

ADÁSVÉTELI ELŐSZERZŐDÉS

amely létrejött *egyrésről*

Pannon Generál Korlátolt Felelősségű Társaság (rövidített cégnév: Pannon Generál Kft.; székhely: 1012 Budapest, Tábor utca 5. 3. em. 5.; cégjegyzékszám: 01-09-384296; adószáma: 29230134-2-41; statisztikai számjele: 29230134-4110-113-01.; törvényes képviselő: Strausz Béla ügyvezető), mint eladó (a továbbiakban: **Eladó**) és

másrészről

(+) (születési név: (+); lakcím: (+); anyja neve: (+); születési hely és idő: (+); személyi igazolvány száma: (+); személyi azonosító jele: (+); adóazonosító szám: (+); (+) állampolgár), mint vevő (a továbbiakban: **Vevő**),

együttesen **Felek** vagy **Szerződő Felek** között, az alulírott helyen és napon, az alábbi feltételek mellett.

1. Bevezető rendelkezések

1. Szerződő Felek rögzítik, hogy Eladó 1/1 arányú kizárólagos tulajdonát képezi a Somogy Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztályánál **Balatonszemes, belterület, 536/4 helyrajzi számon** nyilvántartott, természetben **8636 Balatonszemes, Semmelweis út 100. szám** alatt található, mindösszesen (+) m² alapterületű, „(+)” megnevezésű telekingatlan (a továbbiakban: **Telekingatlan1**), *valamint a Balatonszemes, belterület, 536/3 helyrajzi számon* nyilvántartott, természetben **8636 Balatonszemes, (+) szám** alatt található, mindösszesen (+) m² alapterületű, „(+)” megnevezésű telekingatlan (a továbbiakban: **Telekingatlan2**) (*Telekingatlan1 és Telekingatlan2 a továbbiakban együttesen úgy is, mint: Telekingatlan*).
2. Eladó a Telekingatlan1-en „**Balatonszemes Zöld Park 100 Üdülőkör**” elnevezésű ingatlanberuházást (a továbbiakban: **Ingatlanberuházás1**) kíván megvalósítani. Ennek keretében az alábbi ingatlanegyüttest (a továbbiakban: **Ingatlanegyüttes1**) kívánja felépíteni a Telekingatlan1-en:

- **13 darab önálló, földszint + 2 emeletes**, hagyományos falazott szerkezetű, lapostetős **házat** (a továbbiakban: **Ház1**), *melyből 9 darab I. típusú épület hasznos alapterülete egyenként 214,84 m², valamint 4 darab II. típusú épület hasznos alapterülete egyenként 231,34 m², illetve az önálló házakhoz egyenként tartozó 1 darab fedett gépkocsibeállót és 1 darab felszíni gépkocsibeállót* (a továbbiakban: **Fedett gépkocsibeállót** és **Felszíni gépkocsibeállót**), (Ház1, Fedett gépkocsibeállót és Felszíni gépkocsibeállót a továbbiakban együttesen úgy is, mint: **Lakóingatlan1**), *továbbá az önálló házakhoz egyenként tartozó kertrészt* (a továbbiakban: **Kertrész**), mely külön használati megosztási szerződés (a továbbiakban: **Használati megosztási szerződés**) alapján kerül kijelölésre;
- **1 darab**, a Tulajdonostársak közös tulajdonában és használatában lévő utat (a továbbiakban: **Út**);
- **1 darab**, a Tulajdonostársak közös tulajdonában és használatában lévő **felszíni gépkocsibeállót-együttest** (a továbbiakban: **Felszíni gépkocsibeállót**), mely a Használati megosztási szerződés alapján kerül kijelölésre;
- **1 darab**, a Tulajdonostársak közös tulajdonában és használatában lévő **kukatárolót** (a továbbiakban: **Kukatárolót**);
- **1 darab**, a Tulajdonostársak közös tulajdonában és használatában lévő, a Telekingatlant **körülhatároló kerítést** (a továbbiakban: **Kerítés**).

Fentiekkel kapcsolatban rendelkezésre áll a Somogy Megyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztálya által kibocsátott építési engedély (Ügyiratszám: 202100100613, Iratazonosító: IR-000637254/2021) (a továbbiakban: **Építési Engedély1**).

(+), 2022. (+)

Pannon Generál Korlátolt Felelősségű Társaság
Képviseli: Strausz Béla ügyvezető
Eladó

(+)
Vevő

Ellenjegyzem (+), 2022. (+) napján:

Dr. Mohácsy Lénárd ügyvéd
9022 Győr, Móricz Zsigmond rakpart 4. II/15.
KASZ: 36065500

Eladó a későbbiekben a Telekingatlan2-n „**Balatonszemes Zöld Park 100 Üdülőkör**” elnevezésű ingatlanberuházást (a továbbiakban: **Ingatlanberuházás2**) kíván megvalósítani (Ingatlanberuházás1 és Ingatlanberuházás2 a továbbiakban együttesen úgy is, mint **Ingatlanberuházás**). Ennek keretében az alábbi ingatlanegyüttest (a továbbiakban: **Ingatlanegyüttes2**) (Ingatlanegyüttes1 és Ingatlanegyüttes2 a továbbiakban együttesen úgy is, mint: **Ingatlanegyüttes**) kívánja felépíteni a Telekingatlan2-n:

