

INGATLAN CSERESZERZŐDÉS

(a továbbiakban: Szerződés)

amely létrejött egyrészről

D: G

születési neve: D: G:

születési helye és ideje:

anyja neve:

személyi azonosítója:

adóazonosító jele:

állampolgársága: magyar;

lakóhelye:

személyi igazolvány száma:

lakcímkártya száma:

mint **Bérleti jog jogosultja1**, és

H K

születési neve: H K:

születési helye és ideje:

anyja neve:

személyi azonosítója:

adóazonosító jele:

állampolgársága: magyar;

lakóhelye:

személyi igazolvány száma: ,

lakcímkártya száma:

mint **Bérleti jog jogosultja2** (Bérleti jog jogosultja1 és Bérleti jog jogosultja2 a továbbiakban együttesen: **Bérleti jog jogosultjai**),

másrészről

B P

születési neve: :

születési helye és ideje: :

anyja neve:

személyi azonosítója:

adóazonosító jele:

állampolgársága: magyar;

lakóhelye:

személyi igazolvány száma:

lakcímkártya száma:

mint **Tulajdonos**

(**Bérleti jog jogosultjai és Tulajdonos** a továbbiakban együttesen: **Felek**),

között az alulírott helyen és időben az alábbi feltételek szerint:

I.

A Szerződés tárgyát képező ingatlanok

1. Az ingatlan-nyilvántartás TAKARNET rendszeréből lekért, okiratszerkesztéshez - a Magyar Ügyvédi Kamara 2/2006 (X.16.) számú Elnökségi Állásfoglalása alapján - felhasználható tulajdoni lap tanúsága szerint Tulajdonos 1/1 arányú kizárólagos tulajdonában áll a Földhivatal által a **helyrajzi számon nyilvántartott**, természetben **szám** alatt található 1176 m² alapterületű kivett lakóház, udvar, gazdasági épület megjelölésű ingatlan (a továbbiakban: Ingatlan1).
2. Ingatlan1 hiteles c-tulajdoni lapjának III. része bejegyzést nem tartalmaz.
3. Bérleti jog jogosultjai rendelkeznek a Budapest Főváros Önkormányzatának 1/1 arányú kizárólagos tulajdonát képező alatti ingatlan (a továbbiakban: Ingatlan2) bérleti jogával.

B P
Tulajdonos

Dr. **K B**
Okiratszerkesztő ügyvéd

D G
Bérleti jog jogosultja1

H K
Bérleti jog jogosultja2

4. Bérleti jog jogosultjai kijelentik, hogy Ingatlan2-re jogosultak csereszerződést kötni. Bérleti jog jogosultjai kijelentik, hogy a Lakásrendelet vonatkozó rendelkezései szerint a bérleti jogot jogosultak tulajdonjogra cserélni, amennyiben a cserepartner a másik ingatlan tulajdonosa és ehhez a tulajdonos önkormányzat hozzájárul.
5. Bérleti jog jogosultjai kijelentik, hogy Ingatlan2 bérleti díját rendszeresen és szerződésszerűen fizetik. Bérleti díj, vagy rezstartozása sem a bérbeadó önkormányzattal, sem a közszolgáltatókkal szemben nem áll fenn.
6. A Szerződés célja, hogy Tulajdonos Ingatlan1-en fennálló 1/1 arányú tulajdonjogát elcserélje Bérleti jog jogosultjainak Ingatlan2-n fennálló bérleti jogával.

II.

