

ADÁSVÉTELI ELŐSZERZŐDÉS

amely létrejött

egyrésről a „**BF LUXURY**” Ingatlanfejlesztő és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság (székhelye: 8230 Balatonfüred, Fürdő utca 34., cégjegyzékszám: 19-09-518884, adószám: 25830763-2-19, statisztikai számjele: 25830763-6810-113-19, képviseli: Tódor Arnold önálló cégjegyzési joggal rendelkező ügyvezető), mint eladó (a továbbiakban: **Eladó**)

másrésről (születési neve:, születési hely, idő: anyja neve:,

személyi azonosító jele:, adóazonosító jele:

állampolgársága: lakcíme: szám alatti lakos, mint vevő (a továbbiakban: **Vevő**)

(a továbbiakban együttesen: **Felek**)

között az alulírott napon és helyen az alábbi feltételekkel:

1. Eladó szavatolja, hogy a jelen előszerződés megkötésekor 1/1 arányú, kizárólagos tulajdonát képezi a **Balatonfüred belterület 012/11 helyrajzi számú**, 1.1824 m² területű, „*kivett sporttelep*” megnevezésű belterületi, természetben 8230 Balatonfüred, utca szám alatt található ingatlan.

Eladó szavatolja, hogy nem kötött olyan megállapodást, illetve nem tett olyan egyéb nyilatkozatot, amely a jelen adásvételi előszerződés, vagy a végleges adásvételi szerződés megkötését akadályozná, illetve hátrányosan befolyásolná.

2. Szerződő felek rögzítik, hogy a tulajdoni lap tanúsága szerint az 1. pontban meghatározott ingatlan **terheli** a tulajdoni lap III/11. sorszáma alatt, a földhivataljávára bejegyzett a vázrajz szerinti m² területre.

3. Felek rögzítik, hogy Eladó az adásvételi szerződés tárgyát képező lakásingatlan alaprajzát (M/1) és a műszaki leírást (M/2) Vevő részére jelen adásvételi előszerződés aláírásával egyidejűleg átadta, az okiratok jelen szerződés elválaszthatatlan mellékletét képezik.

A kivitelezési tevékenység a Vikár és Lukács Építéstudió Kft. (1052 Budapest, Szervita tér 5.) terve alapján történik.

Eladó nyilatkozik, hogy a Veszprém Vármegyei Kormányhivatal **VE/51-ETDR/117-11/2024.** számú határozatával (jogerős építési engedély) engedélyezte, hogy 27 lakást és mélygarázst magába foglaló lakóépületeket (társasházat) építsen az 1. pontban meghatározott ingatlanra.

Vevő tudomásul veszi, hogy a lakásingatlan tényleges alapterülete a kivitelezés során maximum ± 3 (három) %-os mértékben eltérhet a tervezettől.

Eladó tájékoztatja Vevőt, hogy az 1. pontban megjelölt ingatlanra a jelen pontban meghatározott lakóépületeken kívül a Balatonfüred Kézilabda Sportjáért Közhasznú Alapítvány a Veszprém Vármegyei Kormányhivatal **VE/51-ETDR/1301-31/2023.** számú határozata szerint sportegészségügyi és diagnosztikai központ kíván építeni.

4. Felek rögzítik, hogy az ingatlan beépítését követően az építési-kivitelezési munkák befejezésével a használatbavételi engedélyt Eladó saját nevére szerzi be. Az Eladó vállalja, hogy **legkésőbb 2026.06.30.** napjáig a társasházi Alapító Okiratot elkészíti és azt az illetékes ingatlanügyi hatósághoz a társasház előzetes alapításának tényének ingatlan-nyilvántartási feljegyzése érdekében a jogszabályokban meghatározott mellékletekkel együtt benyújtja, továbbá a használatba vételi engedély véglegessé válását követően 60 napon belül intézkedik a társasház ingatlan-nyilvántartási bejegyzése iránt. Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a

társasház előzetes alapítása ténye feljegyzésének és a társasház ingatlan-nyilvántartási bejegyzésének igazgatási szolgáltatási díjait megfizeti.