- **6 darab önálló, földszint + 2 emeletes, hagyományos falazott szerkezetű, lapostetős ház** (a továbbiakban: **Ház2**),
melyből **(+)** darab I. típusú épület hasznos alapterülete egyenként **(+)** m²,
valamint **(+)** darab II. típusú épület hasznos alapterülete egyenként **(+)** m²,
illetve az önálló házakhoz egyenként tartozó **1 darab fedett gépkocsibeállót és 1 darab felszíni gépkocsibeállót** (a továbbiakban: **Fedett gépkocsibeállót** és **Felszíni gépkocsibeállót**), (Ház2, Fedett gépkocsibeállót és Felszíni gépkocsibeállót a továbbiakban együttesen úgy is, mint: **Lakóingatlan2**),
továbbá az önálló házakhoz egyenként tartozó **kertrész** (a továbbiakban: **Kertrész**), mely külön használati megosztási szerződés (a továbbiakban: **Használati megosztási szerződés**) alapján kerül kijelölésre;

Fentiekkel kapcsolatban rendelkezésre áll a Somogy Megyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztálya által kibocsátott építési engedély (Ügyiratszám: **(+)**, Iratazonosító: **(+)**) (a továbbiakban: **Építési Engedély2**) (Építési Engedély1 és Építési Engedély2 a továbbiakban együttesen úgy is, mint: **Építési Engedély**).

3. Eladó tájékoztatja Vevőt, hogy a jogerős Építési Engedély alapján az 1.2. pont szerinti Ingatlanberuházást vállalja elkészíteni, melynek keretében a Telekingatlanon az Ingatlanberuházás során megvalósítani kívánt, összesen **19 darab (13+6 darab)** Lakóingatlan külön-külön, egyenként önálló helyrajzi számon kerül feltüntetésre. Eladó tájékoztatja Vevőt, hogy a Kertrész és a Felszíni gépkocsibeállót a Tulajdonostársak osztatlan közös tulajdonát képezik, melyeken a Vevő a jelen előszerződés 2. pontjában nevezett tulajdoni hányad vonatkozásában szerez tulajdonjogot, és melyeken a Vevő a jelen előszerződés 2. pontjában nevezett és jelölt mértékű kizárólagos használati joga tartozik. Eladó tájékoztatja Vevőt, hogy az Út, a Kukatároló, valamint a Kerítés a tulajdonostársak osztatlan közös tulajdonát képezik, melyek a Tulajdonostársak közös használatában állnak.
4. *Eladó tájékoztatja Vevőt, hogy a „Balatonszemes Zöld Park 100 Üdülőkör” elnevezésű Ingatlanberuházás első ütemében az Ingatlanberuházás1-et, majd második ütemében az Ingatlanberuházás2-t kívánja megvalósítani oly módon, hogy a Telekingatlan1 és a Telekingatlan2 ennek ingatlan-nyilvántartáson történő átvezetését követően egy és azonos helyrajzi számon kerüljön feltüntetésre. Erre tekintettel a Telekingatlan, és így a Lakóingatlan helyrajzi száma, illetve a Vevő Telekingatlanhoz tartozó tulajdoni hányada a végleges adásvételi szerződés megkötéséig előreláthatóan változni fog. Vevő kijelenti, hogy az ezzel kapcsolatos tájékoztatást teljeskörűen megértette és a fentiekhez jelen előszerződés aláírásával kifejezetten hozzájárul.*
5. Felek rögzítik, hogy a Telekingatlan per-, teher-, és igénymentes voltáért a birtokbaadás időpontjában az Eladó aláírásával szavatosságot vállal.
6. Vevő jelen előszerződés aláírásával tudomásul veszi, hogy az építkezés során szükségessé válhat az Építési Engedély módosítása. Vevő kijelenti, hogy minden ilyen általa tudomásul vett módosításhoz hozzájárul és meghatalmazza Eladót, hogy ennek során az illetékes építésügyi hatóságokkal szemben őt teljes jogkörrel képviselje. Felek rögzítik, hogy amennyiben a jelen pont szerinti módosítás az adásvétellel érintett Lakóingatlan alapterületét 3%-t meghaladó mértékben módosítja, a Lakóingatlan belső elrendezését, illetve elhelyezkedését érinti, azt Eladó kizárólag Vevő kifejezett írásbeli hozzájárulásával végezheti, illetőleg végeztetheti el.
7. Vevő tudomásul veszi, hogy tulajdonjogának bejegyzése a jogerős használatbavételi engedély alapján, annak benyújtásával kérhető. Vevő tudomásul veszi továbbá, hogy tulajdonjoga bejegyzéséig a többi tulajdonossal osztatlan közös tulajdonba kerül és a Lakóingatlan eszmei tulajdoni hányadát szerzi meg, a jelen adásvételi előszerződésben körülírt Lakóingatlanra vonatkozó kizárólagos használati joggal együtt.

(+), 2022. **(+)**

Pannon Generál Korlátolt Felelősségű Társaság
Képviseli: Strausz Béla ügyvezető
Eladó

(+)
Vevő

Ellenjegyzem **(+)**, 2022. **(+)** napján:

Dr. Mohácsy Lénárd ügyvéd
9022 Győr, Móricz Zsigmond rakpart 4. II/15.
KASZ: 36065500

8. Vevő a fentiekre tekintettel kijelenti, hogy a marketing terveket, látványterveket és alaprajzokat, a jelen előszerződéssel érintett Lakóingatlan műszaki leírását áttanulmányozta, azokat megértette és jelen előszerződés aláírásával egyidejűleg elfogadja.
9. Vevő kijelenti, hogy a Telekingatlannal és a jelen előszerződés tárgyát képező Lakóingatlannal kapcsolatos jogi helyzet általa teljes mértékben ismert, és ezek tudatában kíván majd végleges adásvételi szerződést kötni a 2. pontban megjelölt Ingatlan(ok) vonatkozásában.
10. **Szerződő Felek megállapodnak, hogy egymással legkésőbb az Ingatlanokra vonatkozó használatbavételi engedély kiadása iránti kérelem benyújtását követő 30 (harminc) napon belül az Ingatlanok vonatkozásában végleges adásvételi szerződést kötnek az alábbiakban megjelölt tartalommal. Ezen pont szerinti feltétel teljesüléséről Eladó köteles Vevőt haladéktalanul írásban értesíteni.**
11. *Szerződő Felek megállapodnak, hogy a végleges adásvételi szerződés megkötésével egyidejűleg egymással Használati megosztási szerződést kötnek a jelen előszerződés mellékletét képező (Melléklet1) változási vázrajzban (a továbbiakban: **Változási Vázrajz**) foglalt tartalommal.*

