



ÉRTÉKESÍTÉSI TÁJÉKOZTATÓ

A Zalaegerszeg, Eötvös u.18.sz. és Ady u.17.A. és 17.B. sz. alatt

az „EÖTVÖS-HÁZAK” -ban létesülő

lakások, üzletek, iroda, gépkocsi beállók, garázsok, valamint tárolók értékesítésével
kapcsolatban

I. Az ingatlan adatai:

Helyrajzi szám:	3195.
Terület:	1797,58 m ²
Jelenlegi minősítés:	Vt-17 (zárt sorú beépítés)
Tulajdonos:	Zala Panoráma Kft.
Építési engedély száma:	ZA/ETDR/3721-26/2022

Az épület lakás, üzlet, iroda, gk. tároló, garázs, tároló helyiség száma:

Lakások száma:	28 db
Üzletek száma:	2 db
Iroda száma:	1 db
Gk. beállók száma:	49 db
Garázs:	2 db
Tárolók:	19 db

II. Az építéssel kapcsolatos tájékoztató:

Az Eladó:

A társasházi épületek a telekingatlan kizárólagos tulajdonosának, a Zala Panoráma Kft.-nek a beruházásában épülnek fel, így egységesen kerülnek értékesítésre lakások, üzletek, iroda, gk. tárolók, garázsok, valamint a tároló helyiségek. Az épület legalább BB energia tanúsítványú besorolással fog rendelkezni.

Az értékesítésre vonatkozó készültségi fok:

Kizárólag „készlakás” értékesítése történik, azaz a **Zala Panoráma Kft.** eladó a ertekeletes@eotvos hazak.hu honlapon megtalálható Műszaki Tájékoztató és az esetlegesen a vevők által igényelt műszaki változások szerinti, kulcsrakész állapotban adja át lakásokat, üzleteket, irodát, gk. tárolókat, garázsokat, valamint a tárolókat.

Műszaki átadás tervezett határideje: 2025. (Az Eladó az előteljesítés jogát fenntartja).

A használatbavételi engedélyezési eljárás megindítására, a műszaki átadás-átvételt követően kerül sor.

A műszaki átadásig a Vevők által kivitelezés nem történhet a lakásokban.

A honlapon -a letölthető dokumentumok között- megtalálható a lakások, üzletek, irodák, gk. tárolók, garázsok, tárolók alaprajza és azok részletes műszaki tartalma.

Választási lehetőséget biztosítunk Vevőinknek az alábbiak szerint:

- a lakás belső ajtóinak színválasztása, 3 félebből
- a melegburkolatok színválasztása, 3 félebből
- a hidegburkolatok színválasztása, 3 félebből

A műszaki leírásban foglaltaktól eltérő típus felár ellenében választható.

Elektromos kiállások és kapcsolók helyének változtatása, pótmunkaként megrendelhető. Válaszfalak átrendezésére vonatkozó igényt legkésőbb a válaszfalazási munkák előtt 10 nappal be kell jelenteni és megrendelni pótmunkaként.

III. Az értékesítéssel kapcsolatos tájékoztató

Az adásvételi szerződések megkötésének folyamata:

A „készlakás értékesítés” a társasházzá alakítás során kialakuló ún. társasházi albetétekre vonatkozóan történik, azaz a természetben és jogilag is elkészült lakásokra, üzletekre, irodára, garázsokra, tárolókra, gk. beállókra.

A lakások, üzletek, irodák, gk. tárolók, garázsok, tárolók kiválasztását követően előszerződés megkötésére kerül sor.

Az adásvételi előszerződés aláírásakor átadásra kerülnek:

- a lakás alaprajza
- az üzlet alaprajza (amennyiben üzlet vásárlása történik)
- az iroda alaprajza (amennyiben iroda vásárlása történik)
- a garázs alaprajza (amennyiben garázs vásárlása történik)
- a gk. beálló alaprajza (amennyiben gk. beálló vásárlása történik)
- a tároló alaprajza (amennyiben tároló vásárlása történik)
- műszaki tájékoztató
- értékesítési tájékoztató
- felszereltség,

Az árak a 2023. márciusában rendelkezésünkre álló építőipari és piaci lakásárak alapján lettek kialakítva. Jelenleg az építőiparban és az építőanyag beszerzési áraiban nagyfokú bizonytalanság tapasztalható, ezért az előszerződésben meghatározott árat - a legjobb tudásunk alapján kialakított - irányárnak kell tekinteni. A kivitelezés során Eladó jogosult bármikor a piaci körülményekhez igazítani, megemelni az árat, legfeljebb 25%-al megnövelni.

Az adásvételi előszerződést és a végleges adásvételi szerződést az egységes rendszer fenntartása és átláthatósága miatt, a Szakonyi Ügyvédi Iroda (cím: 8900 Zalaegerszeg, Rákóczi u.42.I/2., képviseli: dr. Szakonyi Szabolcs ügyvéd; telefon: +36-92-599-007, e-mail: info@szakonyi.eu) készíti el, jegyzi ellen és nyújtja be a földhivatalhoz. A költségeit a Vevő rendezi.

A vételár Eladó általi képzésre vonatkozó tájékoztató:

Az egyes ingatlanok majdani végleges vételárának eladó általi meghatározása:

A végleges vételár a fentiek szerint a piaci körülmények függvényében változhat.