A Szerződés megkötésére irányuló jognyilatkozatok

1. Felek kijelentik, hogy Tulajdonos Ingatlan1-n fennálló 1/1 arányú tulajdonjogát Bérleti jog jogosultjainak Ingatlan2-n fennálló bérleti jogával kölcsönösen elcserélik, per-, teher- és igénymentesen, teljes tulajdonjoggal, összes tartozékaival, szavatosság terhe mellett, csere jogcímén oly módon, hogy a
 - a. Tulajdonos megszerzi Ingatlan2 bérleti jogát, míg
 - b. Bérleti jog jogosultjai megszerzik Ingatlan1 1/1 arányú tulajdonjogát (egymás között 1/2-1/2 arányban).
2. Felek kölcsönösen kijelentik, hogy együttműködnek a Szerződés teljesítése, és önkormányzati jóváhagyatása érdekében. Felek kijelentik, hogy a határidőket a körülmények figyelembevételével szükség szerint módosítják.
3. Tulajdonos kijelenti, hogy Ingatlan1-en sem jogszabályon, sem szerződésen alapuló elővásárlási joga senkinek nincs, és Szerződés megkötése után sem köt olyan szerződést, amely elővásárlási jogot biztosítana harmadik fél javára, semmilyen jogcímen nem terheli meg az Ingatlan1-et.
4. Tulajdonos kijelenti továbbá, hogy Ingatlan1-re senkivel nem kötött olyan szerződést, amely Ingatlan1 tulajdonjogát, vagy használati jogát érinti és/vagy amelyet az illetékes földhivatalhoz nem nyújtottak be, és ilyen szerződést a Szerződés megkötését követően sem köt.
5. Bérleti jog jogosultjai kifejezetten rögzítik, hogy per-, teher- és igénymentes tulajdont kívánnak szerezni, Tulajdonos pedig ennek ismeretében és szavatolásával cseréli el az Ingatlanokat.
6. Felek rögzítik, hogy az Ingatlanhoz tartoznak, így a Szerződés tárgyát is képezik az Ingatlanokban lévő olyan berendezési és felszerelési tárgyak, melyek állagsérelem nélkül nem eltávolíthatók, illetve amelyek az Ingatlanok rendeltetésszerű használatához szükségesek.
7. Bérleti jog jogosultjai vállalják, hogy Budapest Főváros Önkormányzatának a cseréhez való hozzájárulását beszerzik.
8. Bérleti jog jogosultjainak Ingatlan2-n fennálló bérleti jogviszonya Budapest Főváros Önkormányzatának jóváhagyó nyilatkozatát követően szűnik meg.

III.

A Szerződésre irányadó jogszabályok

1. Eljáró Ügyvéd tájékoztatja Feleket, hogy a Szerződést a Ptk., az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (a továbbiakban: Inytv.), a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Lakástv.), és Budapest Főváros Önkormányzata Közgyűlésének a Budapest Főváros Önkormányzata tulajdonában lévő önkormányzati lakások bérbeadásának feltételeiről, a lakberek mértékéről, valamint a Budapest Főváros Önkormányzatát megillető bérleti választási jogok hasznosításának szabályairól szóló 41/2016. (XII. 29.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: Lakásrendelet) rendelkezései szerint kell megkötniük.

B. P.
Tulajdonos

Dr. K. Ba
Okiratszerkesztő ügyvéd

D. G.
Bérleti jog jogosultja1

H. K.
Bérleti jog jogosultja2

IV.

A Vételár és megfizetése

1. Felek Ingatlan1 1/1 arányú tulajdonjogának, valamint Ingatlan2 bérleti jogának értékét kölcsönösen és egyezően **forintban** határozzák meg.
2. Az Ingatlanok egyező értékére tekintettel Felek rögzítik, hogy az Ingatlanok cseréjét követően egymással szemben semmiféle pénzbeli, vagy egyéb megtérítési igényük nincs.
3. Felek kijelentik, hogy Ingatlan1 tulajdonjogának és Ingatlan2 bérleti jogának értéke az Ingatlanok megtekintése, állapotának felmérése és a forgalmi értéket befolyásoló valamennyi tényező figyelembevételével egyező akaratuk alapján került megállapításra, így a cseréérték az Ingatlanok és a bérleti jog forgalmi értékével teljes mértékben arányos.

V.

Ingatlan1 műszaki tartalma, energetikai tanúsítvány

1. Eljáró Ügyvéd tájékoztatja Feleket, hogy az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról szóló 176/2008. (VI. 30.) Korm. rendelet 3. § (3) bekezdése szerint Ingatlan1-re energetikai tanúsítványt kell készíteni. Bérleti jog jogosultjai kijelentik és a Szerződés aláírásával nyugtázzák, hogy **Ingatlan1-re vonatkozó, HET-**** sz. energetikai tanúsítvány** eredeti példányát a mai napon Tulajdonostól átvették.

VI.