2. Az Ingatlanok adásvétele

- 2.1. Eladó eladja, Vevő 1/1 arányban megvásárolja a Telekingatlanon felépítendő Ingatlanegyüttesben kulcsrakészállapotban az alábbi Ingatlanokat:
1. A Somogy Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztályánál a **Balatonszemes, belterület, (+) hrsz.** alatt nyilvántartott, természetben a **(+)** alatt található, 1. pontban nevezett Telekingatlan **1/(+) tulajdoni hányadát** (a végleges adásvételi szerződésben előreláthatóan **1/(+) tulajdoni hányadát**), melyhez az elkészült Ingatlanegyüttesben a Vevő tulajdonjogának bejegyzését követően a **(+) szám** alatti, **bruttó (+) m², kerekítve (+) m²** alapterületű „**(+)**” megnevezésű Lakóingatlan **(+) hrsz.)** 1/1 arányú kizárólagos tulajdonjoga fog tartozni. Felek rögzítik, hogy a Lakóingatlan magában foglal egy **(+) m²** alapterületű erkélyt/teraszt, 1 darab **(+) m²** alapterületű Fedett gépkocsibeállót és 1 darab **(+) m²** alapterületű Felsőzíni gépkocsibeálló1-t. Felek rögzítik továbbá, hogy a Lakóingatlanhoz egy **(+) m²** alapterületű Kert és egy **(+) m²** alapterületű Felsőzíni gépkocsibeálló3 kizárólagos használati joga tartozik. Szerződő Felek megállapodása értelmében a Vevő tulajdonjogának Lakóingatlanra történő bejegyzése hiányában Vevő az előzőek szerint meghatározásra kerülő eszmei tulajdoni hányadon szerez a többi Tulajdonostársal osztatlan közös tulajdont (a jelen pontban meghatározottak a továbbiakban együttesen úgy is, mint: **Ingatlan** vagy **Ingatlanok**).
- 2.2. Eladó tájékoztatja Vevőt, hogy a Vevő tulajdonjogának bejegyzéséig változhat az Ingatlanok helyrajzi száma és a közös tulajdoni hányad mértéke, az Eladó minden kár és költségtérítési kötelezettsége nélkül. Eladó tájékoztatja a Vevőt, hogy a 253/1997. (XII.20.) Kormányrendelet 1. sz. melléklete és az ingatlan-nyilvántartási gyakorlat alapján az egyes önálló helyrajzi szám alatt felvételre kerülő Ingatlanok külön tulajdoni lapján kizárólag az egyes önálló Ingatlanok alapterülete – az esetlegesen hozzá tartozó erkély/terasz, kert alapterülete nélkül – kerül megjelölésre. Ugyanezen a gyakorlat alapján az egyes önálló Ingatlanban esetlegesen található 1,90 m² belmagasságot el nem érő területek az Ingatlan külön tulajdoni lapján szintén nem kerülnek feltüntetésre.
- 2.3. Eladó szavatol az Ingatlan birtokba adáskori per-, teher és igénymentességéért, Felek rögzítik továbbá, hogy a Vevő kizárólag tehermentes Ingatlan megszerzésében érdekelt.
4. Vevő jelen adásvételi előszerződést az Építési Engedély, az alaprajz és a műszaki leírás ismeretében köti meg. Vevő tudomásul veszi, hogy a műszaki leírásokban részletezett műszaki tartalom az építkezés folyamán módosulhat, azzal, hogy a műszaki leírásban meghatározott minőség változatlan marad. Vevő jelen előszerződés aláírásával visszavonhatatlanul kijelenti, hogy a tudomására hozott ilyen módosításokhoz hozzájárul, és emiatt Eladóval szemben sem a birtokátruházáskor, sem a későbbiekben semmilyen kárigényt nem érvényesít.
5. Szerződő Felek rögzítik, hogy a jelen előszerződéshez csatolt tervrajz az Ingatlan nettó alapterületét mutatja.

(+), 2022. **(+)**

Pannon Generál Korlátolt Felelősségű Társaság
Képviseli: Strausz Béla ügyvezető
Eladó

(+)
Vevő

Ellenjegyzem **(+)**, 2022. **(+)** napján:

Dr. Mohácsy Lénárd ügyvéd
9022 Győr, Móricz Zsigmond rakpart 4. II/15.
KASZ: 36065500

6. Vevő a jelen előszerződés aláírásával tudomásul veszi, hogy az Ingatlan alaprajzi elrendezése, alapterülete - ideértve a Lakóingatlanhoz tartozó erkélyt, homlokzati kialakítást is - a birtokátruházásig változhat. Vevő jelen előszerződés aláírásával visszavonhatatlan hozzájárulását adja az előbb rögzített változtatásokhoz azzal, hogy a hozzájárulás nem vonatkozik a Lakóingatlan alapterületének 3 %-ot meghaladó eltéréséhez, illetőleg a Lakóingatlan belső elrendezését, valamint annak elhelyezkedését érintő változásához, melyek csak és kizárólag Vevő kifejezett hozzájárulásával eszközölhetők.

3. Az Ingatlanok ellenértéke, fizetési feltételek

3.1 Az adásvételi előszerződés tárgyát képező Ingatlanok vételárát Szerződő Felek az alábbiakban határozták meg:

Ház (+)	Bruttó
Vételár:	(+) Ft
ÖSSZESEN:	(+) Ft

A Lakóingatlan bruttó összege 5%, míg a Felszíni gépkocsibeálló bruttó összege 27% ÁFA-t tartalmaz.

