

INGATLAN ADÁSVÉTELI ELŐSZERZŐDÉS

mely létrejött egyrészről:

[REDACTED] (szül: [REDACTED] an: [REDACTED] adósz: [REDACTED] szül: [REDACTED]
[REDACTED] lc: [REDACTED] SZSZ: [REDACTED]
[REDACTED] (szül: [REDACTED] an: [REDACTED] adósz: [REDACTED] szül: [REDACTED]
[REDACTED] lc: [REDACTED] SZSZ: [REDACTED]
[REDACTED] (szül: [REDACTED] an: [REDACTED] adósz: [REDACTED] szül: [REDACTED]
[REDACTED] lc: [REDACTED]
[REDACTED] (szül: [REDACTED] an: [REDACTED] adósz: [REDACTED] szül: [REDACTED] lc: [REDACTED]
[REDACTED] SZSZ: [REDACTED]
[REDACTED] (szül: [REDACTED] an: [REDACTED] adósz: [REDACTED] szül: [REDACTED]
[REDACTED] lc: [REDACTED], SZSZ: [REDACTED]
[REDACTED] (szül: [REDACTED] an: [REDACTED] adósz: [REDACTED] szül: [REDACTED]
[REDACTED] lc: [REDACTED] SZSZ: [REDACTED]
[REDACTED] (szül: [REDACTED] an: [REDACTED] adósz: [REDACTED] szül: [REDACTED] lc: [REDACTED]
[REDACTED] SZSZ: [REDACTED]
[REDACTED] (szül: [REDACTED] an: [REDACTED] adósz: [REDACTED] szül: [REDACTED]
[REDACTED] lc: [REDACTED] SZSZ: [REDACTED]
[REDACTED] (szül: [REDACTED] an: [REDACTED] adósz: [REDACTED] szül: [REDACTED] lc: [REDACTED]
[REDACTED] SZSZ: [REDACTED]
[REDACTED] (szül: [REDACTED] an: [REDACTED] adósz: [REDACTED] szül: [REDACTED]
[REDACTED] lc: [REDACTED], SZSZ: [REDACTED]
[REDACTED] (szül: [REDACTED] an: [REDACTED] adósz: [REDACTED] szül: [REDACTED]
[REDACTED] lc: [REDACTED] SZSZ: [REDACTED]
[REDACTED] (szül: [REDACTED] an: [REDACTED] adósz: [REDACTED] szül: [REDACTED]
[REDACTED] lc: [REDACTED] SZSZ: [REDACTED]
[REDACTED] (szül: [REDACTED] an: [REDACTED] adósz: [REDACTED] szül: [REDACTED] lc: [REDACTED]
[REDACTED] SZSZ: [REDACTED]
[REDACTED] (szül: [REDACTED] an: [REDACTED] adósz: [REDACTED] szül: [REDACTED]
[REDACTED] lc: [REDACTED], SZSZ: [REDACTED]
[REDACTED] (szül: [REDACTED] an: [REDACTED] adósz: [REDACTED] szül: [REDACTED]
[REDACTED] lc: [REDACTED] SZSZ: [REDACTED]
[REDACTED] (szül: [REDACTED] an: [REDACTED] adósz: [REDACTED] szül: [REDACTED] lc: [REDACTED]
[REDACTED] SZSZ: [REDACTED]

Red Poppy Room Korlátolt Felelősségű Társaság (cégjegyzékszám:01-09-986820 székhelye: 1052 Budapest, Városház u. 8, fszt.1, adószáma: 23964617-2-41, statisztikai számjele: 23964617-5590-113-01, képviseli: Fábián Csaba és Juhász Judit ügyvezetők)

SzitaFilm Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság (cégjegyzékszám:01-09-910129 székhelye: 1066 Bp., Teréz Krt. 6, fem. 8, adószáma: 14135349-2-42, statisztikai számjele: 14135349-7490-113-01, képviseli: Sita Michele ügyvezető)

Budapest Józsefvárosi Önkormányzat (székhely: 1082 Budapest, Baross u. 63-67., képviseli: dr. Kocsis Máté polgármester, törzsszáma: 735705, KSH: 15735715-8411-321-01) eladók együtt, mint a társasház tulajdonosai, továbbiakban: Eladó) - az Önkormányzat tulajdonos kivételével a többi tulajdonos képviselőjében:

[REDACTED] (szül: [REDACTED] a.n: [REDACTED] születés helye: [REDACTED] ideje: [REDACTED]
címe: [REDACTED] szem.sz: [REDACTED]

[REDACTED] (szül: [REDACTED] a.n: [REDACTED] születés helye: [REDACTED] ideje: [REDACTED]
címe: [REDACTED] szem.sz: [REDACTED]

DR. NYUL RÁJ
ügyvéd
1011 Budapest, Iskola u. 38
Telefon: +36-1-714-4179
Mobil: +36-1-...

JW

(szül: [redacted] a.n: [redacted] születés helye: [redacted]
 ideje: [redacted] címe: [redacted] szem.sz: [redacted] tulajdonosokat,
 továbbá a közös képviselő részéről vagylagosan:
 Sánta Mónika (szül: [redacted] a.n: [redacted] születés helye: [redacted] ideje: [redacted]
 címe: [redacted] szem.sz: [redacted]
 Sánta Zoltán (szül: Sánta Zoltán, a.n: [redacted] születés helye: [redacted] ideje: [redacted]
 címe: [redacted] szem.sz: [redacted] - azzal, hogy közülük bármely két személy
 aláírása szükséges és elégséges.

másrészről:

Red LoftInvest Korlátolt Felelősségű Társaság (Cg.01-09-199903, 1212 Budapest, Tiborc u. 22.,
 KSH: 25104022-6810-113-01., adószáma: 25104022-2-43. képviseli önállóan: Vörös Szabolcs Gergely
 ügyvezető) mint vevő (a továbbiakban: Vevő)
 között az alábbiak szerint:

I. Előzmények és alapvető megállapodások:

1./ Eladók a **Budapest, VIII. kerület, Kisfaludy u 13. szám** alatt található, az ingatlan-nyilvántartásban **35627. helyrajzi számon** felvett Társasház tulajdonosai, akik nem rendelkeznek **kellő** forrással az épület felújítására. Ezért a 2017. május 16-i Közgyűlésen – a szükséges legkevesebb **4/5-ös tulajdonosi támogató** döntéssel – úgy határoztak, hogy a közös tulajdonukat képező az alapító okiratban **rögzített teljes 220,25 m2 alapterületű tetőtér** - alapító okirat módosítása útján és építéshatósági igazolás alapján - önálló ingatlanként, új albetétbe jegyeztetik, s ezt követően a társasházakról szóló 2003. évi **CXXXIII. törvény 10.§ (2) - (3)** bekezdése alapján értékesítik olyan vevőnek, aki / amely az ingatlan **vételárát** építési-felújítási munkálatok elvégzésével vállalja kiegyenlíteni.

2./ Ez a folyamat - amely jogi és építési, valamint építéshatósági eljárásokat foglal magában - a kölcsönös érdekek figyelembe vételét és fokozott együttműködést igényel.

3./ E folyamat szükséges menetrendje körében Felek a következőkben állapodnak meg:

3.1. Eladók a végleges szerződéskötéshez kapcsolódóan fogadják el a tetőtér önálló ingatlanként történő bejegyzése érdekében módosított és egységes szerkezetbe foglalt Társasház alapító okiratot. Ehhez Eladók az azt szerkesztő ügyvéd részére az ingatlanügyi eljáráshoz esetlegesen szükséges személyi adataikat kötelesek haladéktalanul rendelkezésre bocsátani. Az Eladók megválasztották a szükség esetén külön okiratba foglalt, minden jogszabályi követelménynek megfelelő meghatalmazással igazolt, képviselőjükkel - okiratok aláírására is kiterjedően - megbízott személyeket a kapcsolódó okiratok aláírására.

