizetni az Eladó részére az eltérő anyagárak különbötétét és a külön költségvetés munkadíját, amely egyúttal a megrendelését igazolja.
14. Eladó tájékoztatása alapján a biztonságos, bejárható műszaki állapot elérését követően, előre megadott időpontban és időintervallumban lehetőséget biztosít maximum 2 alkalommal (szerkezetkész állapot, burkolással egyidőben) a Vevőnek az épülő rendelők bejárására, megtekintésére. A megtekintés során a megfelelő és előírt biztonsági előírások betartására köteles a Vevő.
15. Eladó tájékoztatja Vevőt, hogy a fentiek szerinti rendelők nettó alapterülete a Vevő által tulajdonolt területet jelenti. A Társasház ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésekor előfordulhat, hogy a rendelőket az OTÉK szerinti nettó alapterület alapján kell nyilvántartásba venni. Ebben az esetben a rendelők alapító okirat alapján bejegyzett alapterülete eltérhet a jelen szerződésben definiált nettó alapterülettől és az elszámolás alapjától. Mindez azonban nem változtatja az Eladó szerződés szerinti teljesítését a rendelők ingatlan nettó alapterülete vonatkozásában, melyet Vevő tudomásul vesz és elfogad.

Vevő tudomásul veszi, hogy amennyiben a szerződés tárgyát képező rendelők nettó alapterülete (vakolatlan elválasztó illetve homlokzati falakkal határolt terület) a meghatározott mérettől akár negatív, akár pozitív irányban legfeljebb 4 (négy)%-os mértékben eltér, úgy az a vételárat nem módosítja, az hibás teljesítésként nem értékelhető. Ha meghatározott eltérés nagyobb, mint 4 (négy)%, az e feletti vagy alatti résszel Eladó és Vevő elszámolnak úgy, hogy a vételárat arányosan csökkentik vagy növelik az alábbi négyzetméter elszámolóár alapján:

A rendelők adásvételi szerződésben rögzített nettó vételára / a vakolatlan elválasztó illetve homlokzati falakkal határolt terület

VII. Műszaki átadás-átvétel

16. A műszaki átadás-átvétel megkezdésének várható időpontja a jogerős építési engedély napjától számított 840 (nyolcszáznegyven) naptári nap.

A pontos műszaki átadás-átvétel időpontjáról az Eladó „Készre jelentéssel” tájékoztatja a Vevőt legalább 15 napos időközzel, melynek feltétele, hogy a rendelők rendeltetésszerű használatra alkalmasak.

Vevő vállalja, hogy a műszaki átadásakor megjelenik, vagy írásbeli meghatalmazással rendelkező más személlyel képviselteti magát, ennek hiányában úgy tekintendő, hogy a rendelők állapotát elfogadta.

Eladó tájékoztatja Vevőt, hogy a „Készre Jelentés” napja nem jelenti a rendelőkbe történő beköltözés napját, a Készre Jelentést követően kerül sor az alábbiakra

- rendelők Műszaki Átadás-Átvételi Eljárása
- használatbavételi engedély jogerőre emelkedése
- rendelők birtokátruházása

Grabarics Construction Kft. eladó
Grabarics Gábor Imre ügyvezető



Budapest Főváros XV. Kerület Önkormányzata vevő
Cserdiné Németh Angéla polgármester

Cserdiné

Dr. Gajdár Henriette
ügyvéd



bt

Eladó tájékoztatja és felhívja Vevő figyelmét arra, hogy a használatbavételi engedély jogerőre emelkedése elhúzódhat.

A műszaki átadás-átvétel megkezdéséről a Szerződő Felek jegyzőkönyvet készítenek. Rögzítik a teljesítésnek a Szerződő Felek által megállapított esetleges hiányait és hibáit. A jegyzőkönyv tartalmazza az esetlegesen felmerülő hibákat és hiányokat, melyek a rendeltetésszerű használatot nem gátolják, s melynek kijavítására az Eladó 30 napos határidőt vállal.

A hibák kijavítását követően a Szerződő Felek egy ismételt bejárás keretében ellenőrzik a hiányok pótlását és a hibák javítását. A bejárás alkalmával a rendelők műszaki átadás-átvételét lezárják, és erről ismét felvesznek egy, a mindkét fél aláírását tartalmazó lezáró jegyzőkönyvet.

Vevő csak olyan munkálat elvégzését hiányolhatja, amelyet a műszaki leírás vagy külön megállapodás tartalmaz, vagy - ennek hiányában is - azt, amely miatt a rendelők rendeltetésszerű használatra alkalmatlanok. Amennyiben a rendelők a jogerős és végrehajtható használatbavételi-engedély kiadásra került, a Vevő a műszaki átadás-átvételt rendeltetésszerű használatra alkalmatlanság címén nem jogosult megtagadni.

VIII. Birtokátruházás

17. Az ingatlan birtokbaadásának (birtokátruházás) együttes feltételei, hogy

- a) műszaki átadás-átvételi eljárás lezáró jegyzőkönyv aláírásra került a Szerződő Felek által
- b) Eladó írásban értesítette Vevőt a használatbavételi engedély jogerőre emelkedéséről és
- c) Vevő valamennyi, Eladóval szemben fennálló fizetési kötelezettségének eleget tett (Vevő a rendelők teljes vételárát Eladó részére maradéktalanul megfizette).

A birtokbaadásról az Eladó a fenti c) alpont szerinti feltétel bekövetkezte napját követő legfeljebb 8 napos időközzel értesíti a Vevőt, feltéve, hogy a fenti a), és b) feltételek is maradéktalanul teljesültek.

Vevő vállalja, hogy a birtokbaadásakor megjelenik, vagy írásbeli meghatalmazással rendelkező más személlyel képviselteti magát.

Szerződő Felek megállapodnak, hogy a birtokbaadásról (birtokátruházásról) jegyzőkönyvet vesznek fel, melyben az alábbiakat rögzítik:

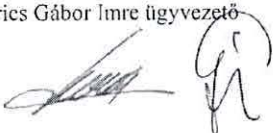
- a) birtokbaadás napját (Birtokátruházás Napját),
- b) a közüzemi mérőórák állásait,
- c) a Jótállási jegy, jótállási szabályzat valamint az ezzel kapcsolatos dokumentum Vevők részére történő átadását,
- d) energetikai tanúsítvány Vevő részére történő átadását,

Szerződő Felek a birtokbaadással (birtokátruházással) egyidejűleg a jegyzőkönyvben rögzítik, hogy Eladó az Ingatlan Adásvételi Szerződésben vállalt kötelezettségeinek maradéktalanul eleget tett, Vevő a vételárát maradéktalanul megfizette, az Ingatlan Adásvételi Szerződést a Szerződő Felek szerződésszerűen teljesítették és Szerződő Feleknek az Ingatlan Adásvételi Szerződésből eredően egymással szemben semmilyen követelésük nem áll fenn.