Jog- és kellékszavatosság, tájékoztatások

1. Tulajdonos kijelenti és szavatolja, hogy Ingatlan1-gyel kapcsolatban senkinek nincs követelése vagy igénye és a birtokbaadást követő 3 munkanapon Ingatlan1-ből kijelentkezik, továbbá Ingatlan1-t gazdasági társaság, szervezet, egyéni vállalkozó vagy egyéb szervezet nem jelölte meg és nem használja székhelyeként, telephelyeként vagy fióktelepeként, illetőleg Ingatlan1-t harmadik személy nem bérl.
2. Tulajdonos kijelenti és szavatolja, hogy Ingatlan1 nem áll műemléki védetség alatt, így a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény 86. §-a alapján senkit nem illet meg elővásárlási jog.
3. Tulajdonos kijelenti, hogy nincs tudomása Ingatlan1 rejtett vagy olyan hibájáról, ami Ingatlan1-nek és gépészeti berendezéseinek rendeltetésszerű használatát akadályozná, illetőleg korlátozná. Bérleti jog jogosultjai Ingatlan1-t megtekintették, átvizsgálták, ez alapján döntöttek Ingatlan1 cseréjéről.
4. Bérleti jog jogosultjai tájékoztatják Tulajdonost, hogy Ingatlan2 Budapest Főváros Önkormányzatának 1/1 arányú, kizárólagos tulajdonában áll.
5. Bérleti jog jogosultjai tájékoztatják Tulajdonost, hogy a Lakástv. 29. §-a alapján a Szerződés megkötéséhez a bérbeadó hozzájárulása szükséges.
6. Bérleti jog jogosultjai tájékoztatják Tulajdonost, hogy a Lakásrendelet 13. § alapján a bérleti jogviszony a cserélő féllel az eredeti bérleti jogviszonyban meghatározott feltételekkel jön létre. Bérleti jog jogosultjai tájékoztatják Tulajdonost, hogy Ingatlan2 bérleti jogviszonya 2026. november 15. napjáig szól, amely bérleti kérelmére meghosszabbítható.
7. Bérleti jog jogosultjai kifejezetten nem szavatolják, hogy Budapest Főváros Önkormányzata a Tulajdonossal jövőben létrejövő bérleti jogviszonyt annak lejártakor meghosszabbítja. Tulajdonos a tájékoztatást kifejezetten tudomásul veszi, és kijelenti, hogy ennek tudatában köti meg a Szerződést.

VII.

Az Ingatlanok birtokának átruházása

1. Felek megállapodnak, hogy az Ingatlanok birtokát Budapest Főváros Önkormányzatának hozzájáruló nyilatkozatának kézhezvételét, és az új bérleti szerződés megkötését követő 3 napon belül ruházzák át kölcsönösen egymásra.


B P
Tulajdonos

Dr. K B
Okíratyzerkesztő ügyvéd


L G
Bérleti jog jogosultja1


H K
Bérleti jog jogosultja2

2. Felek kötelesek az Ingatlanok birtokát kiürítve és tisztán, - Ingatlan1 esetében per-, teher- és igénymentes állapotában –, valamint harmadik személyeket megillető jogtól mentesen egymásra átruházni. Felek továbbá kötelesek az Ingatlanok összes kulcsát, illetőleg egyéb, a bejutáshoz szükséges dolgokat is egymás részére átadni.
3. Felek a birtokbaadás során közösen leolvassák a közüzemi fogyasztásmérők állását, amelynek során bemutatják egymásnak mindazokat az igazolásokat, amelyek tanúsítják, hogy a közüzemi szolgáltatók felé díjtartozás nem áll fenn. Felek vállalják, hogy az Ingatlanokba bejelentett személyekkel együtt onnan haladéktalanul kijelentkeznek. Felek a birtokbaadásról átadás-átvételi jegyzőkönyvet vesznek fel, amely tartalmazza a birtokba lépés lényeges körülményeit.
4. A Ptk. 6:217. § alapján Felek a birtokátruházás napjától kezdve jogosultak szedni a rájuk ruházott Ingatlan hasznait, kötelesek viselni terheit és az Ingatlanban beállott azt a kárt, amelynek megtérítésére senkit sem lehet kötelezni.
5. Felek rögzítik, hogy a birtokátruházás időpontjáig felmerült közüzemi tartozások Ingatlan1 vonatkozásában Tulajdonost, Ingatlan2 vonatkozásában Bérleti jog jogosultjait, míg a birtokátruházást követően felmerülő valamennyi költség Ingatlan1 vonatkozásában Bérleti jog jogosultjait, Ingatlan2 vonatkozásában Tulajdonost terheli.
6. Felek a birtokátruházást követő 15 (azaz tizenöt) napon belül kötelesek – vagy személyesen, vagy meghatalmazottjuk útján – az Ingatlanokban közüzemi szolgáltatást nyújtó társaságokat együtt megkeresni a közüzemi szerződések felmondása, és a közüzemi szerződések megkötése végett. Felek a Szerződés aláírásával hozzájárulnak, hogy az Ingatlanokban található közüzemi fogyasztásmérőket, az Ingatlanokat megszerzők a saját nevükre átírassák.

VIII.