A Felek tudomásul veszik, hogy az Önkormányzat, mint tulajdonostárs az ügylethez kapcsolódó okiratokat saját maga kívánja aláírással ellátni, az e körben adott, jelen szerződés érvényességére vonatkozó ügyvédi tájékoztatást a Felek tudomásul vették.

3.2. Szerződő felek a jelen előszerződéssel egyidejűleg kötik meg az Építési-kivitelezési vállalkozási szerződést.

3.3. Vevő az eredményes és a közös tulajdon értékesítéséről szóló meg nem támadott közgyűlési döntést és jelen szerződés aláírását követően tervezeti meg a társasházon végzendő és engedély-köteles munkálatokat,

3.4. Vevő legkésőbb a végleges adásvételi szerződés megkötéséig tervezeti meg a tetőtérben általa megvalósítani kívánt beruházás engedély-és kiviteli terveit, szerzi be a statikai szakvéleményt. A végleges szerződés megkötését követő 15 napon belül a Vállalkozó köteles a terveket engedélyeztetésre benyújtani az illetékes építésügyi hatósághoz és az esetleges hiánypótlásokat a törvényi határidőben teljesíteni, illetve az általában elvárható gondossággal eljárni az építési engedély mielőbbi megszerzése érdekében.

DR. NYUL BALÁZS
 ügyvéd
 1011 Budapest, Iskola u. 3.
 Tel/fax: +36-1-214 4110
 Mobil: +36-20-111 1111

[Handwritten signature]

3.5. Felek már most rögzítik, hogy az ún. közbenső tetőtér albetét megnyitásával a végleges adásvételi szerződés megkötését követően egy eljárásban kérelmezik Vevő tulajdonjogának bejegyzését, mely által Vevő a "tetőtér" vagy "egyéb helyiség" néven bejegyzendő ingatlan tulajdonjogát megszerzi.

Felek egybehangzóan megállapodnak, hogy amennyiben a tulajdonjog átruházása a Vevő javára már megtörtént, de a Felek között létrejött vállalkozási szerződésben foglaltak szerinti időpontig a Vevő nem fejezi be az általa vállalt munkálatokat, vagy felszámolási, végelszámolási eljárás indul ellene a Felek akként rendelkeznek, hogy a Vevő jogosult a hátralékos kivitelezési munkálatok ellenértékét pénzben megfizetni az Eladónak, melyet Eladó köteles elfogadni teljesítésül. A pénzbeli megtérítés hiányában a Felek a tulajdonjog tekintetében az eredeti állapot helyreállítására, vagy a tetőtér albetét tulajdonjogának Eladókra ruházására kötelesek. A Felek megállapodnak abban, hogy az e szerződésben rögzített – a Vevő esetleges jogerős felszámolási eljárás alá vonása esetén gyakorolható - elállási jog gyakorlása esetén az eredeti tulajdoni állapot a Felek minden jognyilatkozata hiányában is helyreáll, amennyiben az Eladó az ingatlan-nyilvántartásban igazolja jogerős felszámolás tényét. A Felek az eredeti állapot jogi helyreállítása mellett kötelesek az elvégzett munkák kapcsán egymással elszámolni.

A Vevő jelen szerződésben kötelezettséget vállal arra vonatkozóan, hogy a tetőterre vonatkozó végleges, földhivatal felé benyújtandó adásvételi szerződésben kifejezett és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy a tetőtér albetét megnyitása esetén a **Társasház jelzálogjoga 5.000.000,-Ft és járulékai erejéig bejegyzésre kerüljön**. Felek már most rögzítik, hogy a jelzálogjog alapítása esetén a jelzálogjog biztosítására elidegenítési és terhelési tilalmat nem kötnek ki.

Mindemelett kölcsönösen kötelezettséget vállalnak arra vonatkozóan a Szerződő Felek, hogy az adásvételi szerződés megkötésével egyidejűleg a **Társasház ügyvédi letétbe helyezi a jelzálogjog törléséhez szükséges törlési nyilatkozatokat**, azzal, hogy a letétkezelő ügyvéd az adott okiratokat, a külön okiratba foglalt ügyvédi letéti szerződésben alapján abban az esetben jogosult és köteles beadni a Földhivatalhoz, amennyiben a Felek kölcsönösen igazolják, hogy a vállalkozási szerződésben rögzített munkálatok a magastető megépítésének beázásmentes készülttségét elérték.

3.6. Vevő a fentiekben rögzített tevékenységekkel párhuzamosan szerzi meg a jogerős és végrehajtható építési engedélyt az általa megvalósítandó beruházás megkezdéséhez. A Felek között megkötött Vállalkozási szerződésben megállapodottak szerint a jogerős és végrehajtható építési engedély kiadását követő 17. hónap végéig köteles elvégezni Vevő mind a Társasház épületének felújítását, mind pedig a saját beruházását (a tetőtérben az új lakások kialakítását) szolgáló, azokkal összefüggő valamennyi munkát.

3.7. Vevő részéről a vételár akkor tekintendő kiegyenlítettnek, ha a Társasház részéről erre feljogosított személy (személyek) – a műszaki ellenőr, hiba és hiánymentes teljesítés-igazolás kiadásra került. A műszaki ellenőr eljárásának költségei a Társasházat terhelik.

3.8. Szerződő felek tisztában vannak azzal, hogy a tetőtérben Vevő által kialakítandó új lakások tulajdonjogát Vevő a jogerős használatba vételi engedély birtokában is csak akkor szerzheti meg, ha a társasházi alapító okirat ennek megfelelő másodszori módosítása megtörtént.

3.9. Szerződő felek tisztában vannak továbbá azzal is, hogy amennyiben jelen szerződéshez kapcsolódó vállalkozási szerződés Vevő hibájából meghiúsul, úgy [35627/0/A/22. hrsz.] albetét tulajdonjoga további ellenszolgáltatás nélkül visszakerül a fenti 3.5. pontban leírtak alapján és szerint az Eladók tulajdonába. Vevő vállalja, hogy az ingatlant per és tehermentesen – kivéve a Vevő által kötött további értékesítési szerződéseket - tartja a munkálatok befejeztéig. .

4./ Eladók már most kötelezik magukat arra, hogy valamennyien, illetve az általuk minden jogszabályi követelménynek megfelelő meghatalmazással igazolt, képviselőjükkel - okiratok aláírására is kiterjedően - megbízott személyek azt - minden előzetes feltétel teljesülését követően haladéktalanul - aláírják, illetve az ehhez szükséges személyes adataikat rendelkezésre bocsátják.

5./ Eladók tudomásul veszik és kifejezetten elfogadják azon tájékoztatást, miszerint a közös tulajdon elidegenítéséhez legkevesebb a tulajdonostársak 4/5-ének igen szavazata szükséges, azonban az ingatlan-nyilvántartás jelenlegi gyakorlata szerint főszabályként a második alapító okirat módosításhoz a tulajdonostársak 100%-ának támogató részvétele szükséges. Eladók kötelesek a jelen ügylet teljes megvalósultáig az eljáró ügyvédet minden tulajdonosváltásról haladéktalanul tájékoztatni és az új

tulajdonosokat felhívni jelen ügylettel kapcsolatos kötelezettségek átvállalására. Ezen kötelezettség terheli minden egyes tulajdonostársat külön tulajdonának értékesítése esetén. Eladók kötelesek az Önkormányzat kivételével az összes tulajdonostárs alakszerű meghatalmazását haladéktalanul beszerezni a megválasztott képviselők képviseleti jogának ingatlan-nyilvántartási igazolása érdekében, amelyhez szükséges mintát, a jelen szerződést ellenjegyző ügyvéd biztosít.

6./ Annak biztosítására, hogy Vevő tulajdonjoga az új lakások vonatkozásában az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzést nyerjen, a megépült lakásingatlanokra vonatkozóan a szerződő felek a következőkben állapodnak meg: Eladók kötelesek a szerződés érvényességéhez az érdekkörükben fennálló akadály elhárításában (jelzálogjog és egyéb jogok jogosultjai, gyámhatóság stb.) haladéktalanul eljárni, ennek elősegítésére és biztosítására az érintettek szükség esetén kötelesek az eljáró ügyvéd részére meghatalmazást adni, amely jelen jogügylettel kapcsolatosan valamennyi hatóság, hivatal előtti képviseljükre jogosítjafel.

