

Ingyen adásvételi előszerződés építés alatt álló ingatlanra, tulajdonjog fenntartásával és foglaló kikötésével

Ingyen adásvételi előszerződés

1. Eladó családi és utóneve:
 születési családi és utóneve:
 születési hely és idő:
 anyja neve:
 lakcím:
 személyi azonosító:
 adóazonosító jel:

2. Vevő családi és utóneve:
 születési családi és utóneve:
 születési hely és idő:
 anyja neve:
 lakcím:
 személyi azonosító:
 adóazonosító jel:

I. Szerződő felek kötelezettséget vállalnak arra, hogy a jelen előszerződésben foglalt feltételek teljesülése esetén, legkésőbb azonban (év) (hónap) ... napjáig ingatlan adásvételi szerződést kötnek az alábbi tartalommal és szövegezéssel (az ingatlan adásvételi szerződés szövegét a jelen okirat idézőjelbe foglalt szövegrésze tartalmazza):

„Ingyen adásvételi szerződés

1. Az Eladó kizárólagos tulajdonát képezi a
 Földhivatalánál hrsz. alatt nyilvántartott, m² területű,

..... megnevezésű, természetben (város/község neve), sz. alatt fekvő belterületi telekingatlan.

1.1. Az Eladó ezennel kijelenti, hogy a Önkormányzat Polgármesteri Hivatala (cím:) által, az Eladó nevére kiadott sz. jogerős építési engedély, illetve az ahhoz tartozó engedélyezési tervdokumentáció alapján lakásból és állásos teremgarázsból álló felépítmény Eladó általi megépítése van folyamatban.

1.2. A jelen adásvételi szerződés tárgyát képezi a terveken számmal jelölt, szobából és egyéb helyiségekből álló, a tervdokumentációban részletezett, összesen m² alapterületű Eladó által építendő lakás a jelen szerződés mellékletét képező külön okiratban szereplő műszaki leírás szerinti készültségi fokban, továbbá az 1. pontban meghatározott osztatlan közös tulajdonban lévő belterületi telekingatlanból a megépülő lakás alapterülete alapján számított .../... eszmei tulajdoni illetőség.

1.3. A Vevő kijelenti, hogy az építés műszaki dokumentációit ismeri, az abban foglaltakat elfogadja.

2. Az Eladó a jelen szerződésben foglalt feltételekkel, per-, igény- és tehermentesen, szavatosság terhe mellett eladja, a Vevő pedig megvásárolja az 1./ pontban meghatározott ingatlan .../... tulajdoni hányadát, valamint az Eladó által megépítendő, az 1.2. pontban meghatározott lakást az alábbiakban részletezett vételár ellenében:

A telekhányad vételára Ft,

A lakás (felépítmény) *nettó vételára* Ft,

A lakás (felépítmény) után fizetendő áfa összege Ft,

A lakás és a telekhányad *bruttó vételára* Ft, azaz
 forint.

2.1. A Vevő a fentiekben meghatározott vételárat az alábbiak szerint köteles megfizetni:

- Ft, azaz forint foglalót a (év)
 (hónap) ... napján megkötött adásvételi előszerződés aláírásával egyidejűleg, készpénzben ad át az Eladónak.

Az Eladó a foglaló összegének hiánytalan átvételét az előszerződés aláírásával ismeri el.

A szerződő felek kijelentik, hogy a foglaló jogi természetét ismerik. A foglaló a vételárba beszámít.

- Ft, azaz forint vételár részletet a Vevő a külső nyílászárók beépítése és a belső vakolás elkészültekor, a fennmaradó Ft, azaz forint vételár részletet pedig a műszaki tartalom hiánytalan megvalósulása esetén köteles az Eladó részére megfizetni.

A vételár részleteket a Vevő az Eladó Bank Rt.-nél vezetett számú számlájára történő átutalással köteles kiegyenlíteni az erre történő eladói felhívás kézhezvételétől számított 5 napon belül.