IX. Eladói késedelem, kötbér, vevői elállás

18. Eladó jogosult a 16. pont szerinti műszaki átadás-átvételi időpontot egy alkalommal, legfeljebb három hónappal meghosszabbítani a Vevő értesítését követően, amit a Szerződő Felek nem tekintenek szerződésszegésnek és az Eladó erre vonatkozóan semmilyen kártérítés, kártalanítás vagy kötbér fizetésére nem kötelezhető.

Grabarics Construction Kft. eladó
Grabarics Gábor Imre ügyvezető



Budapest Főváros XV. Kerület Önkormányzata vevő
Cserdiné Németh Angéla polgármester



Dr. Gajdár Henriette
ügyvéd



Amennyiben kizárólag az Eladónak felróható okokból az Eladó nem kezdi meg a műszaki átadás-átvételi eljárást a fenti bekezdés szerinti meghosszabbított határidőt követő 60 napon belül, akkor a Vevő jogosult a nettó vételár 0,01 %/nap, maximum a nettó vételár 5%-nak megfelelő összegű késedelmi kötbérré.

Amennyiben kizárólag az Eladó hibájának betudható okokból az Eladó legkésőbb a meghosszabbított átadás-átvételi időpont napját követő 60 napon belül sem kezdi meg az átadást, Vevő jelen szerződéstől elállhat, és legfeljebb a Vevő által már megfizetett foglaló kétszeresére és befizetett vételár-előlegekre tarthat igényt.

Vis maior, vagy az Eladónak fel nem róható okból bekövetkező késedelem esetén Eladó a késedelemért nem felel és kötbérfizetési kötelezettséggel sem tartozik.

Szerződő Felek kifejezett megállapodása alapján az Eladónak nem felróható okok közé sorolják az anyag- és munkaerőhiány miatti ok, vírusos, vagy egyéb okból csoportos, vagy tömeges járványt, illetve annak hatására bevezetett hatósági intézkedésekből, korlátozásokból eredő, a szerződés teljesítését befolyásoló okot is, melyet kifejezetten nem az eladói oldal tüzeti kockázatának tekintenek a jelen megállapodás alapján.

Késedelem esetén a Vevő semmilyen esetben nem jogosult a késedelmi kötbér összegén túlmenően kártérítésre, mert Szerződő Felek megállapodása alapján a késedelmi kötbér összegét a Szerződő Felek a Vevőt a késedelem folytán ért károsodások megfelelő ellentételezéseként elfogadják.

19. Szerződő Felek megállapodnak, hogy a rendelők műszaki átadása a birtokbaadással egyidejűleg is megtörténhet. Szerződő Felek egyezően rögzítik, hogy Eladó előteljesítésre jogosult.
20. Amennyiben a Vevő a birtokbavételt megtagadná, akkor is beállnak a birtokbavételhez kötött határidők (kárveszély átszállása, terhek viselése esedékesség, stb.). Vevő birtokba csak a teljes vételár megfizetését követően léphet, ettől az időponttól kezdve viseli az ingatlan terheit és kárveszélyét, valamint élvezik annak hasznait (birtokátruházás).

Vevő köteles a birtokbaadástól számított 8 munkanapon belül új közüzemi szolgáltatási szerződéseket kötni a nem nevükre szóló közművek vonatkozásában. Vevő a közüzemi díjakat a birtokbavétel napjától köteles megfizetni.

X. Egyéb elállás, elszámolás

21. Ha a Vevő bármely jelen szerződés szerinti - fizetési kötelezettségükön kívüli - kötelezettség (így különösen: jognyilatkozat adási, együttműködési) teljesítésével tíz (10) munkanapot meghaladó késedelembe esne, és ennek Eladó írásbeli felszólítása ellenére 10 munkanapon belül sem tesz eleget, Eladó jogosult a rendelkezésére álló egyéb jogorvoslati lehetőségeken túl, minden egyéb felszólítás mellőzésével, a Vevőhöz intézett írásbeli nyilatkozattal, az érdekmúlás bizonyítása nélkül - a nyilatkozat közlésének időpontjában történő hatállyal - elállni jelen szerződéstől, és jogosult a Foglalót megtartani.
22. Bármely címen vevőnek felróható okból – így különösen fizetési kötelezettség elmulasztása, fenti 21. pont szerinti szerződési kötelezettség megszegése – történő Eladói elállás esetén a vételár-részleteknek a Foglalót meghaladó, valamint a lent meghatározott összegekkel csökkentett részét az Eladó köteles a Vevő részére az elállást követő 60 munkanapon belül kamatmentesen visszafizetni. Eladó jogosult a vételárból a saját részére levonni azokat a költségeket, amelyek számlával igazoltan felmerülnek a rendelők eladásával kapcsolatban, beleértve a rendelőkön szükséges olyan átalakításokat és módosításokat, amelyekre a Vevő külön igénye miatt került sor, továbbá ezek tervezési és kivitelezési költségeit és az elállás, illetve a rendelők eredeti állapotba történő helyreállítása és újabb eladása miatt felmerült ügyvédi és egyéb (pld. ügynöki) költségeket.

Grabarics Construction Kft. eladó
Grabarics Gábor Imre ügyvezető

Budapest Főváros XV. Kerület Önkormányzata vevő
Cserdiné Németh Angéla polgármester

Dr. Gajdár Henriette
ügyvéd





XI. Jótállás

23. Eladó kijelenti, hogy a lakásépítéssel kapcsolatos kötelező jótállásról szóló 181/2003. (XI. 5.) Korm. rendelet alapján a projekt generálkivitelezője, a Grabarics Építőipari Kft. (cégjegyzékszám: 01-09-940225, székhely: 1053 Budapest, Reáltanoda u. 5., adószám: 11106485-2-41, elérhetőség: info@grabarics.hu) az Eladó részére történő átadásától számítottan a rendeletben megállapított időtartamon belül teljes körű jótállást vállal a megvásárolt rendelők és az épület szerkezeteire, berendezéseire, valamint az azt kiszolgáló helyiségeire, a jogszabályban meghatározottak szerint.
24. Eladó a birtokbaadással (birtokátruházással) egyidejűleg, attól kezdődően a Vevőre engedményezi és ruházza át a rendelők vonatkozásában az épület Kivitelezőjével szemben jogszabály, illetve a kivitelezési szerződés alapján fennálló szavatossági jogait és az azokból fakadó mindenkori igényeket azzal, hogy az engedményezett igényekért felelősségét kizárja. A felelősség kizárásával történt engedményezést a Vevő az Ingatlan Adásvételi Szerződés aláírásával elfogadja. A jelen szakasz szerinti átruházásról, illetve engedményezésről az Eladó a birtokbaadást (birtokátruházást) követően értesíti a Kivitelezőt.