5. Vevő tudomásul veszi, hogy az Alapító Okirat mindenkori rendelkezései rá nézve kötelező erejűek, illetőleg a feljegyzett alapítás ténye kihat arra is, aki később az ingatlanra nézve jogot szerez. Vevő tudomásul veszi és elfogadja, hogy a Társasház bejegyzéséig az Eladót, mint egyszemélyi alapítót illeti meg az Alapító Okirat elkészítésének, módosításának joga, amelyhez már jelen előszerződés aláírásával kifejezetten, minden további feltétel kikötése nélkül, visszavonhatatlan hozzájárulását adja azzal, hogy a módosítás a jelen szerződés tárgyát képező lakás műszaki tartalmát nem érintheti.
6. A kialakuló és Eladó által felépítésre kerülő ingatlanok közül a Vevő kiválasztotta azt a majdan kialakuló lakást, amelynek a társasház ingatlan-nyilvántartásba bejegyzését követően tulajdonosa kíván lenni.
7. Eladó el kívánja adni, Vevő meg kívánja vásárolni a **Balatonfüred belterület 012/11 helyrajzi számú** ingatlan /..... **arányú** tulajdoni illetőségét, mely a **BF LUXURY (?)** elnevezésű társasházban **majdan** kialakuló, a külön lapok megnyitását követően várhatóan a **Balatonfüred belterület 012/11/A/..... helyrajzi számú**, „A” épület földszintjén lévő 1. sorszámú m² területű lakásingatlan, a **Balatonfüred belterület 012/11/A/..... helyrajzi számú**, „A” épület mélygarázs szintjén lévő 1. sorszámúm² területű teremgaráznak, **Balatonfüred belterület 012/11/A/..... helyrajzi számú**, „A” épület mélygarázs szintjén lévő 1. sorszámú m² területű tárolónak és a hozzá tartozó földrészletnek fog megfelelni, a kölcsönösen kialakított **összesen nettó.....,- Ft., azazforint** plusz a teljesítés idején hatályos jogszabály szerinti általános forgalmi adó mértékével növelt vételárért. Fentiekre tekintettel szerződő felek az alábbi feltételek szerint kötelezettséget vállalnak arra, hogy az adásvételi szerződés tárgyát képező lakást magába foglaló társasház ingatlan-nyilvántartási bejegyzését követő **15(tizenöt) napon** belül, de **legkésőbb 2026. december 31.** napjáig végleges adásvételi szerződést kötnek egymással. Eladó jelen adásvételi előszerződés aláírásával kötelezettséget vállal arra, a társasház ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséről Vevőt **8(nyolc) napon** belül értesíti.

Szerződő felek rögzítik, hogy a végleges adásvételi szerződésben már a társasházi alapító okiratban meghatározott helyrajzi szám, továbbá a tényleges területnagyság kerül feltüntetésre.

Szerződő felek rögzítik, hogy a jelen adásvételi szerződés elválaszthatatlan mellékletét képező helyszínrajzon (M/3) A..... számmal jelölt (egy) gépkocsi parkoló 1/1 tulajdoni illetőségű tulajdonjoga Vevőt illeti meg.

Szerződő felek rögzítik, hogy a jelen adásvételi szerződés elválaszthatatlan mellékletét képező helyszínrajzon (M/3) A..... számmal jelölt (egy) tároló 1/1 tulajdoni illetőségű tulajdonjoga Vevőt illeti meg.

Szerződő felek rögzítik, hogy tekintettel arra, hogy Eladó az 1. pontban meghatározott ingatlanra 1(egy) tizenegylakásos és 2(kettő) nyolclakásos társasházat kíván létesíteni, a jelen pontban meghatározott tulajdoni hányad változhat.

Szerződő felek rögzítik, hogy a lakás vételára a jelen szerződés aláírásakor hatályos Áfa tv. 82 § (2) bekezdése és a 3. számú melléklet I. rész 50 pontja alapján **5(öt) százalékos adómértékű**.

Szerződő felek rögzítik, hogy a garázs és a tároló vételára a jelen szerződés aláírásakor hatályos Áfa tv..... § (2) bekezdése és a 3. számú melléklet I. rész 50 pontja alapján **27(huszonhét) százalékos adómértékű**

*Vevő és Haszonélvező megállapodnak abban, hogy az adásvételi szerződés megkötésével egyidejűleg Haszonélvező javára, a **Balatonfüred belterület 012/11 helyrajzi számú** ingatlan /..... **arányú** tulajdoni illetőségére - mely a **BF LUXURY(?)** elnevezésű társasházban*

*majdan kialakuló, a külön lapok megnyitását követően várhatóan a **Balatonfüred belterület 012/11/A/..... helyrajzi számú, ingatlan 1/1 arányú tulajdoni illetőségének fog megfelelni - ingyenesen, holtig tartó haszonélvezeti jogot alapítanak.***