2. A vételárát Vevő az alábbiak szerint fizeti meg az Eladó részére:

- 2.1. *Vevő a jelen előszerződés aláírásától számított 8 (nyolc) naptári napon belül megindítva banki átutalás útján megfizet a teljes bruttó vételár 20%-nak megfelelő összeget, mindösszesen (+),-Ft-ot, azaz (+) forintot, mint foglaló és vételárrészletet az Eladó részére, az Eladó által megjelölt alábbi bankszámlaszámra. Felek megállapodnak abban, hogy a teljes bruttó vételár 10%-a, (+),-Ft, azaz mindösszesen (+) forint foglalónak minősül (a továbbiakban: **Foglaló**). Szerződő Felek a jelen pont szerinti foglalót és vételárrészletet megerősítik. Szerződő Felek kijelentik, hogy kölcsönösen tisztában vannak a foglaló jogi természetével, amely szerint az adásvétel meghiúsulásáért felelős fél az adott foglalót elveszti, a kapott foglalót kétszeresen köteles visszatéríteni. Amennyiben az adásvételi szerződés meghiúsulásáért egyik fél sem, vagy mindkét fél felelős, a foglaló visszajár, az adásvételi szerződés teljesítése estén pedig a vételárba beszámít. A jelen előszerződés hatályba lépésének a feltétele a jelen pont szerinti foglaló és vételárrészlet megfizetése. Felek rögzítik, hogy a fenti összeg megfizetése az Eladó által megjelölt alábbi bankszámlaszámra esedékes:*

Kedvezményezett: (+)
Bank: (+)
Bankszámlaszám: (+)
Közlemény: (+)

2. Felek megállapodnak abban, hogy a Vevő a **teljes bruttó vételár 30%-nak** megfelelő összeget, mindösszesen (+),-Ft-ot, azaz (+) forintot, mint közbenső vételárrészletet banki átutalás útján köteles megfizetni Eladó részére, az Eladó által 3.2.1 pontban megjelölt bankszámlaszámra. Vevő a jelen pont szerinti vételárrészlet banki átutalásának megindításáról az Ingatlan **szerkezetkész állapotának elkészülését magában foglaló Eladói értesítés kézhezvételétől számított 15 (tizenöt) naptári napon belül** köteles gondoskodni. A jelen pont szerinti vételárrészlet összege akkor tekinthető teljesítettnek, amennyiben az az Eladó 3.2.1. pontban rögzített bankszámláján jóváírásra kerül.
3. Felek megállapodnak abban, hogy a Vevő a **teljes bruttó vételár 20%-nak** megfelelő összeget, mindösszesen (+),-Ft-ot, azaz (+) forintot, mint közbenső vételárrészletet banki átutalás útján köteles megfizetni Eladó részére, az Eladó által 3.2.1 pontban megjelölt bankszámlaszámra. Vevő a jelen pont szerinti vételárrészlet banki átutalásának megindításáról az Ingatlan **emelt szintű szerkezetkész állapotának (főfalak, válaszfalak, nyílászárók) elkészülését magában foglaló Eladói értesítés kézhezvételétől számított 15 (tizenöt) naptári napon belül** köteles gondoskodni. A jelen pont szerinti vételárrészlet összege akkor tekinthető teljesítettnek, amennyiben az az Eladó 3.2.1. pontban rögzített bankszámláján jóváírásra kerül.

(+), 2022. (+)

Pannon Generál Korlátolt Felelősségű Társaság
 Képviseli: Strausz Béla ügyvezető
 Eladó

(+)
 Vevő

Ellenjegyzem (+), 2022. (+) napján:

Dr. Mohácsy Lénárd ügyvéd
 9022 Győr, Móricz Zsigmond rakpart 4. II/15.
 KASZ: 36065500

4. Felek rögzítik, hogy a Vevő a **teljes bruttó vételár 10%-nak** megfelelő összeget, mindösszesen **(+),-Ft-ot**, azaz **(+) forintot**, mint közbenső vételárrészletet banki átutalás útján köteles megfizetni Eladó részére, az Eladó által 3.2.1 pontban megjelölt bankszámlaszámra. Vevő a jelen pont szerinti vételárrészlet banki átutalásának megindításáról az Ingatlan vonatkozásában a **vakolás, gépészeti – és villany alapszerelés elkészülését magában foglaló Eladói értesítés kézhezvételétől számított 15 (tizenöt) naptári napon belül** köteles gondoskodni. A jelen pont szerinti vételárrészlet összege akkor tekinthető teljesítettnek, amennyiben az az Eladó 3.2.1. pontban rögzített bankszámláján jóváírásra kerül.
5. Felek megállapodnak abban, hogy a Vevő a **teljes bruttó vételár 15%-nak** megfelelő összeget, mindösszesen **(+),-Ft-ot**, azaz **(+) forintot**, mint közbenső vételárrészletet banki átutalás útján köteles megfizetni Eladó részére, az Eladó által 3.2.1 pontban megjelölt bankszámlaszámra. Vevő a jelen pont szerinti vételárrészlet banki átutalásának megindításáról az **Ingatlan kézre jelentését és a birtokátruházás megtörténtét követő 3 (három) naptári napon belül** köteles gondoskodni.
6. Felek megállapodnak abban, hogy a Vevő a **teljes bruttó vételárból fennmaradó 5%-nak** megfelelő összeget, mindösszesen **(+),-Ft-ot**, azaz **(+) forintot**, mint utolsó vételárrészletet banki átutalás útján köteles megfizetni Eladó részére, az Eladó által 3.2.1 pontban megjelölt bankszámlaszámra. Vevő a jelen pont szerinti vételárrészlet banki átutalásának megindításáról az **Ingatlan külön helyrajzi számon való feltüntetésének és az ingatlan-nyilvántartáson történő átvezetésének meglétét követő 3 (három) naptári napon belül** köteles gondoskodni. **Vevő kijelenti, hogy ezen vételár megfizetését az Eladó részére az általa választott Bank által folyósítandó kölcsönből kívánja fedezni, oly módon, hogy azt a Bank közvetlenül az Eladó 3.2.1. pontban rögzített bankszámlájára utalja át.**