XII. Egyéb rendelkezések

25. Vevő hozzájárul ahhoz, hogy Eladó, mint a társasház Alapítója az ingatlan-nyilvántartásba leadott alapító okiratban módosításokat eszközöljön, amennyiben az a beruházás megvalósítása során felmerült körülmények alapján szükségesnek mutatkozik. Ez vonatkozik a közös tulajdoni hányadok mértékére is. Eladó a módosított Alapító Okirat másolatát Vevő rendelkezésére bocsátja, legkésőbb a birtokbaadási eljárás lezárásakor.
26. Vevő jelen szerződés aláírásával kötelezi magát arra, hogy amennyiben tulajdont szerez, és azt követően válik szükségessé az Alapító Okirat módosítása a beruházás megvalósítása során felmerült bármely körülmény miatt, úgy az Alapító Okiratot az Eladó felhívására haladéktalanul aláírja, és megtesz minden szükséges nyilatkozatot, hogy a Társasház ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre kerüljön, illetve ennek érdekében a végleges adásvételi szerződésben meghatalmazza az Eladót, hogy helyette és nevében a szükséges módosításokat előzetes tájékoztatás mellett aláírja.
27. Tekintettel arra, hogy a Teremgarázs albetétben hozzávetőleg 26. db (ebből 3 db, 2-2 kocsit befogadó emelőszerkezetes kialakítású) Gépkocsibeálló hely kerül kialakításra, a tulajdonostársak száma rendkívül nagy, és az elővásárlási jogról lemondó nyilatkozatok beszerzése rendkívüli nehézségekkel jár, Szerződő Felek megállapodnak, hogy kéri a Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztályát, hogy a lemondó nyilatkozatok beszerzésétől eltekinteni szíveskedjen az FVM rendelet 75. § (3) bekezdése alapján, s Vevő tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzését teljesítsék.

Eladó tájékoztatja Vevőt, hogy a jelen szerződés tárgyát képező ingatlan javára a szomszédos Budapest, XV. Hubay Jenő tér 8. szám alatti, 87643 hrsz.-ú ingatlan terhére gépjármű be- és kihajtása szolgálmi jog kerül megalapításra. Vevő a jelen Szerződés aláírásával már most végleges és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják az átjárási, behajtási szolgálmi jog alapításához, és már most hozzájárul ahhoz, hogy szükség esetén a szolgálmi jog bejegyzése ranghelyben megelőzze a vevői végleges adásvételi szerződés és tulajdonjog bejegyzés iránti kérelmek széljegyét (rangsorcsere-hozzájárulás), és az Eladó erre a Vevő bármely külön nyilatkozata nélkül a földhivatal, más hatóság más jogosultak előtt hivatkozzon, és a jelen rangsorcsere-hozzájárulást felhasználja.

Grabarics Construction Kft. eladó
Grabarics Gábor Imre ügyvezető

Budapest Főváros XV. Kerület Önkormányzata vevő
Cserdiné Németh Angéla polgármester

Dr. Gájdár Henriette
ügyvéd



Vevő kötelezettséget vállal, hogy szolgalmi jog alapításának bejegyzéséhez, vagy bejegyzésének rangsorcserejéhez az Eladó kérésére a kialakítandó társasházi ingatlan többi vevőjével egyetemben, szükség esetén külön nyilatkozatban is hozzájárul, illetve megismétli.

28. Eladó szavatolja, hogy a rendelők - a bejegyzett ELMŰ vezeték jogon kívül - per- és tehermentesen adja a Vevő tulajdonába. Eladó szavatol azért, hogy a rendelők a teljesítéskor rendelkeznek a törvényben és a jelen szerződésben meghatározott tulajdonságokkal. Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy az épületfeltüntetési vázrajzot, a végleges alapító okiratot benyújtja, illetve a társasház bejegyzését kéri az ingatlan-nyilvántartásban.
29. Szerződő Felek jelen szerződés teljesítése során szoros együttműködésben kötelesek eljárni. Ennek során Szerződő Felek minden olyan akadályról vagy körülményről, amely a szerződés teljesítése szempontjából lényeges, egymást haladéktalanul értesíteni kötelesek, akár írásban e-mailen, vagy rövid úton (fax, telefon) a 40. pontban rögzített elérhetőségeken.
30. Amennyiben Eladó rajta kívülálló esemény vagy körülmény következtében, többek között, de nem kizárólag természeti katasztrófa, árvíz, tűzvész, szokatlanul kedvezőtlen időjárás, háború vagy más katonai, illetve terrorista tevékenység, sztrájk, jogszabályváltozás, járványhelyzet (továbbiakban egyenként: vis maior) részben, vagy egészben képtelenné válik a jelen szerződésből folyó kötelezettségeinek teljesítésére, akkor a vis maior miatti teljesítési képtelenség mértékének megfelelően az adott eladói kötelezettséget az akadályozó tényező fennállásáig felfüggesztettnek kell tekinteni.
31. Vevő kijelenti, hogy a szerződés megkötését megelőzően az alábbi dokumentumok tartalmát megismerte, illetve egyidejűleg a szerződés aláírásával átvette:
- koncepció terv földszint (1. számú melléklet)
 - műszaki ismertetés (2. számú melléklet)
 - eladó cégkivonatának és aláírási címpéldányának másolata,
 - telekingatlan tulajdoni lapja (3. számú melléklet)
32. Szerződő Felek rögzítik, hogy Eladó Magyarországon bejegyzett, belföldi székhelyű jogi személyiségű társaság, és a jelen szerződés az aláírásra jogosult és felhatalmazott személy írja alá.
33. Szerződő Felek egybehangzóan kijelentik, hogy közöttük a szerződés tárgyát képező ingatlan adásvételével kapcsolatos e szerződésen kívül más megállapodás nem jött létre, és a szerződés a Szerződő Felek valamennyi jogát és kötelezettségét tartalmazza.
34. Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy jelen szerződés módosítása és kiegészítése kizárólag akkor érvényes, ha írásban történik, „szerződésmódosítás” illetőleg „kiegészítés” megnevezéssel. Szerződő Felek kötelezettséget vállalnak arra, hogy a jelen szerződéssel összefüggő nyilatkozatokat, értesítéseket írásban közlik egymással. Írásbeli nyilatkozatnak, értesítésnek minősül az, ha a telefaxon vagy e-mailben továbbított nyilatkozatot, értesítés utóbb tértivevényes postai küldeményként is továbbítják. A szóbeli nyilatkozatok csak írásbeli megerősítés esetén érvényesek.
35. A fentiek alapján közölt bármilyen értesítés vagy levél a feladást követő 5 naptári napon közöltnek tekintendő akkor is, ha a tértivevényt a küldő fél részére visszaküldték a „nem kereste”, „elköltözött” illetve bármilyen hasonló jelzéssel.