Ingatlan-nyilvántartási rendelkezések

1. Tulajdonos a Szerződés aláírásával egyidejűleg külön okiratban adja feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását ahhoz, hogy Ingatlan1 1/1 tulajdoni arányára vonatkozóan a földhivatal D G tulajdonjogát 1/2 és H K tulajdonjogát 1/2 tulajdoni arányban, cseré jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezze, Tulajdonos tulajdonjogának egyidejű törlése mellett (Tulajdonjog-bejegyzési engedély).
2. Eljáró Ügyvéd tájékoztatja Feleket, hogy az Inyvtv. 26. § (4) bekezdésének megfelelően az ingatlan-nyilvántartási kérelmet a jelen Szerződés keltétől számított 30 (azaz harminc) napon belül kell benyújtani a Földhivatalhoz.

IX.

Az eljárási költségek viselése

1. Eljáró Ügyvéd tájékoztatja Tulajdonost, hogy a személyi jövedelemadóról szóló 1995. évi CXVII. törvény 8. § (1) bekezdése és 62. § (4) bekezdés 5. pontja alapján az Ingatlan Vételárából őket személyi jövedelemadó-fizetési kötelezettség terheli, tekintve, hogy az Ingatlan illetőségének tulajdonjogát kevesebb, mint 2 (azaz kettő) éve szerezte meg.
2. Eljáró Ügyvéd tájékoztatja Bérleti jog jogosultjait, hogy az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 18. § (1) és 19. § (1) bekezdése alapján az Ingatlan forgalmi értékének 4 %-át (azaz négy százalékát) kötelesek megfizetni visszerthes vagyónátruházási illeték jogcímén.
3. Eljáró Ügyvéd tájékoztatja Bérleti jog jogosultjait, hogy az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény módosításáról, valamint a hiteles tulajdonilap-másolat igazgatási szolgáltatási díjáról szóló 1996. évi LXXXV. törvény 28. § (2) bekezdése és 32/A. § (1) bekezdése alapján összesen 9.600.- Ft (azaz kilencezer-hatszáz forint) összeget kötelesek megfizetni az ingatlan-nyilvántartási eljárás igazgatási szolgáltatási díjának jogcímén.

B _____ P _____
Tulajdonos

Dr. K _____ B: _____
Okiratszerkesztő ügyvéd

XI.

D _____ G _____
Bérleti jog jogosultja1

H _____ K _____
Bérleti jog jogosultja2

A késedelmes teljesítés jogkövetkezményei

1. Amennyiben bármely fél bármely ingatlan birtokbaadásával 30 (azaz harminc) napot meghaladó késedelembe esnek, úgy a másik fél elállhat a Szerződéstől.
2. Bármely fél késedelme a másik fél egyidejű késedelmét kizárja.

XI.

A Szerződés megszüntetésének egyes esetei

1. Tulajdonos jogosult elállni a Szerződéstől, ha az Ingatlan2 cseréjéhez Budapest Főváros Önkormányzata nem járul hozzá.

XII.

A jognyilatkozatok közlése

1. Felek rögzítik, hogy a Szerződés csak és kizárólag írásban módosítható, illetve szüntethető meg.
2. Az írásban a másik félnek címzett olyan jognyilatkozat, amely a Szerződés módosítására, illetve megszüntetésére irányul vagy a Szerződésből eredő valamely kötelezettség teljesítésére szólít fel, az alábbi esetekben és időpontokban tekintendők közöltnek:
 - a) személyes kézbesítés esetén azonnal, az átvételi elismervényen – amely lehet az átadott nyilatkozat másolati példánya is, amelyen a fél az aláírásával elismeri az átvétel tényét – megjelölt napon, vagy
 - b) tértivevényes ajánlott küldeményként kézbesítés esetén a fél lakcíme (illetve postacíme, amennyiben van) vagy a feladó lakcíme visszaérkezett tértivevényen a kézbesítési időpontjaként megjelölt napon, vagy
 - c) amennyiben a fél az a)-c) alpontok bármelyike szerint megküldött értesítés átvételét megtagadja, az értesítés közöltnek tekintendő a megtagadás napján.

XIII.

Állampolgársági nyilatkozat

1. Felek az Inyvtv. 32. § (1) bekezdés g) pontjának megfelelően továbbá kijelentik, hogy magyar állampolgárok, és őket a Szerződés megkötésében semmilyen jogszabályi rendelkezés, bírósági határozat, egyéb hatósági döntés vagy szerződés nem akadályoz vagy korlátoz, továbbá, hogy jognyilatkozatukhoz harmadik személy hozzájárulására nincs szükség.

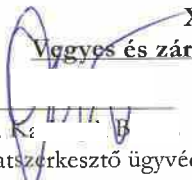
XIV.