Felek rögzítik, hogy Eladó a 3.2.1. pontban megjelölt bankszámlaszámra történő teljesítést a Vevő szerződés szerinti teljesítésekként ismeri el. **Az Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy - a jelen szerződésben vállaltakon túlmenően is - minden ésszerű nyilatkozatot megtesz - ideértve a jelen szerződésnek a bank által megkívánt esetleges módosítását - annak érdekében, hogy a Vevő hitelfelvételét és a bankhitelből finanszírozandó vételár részlet határidőben történő folyósítását elősegítse.**

Eladó tudomásul veszi, hogy amennyiben a Vevő nem kap, vagy nem a jelen szerződésben meghatározott mértékben kap hitelt a Banktól, akkor jogosult a fennmaradó vételárrészt más forrásból finanszírozni, és az Eladó pedig köteles az ehhez szükséges szerződésmódosítást aláírni, amennyiben ez nem eredményezi a fizetési határidő meghosszabbítását, vagy nem jelent egyéb lényeges és érdemi kedvezőtlen módosítást az Eladó részére.

Szerződő Felek megállapodnak ugyanakkor abban is, hogy a Bank általi folyósítást követően egyik fél sem jogosult a szerződéstől elállni.

3. Szerződő Felek megállapodása értelmében az adott készültségi fokok nem a teljes Ingatlanegyüttes, hanem az adott Lakóingatlan vonatkozásában értendők.
4. Szerződő Felek megállapodnak, hogy a fentiek szerint esedékes fizetési kötelezettségekről az Eladó előlegbekérővel írásban értesíti Vevőt.
5. Szerződő Felek rögzítik, hogy amennyiben Magyarország adójogi rendelkezései (elsődlegesen az ÁFA mértékek) jelen előszerződés megkötését követően megváltoznak, abban az esetben a jelen előszerződésben rögzített ÁFA összegek automatikusan megfelelően módosítandók.
6. Eladó az *általános forgalmi adóról szóló* 2007. évi CXXVII. törvény 5 §-a alapján adóalanyának minősül, ezért a jelen értékesítésről, a vételár rá eső részéről ÁFA-s számlát köteles kiállítani.

4. Késedelem és elállás

- 4.1. Amennyiben Vevő bármilyen öt terhelő kötelezettség teljesítésével késedelembe esik, úgy

4.1.1. a késedelembe esés napjától Vevő a késedelmes összeg után a jegybanki alapkamat kétszeresével megegyező összegű késedelmi kamatot köteles fizetni,

(+), 2022. (+)

Pannon Generál Korlátolt Felelősségű Társaság
Képviseli: Strausz Béla ügyvezető
Eladó

(+)
Vevő

Ellenjegyzem **(+)**, 2022. **(+)** napján:

Dr. Mohácsy Lénárd ügyvéd
9022 Győr, Móricz Zsigmond rakpart 4. II/15.
KASZ: 36065500

4.1.2. a késedelmes napok számával a birtokátruházás határideje meghosszabbodik,

4.1.3. 15 (tizenöt) naptári napot meghaladó késedelmet követően az Eladó 8 (nyolc) naptári napos póthatáridő tűzésének eredménytelen eltelte esetén - az őt megillető egyéb igények fenntartásával - a foglaló megtartása mellett, indokolás nélkül elállhat az adásvételi előszerződéstől. Eladó az elállás jogát a Vevőhöz intézett egyoldalú írásbeli nyilatkozattal gyakorolhatja.

A késedelmi kamat a késedelemmel érintett összeg után, annak megfizetésével egyidejűleg, egy összegben esedékes.

2. Amennyiben Eladó a Vevőnek felróható ok miatt áll el az előszerződéstől, abban az esetben Eladó szabadon rendelkezhet az adásvételi előszerződés tárgyát képező Ingatlanokkal, továbbá Eladó a foglaló összegének megtartásán túl jogosult a szerződés megghiúsulásából eredő kárának érvényesítésére. Vevő az elállási nyilatkozat kézhezvételétől számított 15 (tizenöt) naptári napon belül köteles megfizetni Eladó részére az esetleges, általa megrendelt műszaki módosítások költségeit.
3. Amennyiben bármilyen oknál fogva a végleges adásvételi szerződés megkötésére visszamenőleges hatállyal megszűnik, az eredeti állapot ingatlan-nyilvántartásban történő visszaállítását (visszavonással széljegy törlése vagy tulajdonjog törlése és visszajegyzése) bármelyik fél jogosult önállóan is kezdeményezni és lefolytatni.
4. Felek megállapodnak, hogy Vevő a jelen előszerződés alapján fennálló fizetési kötelezettségével szemben az Eladóval szemben esetlegesen fennálló bármely követelését nem számíthatja be.