8. Szerződő Felek rögzítik, hogy a lakás a jelen előszerződés mellékletét képező alaprajz szerinti helyiségekből fog állni.
9. A szerződő Felek megállapodása alapján Vevő a vételárat az alábbiak szerint fizeti meg Eladó részére:

- a) **Vevő foglaló jogcímén** a 7. pontban meghatározott vételár **20(Húsz) %-ának** megfelelő összeget, azaz összesen bruttó, - **Ft-ot**, azaz forintot a jelen előszerződés aláírásával egyidejűleg kezdeményezett átutalással megfizet Eladó Banknál vezetett számú számlájára. Eladó nyilatkozza, hogy a jelen pont szerinti teljesítést saját kezéhez történő szerződésszerű teljesítésnek ismeri el.

A szerződő Felek kijelentik, hogy a **foglaló jogi természetét ismerik**, azaz tisztában vannak azon jogszabályi körülménnyel, hogy a szerződés megkötése esetén, így különösen az adásvételi szerződés határidőben történő meg nem kötése esetén – a felróhatóságtól függően – az adott foglaló elvész, a kapott foglalót pedig kétszeres összegben kell visszafizetni. A szerződés teljesülése esetén az adott foglaló a vételárba beszámít. Amennyiben jelen jogügylet egyik félnek sem, vagy mindkét félnek felróhatóan hiúsul meg, úgy a Felek az eredeti állapotot állítják helyre a foglaló összegének visszafizetése mellett.

- b) **Vevő előleg jogcímén** a 7. pontban meghatározott vételár **10(Tíz) %-ának** megfelelő összeget, azaz **összesen bruttó, - Ft-ot, azaz forintot** a egyidejűleg kezdeményezett átutalással megfizet Eladó Banknál vezetett számú számlájára. Eladó nyilatkozza, hogy a jelen pont szerinti teljesítést saját kezéhez történő szerződésszerű teljesítésnek ismeri el.

A szerződő Felek kijelentik, hogy az **előleg jogi természetét ismerik**, azaz tisztában vannak azon jogszabályi körülménnyel, hogy a szerződés bármilyen okból történő megkötése esetén, így különösen az adásvételi szerződés határidőben történő meg nem kötése esetén – a felróhatóságtól függetlenül – az adott előleget Eladó köteles a Vevőnek visszafizetni. A szerződés teljesülése esetén az adott előleg a vételárba beszámít.

- c) Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy **vételár-részlet jogcímén** a 7. pontban meghatározott vételár **35(harmincöt) %-ának** megfelelő összeget, **összesen bruttó, - Ft-ot, azaz forintot** a jelen okirat 3. pontjában megjelölt lakóépület szerkezeti munkáinak és a tető munkáinak a műszaki ellenőri leigazolását követő **5(öt) napon** belül kezdeményezett átutalással megfizet Eladó Banknál vezetett számú számlájára. Eladó nyilatkozza, hogy a jelen pont szerinti teljesítést saját kezéhez történő szerződésszerű teljesítésnek ismeri el.

- d) Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy **vételár-részlet jogcímén** a 7. pontban meghatározott vételár **15(tizenöt) %-ának** megfelelő összeget, **összesen bruttó, - Ft-ot, azaz forintot** a jelen okirat 3. pontjában megjelölt lakóépület installációk beépítésének (eldolgozatlan) a műszaki ellenőri leigazolását követő **5(öt) napon** belül kezdeményezett átutalással megfizet Eladó Banknál vezetett számú számlájára. Eladó nyilatkozza, hogy a jelen pont szerinti teljesítést saját kezéhez történő szerződésszerű teljesítésnek ismeri el.

- e) Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy **vételár-részlet jogcímén** a 7. pontban meghatározott vételár **10(tíz) %-ának** megfelelő összeget, **összesen bruttó, - Ft-ot, azaz forintot** a jelen okirat 3. pontjában megjelölt lakóépület külső nyílászárói (ajtók, ablakok, csúszó ajtók stb.) beépítésének a műszaki ellenőri leigazolását követő **5(öt) napon** belül kezdeményezett átutalással megfizet Eladó

Banknál vezetett számú számlájára. Eladó nyilatkozza, hogy a jelen pont szerinti teljesítést saját kezéhez történő szerződészerű teljesítésnek ismeri el.