7./ Eladók a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg az Alapító Okirat kétszeri módosítására feltétlen kötelezettséget vállalnak abban az esetben, amennyiben Vevő maradéktalanul, hiba és hiánymentesen teljesíti szerződésben vállalt kötelezettségeit Eladó felé.

8./ A felek tudomásul veszik, hogy a megépítésre kerülő új lakások és közös területi részek miatt a közös tulajdonban maradó részek aránya, az Eladók külön tulajdonát képező lakás- és egyéb helyiségek vonatkozásában megváltozik, azaz csökken.

9./ Eladók kijelentik, hogy az építési engedélyhez és a kapcsolódó szakhatósági engedélyek megszerzéséhez, az építési – felújítási munkálatok elvégzéséhez és az önálló albetétként kialakításra kerülő új lakások létrehozásához hozzájárulnak, amennyiben a jelen és a vállalkozási szerződésben rögzített szerződéses feltételek maradéktalanul teljesülnek.

II. Ingatlan adásvételi előszerződés:

Első lépésként – a 2013. évi V. tv., Polgári törvénykönyv alapján, annak ismeretében - kötik meg a jelen előszerződést felek és alakítják ki a végleges szerződés megkötésének feltételeit, szabályait az alábbiak szerint:

10./ Szerződő felek megállapodnak abban, hogy Eladók eladják, Vevő megvásárolja a **1082 Budapest Kisfaludy u. 13. szám alatti, 35627 helyrajzi számú** társasház épületének **tetőterét** abból a célból, hogy ott - a jogerős és végrehajtható építési engedély birtokában lakásokat alakítsanak ki.

A tetőtér a jelenleg hatályos – 1994.04.20. napján kelt - Alapító Okiratban: II. közös tulajdon, padlástér címe alatt XIV. tetőtér **220,25 m²**-rel nyert feltüntetést.

11./ Szerződő felek megállapodnak abban, hogy Vevő az 1.) pontban körülírt és az önálló, **35627/0/A/22.** helyrajzi számon nyilvántartásba venni kívánt "tetőtér" megnevezésű ingatlan (a továbbiakban: **Ingatlan**) vételára nettó **14.300.000, Ft** (azaz **tizennégy millió-háromszázezer forint**) + **ÁFA**, azaz **18.161.000,- Ft** - a továbbiakban vételár -, melyet Vevő építési-kivitelezési vállalkozási tevékenységével teljesít Eladóknak, (melynek mindenkor ÁFA nélküli összege felel meg a tényleges vételárnak) A Felek rögzítik, hogy az értékesítés alatt a teljes beruházás megvalósítását értik, azaz eladói részről az egyes lakások alapító okirat módosítás általi külön tulajdoni albetétbe vételét, vevői részről a vállalkozási munkák hiánytalan, hibamentes és határidőben történő elvégzését.

12./ Eladók az Ingatlan per- teher- és igénymentességéért szavatosságot vállalnak. Eladók kijelentik, hogy az Ingatlan részletesebb tulajdonságait nem ismerik. Pontosabb, teljesebb ismerettel a tetőtér (padlástér) állapotát illetően nem rendelkeznek. Vevő ennek tudatában, általa és szakemberei által megtekintett állapot ismeretében, mint szakcég köti meg a jelen szerződést és tudomásul veszi, hogy a tetőtér jelenlegi állapotával kapcsolatosan igényt nem érvényesíthet az Eladókkal szemben.

DR. NYUL BAL. 115
ügyvéd
1011 Budapest, Iskola u. 3.
Tel/fax: +36-1-211 4170
Mobil: +36-1-211 4170

6 20 5 2 4

JW

13./ Eladók kijelentik, és teljes szavatosságot vállalnak azért, hogy az ingatlanon sem természetes, sem jogi személynek vagy szervezetnek nem áll fenn olyan joga vagy jogosultsága, amely a Vevő tulajdonszerzését akadályozná, korlátozná vagy kizárná. Eladók Vevőt kötelesek tájékoztatni az általuk ismert terhekről.

14./ Eladók kötelezettséget vállalnak, hogy az építési és felújítási munkálatok vonatkozásában az építési engedély, valamint a használatba vételi engedély jogerőre emelkedését a maguk részéről fellebbezéssel nem akadályozzák meg, illetve vállalják, hogy a szükséges nyilatkozatokat megteszik.

15./ Eladók a jelen szerződés aláírásával esetleges elővételi jogukról lemondanak a jelen szerződés tárgyát képező közös tulajdonú Ingatlanok vonatkozásában, valamint a létrejövő új lakásingatlanok vonatkozásában.

16./ Eladók a jelen szerződés és az egyidejűleg Felek között megkötendő Vállalkozási szerződés aláírását követően - a tervezetési munkák és az engedélyezett építési munkák mielőbbi megkezdése érdekében (mintegy munkaterületként) - a tetőteret Vevő birtokába adják, aki annak terheit és a kárveszélyt a birtokba adástól köteles viselni, s akkortól jogosult húzni hasznait.

17./ Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a végleges adásvételi szerződést az alapító okiratot módosító okirat és az építési hatóság igazolása alapján a vétel tárgyát képező Ingatlan új helyrajzi számmal nyitandó - albetétbe való bejegyzésére irányuló eljárást megelőzően kötik meg és azt egy eljárásban nyújtják be a földhivatalhoz a Vevő tulajdonjogának bejegyzését is kérelmezve.

18./ A végleges adásvételi szerződésben az előzetes munkálatok (vállalkozási szerződés 10. pontja) teljesítésére tekintettel a **Felek közösen fogják kérni a Vevő tulajdonjogának vétel jogcímén 1/1 arányú bejegyzését** az alapító okirat első módosításával és az új albetétmegnyitásával egyidejűleg.

19./ Amennyiben a feltételek teljesítését Vevő vállalni kívánja, csupán - igazolhatóan rajta kívülálló okból - a határidőt nem tudta betartani, úgy Felek a végleges adásvételi szerződést és a Vállalkozási szerződést közös megegyezéssel módosítják a határidő ésszerű meghosszabbítása érdekében.

20./ Szerződő felek kijelentik, hogy magyar ill. uniós állampolgárok, természetes személyek, jogalanyisággal rendelkező szervezetként, illetve gazdasági társaságként működnek, ingatlan szerzési és elidegenítési képességük korlátozás alá nem esik.

21./ Vevő kijelenti, hogy a jelen szerződéssel - és az ebben megnevezett szerződések, alapító okirat módosítások - felmerülő valamennyi költséget, beleértve a földhivatali szolgáltatási díjat is, ő visel, kivéve az Eladók érdekkörében felmerülő kiadásokat, amelyeket közösen vagy személyesen - a mulasztó tulajdonostárs - kötelesek viselni. Ugyancsak **Vevő köteles a vagyónátruházási illeték megfizetésére, mellyel kapcsolatosan - mint főtevékenysége szerint ingatlanforgalmazásra jogosult vállalkozó - az Itv. 23/A.§. (1) bekezdése szerint kéri az illeték 2 % mértékű kiszabását.** Vevő kijelenti, hogy az ingatlanforgalmazást, fejlesztést fő tevékenységként végzi.

22./ Eladók tudomással bírnak arról, hogy a jogügyletből származó jövedelmük után adóbevallási és fizetési kötelezettségükkel tisztában vannak. Eladók tudomással bírnak arról, hogy a bevételük után keletkező adóbevallási és fizetési kötelezettséget a vonatkozó közgyűlési határozatukban foglaltak szerint, mint Társasházközösség viselik. Eladók - mint Társasház - az Szja tv. 75.§-a szerint vállalják az adófizetési kötelezettség teljesítését, a vételárat képezve adóalapként. A vételár közös célú felhasználásáról az Eladók külön okiratban jogosultak dönteni az adómentesség érdekében.