5. Kivitelezés, műszaki tartalom

1. Az Ingatlanegyüttes és az Ingatlan kivitelezése I. osztályú minőségben, a Vevővel előzetesen egyeztetett illetőleg ismertetett műszaki tartalommal, anyagokkal és technológiával történik. Eladónak joga van arra, hogy a beépítendő anyagokat ugyanolyan minőségű és jellemzőkkel bíró más anyagokkal helyettesítse.
- 5.2. Jelen előszerződés mellékletét képezi a Felek által aláírt Műszaki Leírás (a továbbiakban: **Műszaki Leírás (Melléklet2)**), amely részletesen tartalmazza az Ingatlan műszaki adatait, illetőleg a műszaki módosítás lehetőségeit.
- 5.3. Vevő erre irányuló igénye esetén, az Eladó által felkínált anyagokat, a Műszaki Leírásban foglaltak szerint, visszautasíthatja. Vevő tudomásul veszi, hogy az Eladó által felkínált anyagok visszautasítása árcsökkenést eredményez. Vevő tudomásul veszi továbbá, hogy saját anyagait csak a műszaki átadást követően építheti be. Vevő csak a műszaki átadást követően jogosult a saját maga által választott szakemberek megbízásával az Ingatlanon műszaki munkálatokat végezni. Vevő tudomásul veszi, hogy az építési területre történő belépés a Kivitelezővel előre egyeztetett időpontban és módon lehetséges. Eladó tájékoztatja Vevőt, hogy jótállási és szavatossági igénye megszűnik a birtokátruházást követően végzett átalakítási munkálatok során beépítésre kerülő anyagok vonatkozásában.
- 5.4. A Műszaki Leírás, valamint az alaprajzok módosítására Vevő kezdeményezésére mindig külön megállapodás alapján kerülhet sor. A megállapodásban rögzíteni kell a módosításokkal kapcsolatos költségeket, díjakat és a birtokátruházási határidő változását is. Vevő tudomással bír arról, hogy az előzőek szerinti bármilyen műszaki módosítás (fal áthelyezés, bármilyen gépészeti és elektromos módosítás, ideértve akár a plusz kiállásokat, vagy bármilyen arrébb helyezést is) megrendelése jelen előszerződés aláírásától számított 15 (tizenöt) napig lehetséges. A kért módosítások elvégzéséhez az Eladó jóváhagyása és a munkálatok költségeinek megelőlegezése szükséges. A Vevő által megrendelt többletmunkálatok megrendelésének határideje a jelen előszerződés aláírásától számított 15 (tizenöt) nap, ezen határidőt követően Eladó a jelen mellékletben szabályozott műszaki tartalommal végzi el az Ingatlan kialakítását. Vevő tudomásul veszi, hogy amennyiben a kért módosítások a birtokátruházási határidőt veszélyeztetik, abban az esetben az Eladó megtagadhatja a kért módosítások kivitelezését. A módosítások feltételeit, a jelen előszerződéshez csatolt Műszaki Leírás tartalmazza. Felek megállapodnak, hogy amennyiben az Eladó értesítését követően a megadott határnapon belül Vevő nem jelenik meg a termékek kiválasztása, vagy a műszaki módosítások jóváhagyása céljából az

(+), 2022. (+)

Pannon Generál Korlátolt Felelősségű Társaság
Képviseli: Strausz Béla ügyvezető
Eladó

(+)
Vevő

Ellenjegyzem (+), 2022. (+) napján:

Dr. Mohácsy Lénárd ügyvéd
9022 Győr, Móricz Zsigmond rakpart 4. II/15.
KASZ: 36065500

adott határnapon, úgy az elmulasztott napok számával az Eladó teljesítési határideje az Ingatlan készre jelentése (6.1. pont) vonatkozásában meghosszabbodik, az Eladó minden kár és költségtérítési kötelezettsége nélkül.

- 5.5. Vevő jogosult további munkálatokat kérni az Eladótól, aki a Vevő bejelentésétől számított 10 (tíz) napon belül jogosult a pótmunka elszámolására.
- 5.6. A Polgári Törvénykönyv és a lakásépítéssel kapcsolatos kötelező jótállásról szóló 181/2003 (XI. 5) Kormányrendelet alapján a Kivitelezőt az átadás-átvételtől (műszaki átadás) számítva 2 éves jótállási kötelezettség terheli. A jótállási igényeket az Ingatlan tulajdonba adásáig Eladó, a tulajdonba adástól pedig Vevő érvényesítheti. Vevő a jótállási jegyeket a műszaki átvételkor kapja meg.

6. Műszaki átadás és Birtokátruházás

Műszaki átadás

6.1. Szerződő Felek rögzítik, hogy az Ingatlan **2023. augusztus 31. napjáig** készül el a Műszaki Leírásnak megfelelő műszaki tartalommal, ekkor történik az Ingatlan készre jelentése. Eladó jogosult az átadás időpontját egyszer legkésőbb 90 (kilencven) nappal a Vevőhöz intézett egyoldalú nyilatkozattal elhalasztani. A határidő egyszeri meghosszabbítása nem minősül szerződésszegésnek, amely kötbér és egyéb fizetési kötelezettséget sem von maga után.

6.2. A műszaki átadás-átvételkor Szerződő Felek közösen jegyzőkönyvet vesznek fel, amelyben rögzítik az észlelt hiányosságokat, hibákat és a kijavításukra tűzött határidőt.

Birtokátruházás

6.3. Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a műszaki átadást követően vállalja az Ingatlanra a használatbavételi engedély megszerzését, valamint az Ingatlan külön helyrajzi számon való feltüntetését és az ingatlan-nyilvántartáson történő átvezetését. Eladó az Ingatlanokat Vevő részére az Ingatlanra vonatkozó használatbavételi engedéllyel legkésőbb a műszaki átadás-átvételkor felvett jegyzőkönyvben megjelölt hibák, hiányosságok kijavítását követően birtokba adja, kivéve, ha a birtokátruházás/birtokbavétel Eladónak fel nem róható okból - különösen hatósági, bírósági előírás, vagy eljárás miatt nem lehetséges, illetve ha Vevő az Ingatlant nem veszi át - nem lehetséges. Vevő a birtokátruházás időpontjától jogosult szedni az Ingatlan hasznait, és viselni köteles annak terheit, valamint a kárveszélyt. Felek a birtokátruházáskor rögzítik a mérőórák állását.