Szerződő Felek rögzítik, hogy a jelen szerződés egyes kikötéseinek részleges vagy teljes érvénytelensége illetve érvénytelenné válása nem érinti a szerződés egyéb rendelkezéseinek érvényességét. Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy az érvénytelen kikötést olyan érvényes rendelkezéssel pótolják, amely leginkább megfelel a szerződés céljának.

Grabarics Construction Kft. eladó
Grabarics Gábor Imre ügyvezető

Budapest Főváros XV. Kerület Önkormányzata vevő
Cserdiné Németh Angéla polgármester

Dr. Gárdár Henriette
ügyvéd




Jelen szerződés bármely pontját úgy kell értelmezni, hogy az, az irányadó magyar jog rendelkezései szerint hatályos és érvényes legyen, azonban amennyiben bármely pont érvénytelen lenne, az nem érinti a szerződés egyéb pontjának érvényességét.

36. Vevő kijelenti, hogy az Itv. 5. § b) pontja szerinti teljes személyes illetékmentesség illeti meg.
37. Eladó képviselője jelen szerződés aláírásával nyilatkozik arról, hogy az általa képviselt szervezet a nemzeti vagyronról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdése alapján átlátható szervezetnek minősül. Eladó haladéktalanul köteles Vevő képviselőjét írásban tájékoztatni, ha a 2011. évi CXCVI. törvény szerinti átláthatósági feltételeknek való megfelelése jelen szerződés időtartama alatt megszűnik és tudomásul veszi, ha az átláthatósággal kapcsolatos valótlan nyilatkozatot tett, vagy az átláthatóság feltételei jelen szerződés időtartama alatt megszűnnek, jelen szerződést a Vevő azonnali hatállyal felmondja, illetőleg - amennyiben a teljesítésre nem került sor - a szerződéstől eláll.
38. Jelen szerződés megkötésével kapcsolatosan felmerült költségeiket a Szerződő Felek maguk viselik azzal, hogy az ingatlan adásvételi elő- és végleges szerződés megkötésénél az Eladó megbízása alapján közreműködő ügyvéd munkadíját az Eladó fizeti. Vevő érdekkörében felmerülő szerződésmódosítás, vagy egyéb jogi közreműködés költsége a Vevőt terheli.
39. Vevő tulajdonjogának az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésének igazgatási-szolgáltatási díjai kizárólag a Vevőt terhelik.
40. Jelen szerződéssel kapcsolatosan minden közlést és értesítést csak írásban lehet tenni, amely csak akkor tekinthető megtettnek, ha azt a Szerződő Feleknek a következőkben megjelölt címére küldik ajánlott postai küldeményként:

Eladói cím: 1053 Budapest, Reáltanoda u. 5.
e-mail cím: karacs.laszlo@grabarics.hu

Vevő cím: 1153 Budapest, Bocskai u. 1-3.
e-mail cím: info@bpxv.hu

Szerződő Felek tudomásul veszik, hogy a fenti módon történő értesítések igazolásával a közlés kézbesítettnek tekintendő. A postai küldeményként feladott levél a postai feladástól számított 5. napon akkor is megérkezettnek minősül, ha a tértivevény „nem kereste”, „elköltözött” vagy „nem vette át” jelzéssel érkezik vissza a feladóhoz.

Ha valamelyik fél a postacímének megváltozását a másik féllel írásban közölni elmulasztotta, ennek jogkövetkezményeiért a felelősséget ő tartozik viselni.

41. Jelen szerződés aláírásával Szerződő Felek tudomásul veszik, hogy az előszerződés ingatlan-nyilvántartásba történő benyújtásra nem alkalmas okirat, tulajdonjog bejegyzése a végleges szerződést követően kérhető az illetékes ingatlan-nyilvántartási hatóságtól.
42. Jelen szerződés szerkesztésében és ellenjegyzésében eljáró ügyvéd tájékoztatja a Szerződő Feleket, hogy a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény (a továbbiakban: „Pmt.”) alapján azonosítási kötelezettség terheli a Szerződő Felek adatai vonatkozásában. A Szerződő Felek adatai a Pmt. rendelkezései alapján jelen szerződésben kerülnek rögzítésre, a Szerződő Felek adatszolgáltatása alapján. Szerződő Felek a jelen szerződés aláírásával büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy a jelen szerződés aláírása során saját nevükben járnak el.

Szerződő Felek tudomásul veszik, hogy a szerződéses kapcsolat fennállása alatt az azonosítás során megadott adatokban bekövetkezett változásról a tudomásszerzéstől számított öt (5) napon belül kötelesek az eljáró ügyvédet írásban értesíteni.

Grabarics Construction Kft. eladó
Grabarics Gábor Imre ügyvezető

Budapest Főváros XV. Kerület Önkormányzata vevő
Cserdiné Németh Angéla polgármester

Dr. Gajdár Henriette
ügyvéd

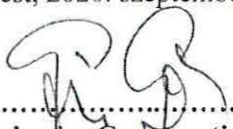
Szerződő Felek a jelen szerződés aláírásával kifejezetten hozzájárulnak ahhoz, hogy az eljáró ügyvéd a Szerződő Felek személyi adatait tartalmazó okmányaikról fénymásolatot készítsen és adataikat kezelje, a személy- és okmányellenőrzést elvégezze.

Szerződő Felek adatait az eljáró ügyvéd az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény rendelkezései alapján, kizárólag a jelen szerződéshez kapcsolódó megbízás és a Pmt.-ben foglalt kötelezettség teljesítése érdekében kezelheti. Szerződő Felek a jelen okirat aláírásával tudomásul veszik, hogy az eljáró ügyvéd tájékoztatása alapján, a személyes adataik kezelése az Európai Parlament és a Tanács 2016/679/EU sz. általános adatvédelmi rendeletet 6. cikk (1) bekezdése szerint történik.

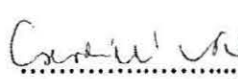
43. Jelen szerződés a Vevő Képviselő-testületének 1120/2020. (VIII. 25.) ök. számú határozatain alapul.
44. Szerződő Felek egybehangzóan kijelentik, hogy a jelen Szerződés teljes körűen, hiánytalanul és egybehangzóan, valamint helyesen tartalmazza előzetes tárgyalásaik és egyeztetéseik során kölcsönösen kialakított szerződéses akaratukat, amely a jelen Szerződésben foglalt nyilatkozataikkal mindenben megegyezik.
45. Jelen Ingatlan Adásvételi Előszervezés 8 (nyolc) egymással mindenben megegyező eredeti példányban készült, melyből 4 (négy) példány Eladót, 4 (négy) példány Vevőt illet.