23./ Felek nyilatkoznak, hogy a jelen előszerződést ellenjegyző, eljáró ügyvédtől az adókra és illetékekre vonatkozóan fentiekben túl részletesebb tájékoztatást nem kértek és nem kaptak, a fentiek részletesebb írásbeli rögzítését kifejezetten nem kérik, az Eladó és Vevő az adózás kérdésében maga is tájékozódott.

24./ Vevő a magastető elkészültét követően az építkezés ideje alatt - az újonnan kialakítandó ingatlanok vonatkozásában - az újonnan kialakítandó ingatlanok „pozitív közműnyilatkozatainak” kézhez vételéig a társasház részére 10.000,-Ft havi közös költséget fizet. Ezen időpontot a követően a mindenkori közös költség terheit viseli Vevő is. Vevő nyilatkozik, hogy az építkezés alatt heti egy alkalommal elvégezteti a társas-

DR. NYUL BALÁZS

ügyvéd
1011 Budapest, Iskola u. 3.
Tel/fax: +36-1-214 4170
Mobil: +36-...

4 2/5 6-1

JW

ház közös burkolt folyosóinak takarítási munkálatait. A társasház közgyűlésein Vállalkozó szavazati joggal rendelkezik a fennálló tulajdoni hányada arányában, tulajdonjogának bejegyzése esetén.

25./ Felek rögzítik, hogy a jelen előszerződésben rögzítettek teljesülése érdekében fokozottan együttműködnék, különös tekintettel a bevezetőben meghatározott célokra.

26./ Eladók, illetve az egyéb jogosultak kötelesek minden módot és eszközt felhasználni és soron kívüli eljárásokban a szükséges nyilatkozatokat beszerezni, illetve megadni, amelyek Vevő jogos igényének – a tulajdonjog megszerzésének – jelen pillanatban akadályát képezik.

27./ Felek rögzítik, hogy Eladók egyénileg kötelesek az ingatlanjukat terhelő valamennyi jelzálogjog- és egyéb jogosult, kiskorú tulajdonos esetén a törvényes képviselőjének nyilatkozata érvényessége érdekében az illetékes gyámhatóság jóváhagyó határozatát és/vagy a szükséges nyilatkozatokat beszerezni valamint a határozatok/nyilatkozatok beszerzését kellő időben megkezdni.

28./ A nem jóhiszemű és elvárható magatartásból eredő károkat a vétkes fél viselni tartozik. A károkozás mulasztásos jogsértéssel is megvalósulhat.

29./ A Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy ha Vevő jogerősen felszámolás alá kerülne, úgy az Eladó jogosult a jelen ügylettől elállni. A Szerződő felek rögzítik, hogy a Vevő ez esetben köteles a jelen ügyletthez kapcsolódó szerződésekben rögzített jogait és kötelezettségeit egy az Eladó által kijelölt Korlátolt Felelősségű Társaságra köteles engedményezni. Az esetleges felszámolási eljárásról a Vevő köteles az Eladót haladéktalanul tájékoztatni.

30./ Szerződő felek megállapodnak abban, hogy Vevő jogosult a felépítésre kerülő, önálló albetétként kialakításra kerülő lakásingatlanokra (elő)szerződést kötni azzal, hogy a lakások meg nem építéséből eredő károk viselésére teljes egészében a Vevő kötelezett kizárólagos felelőssége esetén a kártérítés általános szabályai szerint.

31./ Amennyiben azonban a megépült, használatba vételi engedéllyel rendelkező ingatlanok jogi rendezése az Eladóknak felróható okból hiúsul meg vagy késik és ebből eredően keletkezik kár, úgy ennek a kárnak a viselésére az Eladók jelen szerződés aláírásának időpontjában fennálló tulajdoni hányadaik arányában felelnek.

32./ Jelen előszerződés és valamennyi kapcsolódó okirat csak és kizárólag írásban módosítható.

33./ Felek megállapodnak, hogy amennyiben a jelen előszerződés tárgyát képező Ingatlanban minimum nettó: 200m² alapterületű új építésű lakás célú ingatlan nem alakítható ki és/vagy az elkészített építési tervdokumentációt az illetékes Polgármesteri Hivatal a Vevőn kívül álló okból elutasítja, a Vevő jogosult a jelen előszerződéstől egyoldalú nyilatkozattal elállni az építési engedély kiadásáig bezárólag az Eladóknak a jelen ügylet kapcsán keletkezett – előzetesen igazolt - költségei egyidejű megtérítése mellett.

34./ Vevő a jelen előszerződés, majd a végleges adásvételi szerződés szerkesztésére, ellenjegyzésére megbízta Dr. Nyul Balázs ügyvédet (1011 Budapest, Iskola u. 38-42. fszt.4.), míg Eladókat a jelen előszerződés megkötése során a Társasház tulajdonosai által az aláírásra meghatalmazott eladók képviselték. Szerződő felek valamennyien meghatalmazzák Dr. Nyul Balázs ügyvédet a Földhivatal előtti eljárásban képviseletük ellátására. Az ellenjegyző ügyvéd összes költségei, így különösen az okírszerkesztési, eljárási és minden egyéb ügyvédi költség a Vevőt terhelik.

35./ Az eljáró ügyvéd az ingatlan-nyilvántartási előírások és az ingatlan-nyilvántartási gyakorlat esetleges időközbeni változásáért való felelősségét kifejezetten kizárja, azonban a megbízást legjobb tudása, valamint a Megbízók igényeinek és érdekeinek megfelelően tartozik ellátni. A Megbízók késedelmes adat-, vagy iratszolgáltatásával, költségviselésének elmaradásával kapcsolatosan keletkező minden kár, többletköltség, jogvesztés a Megbízókat terheli.

36./ Jelen adásvételi előszerződésben nem szabályozott kérdésekben a 2013. évi V. tv., Polgári Törvénykönyv rendelkezései az irányadók. Jelen előszerződés hatályba léptető feltétele a közös tulajdon értékesítéséről döntő, meg nem támadott, eredményes közgyűlési határozat.

DR. NYUL BALÁZS
ügyvéd
1011 Budapest, Iskola u. 3
Tel/fax: +36-1-214 8110
Mobil: +36-1-214 8110

6 10 2 3 4

JW

A jelen Ingatlan adásvételi előszerződést a Felek elolvasás és megértés után az eljáró ügyvéd, illetve alkalmazott ügyvédjelöltje, vagy helyettesítő ügyvéd jelenlétében, mint akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag írták alá.

A Felek rögzítik, hogy jelen előszerződés az ingatlan-nyilvántartásba benyújtásra nem kerül. A Felek tudomásul veszik, hogy jelen előszerződés alapján az illetékes bíróság/törvényszék jogosult az itt szabályozott jogügylet létrehozatalára.

Budapest, 2017. október 4.

Budapest Kisfaludy u. 13. sz.
Társasház tulajdonosai
aláírásra meghatalmazott képviselői

[Redacted signature area]

Sánta Mónika
eladó

Red Loft Invest Kft
Vörös Szabolcs Gergely
ügyvezető
vevő

DR. NYUL BALÁZS

ügyvéd

1082 Budapest, Irkola u. 3.
Telefon: +36-1-214 6130

Szerkesztettem és ellenjegyzem, Budapest, 2017. október 4.
dr. Nyul Balázs ügyvéd

Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzat
tulajdonos képviseletében:
Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.
(1082 Budapest, Baross u. 63-67.)

képviseli:
név:

Ellenjegyzem, Budapest, 2017.