6.4. A birtokátruházás feltétele, hogy Vevő az addig esedékes valamennyi fizetési kötelezettségének - így különösen a vételár és az általa megrendelt időközi módosítások költségei - maradéktalanul eleget tegyen.

6.5. Vevő nem tagadhatja meg az átvételt olyan kevésbé jelentős hiány, vagy hiba miatt, amely az Ingatlanok rendeltetésszerű használatát nem akadályozza.

6.6. Szerződő Felek már most egyetértenek abban, hogy az átadás-átvételnek nem képezi akadályát, ha az épületen külső munkálatokat kell még elvégezni, mely a vállalt növényzet kialakításához szükséges. E hiányzó munkálatok befejezése azonban Eladó kötelezettsége.

6.7. A nagyobb jelentőségű, a rendeltetésszerű használatot akadályozó hiba esetén Vevő jogosult az újabb átadás-átvételre megfelelő határidőt kitűzni, amelynek azonban elegendőnek kell lennie a hiányok pótlására, és a hibák kijavítására.

6.8. Szerződő Felek már most rögzítik, és elfogadják, hogy a jelen előszerződésben rögzített Ingatlanok akkor is hibátlanul átadottnak és teljesítettnek tekintendők, ha a hibátlan teljesítésről szóló birtokba vételt Vevő megfelelő ok közlése nélkül, vagy az előző pontok megsértésével tagadja meg, illetve, ha az átvételről nem nyilatkozik, illetve a birtokátruházás kitűzött időpontjában előzetes értesítés ellenére nem jelenik meg.

6.9. Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy a mérőórákat - a birtokátruházást követő 15 (tizenöt) napon belül - átírattja saját nevére.

(+), 2022. (+)

Pannon Generál Korlátolt Felelősségű Társaság
Képviseli: Strausz Béla ügyvezető
Eladó

(+)
Vevő

Ellenjegyzem (+), 2022. (+) napján:

Dr. Mohácsy Lénárd ügyvéd
9022 Győr, Móricz Zsigmond rakpart 4. II/15.
KASZ: 36065500

6.10. Vevő tudomásul veszi, hogy amennyiben az Ingatlanban bármiféle építési, átalakítási munkát végez, a jótállási és szavatossági igénye érvényesítését kizárta teszi az átalakítással, illetve egyéb beavatkozással érintett épületrészek (szerkezetek, anyagok, stb.) tekintetében.

6.11. Eladó vállalja, hogy abban az esetben, ha az Ingatlanok átadási kötelezettségének nem tesz eleget - olyan okból, amelyért felel - a 6.1. pontban foglalt időpontig, abban az esetben késedelmi kötbért fizet. A késedelmi kötbér alapja az Ingatlanok bruttó vételára, mértéke naponta 0,02 %, maximálisan 5 %.

6.12. Amennyiben Eladó a műszaki átadással (6.1. pont) 150 napot meghaladó késedelembe esik, úgy Vevő az Eladóhoz címzett írásbeli nyilatkozattal elállhat a jelen előszerződéstől, és ebben az esetben a foglalt összegének kétszeresére és a kötbérre tarthat igényt.

6.13. Felek rögzítik, hogy Eladót nem terheli felelősség, ha a késedelem valamely hatóság késedelméből, illetőleg Eladónak fel nem róható egyéb okból következik be.

6.14. Felek rögzítik továbbá, hogy az előző esetekben a határidők automatikusan meghosszabbodnak. Vevő a határidők ilyen módosulása miatt kártérítési és egyéb igénnyel nem léphet fel. Felek megállapodnak, hogy Eladót abban az esetben sem terheli felelősség a késedelemért, ha annak oka a használatba vételi engedély ellen bárki által benyújtott fellebbezés, amennyiben ez Eladónak fel nem róható.

7. Az Ingatlanok tulajdonjogának átruházása

7.1. Eladó a végleges adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg minden további megkérdezése nélkül végleges, feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy Vevő javára 1/1 arányban „vétel” jogcímén a tulajdonjog-fenntartással történő eladás ténye a Balatonszemes, belterület, (+) hrsz. alatti Telekingatlan 2.1.1 pontban nevezett tulajdoni hányada vonatkozásában az ingatlan-nyilvántartásba feljegyzésre kerüljön.

7.2. Eladó az utolsó vételár részlet, és Vevőt terhelő összes fizetési kötelezettség teljesítésével - az összeg bankszámláján történő jóváírásával - egyidejűleg külön tulajdonjog átszállási nyilatkozatban adja hozzájárulását, hogy a Vevő javára a tulajdonjog „vétel” jogcímén, a jelen előszerződés tárgyát képező Ingatlanokra és tulajdoni hányadra 1/1 arányban az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön.

7.3. Eladó a végleges adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg ügyvédi letétbe helyezi az Okiratszerkesztő Ügyvédnél a külön íven szövegezett, ügyvédi ellenjegyzéssel ellátott, földhivatali bejegyzésre alkalmas tulajdonjog bejegyzési engedélyének 4 darab eredeti példányát (a továbbiakban: Letét). Felek a Letét kiadásáról külön Letéti szerződésben rendelkeznek akként, hogy letéteményes a Letét egy példányát a Vevő részére a vételár hiánytalan megfizetését követően átadja. Az Okiratszerkesztő Ügyvéd a Letét letétbe vételéről letéti igazolást állít ki.

4. A bejegyzési eljárásokat Eladó kezdeményezi az Okiratszerkesztő Ügyvéd útján.

2. Egyéb rendelkezések

8.1. Eladó Magyarországon bejegyzett jogképes gazdasági társaság, Vevő jog-, és cselekvőképes magyar állampolgár, így a felek ingatlan elidegenítési, illetve szerzési képessége sem korlátozás, sem kizárás alatt nem áll.