A Szerződő Felek a jelen szerződést annak elolvasása és megértése után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag aláírták.

Budapest, 2020. szeptember 22.



Grabarics Construction Kft.
Grabarics Gábor Imre ügyvezető
 Eladó



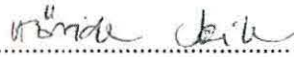
Bp. Főv. XV. Kerület Önkormányzata
képv.: Cserdiné Németh Angéla polgármester
 Vevő

Ellenjegyzem
 Budapest, 2020. szeptember 17.



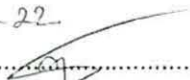
Dr. Filipisz Andrea
 jegyző

Pénzügyileg ellenjegyzem
 Budapest, 2020. szeptember 19.



Hörich Szilvia
 Közgazdasági Főosztályvezető

Ellenjegyzem, Budapest, *szep. 22.*



dr. Gajdár Henriette ügyvéd
 1148 Budapest, Örs vezér tere 1. IV.30.
 KASZ szám: 36060380
 Tel/fax: 383-20-33

Mellékletek:

- koncepció terv földszint (1. számú melléklet)
- a műszaki ismertetés (2. számú melléklet)
- telekingatlan tulajdoni lapja (3. számú melléklet)

dr. Gajdár Henriette ügyvéd
 1148 Budapest, Örs vezér tere 1. IV.30.
 Tel.: 383-2033, 20-9344-891
 Adószám: 53675860-1-42
 KASZ: 36060380



0. Földszint

Fő út 71

Deák u. 2

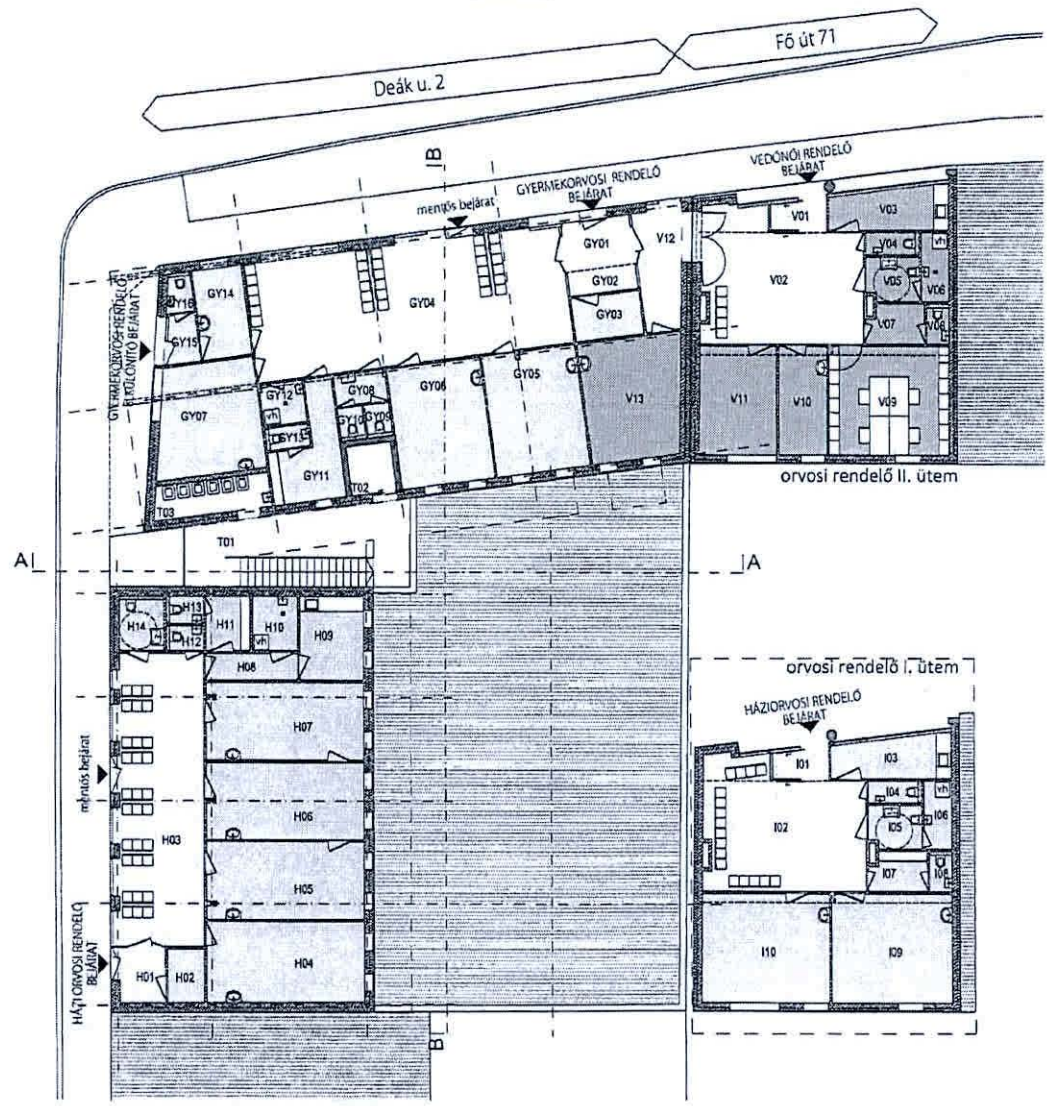
Háziorvosi rendelő I. ütem		
I01	szellőgő	2,81
I02	váro	33,19
I03	leakonyha	7,96
I04	fi wc	1,85
I05	női wc	3,79
I06	lakartiloszer tarolo	3,08
I07	öltözö	3,62
I08	wc	1,33
I09	rendelő	21,83
I10	rendelő	23,01
		102,27 m²

Háziorvosi rendelő II. ütem		
H01	szellőgő	4,64
H02	hull	3,21
H03	váro	43,88
H04	rendelő	20,80
H05	rendelő	20,08
H06	definitiv	20,08
H07	rendelő	20,08
H08	közl	4,07
H09	leakonyha	8,84
H10	tax	3,86
H11	öltözö	3,96
H12	fi wc	1,35
H13	wc	1,49
H14	női akm. mosdó	4,00
		160,44 m²

Gyermekorvosi rendelő II. ütem		
GY01	szellőgő	5,56
GY02	babakocsi tarolo	2,78
GY03	hulladék tarolo	4,86
GY04	váro	95,39
GY05	gyermekorvosi rendelő	18,75
GY06	gyermekorvosi rendelő	18,80
GY07	gyermekorvosi rendelő	19,29
GY08	előtér	2,60
GY09	fi wc	1,20
GY10	női wc	1,20
GY11	előtér	9,42
GY12	lakartiloszer tarolo	2,54
GY13	öltözö	1,44
GY14	elkülönitö	8,15
GY15	előtér	2,61
GY16	wc	1,44
		166,43 m²

Védőnői rendelő II. ütem		
V01	szellőgő	2,81
V02	váro	33,24
V03	teakonyha	7,96
V04	fi wc	1,85
V05	női wc	3,79
V06	lakartiloszer tarolo	3,08
V07	szoftalo	3,62
V08	wc	1,33
V09	védőnői szoba	21,83
V10	terhes tanácsadó	8,74
V11	védőnői tanácsadó	13,83
V12	váro	8,06
V13	gyermekorvosi rendelő	19,42
		130,36 m²

Társasház közös területek		
T01	lépcsőház	28,16
T02	lift	3,60
T03	hulladék tarolo	6,55
		38,31 m²



569/2020. számú ingatlan adásvételi szerződés I. melléklete

Handwritten signature or initials.