..... ügyvéd /jogtanácsos

JW

INGATLAN ADÁSVÉTELI ELŐSZERZŐDÉST KIEGÉSZÍTŐ VÁLLALKOZÁSI SZERZŐDÉS

mely létrejött egyrészről a

1082 Budapest, Kisfaludy u. 13. Társasház (1082 Budapest, Kisfaludy u. 13., képvis: Prodomis Kft., Sánta Mónika ügyvezető közös képviselő) együtt a társasház tulajdonosai, továbbiakban: Eladó) a továbbiakban: **Megrendelő**)

másrészről a

Red LoftInvest Korlátolt Felelősségű Társaság (Cg.01-09-199903, 1212 Budapest, Tiborc u. 22., KSH: 25104022-6810-113-01., adószáma: 25104022-2-43., képviseli önállóan: Vörös Szabolcs Gergely ügyvezető), vevő illetve Vállalkozó (a továbbiakban: **Vállalkozó**)

között alulírott napon és helyen az alábbi feltételek mellett:

I. Előzmények:

- 1./ A VIII. Budapest, Kisfaludy u 13. szám alatti Társasház épülete egyre romló műszaki állapotban van. A Tulajdonosoknak nincs anyagi ereje a hibák kijavítására, az épület felújítására. Ezért a Társasház tulajdonosai a 2017.05.16-án tartott Közgyűlésükön úgy döntöttek: az épület tetőterét - az ajánlatot tevő Vállalkozónak - értékesítik és a vételár fejében a Vállalkozó, mint vevő építőipari munkálatok elvégzését vállalja.
- 2./ Szerződő felek rögzítik, hogy jelen vállalkozási szerződéssel egyidejűleg adásvételi előszerződést kötöttek egymással, amelyben Vállalkozó a szerződésben rögzített feltételek bekövetkezése esetén megvásárolja Megrendelőtől a tulajdonostársak osztatlan közös tulajdonát képező tetőteret.
- 3./ A hivatkozott ingatlan adásvételi előszerződés tárgyát képezi az a jogosultság, hogy Vállalkozó saját anyagi forrásaiból a meglévő épületre két további szint, tetőtér beépítéssel új lakásokat/ingatlanokat alakíthat ki, melyek kizárólagosan a Vállalkozó saját tulajdonába kerülnek, majd azokat továbbértékesítheti. A felek megállapodnak abban, hogy az adásvételi előszerződés rendelkezései a jelen szerződés rendelkezéseinek értelmezése szempontjából is irányadók. A Felek rögzítik, hogy a beruházás tetőtér beépítést jelent, a "kétszintes" megnevezés nem két önálló emelet ráépítését jelenti.
- 4./ A Közgyűléseken elfogadott határozatok alapján megtárgyalásra került a tetőtér önálló albetétbe helyezése érdekében szükséges vállalkozói ajánlat és az ingatlan adásvételi előszerződés, mely a beruházás részletes feltételeit tartalmazza. Ez utóbbi szerződésben Vállalkozó nettó **14.300.000,-Ft + ÁFA, azaz 18.161.000,-Ft** ellenérték teljesítését vállalta a jelen okiratba foglalt építőipari kivitelezési tevékenység elvégzésével, annak számszerűsített értékeként.

II. Műszaki tartalom

- 5./ Szerződő felek megállapodnak abban, hogy Vállalkozó - részben saját beruházása, részben az épület rendbehozatala érdekében -, a vételár fejében a 2016.12.19. napján kelt – jelen szerződés mellékletét képező - ajánlata szerinti munkákat végzi el a jogerős építési engedélynek megfelelően. A jogerős építési engedélyen alapul a Vállalkozó által összeállított Műszaki tartalom, amely részletes anyagkiírást és árazást tartalmaz és amely az épület rendbehozatalához szükséges feladatok, munkálatok összefoglaló leírását jelenti. A Felek rögzítik, hogy a Vállalkozó a liftet ezen szerződésen felül, saját költségén építi fel. Felek az adott műszaki tartalmat és a nevezett árajánlatot jelen szerződés mellékletévé teszik és aláírásukkal is ellátják. A Megrendelő a Vállalkozóval szemben nem élhet a jelen vállalkozási szerződésben meghatározott és körülírt munkálatokon túli igényekkel – eltérő írásbeli megállapodás érvényes létrejötté kivételével, továbbá az építési munkálatok közben felmerülő, előre a Vállalkozó által nem felsorolt munkálatok kivételével.
- 6./ Szerződő felek megállapodnak abban, hogy az itt felsorolt munkálatok anyag- és díj-értéke - a meglévő épületre vonatkozó költségekkel számolva – **nettó 14.300.000,-Ft-nak (azaz tizennégy millió háromszázezer Forint) + ÁFA, azaz 18.161.000,-Ft-nak** felel meg, mely azonos az ingatlan vételárával. A Felek rögzítik, hogy a szerződések osztják egymás jogi sorsát.
- 7./ A tervezési, engedélyezési, továbbá szükség esetén az alap megerősítés és egyéb szakhatóságok által előírt építési tevékenységek, valamint a gépjármű parkolóhely megváltási és ügyvédi költségek Vállalkozót terhelik; beleértve az alapító okirat módosításokat.

DR. NYUL BALÁZS

ügyvéd

1011 Budapest, Iskola u. 38-42. 6sz. 4

Tel/fax: +36-1-214-4130, 214-4190

Mobil: +36-30-466-2344

8./ A tetőszerkezet újjáépítése kapcsán Vállalkozó vállalja, hogy előbb un. vendégfödémeket épít ki, annak elkészülte után pedig olyan módszerrel és körültekintéssel bontja el a meglévő tetőszerkezetet, hogy minden módon megelőzhesse a beázásokat.

9./ A lebonyolítással kapcsolatos ajánlat tartalmazta azt is, hogy a munkálatok megkezdése előtt a Társasház lakásaiban rögzítésre kerül az akkori állapot, amelyhez képest az építkezéssel kapcsolatban esetlegesen keletkező valamennyi károsodás haladéktalan kijavítását Vállalkozó vállalja folyamatosan, az építkezés alatt, a megfelelő technológiai sorrend szerint. Erre vonatkozóan a szükséges – 140.000,-Ft/ m² építményérték összegű - biztosítási szerződéseket (vagyon-illetve felelősségbiztosítási), megkötö, Vállalkozó kötelezi magát, hogy minden kárt maradéktalanul megfizet a Társasház, az egyes albetétek tulajdonosai és az építkezéssel más személyeknek (pl. közterület károsodása, vagy a közterületen parkoló autókban keletkezett kár) a tulajdonában okozott kárt, továbbá megtéríti az elmaradt hasznát is. Felek megállapodnak, Vállalkozó vállalja, hogy a Vállalkozó által megkötött biztosításvégső kedvezményezettjei a károsultak kell, hogy legyenek. A biztosítás megkötését a Vállalkozó a Társasház erre kijelölt megbízottja felé a munkálatok megkezdése előtt igazolja.

Az Építtető kötelezettséget vállal arra, hogy az ingatlanban – a tulajdonostársak külön tulajdoni hányadában, valamint a társasház közös tulajdoni hányadában – az építési, felújítási munkák teljes időtartama alatt bekövetkezett meghibásodásokat, a hiba bejelentését követően a résztulajdonossal (képviselőjével), valamint a társasház közös képviselőjével egyeztetett időpontban soron kívül felméri, azokról jegyzőkönyvet vesznek fel, amelyben a felek megállapodnak a javítás műszakilag indokolt határidejéről. A keletkezett károkat (az épület állékonyságát, köz- vagy élet biztonságot veszélyeztető esetben azonnal, lakhatást gátló esetben 72 órán belül megkezdve és a Felek műszaki ellenőrei által meghatározott határidőn belül befejezve, állagromlás esetén 30 napon belül megkezdve a munka befejezéséig) kijavítja, illetőleg (azok felmerülésétől számított 30 napon belül) amennyiben azok nem javíthatók megtéríti.