2.2. Amennyiben a Vevő az adásvétel kapcsán adó-visszatérítésre jogosult, az ehhez szükséges ügyiratokat az Eladó köteles kérésére haladéktalanul átadni.

3. A Vevő – 30 napot meg nem haladó – késedelmes teljesítése esetén az Eladó évi 20%-os mértékű késedelmi kamat időarányos részének felszámítására és érvényesítésére jogosult.

A 30 napot meghaladó vevői fizetési késedelem vagy nem teljesítés esetén az Eladó az – addig a Vevő által megfizetett vételárrészletek foglalóval csökkentett összegének egyidejű visszafizetésével – egyoldalú

írásbeli nyilatkozatával jogosult a szerződéstől elállni. Az elállás a szerződést megszünteti.

- 3.1. Az Eladó késedelmes teljesítése esetén a Vevőt kötbér illeti meg. A késedelem első 15 napja kötbérmentes, ezt követően a kötbér összege napi Ft, azaz forint. A kötbért az utolsó vételárrészlet kifizetésekor írják jóvá.

Amennyiben az Eladó késedelme a 60 naptári napot meghaladja, úgy a Vevőt választása szerint vagy további kötbér jóváírása, vagy egyoldalú elállási jog illeti meg. Amennyiben a Vevő az elállási jogát gyakorolja, az Eladó köteles a Vevő által addig megfizetett vételárrészletek, valamint a foglaló kétszeres összegének a Vevő részére történő megfizetésére.

Nem minősül eladói késedelemnek – és így az Eladót kötbérfizetési kötelezettség sem terheli –, ha a Vevő az ingatlant az Eladó írásbeli készrejelentése ellenére sem veszi át.

4. Az Eladó a vétel tárgyát képező ingatlant a műszaki leírásban foglalt műszaki tartalommal, a teljes vételár hiánytalan kiegyenlítése esetén, legkésőbb azonban (év) (hónap) ... napjáig köteles a Vevő birtokába adni külön műszaki átadás-átvételi jegyzőkönyv felvételével. Az Eladó jogosult az előteljesítésre, melyet a Vevő köteles elfogadni.

A Vevő a birtokbalépés napjától jogosult húzni az ingatlan hasznait és köteles viselni annak terheit, valamint a kárveszélyt.

- 4.1. Az Eladó a birtokbaadáskor köteles a Vevő részére átadni az ingatlannal kapcsolatos dokumentációkat.

A Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy az ingatlanba felszerelt – és a műszaki átadás-átvételi jegyzőkönyvben feltüntetett gyártási számú – mérőórákat a birtokbaadást követő 8 napon belül saját nevére átíratja. Ennek elmaradása esetén az Eladó jogosult minden további értesítés nélkül a közműszerzések felmondására, amelyből eredő valamennyi jogkövetkezményt a Vevő köteles viselni.

- 4.2. A használatbavételi engedélyt az Eladó kéri meg, de a Vevő a birtokbavételtől számított 30 napon belül köteles a használatbavételi engedély megadásához szükséges készütség elérése érdekében az általa vállalt munkálatokat elvégezni. A Vevő esetleges késedelméből származó minden következményt a Vevő köteles viselni, azok az Eladó terhére nem róhatóak.
- 4.3. A Vevő nem tagadhatja meg a műszaki átadás-átvételt az építménnyel kapcsolatosan felmerülő esetlegesen szavatossági igénye miatt, és hibás teljesítés címén a vételár részleges visszatartására sem jogosult. A Vevő szavatossági igényét külön eljárásban érvényesítheti.
5. Az Eladó a tulajdonjogát a teljes vételár kiegyenlítéséig fenntartja. Az Eladó a 2. pontban foglalt vételár *teljes* megfizetésével egyidejűleg – külön nyilatkozattal – adja feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását ahhoz, hogy az 1.2. pontban meghatározott ingatlan tulajdonjoga a Vevő nevére és javára – 1/1 tulajdoni arányban, vétel címén – az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön. A bejegyzést a Vevőnek a teljes vételár megfizetésétől számított 30 napon belül kell kérnie az illetékes Földhivaltól.
6. A Vevő már most kötelezettséget vállal arra, hogy az utóbbi tulajdont szerezni kívánó további Vevőkkel szemben őt illető elővásárlási jogáról lemond, és az erre vonatkozó, ilyen tartalmú külön okiratot – minden további feltétel nélkül – aláírja.
7. A Vevő tudomással bír arról, hogy tulajdonostársaival együttesen társasház alapításáról rendelkező alapító okiratot köteles készíttetni és aláírni.

