Adásvételi szerződés[[1]](#footnote-1)

amely egyrészről

családi és utóneve[[2]](#footnote-2):

születési családi és utóneve:

születési hely és idő:

anyja neve:

lakcíme:

személyi azonosító:

és

családi és utóneve[[3]](#footnote-3):

születési családi és utóneve:

születési hely és idő:

anyja neve:

lakcíme:

személyi azonosító:

mint eladók (a továbbiakban: Eladók),

másrészről

családi és utóneve[[4]](#footnote-4):

születési családi és utóneve:

születési hely és idő:

anyja neve:

lakcíme:

személyi azonosító:.........................................................

mint vevő (a továbbiakban: Vevő[[5]](#footnote-5))

között a mai napon és helyen az alábbi feltételekkel jött létre:

1. Az Eladók ............................ arányban tulajdonosai a .......................... tulajdoni lapon, ............ hrsz. alatt felvett[[6]](#footnote-6), természetben ............................................ sz. alatt lévő, ..... m2 alapterületű, .............................. öröklakásnak.

2. A Vevő tulajdonát képezi a .............................. társasházi külön lapon ............. hrsz. alatt felvett, természetben ....................................... sz. alatti, ......... m2 alapterületű társasházi öröklakás, a közös tulajdonban maradó részekből hozzá tartozó .............. közös tulajdoni hányaddal.

3. A felek megállapodnak abban, hogy az 1. és 2. pontban megjelölt ingatlan tulajdonukat a jelen szerződéssel egymásnak kölcsönösen eladják, illetve megveszik.

Ennek megfelelően az 1. pont alatt megjelölt ingatlan tulajdonjogát 1/1 arányban a Vevő, a 2. pont alatt megjelölt ingatlan tulajdonjogát pedig egymás közötti ............... arányban[[7]](#footnote-7) az Eladók vásárolják meg.

A felek kijelentik, hogy a jelen szerződés tárgyát képező ingatlanokat kölcsönösen megtekintették, egymást az ingatlanok minden lényeges sajátosságáról a szerződéskötést megelőzően részletesen tájékoztatták.

4. A felek az 1. pont alatt megjelölt, az Eladók tulajdonát képező ingatlan vételárát – az általuk elfogadott értékbecslés alapján – ................. Ft, azaz ............................ forintban, a 2. pont alatt megjelölt, a Vevő tulajdonát képező ingatlan vételárát pedig ................. Ft, azaz ............................ forintban határozzák meg.

A felek megállapodnak abban, hogy a kölcsönös tulajdon-átruházás folytán az Eladókat ....................... Ft, azaz .............................. forint értékkülönbözetet megfizetése terheli, amelyet az Eladók a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg, egy összegben a Vevő kezéhez megfizetnek. A Vevő a szerződés aláírásával ezen összeg hiánytalan átvételét elismeri, és igazolja.

5. A felek a kölcsönösen átruházott ingatlanok per-, igény-, és tehermentességért szavatolnak.

6. A felek az ingatlanokat a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg bocsátják egymás birtokába, s e naptól kezdődően viselik a tulajdonukba kerülő ingatlan terheit, és élvezik annak hasznait.

7. A felek a jelen szerződés aláírásával kölcsönös és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy az 1. pont alatt megjelölt ingatlanra a Vevő 1/1 arányban, az Eladók pedig a 2. pont alatt megjelölt ingatlanra, egymás közötti ........................ arányban tulajdonjogukat az ingatlan-nyilvántartásba, adásvétellel vegyes csereszerződés jogcímén bejegyeztessék.[[8]](#footnote-8)

8. A felek kijelentik, hogy mindannyian magyar állampolgárok, a tulajdonjog átruházását, illetve megszerzését jogszabályi rendelkezések nem zárják ki, és nem korlátozzák.

9. A felek megállapodnak abban, hogy a jelen szerződés elkészítésével felmerülő költségeket a Vevő és az Eladók fele-fele arányban viselik, míg a meghaladó költségek azt a felet terhelik, aki a jelen szerződéssel tulajdont szerzett.