Felek kifejezetten rögzítik, hogy a jelen pontban jelzett hibák, hiányosságok elhárítása, kijavítása érdekében megtett munkálatok elvégzése során az Építtető a munkálatokkal érintett lakás igazolt rezsiköltség növekményét, megtéríteni köteles

10./ A Felek megállapodnak abban, hogy a tető bontásának biztosítékeként Vállalkozó előre elvégzi az elektromos méretlen fővezeték cseréjét (hálózat cseréje a belépési ponttól a lakások mérőórájáig földelőszonda telepítése, tűzvédelmi főkapcsoló és EPH csomópont kialakítása, amennyiben az ELMŰ kéri a meglévő mérőhelyek áthelyezését, és az azzal kapcsolatos összes költséget a Vállalkozót terheli, és amely munkálatok során keletkező beépítések, műtárgyak, műszaki berendezések a Társasház tulajdonába kerülnek a beépítéssel, azok létesítésével azonnal). A kivitelezési és engedélyezési összeg hozzávetőlegesen, 2.000.000,-Ft azaz kettőmillió forint. Ezen összeg képezi a biztosítékát, amely biztosíték nem képezi a vételár részét és visszatérítésére, megtérítésére a Vállalkozó a Megrendelővel szemben semmilyen jogcímen nem jogosult.

11./ A Felek rögzítik, hogy amennyiben a tető teljes lebontását követő 250 napon belül nem kerül a tető 100%-os vízszigeteléssel bezárolag visszaépítésre, abban az esetben Megrendelő a kötbér készütségarányos részére jogosult úgy, hogy Vállalkozó nem kérheti a kivitelezési összeg elszámolását Megrendelőtől, és a Megrendelő változatlanul jogosult a Vállalkozó általi teljesítés követelésére. Amennyiben a Vállalkozó önhibájából nem teljesíti a fenti 250 napos határidőn belül, akkor Megrendelő jogosult másik vállalkozóval a tető-építési munkálatokat befejeztetni és a befejezés költségeit a Vállalkozó köteles, azok felmerülésekor a Megrendelő részére megfizetni.

11.1./ A Vállalkozó köteles a bontás megtörténtét igazoló jegyzőkönyv egy eredeti példányát a megbízott műszaki ellenőr számára átadni. A visszaépítés tényéről a Vállalkozó köteles szintén jegyzőkönyvet felvenni és azt a műszaki ellenőr számára eljuttatni.

11.2./ A Megrendelő műszaki ellenőre és a Vállalkozó felelős műszaki vezetője nyilatkozattal kötelesek igazolni a magastető visszaépítésnek hiányát, valamint ezen nyilatkozatot a Vállalkozó részére megküldeni.

11.3./ A Felek rögzítik, hogy a 11.2. szerinti nyilatkozat átvételét követően a Felek 8 munkanapon belül egyeztetést kezdeményeznek, amennyiben véleményeltérésük van és amennyiben a fenti határidőben nem születik írásos megegyezés, úgy a Megrendelőnek nincs elszámolási kötelezettsége az Elektromos fővezeték cseréjének tekintetében.

DR. NYUL BALÁZS

ügyvéd

1011 Budapest, Iskola u. 18-22. 1271

Tel/Fax: +36-1-214-4139, 214-4139

Mobil: +36-30-466-751

h E

h

11.4./ A vízzáró réteg megépítésének ténye a felelős műszaki vezető és műszaki ellenőr általi írásos igazolásakor valamint annak visszaépítése tárgyában a Felek által felvett jegyzőkönyv eladó-megrendelő részére történt kézbesítését követően valósul meg.

11.5./ A jegyzőkönyv felvételének bármelyik Fél általi megtagadása esetén a jegyzőkönyvet közjegyzői, vagy egyéb hatósági, vagy közhiteles ténytanúsítvány pótolja.

12./ A fentiekben rögzített előzményi megállapodásokat Felek a jelen szerződés részének tekintik azok újabb - a jelen szerződés másik fejezetébe történő - rögzítése nélkül is.

A Vállalkozó köteles a munkavégzés céljából birtokba vett munkaterület valamint a munkával érintett területek megfelelő tisztán tartásáról és a keletkezett törmelék, hulladék elszállításáról, jogszerű elhelyezéséről és ártalmatlanításáról folyamatosan gondoskodni. Vállalkozó vállalja, hogy az építkezés, a munkálatok időtartama alatt saját költségén a személy és vagyónvédelemről gondoskodik, amely keretében biztonsági őrt nem köteles foglalkoztatni.

A Vállalkozó köteles minden eltakarásra, lefedésre, beépítésre kerülő munkarészről a Társasház az eltakarás előtt három munkanappal korábban az építési naplóban írásban és amennyiben körülmények lehetővé teszik e-mailben, vagy telefonon is értesíteni és részére az ellenőrzés lehetőségét biztosítani.

A Vállalkozó köteles biztosítani, hogy a Társasház munkaidőben bármely előre egyeztetett időpontban gyakorolhassa ellenőrzési jogát, megtekinthesse és belépjen a munkavégzés helyszínére, az anyagok, termékek, szerkezetek, berendezések minőségét, gyártási helyszínét, fázisait ellenőrizhesse.

A Vállalkozó köteles a Kivitelezést úgy végezni, hogy azzal a Társasház tulajdonosait, lakóit és a szomszédos ingatlanok lakóit indokolatlanul ne zavarja. A Vállalkozó kötelezettséget vállal arra, hogy a Kivitelezést a lakók nyugalmanak szükségtelen zavarása nélkül hétfőtől-péntekig 7.00 - 19.00 óra, szombaton 8.00.-18.00. óra között végezni, vasárnap és munkaszüneti napokon Kivitelezési tevékenységet csak indokolt esetben, a műszaki ellenőrök előzetes egyeztetése alapján végezhet, azzal, hogy ezen tevékenységek kizárólag olyan munkákra irányulhatnak, amelyek zajjal nem járnak.

III. A munkák megkezdésének időpontja

13./ Vállalkozó a jelen szerződés aláírását követően tervezeti meg a társasházon végzendő és engedélyköteles munkálatokat; míg a végleges adásvételi szerződés megkötéséig készítteti el a tetőtérben általa megvalósítani kívánt beruházás engedély-és kiviteli terveit, szerzi be a statikai szakvéleményt. A végleges szerződés megkötését követő 15 napon belül a Vállalkozó köteles a terveket engedélyeztetésre benyújtani az illetékes építésügyi hatósághoz és az esetleges hiánypótlásokat a törvényi határidőben teljesíteni, illetve az általában elvárható gondossággal eljárni az építési engedély mielőbbi megszerzése érdekében.

14./ Vállalkozó a tulajdonjoga bejegyzését engedélyező nyilatkozat kiadásáig, Földhivatalba történő benyújtásáig köteles elvégezni az elektromos méretlen fővezeték cseréjét (hálózat cseréje a belépési ponttól a lakások mérőórájáig földelő-szonda telepítése, tűzvédelmi főkapcsoló és EPH csomópont kialakítása, amennyiben az ELMŰ kéri a meglévő mérőhelyek áthelyezését, az azzal kapcsolatos összes költséget a vállalkozó fizeti, az elszámolás kérdésében pedig Felek a fenti 10 pontban leírtak szerint járnak el).

15./ Vállalkozó a jelen szerződés aláírását követően jogosulttá válik a Társasház épületében az építési engedélyhez és kapcsolódó szakhatósági engedélyek megszerzéséhez szükséges előmunkálatok elvégzésére, illetve a teljes épület és a lakások jelenlegi állapotának felmérésére.

16./ Felek megállapodnak, hogy amennyiben a jogerős építési engedély kézhez vételére november 01. napját követően kerül sor. Vállalkozó jogosult – az építési-felújítási munkálatok megkezdésének az őszi-téli időjárásra tekintettel való akadályoztatása esetén – a munkálatok kivitelezését a következő év március 1. napjáig elhalasztani.

17./ Megrendelő köteles a Vállalkozó rendelkezésére bocsátani és a birtokába adni a Társasház közös tulajdonú területeit a közgyűlési határozat alapján és szerint a munkák végzéséhez. Megrendelő köteles továbbá tölteni az építési munkálatok szabályos (az építési engedélyben és a jogszabályokban előírt feltételekkel történő), az engedélyezett tervek szerinti elvégzését, és a Vállalkozóval együttműködni jelen szerződés maradéktalan és mindkét Fél érdekét szolgáló teljesítése céljából.