Bp. XV. Deák utca 2. társasház – műszaki ismertetés**TERVEZET****ALKALMAZOTT SZERKEZETEK**

Alapozás:	Vízzáró vasbeton alaplemez, pince falszerkezet.
Külső falazat:	Kéregfal szerkezet 20 cm vastag elemekből, 15 cm hőszigetelő rendszerrel ellátva.
Lakás elválasztó falak:	Silka-HM 250 NF+GT 25 cm hanggátló falszerkezet
Pillérek:	Monolit vasbeton pillér méretezve
Födém:	20-25 cm vtg. kéregpanel vasbeton födém, méretezett vasalással.
Lépcső:	előregyártott, illetve monolit vasbeton lépcsők kerámia burkolattal.
Válaszfalak:	Gipszkarton falszerkezet 10 cm vtg.
Homlokzati nyílászárók:	Korszerű hőszigetelt műanyag nyílászárók, hatkamrás profillal, háromrétegű-, hővédő hőszigetelő üvegezéssel, fehér színben.
Belső nyílászárók:	UTH tokos beltéri ajtók.
Burkolatok:	A közlekedőkben, vizes helyiségekben kerámia burkolat, a szobákban laminált parketta.

Homlokzat, külső megjelenés

Az épület egységes kinézetének kialakítása érdekében a teljes homlokzatzfelületre 15cm vastagságú EPS hőszigetelő rendszer készül szilikát vakolattal.

Az utcai homlokzatokon a földszinti homlokzati sávon – a nyílászárók szemöldökének magasságáig - ragasztott mészkő burkolat készül.

A közlekedők, illetve az erkélyek előregyártott vasbeton szerkezetei natúr beton felületűek, a szomszédos épület felőli kéregfal-elemek részben nyomott mintázatúak.

A homlokzati felületeknél az egyes tömbök a koszorúk sávjában eltérő színezést kapnak, tervezett színskála szerint. Ezek a csíkok átfutnak a közlekedőkön, jelezve az egyes tömbök elhelyezkedését. Az utcai homlokzatokon a loggiák függőleges szerkezetei színezettek. Az egyes tömbökben a bejárati ajtók előtt a tömb színével azonos árnyékoló lamellákat tervezünk.

A legfelső szinten a teraszokon, illetve a közlekedőknél pergola szerkezetek készülnek.

Nyílászárók

A külső nyílászárók korszerű műanyag ablakok és erkélyajtók hőszigetelt üvegezéssel (a nyílászáró min. $u=1,1$ W/m²K), 6 kamrás profilrendszer, horganyzott idomacél merevítéssel, bukó-nyíló vasalattal, modern, kellemes tapintású, igényes kilincsel, szerelvényezve, fehér színben kivitelezve. A homlokzati nyílászárókhoz redőnytok tartozik, a redőny nem része a felszereltségnek. A lakások bejárati ajtóit több ponton záródó, kitekintővel ellátott magas minőségű biztonsági ajtók A belső nyílászárók cpl felületű, utólag beépíthető beltéri ajtók. Tele ajtólapppal, eloxált körrozettás kilincsgarnitúrával.

Belső felületek, burkolatok, hangszigetelés

Az épületen belüli közös helyiségek (előtér, lépcsőház, tárolók stb.) falai disperzit festésűek, a padlók gránitörleményes olasz lappal modern, a mai kor igényességét és igénybevételének teljes mértékben megfelelő, kellemes esztétikai élményt nyújtó burkolatok. A kert közlekedők nagyelemes térkő, illetve lapburkolattal készülnek.

A lépcsők kerámia-, illetve greslap burkolatúak, csúszásmentesítő alumínium sínrel ellátva

Emeleti közlekedők a lépcsőkkel azonos csúszásmentes kerámia, illetve greslap burkolatot kapnak.

A lakások belső felületei 1. kategóriás fehér diszperzit festésűek. A vizes helyiségekben (közlekedők, fürdők, WC-k,) kőporcelán padlóburkolat készül. A fürdőkben és a WC helyiségekben ajtó szemöldökig, 2,00 m-ig. A nappalik, szobák, gardróbok felsőkategóriás minőségű laminált parketta burkolatot kapnak. Meleg burkolatnál a lábazatok burkolattal azonos színű előre gyártott laminált szegőelemmel készülnek.

Hideg burkolatoknál a hidegpadló anyagából max. 10 cm magasságú lábazat készül.

GÉPÉSZET, ELEKTROMOS RENDSZEREK

Fűtésrendszer

Az épület részben fűtött. A pincszint, valamint a lépcsőházak, közlekedők fűtetlenek. A fűtés meleg vizes rendszerű, a hőleadás termostatikus szeleppel ellátott radiátorokkal történik. A fűtést és a használati meleg vizet épülettömbönként, a III. emeleten lévő kazánhelyiségekben elhelyezett kondenzációs kazánok biztosítják. A kazánok teljesítménye egyenként 2x30 kW. A lakásokba egyedi hőmérséklet szabályzók kerülnek beépítésre. Az elhasznált energia mérése lakásonként, a lakásokban külön kialakított gépészeti mérőszekrényekben elhelyezett hőmennyiség mérővel történik. A lakások fűtését az alapfelszereltség részeként termostatikus radiátorszelepek szabályozzák egyedi, szabályozhatóságát extraként lakásonkénti, kívánt belső hőmérséklet-érzékelésen alapuló, a lakások nappali helyiségében elhelyezett programozható szabályzó is kialakítható.

Vízellátás, használati melegvíz

A lakásokba párazáró hőszigeteléssel ellátott hideg ivóvíz a strangokon érkezik. Az elhasznált víz mennyiségének mérése, valamint az elzárószelepek a lakásonként kialakított gépészeti mérőszekrényben kerülnek elhelyezésre. Az említett vízmérők mellékvízmérők, melyekre minden lakás külön önálló szolgáltatói szerződést köthet a víz szolgáltatóval a lakó, ill. tulajdonos nevére, így minden lakó közvetlenül a víz-szolgáltató felé tartozik elszámolással.