8. A szerződő felek kijelentik, hogy teljes cselekvőképességgel bíró magyar állampolgárok, akiknek elidegenítési, illetve tulajdonszerzési képessége korlátozás alá nem esik.
 9. A jelen szerződés elkészítésével, valamint az ingatlan tulajdonjogának átruházásával kapcsolatos valamennyi díj és költség a Vevőt terheli.
 10. A szerződő felek meghatalmazzák (név) ügyvédet (az ügyvédi iroda címe:), hogy a jelen szerződést elkészítse és ügyvédi ellenjegyzéssel lássa el, továbbá hogy képviselőjükben az illetékes földhivatalnál eljárjon.
 11. A jelen szerződésből eredő jogvitában – perértéktől függően – a szerződő felek a Pesti Központi Kerületi Bíróság, illetve a Fővárosi Bíróság kizárólagos illetékességét kötik ki.
 12. A jelen szerződés eredeti példányban készült, melyből példány Vevőt, ... példány pedig Eladót illeti meg.”
- II. A Vevő a jelen előszerződés aláírásával egyidejűleg Ft-ot, azaz forintot ad át az Eladónak, készpénzben, foglaló címén.
Az Eladó a foglaló összegének hiánytalan átvételét a jelen előszerződés aláírásával ismeri el.
- III. Abban az esetben, ha a jelen előszerződés I. pontjában meghatározott határidőig a szerződő felek szerződést a Vevőnek felróható okból nem kötnek, úgy az Eladót megilleti a jelen előszerződéstől való elállás joga.
Az Eladó ezen elállási jogát a Vevőhöz intézett egyoldalú írásbeli nyilatkozatával gyakorolhatja.
Az Eladó elállása esetén a Vevő az általa megfizetett foglalót elveszíti.

- IV. Amennyiben a jelen előszerződés I. pontjában meghatározott határidőig a Szerződő Felek az Eladónak felróható okból nem kötnek szerződést, úgy a Vevőt megilleti a jelen előszerződéstől való elállás joga.
A Vevő ezen elállási jogát az Eladóhoz intézett egyoldalú írásbeli nyilatkozatával gyakorolhatja. A Vevő jogszerű elállása esetén az Eladó a kapott foglaló kétszeres összegének megfizetésére köteles.
- V. Az Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a jelen előszerződésben meghatározott szerződés tárgyát képező ingatlant semmilyen jogcímen nem terheli meg.
- VI. A jelen előszerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk.-nak az előszerződésekre vonatkozó 208. §-át, a Ptk. 208. § (6) bekezdése alapján a Ptk. 365–369. §-ait, továbbá a Ptk. Negyedik részének I. címében található általános szerződési szabályokat (Ptk. 198–338. §) kell alkalmazni.

A szerződő felek a jelen szerződést – annak áttanulmányozása és értelmezése után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt – ügyvéd előtt aláírták.

Kelt: (város/község neve), év hó ... napján.

.....

Eladó

Vevő

A jelen szerződést elkészítettem és ellenjegyzem:

.....

(ügyvéd aláírása)

.....

(ügyvéd címe)