Ügyvéd
1011 Budapest, Iskola u. 38-42. 6sz. 4
Tel/fax: +36-1-214-4130, 214-4593
Mobil: +36-30-466 2511

18./ A további építési munkák kezdésének időpontja: a jogerős és végrehajtható építési engedély kézhezvételét követően – az időjárásra tekintettel – 30 napon belül.

A teljesítés végző határideje: a megkezdést követő 17. hónap utolsó napja,

19./ Vállalkozó köteles a konkrét építési ütemtervet nyomtatott formában a Megrendelőnek a munka kezdésekor átadni.

20./ A munkálatok megkezdésének feltétele - az Előzmények fejezetben írtakkal összhangban és a fenti 9. pontban foglaltak szerint - a vagyon- és felelősségbiztosítási szerződés megkötésének igazolása.

IV. Többletmunka, pótmunka

21./ Vállalkozó köteles a jelen vállalkozási szerződés teljesítése során **felmerülő** többletmunkát elvégezni. A többletmunka kivitelezéséhez esetlegesen szükséges terveket és **engedélyeket**, illetve a munka elvégzésének ellenértékét a Szerződő felek ellenkező megállapodása hiányában a Vállalkozó köteles biztosítani a Vállalkozó köteles elvégezni és annak költségeit a Vállalkozó köteles megfizetni.

22./ Amennyiben a Vállalkozó a munkák elvégzése során a jelen vállalkozási szerződésben, vagy a műszaki tervben rögzítettől eltérő állapotot észlel, amely a tervezettnél nagyobb **mértékű** javítási munkát igényel, köteles erre a Megrendelő figyelmét felhívni, és e tárgyban szerződésmódosítást kezdeményezni (pótmunka). Tekintettel arra, hogy Vállalkozó az a szakcég, aki előzetesen is képes **felmérni** a munkálatok mennyiségét és összetételét, így bármely pótmunka felmerülésekor a pótmunkát a Vállalkozó köteles elvégezni és annak költségeit a Vállalkozó köteles megfizetni.

23./ Vállalkozó köteles minden olyan munkát elvégezni amely a felsorolt munkálatok kivitelezéséhez műszakilag szükséges és annak ellenértékét viselni.

V. A szerződés teljesítése

24./ Vállalkozó a jelen vállalkozási szerződésben, valamint annak Ajánlat és Műszaki Leírás megnevezésű mellékletében feltüntetett munkákat első osztályú anyagokból, Magyar Szabvány szerinti első osztályú minőségben köteles elvégezni.

25./ Vállalkozó köteles a vállalt felújítási munkálatokat olyan módon végezni, **hogy** munkavégzése és a feladat ellátásához feltétlenül szükséges anyagátvitel és mozgások a lehető legkevesebb sérelmet okozzák az ingatlan/Társasház tulajdonosainak.

26./ A munkavégzés korlátozására vonatkozó kötelezettségek a Társasházban található lakásokban esetlegesen keletkező beázások és egyéb, lakhatást gátló körülmények elhárítása **esetére** nem érvényesek. Vállalkozó a kármegelőzési és a feltétlenül szükséges javítási munkálatokat **szükség** esetén akár a nap 24 órájában jogosult és köteles végezni, hatósági engedély birtokában.

27./ Vállalkozó köteles betartani az élet- és vagyonbiztonságra, a munkavédelemre, a szállításra, az építőipari gépek használatára, a tűzvédelemre vonatkozó előírásokat és az esetleges megsértésükkel okozott károkért teljes körű felelősséggel tartozik.

VI. Közüzemi költségek

28./ Vállalkozó köteles az ideiglenes közüzemi mérőórák telepítéséa jogerős építési engedély rendelkezésre állását követően megkezdni.

29./ A vállalkozási díj nem tartalmazza azokat a közüzemi költségeket, amelyek a feladatok megvalósítása folyamán keletkeznek. Amennyiben nem kerül a munka megkezdésének időpontjában külön, a Vállalkozó nevére szólóan víz-, villany-, gázfogyasztásmérő felszerelésre, úgy felek jegyzőkönyvben rögzítik azon órák állását, amely méri a Vállalkozó munkavégzése alapján **keletkező fogyasztást**. Vállalkozó kijelenti, hogy mindent megtesz annak érdekében, hogy külön mérőórák **kerüljenek felszerelésre**, amelyek a

1011 Budapest, Iskola u. 38-42. sz. c.
Tel/fax: +36-1-214-4130, 214-4593
Mobil: +36-30-466-2511

Handwritten signature and initials.

Handwritten signature.

Vállalkozó nevére kerülnek kiadásra és amely mérőórák pontosan és helyesen mutatják a felújítás/építkezéshez szükséges közüzemi szolgáltatások felhasználásának mértékét és a fogyasztást. A Vállalkozó ezen fogyasztások ellenértékével minden hónapban köteles elszámolni a Megrendelő irányába, a fogyasztásnak megfelelő ellenértékét átadni, ennek elmaradása esetén szerződésszegést követel a Vállalkozó.

VII. Engedélyek

30./ Az építési, épület felújítási munkálatok elvégzéséhez szükséges valamennyi engedély beszerzése és érvényben tartása Vállalkozó kötelezettsége.

VIII. Szerződő felek képviselői

31./ A jelen vállalkozási szerződésben rögzített jogviszony fennállása idején szerződő felek képviselői:
Vállalkozó képviselője: Vörös Szabolcs ügyvezető
Megrendelők képviselője: Sánta Mónika ügyvezető közös képviselő

IX. Építési napló

32./ Vállalkozó köteles az építési munkálatok megkezdését követően minden általa végzett munkáról, általa szerzett tapasztalatról és minden, a vállalkozás teljes sikere érdekében felmerült tényről Építési (Munka) naplót vezetni, melybe Megrendelő képviselői ugyancsak köteles észrevételeit írásban rögzíteni. Az építési naplóhoz történő hozzáférést a Vállalkozó köteles folyamatosan és akadálytalanul biztosítani a Megrendelő, illetve a Megrendelő képviselője részére.

IX. Együttműködési kötelezettség

33./ Mindkét fél köteles a másik felet haladéktalanul értesíteni minden olyan körülményről, amely a célok megvalósulását illetően jelentőséggel bír. Az értesítés elmulasztásából eredő kárt a mulasztó fél köteles viselni. Feleket a szerződés teljesítése során fokozott együttműködési kötelezettség terheli.

34./ Szerződő felek a munka teljes befejezéséig egymással együttműködve, egymás munkáját és mindennapjait nem akadályozva – sőt a célok megvalósítását tevékenesen segítve – kötelesek eljárni.

35./ Eladó kötelezettséget vállal, hogy az építési és felújítási munkálatok vonatkozásában az építési engedély, valamint a használatba vételi engedély jogerőre emelkedését a maga részéről fellebbezéssel nem akadályozza meg, illetve vállalja, hogy a szükséges nyilatkozatokat megteszi, amennyiben azt előzetesen megismerték és elfogadták.

X. Szavatosság – jótállás

36./ Vállalkozó – és a Vállalkozó által megbízott alvállalkozók – az általa elvégzett munkákért és a beépített anyagokra a Ptk. -ban, valamint a 181/2003 (XI.5.) Kormányrendeletben, valamint a kapcsolódó jogszabályokban meghatározott kötelező szavatosságot, jótállást vállalja.

37./ Szerződő felek rögzítik, hogy a Vállalkozó jogosult a jelen ügylethez kapcsolódó szerződésekben rögzített jogait és kötelezettségeit egy általa alapított Korlátolt Felelősségű Társaságra, vagy más harmadik gazdasági társaságra engedményezni Eladó kifejezett hozzájárulásával

38./ Vállalkozó és a Vállalkozó által megbízott alvállalkozók kötelesek betartani az élet- és vagyonbiztonságra, a munkavédelemre, a szállításra, az építőipari gépek használatára, a tűzvédelemre vonatkozó előírásokat és az esetleges megsértésükkel okozott károkért a Vállalkozó teljes körű felelősséggel tartozik.