Jogi képviselet

1. Eljáró Ügyvéd tájékoztatja Feleket, hogy az Inyvtv. 26. § (2) és 32. § (2) bekezdés d) pontjára tekintettel Bérleti jog jogosultjai tulajdonjogának bejegyzésére irányuló ingatlan-nyilvántartási eljárásban a jogi képviselet kötelező.
2. Felek a Szerződés aláírásával egyben megbízzák és meghatalmazzák a **K Ü Irodát** (székhelye: _____, eljáró ügyvéd: dr. K B ; eljáró ügyvéd kamarai azonosító száma: _____, hogy a jelen Szerződést megszerkessze, ellenjegyezze, az ingatlan-nyilvántartási eljárásban képviselje őket, valamint, hogy a NAV B400-as számú adatlapját kitöltse, aláírja, majd az ingatlan-nyilvántartási kérelemmel együtt benyújtsa a **földhivatalhoz**, illetőleg az ingatlan-nyilvántartási eljárás teljes tartama alatt a jogi képviseletet ellássa. E megbízást és meghatalmazást eljáró Ügyvéd a Szerződés aláírásával és ellenjegyzésével egyidejűleg elfogadja. A jelen meghatalmazás magában foglalja, hogy eljáró Ügyvéd a jelen Szerződéssel kapcsolatos valamennyi iratba betekintsen, azokról másolatot vagy kivonatot kérjen.

XV.

Vegyes és záró rendelkezése

 B	 P	 Dr. K	 D	 G	 H	 K
Tulajdonos		Okíratyzerkesztő ügyvéd		Bérleti jog jogosultja1		Bérleti jog jogosultja2

1. Eljáró Ügyvéd tájékoztatja Feleket, hogy az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény 32. § (9) bekezdésének megfelelően köteles azonosítani Feleket, és köteles a Felek személyes adatait a nyilvántartott adatokkal való egyezőségének és az általuk bemutatott okmányok érvényességének ellenőrzése érdekében a személyiadat- és lakcímnylvántartásból az előírt adatokat igényelni. Felek továbbá hozzájárulnak, hogy eljáró Ügyvéd az adataikat rögzítse, valamint Felek személyazonosító igazolványáról, lakcímgazolványáról és adóigazolványáról fénymásolatot készítsen és azokat a jelen Szerződéshez kapcsolódó iratok között elhelyezze és megőrizze.
2. Eljáró Ügyvéd tájékoztatja Feleket, hogy a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény (a továbbiakban: Pmt.) 7. § (1) bekezdése és 73. § (1) bekezdésének b) pontja alapján köteles ügyfél-átvillágítást végezni. Ennek értelmében a jelen Szerződésben rögzítésre kerülnek Felek személyazonosító adatai, a Pmt. szabályai szerint a személyazonosság igazolására alkalmas okiratok bemutatásával. Felek a jelen Szerződés aláírásával kijelentik, hogy saját nevükben és személyazonosságukat érvényesen igazoló okiratok bemutatásával járnak el.
3. Bérleti jog jogosultjai kifejezetten kérik az állami adóhatóságot, hogy a visszerthes vagyonátruházási illeték kiszabásáról szóló fizetési meghagyását a Szerződésben meghatározott lakóhelyükre kézbesítse.
4. Felek kijelentik, hogy a Szerződés egyben ügyvédi tényvázlatnak is minősül, és az eljáró Ügyvédtől a jelen Szerződést érintő minden fontosabb anyagi és eljárásjogi jogszabályról kimerítő tájékoztatást kaptak, különösen az ingatlan-nyilvántartási eljárásra, valamint az adó- és illetékfizetési kötelezettségre vonatkozóan.
5. A Szerződésben nem szabályozott kérdések tekintetében a magyar jog, különösen a Ptk. és az Inyvtv. mindenkor hatályos rendelkezései az irányadók.
6. Felek a Szerződést, annak elolvasását és közös értelmezését követően, mint akaratukkal és jognyilatkozataikkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag írták alá.

Kelt: Budapest, 2024. április 29.

B P
Tulajdonos

D G
Bérleti jog jogosultja1

H K
Bérleti jog jogosultja2

A jelen Szerződést Dr. K B (K Ü Iroda, székhelye:
II/5., eljáró ügyvéd kamarai azonosító száma:
április 29. napján.

szekesztettem és ellenjegyzem Budapest, 2024.

K Ü
Ügyvédi Irc
képviselőként
Dr. K B Ügyvéd

B P
Tulajdonos

Dr. Karkosák Balázs
Okírszerkesztő ügyvéd

D G
Bérleti jog jogosultja1

H K
Bérleti jog jogosultja2