- az előszerződésben meghatározott ár 2023. augusztus 30-ig érvényes
- a lakások árai bruttó árak, 5 %-os Áfá-t tartalmaznak.
- az üzletek árai bruttó árak, 27 %-os Áfá-t tartalmaznak.
- az iroda árai bruttó árak, 27 %-os Áfá-t tartalmaznak.
- a garázsok, gk. beállók és a tárolók árai nettó árak, nem tartalmazzák a 27%-os Áfá-t.

Lakás+garázs/gk. beálló csak együtt vásárolható meg:

A lakások leendő tulajdonosainak megfelelő gépkocsi parkolásának biztosítása érdekében, az épület alatt 2 db garázs és 49 db gépkocsi beálló elhelyezésére alkalmas mélygarázs és fszt-i parkoló szint kerül kialakításra.

Minden lakáshoz elsőként egy gk. beállót lehet vásárolni. A Vevőink a foglalás sorrendjében választhatnak. A lakásszámon felüli parkolóhelyek illetve ha valamelyik vevő nem igényel gk. beállót szintén megvásárolhatóak, -elsősorban- az épületben lakást vásárlóknak fogjuk értékesíteni. Amennyiben a lakóinknak nincs szükségük rá, külsős Vevők megvásárolhatják

A vételár megfizetésének ütemezése:

- | | |
|------------------------|--|
| I. rész-előleg 20 % | az előszerződés aláírásakor, foglalóként |
| II. rész-előleg 10 % | 1.emeleti földem elkészültekor |
| III. rész-előleg 10 % | 3.emeleti földem elkészültekor |
| IV. rész-előleg 10 % | tetőszerkezet építési munkák megkezdésekor |
| V. rész-előleg 15 % | külső nyílászárók elhelyezés megkezdésekor |
| VI. rész-előleg 10 % | belső vakolási munkák megkezdésekor |
| VII. rész-előleg 10 % | burkolási munkák megkezdésekor |
| VIII. rész-előleg 10 % | festési munkák megkezdésekor |
| IX. rész-végszámla 5 % | műszaki átadás-átvétel megkezdésekor |

Végszámla: műszaki átadásakor

Az eladó fenntartja az előteljesítés jogát.

Tekintettel arra, hogy az adásvételi előszerződés megkötésekor irányár került meghatározásra és a végleges vételárak módosulhatnak, ezért a vevőt elállási jog illeti meg, az alábbi esetben:

- amennyiben a végleges vételár meghaladja az előszerződésben rögzített irányarat, úgy a vevő elállhat a szerződéstől. Ebben az esetben a megfizetett 20%-os foglaló nem kerül visszafizetésre a vevő részére, csak a foglalót meghaladó vételárrészletek (kamat nélkül).

A vételár változása esetén a felek az adásvételi előszerződést módosítják.

A társasházzá alakítás folyamata:

A Zala Panoráma Kft. ki fogja alakítani a társasházzá alakításhoz szükséges jogi környezetet, így elkészíti a társasház Alapító Okiratát, a Szervezeti és Működési Szabályzatát, mely tartalmazni fogja a Házirendet is.

Elsődlegesen „a társasház előzetes alapításának ténye” feljegyzése iránti kérelem kerül benyújtásra a földhivatalhoz.

A végleges használatbavételi engedély megszerzését követően nyújtjuk be a vevőkkel megkötendő végleges adásvételi szerződéseket a földhivatal részére, a vevők tulajdonjog bejegyzési kérelmének függőben tartása mellett.

A végleges használatbavételi engedély kiadását követően a társasház bejegyzése történik meg először az ingatlan-nyilvántartásba, majd az ennek során létrejött egyes lakásokra, gépkocsi tárolókra, és tárolókra vonatkozóan külön-külön albetétekre (tulajdoni lapokra) kerül széljegyzésre, a vevők tulajdonjog bejegyzési kérelme.

A tulajdonjog bejegyzési engedély benyújtását követően – melynek előfeltétele a teljes végleges vételár megfizetése -, kerül sor a vevők tulajdonjogának bejegyzésére.

A telek a beruházó ill. jogutódjának tulajdonában marad, melyet ellenérték fejében a Társasház használatába ad.

IV. A Zala Panoráma Kft. banki partnere a kivitelezés során:

- MKB Bank

A „Eötvös-ház” vevőinek részére hitelek nyújtása, gyorsított ügyintézással és kiemelt kapcsolattartó kijelölésével.

V. Egyebek

- Az eladó fenntartja a jogot, hogy – beszerzési nehézségek esetén – a műszaki tartalomban leírt anyagokat más, legalább azonos minőségű anyagokkal váltsa ki!
- Az alaprajzokon szereplő területek (vakolatlan területek) nagysága a valóságban az építési technológiából fakadóan kis mértékben módosulhat, ezért az $\pm 5\%$ -nál kisebb alapterületi eltérés esetén, az eladási ár nem változik.
- A lakások kialakításával kapcsolatos részleteket minden esetben egyedileg, személyesen szükséges egyeztetni.

A Zala Panoráma Kft. a jelen Értékesítési tájékoztatóban közöltek változtatásának a jogát fenntartja!

Az adásvételi előszerződés megkötését követően, a feltételek kizárólag közös megegyezés esetén változtathatóak!

Zalaegerszeg, 2023.

Zala Panoráma Kft