- f) Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy **vételár-részlet jogcímén** a 7. pontban meghatározott vételár **10(tíz) %-ának** megfelelő összeget, **összesen bruttó, - Ft-ot, azaz** forintot a jelen okirat 3. pontjában megjelölt lakóépületre vonatkozó jogerős használatbavételi engedély kiadásától számított **5(öt) napon** belül kezdeményezett átutalással megfizet Eladó Banknál vezetett számú számlájára. Eladó nyilatkozza, hogy a jelen pont szerinti teljesítést saját kezéhez történő szerződészerű teljesítésnek ismeri el.
- g) Szerződő Felek egybehangzóan rögzítik és tudomásul veszik, hogy a foglalót, az előleget és az aktuális vételár-részletet akkor tekintik teljesítettnek, amikor az a fentiekben megjelölt számlán jóváírásra kerül. Az Eladó ekkor a befizetett vételárrészletekről kiállítja a számviteli bizonylatot, és megküldi a Vevő részére.
10. Szerződő Felek megállapodása szerint, amennyiben Vevő az öt terhelő - általa vállalt - fizetési határidők bármelyikével **15(tizenöt) napon** túli késedelembe esik, Eladó köteles Vevőt írásban **8(nyolc) napos** póthatáridő kitűzésével felhívni a teljesítésre. Amennyiben a póthatáridő is eredménytelenül eltelt, Eladó a jelen előszerződéstől a Vevőhöz címzett egyoldalú, írásbeli nyilatkozatával elállhat. Felek megállapodnak abban, hogy elállás esetén az elállással érintett és jelen előszerződésben meghatározott ingatlan-résszel az Eladó szabadon rendelkezik, azt harmadik személynek értékesítheti. Felek megállapodnak abban, hogy Vevő ez esetben az átadott foglalót elveszíti.
11. Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a használatbavételi engedély megszerzésére irányuló hatósági eljárást legkésőbb 2026.11.30. napjáig megindítja. Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a teljes vételár hiánytalan megfizetését követő **5 (öt) napon** belül Vevő birtokába adja az adásvétel tárgyát képező ingatlant.
12. Eladó az utolsó vételár-részlet kiegyenlítéséig a tulajdonjogát fenntartja a vétel tárgyát képező ingatlanon. Szerződő felek rögzítik, hogy jelen előszerződés ingatlan-nyilvántartási eljárás alapjául nem szolgálhat, tulajdonjog átruházását nem eredményezi.
13. Szerződő felek tudomásul veszik, hogy a jelen okirat 7. pontjában megállapított vételár a jelen szerződés elválaszthatatlan részét képező műszaki mellékletben meghatározott műszaki tartalommal érvényes.
- Szerződő felek rögzítik, hogy Vevő igénye esetén a megismert tervektől írásban rögzített, egyező akaratnyilvánításon alapuló megállapodással el lehet térni, de kizárólag olyan mértékben, amely nem befolyásolja az építési engedélyt. A tervezett eltérésekről Eladó árajánlatot készít, s az ezzel kapcsolatos munkálatokat ennek Vevő általi írásbeli elfogadása után kezdi meg. A Vevő által igényelt műszaki változásokból eredő többletköltséget Felek akként számolják el, hogy Vevő azt a birtokátruházással egyidejűleg köteles megfizetni Eladó részére.
14. Eladó jelen előszerződés aláírásával szavatosságot vállal az 1. pontban körülírt ingatlan – a 2. pontban megjelölt terhen felüli – per-, teher- és igénymentességéért. Eladó kijelenti továbbá, hogy jelen előszerződés aláírását követően nem tesz semmiféle olyan nyilatkozatot, cselekményt, amellyel a Vevő tehermentes tulajdonszerzését akadályozná, illetve korlátozná. Vevő tudomással bír azon tényről, hogy a társasház megépítése során közműszolgáltatást nyújtó közmű cégek és telekommunikációs cégek javára az 1. pontban megjelölt ingatlanon szolgalmi jog és vezetékjog kerülhet megalapításra és az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre, amit Vevő már a jelen okirat aláírásával kifejezetten tudomásul vesz és elfogad.
15. A lakásépítéssel kapcsolatos kötelező jótállásról szóló 181/2003. (XI.5.) számú Korm. rendelet szerinti jótállási, valamint a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvényben szabályozott szavatossági felelősség az Eladót terheli.

Eladó kötelezettséget vállal, hogy a 176/2008. (VI.30.) Korm. rendelet alapján az épület energetikai tanúsítványát a használatbavételi engedély beszerzésével egyidejűleg elkészítteti, és a Vevőnek átadja.