39./ Vállalkozó a jogosan igénybe vett és általa megbízott alvállalkozóért úgy felel, mintha a munkát maga végezte volna, alvállalkozó jogosulatlan igénybevétele esetén pedig felelős minden olyan kárért is, amely a nélkül nem következett volna be.

XI. Megrendelők műszaki ellenőrének utasítási joga

40./ Vállalkozó tudomásul veszi, hogy Megrendelő műszaki ellenőrt alkalmazhat, akinek tevékenysége a konkrét munkálatok megkezdésével (méretlen fővezeték cseréje) egyidejűleg veszi kezdetét, de kizárólag a közös tulajdoni részekre kiterjedő hatáskörben.

41./ A Megrendelő, illetve az általa megbízott műszaki ellenőr a munkálatok, ütemét, a munkálatok

h e k e s

DR. NYULPÁL ZSÓZ
1011 Budapest, Iskola u. 38-42. (szíj)
Tel/fax: +36-1-214-4130, 214-4597
Mobil: +36-30-466 2311

h e k e s

minőségét a helyszínen bármikor a munkamenet akadályozása nélkül megtekintheti (ellenőrizheti), azonban a kivitelezést végző vállalkozónak, alvállalkozóknak, szak- és segéd munkásoknak semmiféle utasítást nem adhat. A műszaki ellenőr feladata és hatásköre tekintetében Felek az építőipari kivitelezési tevékenységről szóló 191/2009. (IX. 15.) Kormányrendelet szabályait tekintik irányadónak.

42./ A rendeltetésszerű használatra alkalmas és a műszaki átadás-átvételhez a szakhatóságok hozzájárulásával rendelkező munka átvételét a Megrendelő nem tagadhatja meg, amennyiben minden munka hiánytalanul elkészült. Amennyiben a Megrendelő hiányosságokat, hibákat észlel, Felek erről jegyzőkönyvet vesznek fel és ebben megállapodnak a kijavításra, hiányosság pótlására szolgáló határidőben. A maradéktalan hiánypótlást, illetve javítást követően áll be a kárveszély átszállása Megrendelőre. Amennyiben azonban a Megrendelő alap nélkül tagadná meg a Felek által közösen kiválasztott szakértő véleménye alapján munka átvételét, akkor is beállnak az átadás-átvételi eljáráshoz kötött határidők (kárveszély átszállása, fizetési esedékesség stb.).

43./ A Megrendelő megbízásából eljáró műszaki ellenőr szakszerűtlen utasítása/i esetén Vállalkozó köteles a műszaki ellenőr figyelmét írásban felhívni az utasítás végrehajtása esetén bekövetkező esetleges károk tényére. A figyelmeztetés elmulasztásából eredő kárért a Vállalkozó a felelős.

45./ Vállalkozó köteles megtagadni azon utasítások végrehajtását, melyek nem szerepelnek a jelen vállalkozási szerződésben vállaltakkal, illetve melyek jogszabály, vagy hatósági rendelkezés megsértésére vagy az élet és vagyonbiztonság veszélyeztetésére vezetne.

XII. Késedelmes teljesítés – kötbér

46./ Nem köteles a Vállalkozó olyan késedelmes teljesítése után kötbért fizetni, amely késedelme a Megrendelő jogszerűtlen magatartásából, vagy mulasztásából, illetve egyik félnek sem felróható okból következik be.

47./ Amennyiben a Vállalkozó a jelen szerződésben vállalt véghatáridőhöz képest önhibájából késedelembbe esik, kötelezettséget vállal arra, hogy a Megrendelőnek ettől az időponttól számítva naponta 60.000,-Ft kötbért fizet amennyiben a tető héjfalással nem készült el, naponta 30.000,-Ft kötbért fizet amennyiben a lift szerelés nem készült, naponta 15.000,-Ft kötbért fizet amennyiben teljes homlokzat nem készült el. A kötbérek nem összavonhatóak, azonban a Vállalkozó a fenti munkákat a fenti sorrendben köteles elvégezni. A felek rögzítik, hogy a kötbér maximális értéke a vételár 12%-a. Felek megállapodnak abban, hogy a kötbér-keretbe nem értendő bele a tető-visszaépítés biztosítása érdekében - az Előzmények fejezetben írtak szerint - Vállalkozó által elvégzett elektromos vezetékek felújításának összege, melynek viselése a Vállalkozót terheli minden esetben. A Megrendelő jogosult a kötbéren felül a késedelemmel okozott minden kár megtérítését követelni a Vállalkozótól.

48./ A Vállalkozó mentesül a késedelmi kötbér megfizetése alól, ha **valamely** rajta kívül álló elháríthatatlan külső ok, vagy - különös tekintettel - a téli hónapokban történő kivitelezés miatti időjárási viszonyok zavarják az építkezés befejezésében, avagy vis maior, a kivitelezés során elkerülhetetlen elemi kár (pl: villámcsapás, tűz, földrengés, árvíz stb.) következik be.

Amennyiben a Társasház a 2. számú mellékletben rögzített építési, felújítási munka átvételét hiba, hiány miatt tagadja meg, a késedelmi kötbérre vonatkozó rendelkezések értelemszerűen **irányadóak** addig, amíg az Építető a kijavítást el nem végzi. A részteljesítések megtörténtét a munka műszaki **tartalma** alapján a Társasház műszaki ellenőre az építési naplóban igazolja.

49./ A társasház közgyűlésein Vállalkozó szavazati joggal rendelkezik a **fennálló** tulajdoni hányada arányában.

50./ Vállalkozó kijelenti, hogy a jelen szerződés és az általa érintett egyéb **jogügyletek**, okiratok kapcsán felmerülő valamennyi költséget, díjat ő vállal, kivéve a Társasház által megbízott műszaki ellenőr díját és a vételár alapján számított Társasházat terhelő jövedelemadó fizetési és bevallási kötelezettséget.

XII. Jogviták

51./ Szerződő felek a jelen jogügyletből eredő vitáikat megkísérlik egymás között **lehetőség** szerint békés úton rendezni. Ennek eredménytelensége esetére a felek értékhatártól függően kikötik a Budai Központi Kertületi Bíróság kizárólagos hatáskörét és illetékességét.

XIII. Vegyes rendelkezések

52./ Jelen szerződés hatályba léptető feltétele a közös tulajdon értékesítéséről, döntő, még nem támadott,

G. C. 4   

1011 Budapest, Iskola u. 78-42 (sz. 1)
Tel/fax: +36-1-214-4139, 214-4543
Mobil: +36-30-466-2311



eredményes közgyűlési határozat.

53./ A jelen vállalkozási szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk. és a kapcsolódó egyéb jogszabályok rendelkezései irányadók.

54./ Szerződő felek a jelen vállalkozási szerződésből eredő nyilatkozataikról, valamint a szerződés teljesítése szempontjából lényeges tényekről kötelesek egymást írásban (telefaxon, e-mailen), illetve sürgős esetben telefonon értesíteni.

55./ Felek rögzítik, hogy a jelen szerződés módosítására kizárólag írásban kerülhet sor.

A jelen szerződést a felek elolvasás és megértés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag a Vállalkozó által megbízott ügyvéd jelenlétében aláírták.

Melléklet: Műszaki Tartalom

Budapest, 2017. október 4.

Budapest Kisfaludy u. 13. sz.
Társasház tulajdonosai
aláírásra meghatalmazott képviselői

[Redacted signature block]

Sánta Mónika
megrendelő

DR. NYUL BALÁZS
Ügyvéd
1011 Budapest, Iskola u. 13-12. fsz. 4
Tel/fax: +36-1-214-4130, 214-4593
Mobil: +36-30-466 2311

Szerkesztettem és ellenjegyzem. Budapest, 2017. október 4.
dr. Nyul Balázs ügyvéd

Budapest Főváros Józsefvárosi Önkormányzat
tulajdonos képviseletében:
Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.
(1082 Budapest, Baross u. 63-67.)

képviseli:
név:

Ellenjegyzem, Budapest, 2017.

..... ügyvéd / jogtanácsos

[Handwritten signature]