A használati melegvíz előállítása a tömbönként kialakított kazánhelyiségben történik, a fűtési hőenergia felhasználásával egy hőcserélőn keresztül indirekt fűtésű tárolók segítségével. Ezzel a megoldással korlátlan melegvíz mennyiség biztosítható komfortosan az igényeknek megfelelően.

A víz és használati melegvíz vezetékek a lakáson belül a fűtési vezetékekhez hasonló módon a padló rétegében kerülnek elhelyezésre, pára- és hőszigeteléssel ellátva. A hidegvízhez hasonlóan a melegvíz mérésére is mellékvízmérők kerülnek elhelyezésre a gépészeti mérőszekrényben.

A szaniterek I. osztályú, fehér színű berendezési tárgyak, keverőszelepes, karos csaptelepekkel. A berendezési tárgyak előtt tartálék elzárók kerülnek beépítésre, a csaptelepek karbantartásának, javíthatóságának biztosítására. A mosdókagylók oldalfalra rögzített kivitelűek. A WC csészek fali kialakításúak, szerelőfalba épített konzolos szerelőkerettel, tartállyal. A fürdőkádak akril fehér kádak.

A lakásokban egy víz- szennyvíz csatlakozást tartalmazó mosógépkiallítás található. Az egyéb gépészeti vezetékkiállások (mosogató, tűzhely) ledugózva, csatlakozásra kész állapotban kerülnek kiépítésre.

A felszálló, ill. pincszinti vezetékek műanyag PP csőanyagból tervezettek, a lakásonkénti leágazások ötrétegű műanyag csőből kerülnek kialakításra megfelelő hő-, és párazáró szigeteléssel ellátva.

Csatornázás

A társasház szennyvizének elvezetése a lakások között kialakított aknában elhelyezett ejtővezetékek segítségével történik. Az ejtőcsőhöz a wc-k közvetlenül, a kádak, zuhanytálcák szennyvíz elvezetése a padlóban, a mosdók, mosogatók elvezetése szerelőfalban történik. A tervezett szennyvíz vezeték PVC, ill KG PVC anyagból lesz kialakítva.

A tetőfelületek, illetve teraszfödémek vízelvezetése a strangokon keresztül, illetve a lakásokban levezetett hangszigetelt ejtőcsőveken keresztül történik.

A pincszintre érkező vezetékek mennyezet alatt kerülnek összegyűjtésre, majd rákötnek a közös csatorna kivezetésre. A kikötés előtt tisztító akna tervezett. A szennyvízvezetékek a vonatkozó szabványban meghatározott lejtéssel készülnek.

Szellőzés

A zárt vizesblokkok részére elszívó szellőzést terveztünk. A kisventilátorok a wchelyiségekben utánfutással, a fürdőkben hygrosztáttal üzemelnek. A strang felé visszacsapó szeleppel ellátott kivitelűek. Az elszívó ventilátorok egy közös csővezeték hálózatra dolgoznak. Az elhasznált levegőt a tető fölé vezetjük.

A konyhai elektromos tűzhelyek fölé szagelszívó kiállásokat tervezünk, mindegyikhez önálló kivezetést építünk ki a tető fölé. Vezetékei a konyhán belül álmennyezet fölött kerülnek kialakításra. A páraelszívók optimális típusának kiválaszthatósága érdekében teljesítmény adatokat adunk. A szagelszívó berendezés nem része a műszaki tartalomnak.

A garázs részére elszívó szellőzést tervezünk. A garázs elszívás szabályozása CO koncentráció alapján történik egy vezérlő automatika segítségével.

A garázsszinten hő-és füstelvezető rendszer kerül kialakításra. A füstelvezetés hatékony működése érdekében ezt a levegőmennyiséget be kell táplálni az ellentétes oldalon. Az elszívott levegő nagy része a tűz esetén nyitott garázsajtókon pótlódik.

Hűtés

Minden lakásban az étkező – nappali helyiségekben klíma beépítési helyének előkészítése kerül kialakításra. A kültéri egységek a lapostetőn kerülnek elhelyezése. A klímák optimális működtetésének biztosítása érdekében típus és teljesítmény javaslatokat adunk.

Villanszerelés

A lakásokban 1×32A, a közösségi terekben 3×63A, a garázsban szintén 3×63A, valamint 3×50A elektromos áram kerül az alapárban kiépítésre. A fogyasztásmérők az épülettömbök közlekedő felőli végében kialakított falba süllyesztett szekrényben lesznek elhelyezve.

A lakások előtereiben a beépített szekrényekbe építve helyezzük el a lakáselosztót, melybe beépítésre kerül egy-egy túlfeszültség-védelmi és érintésvédelmi relé. A vezetékeket a földemben, illetve a padlóban vezetjük.

Tv, telefonhálózat, internethálózat

Az épületben olyan hálózatot alakítunk ki, amely két szolgáltató igényeit is kielégíti.

A ház és a lakások távközlési hálózatát a Megrendelő által kiválasztott távközlési cég fogja kiépíteni, az előzetes információink szerint ez a TELECOM vagy a UPC lesz. A csövezés a kivitelező által, a vezetékezés a szolgáltató által kerül kiépítésre. A közös területen futó vezetékhalózat a szolgáltató tulajdonába kerül, amin az általa nyújtott szolgáltatások vehetők igénybe. A házban más szolgáltató a társasház megalakulását követően a közgyűlés által hozott határozat alapján építhet ki hálózatot és nyújthat távközlési szolgáltatásokat. Erre a tervezett hálózatunk alkalmas. Minden szobába 2db aljzat kerül, az egyik 2xRJ45 alkalmas a TV, telefon, internet hálózat CAT 6 kábelének fogadására. A másik egy antenna csatlakozó, amely a koax kábel fogadására alkalmas.

Kaputelefon

A külső bejárattól minden lakásban audio kaputelefon kerül kiépítésre, a lakások bejáratánál elhelyezett kaputelefon készülékig.

Riasztó hálózat

A lakások riasztóhálózatának csövezése, kábelezése kiépítésre kerül. A szerelvényezés a tulajdonos igényei szerint, saját beruházásban készül.

Biztonsági világítás és –jelek

A kijárat felé vezető utakon a szabadba vezető kijárat ajtónál a vonatkozó szabvány szerinti menekülési útirány jelző akkumulátoros vészvilágítási lámpatestekből képzett rendszer lesz kiépítve. Az irányfény lámpatestek illetve táblák áthelyezésével a menekülő embereknek a teljes menekülési útvonal mentén folyamatos és következetes vizuális információt kell közölni a kiürítés irányáról. A tűzvédelmi berendezések, eszközök világítós táblákkal lesznek megjelölve. A táblák környezetében a megfelelő megvilágításukat szolgáló lámpatestek lesznek telepítve. A jelzések legalább 60 percen keresztül képesek az előírt fényerősséget szolgáltatni.