16. Szerződő felek kijelentik, hogy Eladó Magyarországon bejegyzett gazdasági társaság, míg Vevő cselekvőképes magyar állampolgár, szerződéskötési képességüket sem jogszabály, sem bírói ítélet, sem szerződés és egyéb megállapodás nem korlátozza és nem zárja ki.
Szerződő felek megállapítják, hogy az Eladó önálló képviselőre és cégjegyzésére a fentiekben megnevezett személy, mint törvényes képviselő jogosult és a jogügylet megkötéséhez szükséges hatáskörrel rendelkezik.
17. Szerződő felek egybehangzóan kijelentik, hogy eljáró ügyvéd a szerződés aláírása előtt a felek részére a kellő mértékű tájékoztatást megadta a tényállást illetően, így jelen szerződést egyben ügyvédi tényvázlatnak is tekintik.
18. A szerződéskötési (előszerződés és végleges adásvételi szerződés) költségek és a tulajdonváltás ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzésének költségei – tulajdoni illetőségük arányában - **kizárólag** a Vevő(ke)t terheli.
19. Szerződő felek kijelentik, hogy a hatályos illeték- és adójogszabályokat eljáró ügyvéd megismertette velük, azt megértették.
20. Eljáró ügyvéd tájékoztatja a feleket, hogy a Pénzmosás és terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény (Pmt.) 73. § (1) bekezdése alapján azonosítási kötelezettség terheli a szerződő felek adatai vonatkozásában. A felek adatai a Pmt. rendelkezései alapján a jelen szerződésben kerülnek rögzítésre a felek adatszolgáltatása és az általuk bemutatott, a személyazonosság igazolására a Pmt. szabályai szerint alkalmas okirat bemutatása alapján. A felek jelen szerződés aláírásával büntetőjogi felelősségük alapján kijelentik, hogy a jelen szerződés aláírása során saját nevükben járnak el.
Szerződő felek jelen szerződés aláírásával hozzájárulnak ahhoz, hogy megbízott ügyvéd a személyazonosság igazoló ellenőrzése érdekében a Pmt. 7. § (2) bekezdésben meghatározott adatokat tartalmazó, a Pmt. 7. § (3) bekezdés alapján bemutatott okiratról – a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzése és megakadályozása, az e törvényben meghatározott kötelezettségek megfelelő teljesítése, az ügyfél-átvilágítási kötelezettség teljes körű végrehajtása, valamint a felügyeleti tevékenység hatékony ellátása céljából – másolatot készítsen, adataikat rögzítse, illetve a megbízás teljesítése keretében kezelje.
Szerződő felek hozzájárulnak ahhoz, hogy megbízott ügyvéd Pmt. 22-23. §-ai szerinti, más szolgáltató által végzett ügyfél-átvilágításhoz a személyazonosságuk igazolásának ellenőrzése érdekében rögzített adat, továbbá a személyazonosságukra vonatkozó egyéb dokumentáció másolatát az ügyfél-átvilágítás eredményét elfogadó szolgáltató rendelkezésére bocsáthassa.
21. A jelen okiratban nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. V. törvény rendelkezései az irányadók.

Szerződő Felek kijelentik, hogy a jelen szerződést közösen értelmezték, tartalmát megértették, és mint akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag sajátkezűleg írták alá. Szerződő felek kijelentik, hogy a szerződésben rögzített személyi adataikat az aláírást megelőzően okiratszerkesztő ügyvéd előtt, aki teljes bizonyossággal meggyőződött a szerződő felek személyazonosságáról - közösen ellenőrizték és azok a személyi irataikban leírtaknak megfelelően kerültek az okiratban rögzítésre. Kijelentik továbbá, hogy az aláírást követően személyenként 1-1(egy-egy) példány eredeti okiratot az okiratszerkesztő ügyvédtől átvettek.

Kelt Balatonfüreden,napján.

----- ”BF LUXURY” Ingyatlanfejlesztő és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság Eladó képv. Tódor Arnold ügyvezető	----- Vevő	----- -- haszonélvezeti jog jogosultja
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------	-------------------------------------------------

A jelen okiratot szerkesztette és ellen jegyzem:

Balatonfüreden,

Mellékletek:

- M/1 Alaprajz
- M/2 Műszaki leírás
- M/3 Beépítési helyszínrajz