10. Az Eladó kijelenti, hogy az épület rendelkezik az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról szóló 176/2008. (VI. 30.) Korm. rendelet szerinti tanúsítvánnyal, amelynek azonosító kódja: ….

11. A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk. vonatkozó rendelkezései az irányadóak.

A felek a jelen szerződést – annak elolvasása és értelmezése után – mint akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag és saját kezűleg írták alá.

Kelt: ............................................[[9]](#footnote-9)

|  |  |
| --- | --- |
|  |  |
| ...................................... |  |
| Eladó |  |
|  |  |
| ..................................... | ................................................... |
| Eladó | Vevő[[10]](#footnote-10) |

Ellenjegyzem:

............................................................... ügyvéd

Ügyvédi Irodája címe: .........................................

Kelt: ................................................................[[11]](#footnote-11)

1. Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 6:215. § (2) bekezdése szerint ingatlan adásvételének érvényességéhez írásba foglalás szükséges. [↑](#footnote-ref-1)
2. Természetes személy esetén a feltüntetendő adatok körét az Inytv. 32. § (1) bekezdés *a)* pontja határozza meg. Ha valamelyik fél statisztikai számjellel rendelkező szervezet, a szerződésben a szervezet megnevezését, statisztikai azonosítóját, székhelyét, bírósági, illetve cégbírósági bejegyzésének számát, egyházi jogi személy esetében nyilvántartási számát kell feltüntetni az Inytv. 32. § (1) bekezdés *b)* pontja alapján. [↑](#footnote-ref-2)
3. Természetes személy esetén a feltüntetendő adatok körét az Inytv. 32. § (1) bekezdés *a)* pontja határozza meg. Ha valamelyik fél statisztikai számjellel rendelkező szervezet, a szerződésben a szervezet megnevezését, statisztikai azonosítóját, székhelyét, bírósági, illetve cégbírósági bejegyzésének számát, egyházi jogi személy esetében nyilvántartási számát kell feltüntetni az Inytv. 32. § (1) bekezdés *b)* pontja alapján. [↑](#footnote-ref-3)
4. Természetes személy esetén a feltüntetendő adatok körét az Inytv. 32. § (1) bekezdés *a)* pontja határozza meg. Ha valamelyik fél statisztikai számjellel rendelkező szervezet, a szerződésben a szervezet megnevezését, statisztikai azonosítóját, székhelyét, bírósági, illetve cégbírósági bejegyzésének számát, egyházi jogi személy esetében nyilvántartási számát kell feltüntetni az Inytv. 32. § (1) bekezdés *b)* pontja alapján. [↑](#footnote-ref-4)
5. Az Inytv. 32. § (1) bekezdése megjelöli azokat az adatokat, amelyeket a belföldön kiállított okiratnak – ahhoz, hogy az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés alapjául szolgálhasson (nem pedig ahhoz, hogy érvényes adásvételi szerződésnek minősüljön) – tartalmaznia kell. Ha valamelyik fél statisztikai számjellel rendelkező szervezet, akkor megnevezését, székhelyét és törzsszámát, valamint bírósági, illetőleg cégbírósági bejegyzésének számát, egyházi jogi személy esetében nyilvántartási számát kell a szerződésben feltüntetni. [↑](#footnote-ref-5)
6. A szerződés polgári jog szerinti létéhez elegendő az ingatlannak mint a szerződés tárgyának bármilyen, egyértelmű azonosításra alkalmas megjelölése. Ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre azonban csak akkor alkalmas a belföldön kiállított okirat, ha az tartalmazza az érintett ingatlan pontos megjelölését a település neve és az ingatlan helyrajzi száma szerint [Inytv. 32. § (1) bekezdés *c)* pont]. [↑](#footnote-ref-6)