8.2. Eladó kijelenti, hogy az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 26 § (1) bek. f) pontjában foglaltak szerint vállalkozó, aki az ingatlanokat továbbértékesítés céljából építette, illetve építtette, illetőleg, hogy jelen értékesítés első értékesítés.

8.3. Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy amennyiben jelen adásvételi ügylet során adataiban bármilyen változás történik, azt 15 (tizenöt) napon belül bejelenti Eladónak. Szerződő Felek rögzítik, hogy amennyiben Vevő bejelentési kötelezettségének nem, vagy késedelmesen tesz eleget, az ebből eredő kárért teljes vagyoni felelősséggel tartozik.

(+), 2022. (+)

Pannon Generál Korlátolt Felelősségű Társaság
Képviseli: Strausz Béla ügyvezető
Eladó

(+)
Vevő

Ellenjegyzem (+), 2022. (+) napján:

Dr. Mohácsy Lénárd ügyvéd
9022 Győr, Móricz Zsigmond rakpart 4. II/15.
KASZ: 36065500

Felek az értesítéseket postai tértivevényes küldeményként kötelesek eljuttatni a másik Félhez, a korábban egymással közölt címre. Felek kézbesítettnek tekintik a küldeményt, a tértivevény szerinti átvétel napján, illetőleg amennyiben a posta a küldeményt két egymást követő alkalommal nem kereste, vagy címzett ismeretlen jelzéssel kézbesítette vissza, úgy a nem kereste jelzés esetén a második küldemény, egyéb esetben a küldemény visszaérkezésének napján.

8.4. Szerződő Felek kötelezettséget vállalnak arra, hogy az adásvételi előszerződés és végleges adásvételi szerződés elkészítésére kizárólag Dr. Mohácsy Lénárd ügyvéd (9022 Győr, Móricz Zsigmond rakpart 4. II/15.) (a továbbiakban: **Okiratszerkesztő Ügyvéd**) részére adnak megbízást. Az adásvételi előszerződés és végleges adásvételi szerződés ügyvédi munkadíja az Ingatlanok bruttó vételárának (+)%-a, mely Vevőt terheli. Az Ingatlan megszerzéséhez kapcsolódó költségeket (vagyonátruházási és eljárási illeték) Vevő viseli, amely tételekkel kapcsolatban Felek az Okiratszerkesztő Ügyvédtől teljes körű, részletes tájékoztatást kaptak. Szerződő Felek kijelentik, hogy az ügyvédi megbízás az illetékekkel, adózással kapcsolatos tájékoztatásra, tanácsadásra, ügyintézésre - a B400 NAV adatlap földhivatali benyújtásán túlmenően - nem terjed ki, tudomásul veszik.

5. Szerződő Felek a jelen előszerződés aláírásával meghatalmazzák **Dr. Mohácsy Lénárd** ügyvédet (9022 Győr, Móricz Zsigmond rakpart 4. II/15.), hogy a jelen előszerződést elkészítse és ellenjegyezze. Az Okiratkészítő Ügyvéd a meghatalmazást az Útv. 34. § (2) bek. alapján ellenjegyzésével elfogadja.
6. Szerződő Felek kijelentik, hogy a jelen szerződésben rögzítetteken felül további követelésük egymással szemben nem áll fenn.
7. Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyv rendelkezései irányadóak.

8.8. Okiratszerkesztő Ügyvéd tájékoztatja a Szerződő Feleket, hogy a Pénzmosás megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. LIII. törvény – a továbbiakban: „Pmt.” – alapján azonosítási kötelezettség terheli a Szerződő Felek adatait, illetve a képviselőikben eljáró személyek vonatkozásában. Felek adatait a Pmt. rendelkezései alapján jelen szerződésben kerülnek rögzítésre, a Felek adatszolgáltatása és az általuk bemutatott, személyazonosság igazolására a Pmt. szabályai szerint alkalmas okirat bemutatása alapján. Felek jelen előszerződés aláírásával büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy a jelen előszerződés aláírása során saját nevükben járnak el. Felek jelen előszerződés aláírásával kifejezetten hozzájárulnak ahhoz, hogy az Okiratszerkesztő Ügyvéd a Felek személyi adatait tartalmazó okmányaikról fénymásolatot készítsen, adataikat kezelje, továbbá - szükség esetén - az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvényben foglalt szerint az adataikat a központi nyilvántartásokban ellenőrizze. Felek tudomásul veszik, hogy a szerződéses kapcsolat fennállása alatt az azonosítás során megadott adatokban bekövetkezett változásról 5 (öt) napon belül kötelesek az Okiratszerkesztő Ügyvédet írásban értesíteni.

8.9. Jelen adásvételi előszerződés egy példánya tényvázlatul is szolgál.

8.10. Szerződő Felek rögzítik, hogy Vevőt kifejezetten nem illeti meg vevőkijelölési jog, tehát maga helyett vagy mellett más vevőt vagy vevőket kizárólag Eladó írásos hozzájárulással állíthatnak.

Szerződő Felek a jelen adásvételi előszerződést - elolvasást és értelmezést követően - mint akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag írták alá.

Mellékletek:

Melléklet1: Változási Vázrajz

Melléklet2: Műszaki Leírás

(+), 2022. (+)

Pannon Generál Korlátolt Felelősségű Társaság
Képviseli: Strausz Béla ügyvezető
Eladó

(+)
Vevő

Ellenjegyzem (+), 2022. (+) napján:

Dr. Mohácsy Lénárd ügyvéd
9022 Győr, Móricz Zsigmond rakpart 4. II/15.
KASZ: 36065500