KÖZÖS TULAJDONBA KERÜLŐ RÉSZEK

Közös tulajdonban állnak az alábbi helyiségek, építményrendszerek, berendezések és felszerelések, a műszaki leírásban szereplő, és a tervrajzokon feltüntetett következő épületrészei, tartozékai, felszerelései és berendezései:

- Alap, felmenőfalak, teherhordó falszerkezetek, szellőzők, az épületen belül és kívül a kiegészítő szerkezetekkel együtt.
- Födémszerkezetek.
- Minden külső bádogos szerkezet.
- Teljes külső homlokzati és lábazati képzés.
- Minden külső járda szerkezete és burkolata.
- A főbejárati lépcső és rámpa.
- Közös terek (tárolók, közlekedők, kert)
- A vízvezeték hálózat az ingatlan főmérőjétől a lakások almérőjéig.
- Elektromos hálózat az albetétek mérőjéig.
- Minden külső gépészeti műtárgy, akna, fedlapok.
- Tetőszerkezet, héjazat a beépített szerkezetekkel együtt.
- A közös helyiségeket kiszolgáló gépészeti rendszerek és azok szerelvényei.
- A közös helyiségek határoló szerkezetei, nyílászárói, burkolatai, felületképzései.

A lakások változtatási és módosítási lehetőségei

A vásárlóknak lehetősége van a megvásárolni kívánt ingatlan változtatására, ha az:

- nem befolyásolja az épület külső megjelenését,
- nem károsítja sem a köz, sem a magántulajdonban lévő ingatlan műszaki paramétereit, illetve külső megjelenését,
- nem származik hátránya sem a jövőbeli vásárlóknak, sem bármely más harmadik félnek,
- nem akadályozza a kivitelezési ütemezést és határidőket (időben történik a módosítás)
- a vevő megfizette a módosításokhoz szükséges áttervezési, kivitelezési és egyéb költségeket.

A homlokzatra az egységes megjelenés miatt kizárólag az eladó által bemutatott típusú, színű alumínium redőny szerelhető fel.

Választás a megadott és bemutatott mintaanyagokból

A vásárló választhat a megadott és bemutatott anyagokból. Egyedi igények felmerülése esetén kalkuláció készül a többletköltségekről. A többletköltségek felmerülése esetén felek között a munka elvégzése előtt írásos megegyezés szükséges. A lakások műszaki felszereltsége a fent részletezetteket tartalmazza.

EXTRÁK

Kiemelten fontosnak tartjuk, hogy a készülő lakások minél szélesebb igényeket ki tudjanak elégíteni, és a majdani lakók beköltözés után a lehető leghamarabb Otthonukként tekintsenek a társasházra. Ehhez szükség van arra, hogy már a tervezés és építés során olyan apróságok is figyelembe legyenek véve, amik a műszaki leírásban még nem szükséges, hogy helyet kapjanak, de a beköltözés után minden nap egy kicsit kényelmesebbé teszik használójuk életét.

- Nagy üvegfelületű háromrétegű nyílászárók
- Modern, halk és gyors lift
- Klíma előkészítés
- Audio rendszerrel felszerelt kaputelefon
- Magas színvonalú, modern burkolatok és szaniterek
- Mélygarázs
- Redőny előkészítés minden nyílászárón
- Kertkapcsolat a földszinti lakásoknál
- Alacsony üzemeltetési költségek
- Parkosított kert

Rendelhető extrák felár felszámítása mellett

- Redőny beépítése telepített redőnyszekrénybe
- klimalizálás kiépítése kül -és beltéri egységekkel (Alapban a klímacsövezés készül egy a nappaliban elhelyezhető beltéri egység figyelembe vétele mellett. A további helyiséghez való csövezés az épület készülttségének függvényében felár mellett rendelhető)
- villamos autótöltés limitált mértékben
- lakásonkénti egyedi programozható fűtésszabályozás kiépítése



Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály
Budapest, XIV., Bosnyák tér 5. 1590 Budapest, Pf. 101

Oldal: 1/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/162558/2020

2020.06.17

BUDAPEST XV.KER.

Szektor : 52

Belterület 87639 helyrajzi szám

1153 BUDAPEST XV.KER. Deák utca 2.

I R É S Z

Földrészlet területe változás előtt: 741 (m2) törölő határozat: 9015/2005

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatai	terület	kat.t.jöv.	alorszáll. adatok
művelési ág/kivett megnevezés/	ha m2	k.fill.	ter. kat.jöv. ha m2 k.fill
- Kivett lakóház, udvar	0	741	0,00

II R É S Z

3. tulajdoni hányad: 1/1 törölő határozat: 73516/3/2019/19.04.08

bejegyző határozat, érkezési idő: 127506/1992/1992.06.26

törölő határozat: 73516/3/2019/19.04.08

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv.

jogállás: tulajdonos

név: BUDAPEST KV., KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1601 BUDAPEST tér 1

4. tulajdoni hányad: 1/1 törölő határozat: 147954/1/2019/19.11.27

bejegyző határozat, érkezési idő: 73516/3/2019/19.04.08

törölő határozat: 147954/1/2019/19.11.27

jogcím: vétel

utalás: II /3.

jogállás: tulajdonos

név: HUBAY 62 KFT.

cím: 1053 BUDAPEST V.KER. Reáltanoda utca 5

5. tulajdoni hányad: 1/1 törölő határozat: 157638/1/2019/19.12.31

bejegyző határozat, érkezési idő: 147954/1/2019/19.11.27

törölő határozat: 157638/1/2019/19.12.31

jogcím: vétel

utalás: II /4.

jogállás: tulajdonos

név: GRABARICS CONSTRUCTION KFT.

cím: 1050 BUDAPEST V.KER. Reáltanoda utca 5

6. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 157638/1/2019/19.12.31

jogcím: vétel 147954/1/2019/19.11.27

utalás: II /5.

jogállás: tulajdonos

név: GRABARICS CONSTRUCTION KFT.

cím: 1053 BUDAPEST V.KER. Reáltanoda

bejegyzés javítás

III R É S Z

Folytatás a következő lapon

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály
Budapest, XIV., Bosnyák tér 5. 1590 Budapest, Pf. 101

Oldal: 2/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/162558/2020

2020.06.17

BUDAPEST XV. KER.

Szektor : 53

Belterület 87639 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 42469/2/2010/10.03.09

Vezeték jog

21 nm területre, engedélyszám: VMB-234/2009.

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT.

cím : 1132 BUDAPEST Váci út 72-74.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Bizonyító erővel nem rendelkezik