7. A tulajdoni arányokat az Eladók belső jogviszonyuk alapján határozhatják meg. Ha a szerződés nem rögzíti a tulajdoni arányokat, a Ptk. 5:73. § (2) bekezdése alapján a hányadokat egyenlőnek kell tekinteni. [↑](#footnote-ref-7)
8. Az Inytv. 29. §-a szerint a tulajdonjog bejegyzésére olyan okirat alapján kerülhet sor, amely az ingatlan-nyilvántartásban bejegyzett, vagy közbenső szerzőként bejegyezhető jogosult bejegyzési engedélyét tartalmazza. A bejegyzési engedélyt a jogosult külön, a bejegyzés alapjául szolgáló okirattal azonos alakisággal rendelkező okiratban is megadhatja. (Ha pl. a vételár kifizetésére a szerződéskötéshez képest későbbi időpontban kerül sor, akkor indokolt lehet a bejegyzési engedélyt kihagyni a szerződésből, s azt külön okiratban, a vételár kifizetésekor kiadni.) Az Inytv. 32. § (1) bekezdés *f)* pontja értelmében a belföldön kiállított okiratnak – ahhoz, hogy ingatlan-nyilvántartási bejegyzés alapjául szolgálhasson – tartalmaznia kell a bejegyzett jogosult bejegyzést engedő nyilatkozatát. [↑](#footnote-ref-8)
9. Az Inytv. 32. § (2) bekezdése szerint a belföldön kiállított magánokirat csak akkor szolgálhat bejegyzés alapjául, ha kitűnik belőle a keletkezés helye és ideje. [↑](#footnote-ref-9)
10. A belföldön kiállított okirat akkor alkalmas ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre, ha tartalmazza a feleknek az okirat alapján nyilvánvalóan azonosítható aláírását [Inytv. 32. § (2) bekezdés *g)* pont]. Az aláírás akkor tekinthető nyilvánvalóan azonosíthatónak, ha a szerződő felek aláírásuk alatt olvashatóan megjelölték nevüket és az okirat szerinti ügyletkötői minőségüket, pl.: eladó, vevő (Inyvhr. 69. §). Több lapból álló szerződés esetén a szerződő felek, a készítő és ellenjegyző, illetőleg a tanúsító személyek kézjegyének (nem aláírásának) minden lapon szerepelniük kell [Inytv. 32. § (2) bekezdés *f)* pont]. Ha az okirathoz melléklet tartozik, akkor a melléklet valamennyi lapjára vonatkozóan is alkalmazni kell ezt a szabályt (Inyvhr. 70. §). [↑](#footnote-ref-10)
11. A tulajdonjog keletkezésére, módosulására, illetve megszűnésére vonatkozó bejegyzésnek közokirat, ügyvéd által ellenjegyzett magánokirat alapján van helye. Ellenjegyzésként a jogtanácsos ellenjegyzését is el kell fogadni, ha a szerződő felek valamelyike jogtanácsos által képviselt szervezet. Nem alkalmas bejegyzésre az olyan okirat, amelyen a készítő és ellenjegyző ügyvéd, illetőleg a közokiratba foglaló közjegyző szerződő félként van feltüntetve [Inytv. 32. § (3) bekezdés]. Az ellenjegyzésnek tartalmaznia kell az ellenjegyző személy nevét, aláírását, irodájának székhelyét, az ellenjegyzés időpontját és az „ellenjegyzem” megjelölést. Az ügyvéd által teljesített ellenjegyzés érvényességének további feltétele a szárazbélyegző lenyomata [Inytv. 32. § (4) bekezdés]. Az ügyvédi ellenjegyzés az ingatlan-nyilvántartási eljárásban akkor fogadható el, ha az ügyvéd az ellenjegyzésre kötelezett okiraton bélyegzője mellett elhelyezi hivatalos szárazbélyegzőjének lenyomatát is az eredeti, illetve a körzeti földhivatalnál maradó másolati példányon is (Inyvhr. 71. §). E szabályok összevetéséből az látszik biztonságos megoldásnak, ha az ügyvéd által ellenjegyzett szerződésen kétféle bélyegző is szerepel. [↑](#footnote-ref-11)