

Adásvételi szerződés

amely létrejött

- egyrészről **KOVÁCS JÁNOS** (születési neve: szám alatti lakos, magyar állampolgár, a továbbiakban, mint **Eladó**,
 - másrészről **Létavértes Városi Önkormányzat** (székhelye: 4281 Létavértes, Kossuth utca 4., képviseli: Menyhárt Károly Sándor polgármester, adószáma: 15728568-2-09, KSH száma: 15728568-8411-321-09, nyilvántartását vezető szerv: Magyar Államkincstár, törzskönyvi azonosító szám /PIR/: 728560) magyar jogi személy, települési önkormányzat, a továbbiakban, mint **Vevő**
- között a mai napon az alábbi feltételekkel:

Előzmények:

Létavértes Városi Önkormányzat Vevő 1/1 arányú tulajdonát képezi a **Létavértes belterület 1845/1 hrsz.** alatt felvett, „kivett / kultúrház vendéglátóipari üzlet, eszpresszó” megnevezésű, 1891 nm területű ingatlan, amely ténylegesen 4281 Létavértes, Árpád tér 8. „felülvizsgálat alatt” szám alatt található. Az ingatlanra az OPUS TITÁSZ ÁRAMHÁLÓZATI Zrt. jogosult javára vezetékjog van bejegyezve 10 nm nagyságú területre. Az ingatlan tulajdoni lapján önálló szöveges bejegyzésként szerepel: művelési ág változás, épület feltüntetés; területe 62 nm-rel csökkent, beolvadt a 1844 hrsz-ú ingatlan területébe a 1464/2012. sz. munkarész alapján.

Létavértesen, 1991. január 15-én a felek között megállapodás – tartalmában bérleti szerződés – jött létre, melyben a Vevő, mint bérbeadó bérbe adta az Eladónak, mint bérlőnek „a Létavértes Művelődési Ház Rózsa utca felőli részén az 1845/1 hrsz alatti 1870 m² területű ingatlanból 68 m² területet eszpresszó-gyors falatozó létesítésére”.

A felek közötti bérleti szerződés alapján az Eladó, mint bérlő a Vevő, mint bérbeadó tulajdonát képező ingatlanon a 809/1991. számú, 1991. április 12-én kelt építési engedély alapján „felépített 10,10 x 8,10 m kontur méretű földszintes épületet”, amelyre Létavértes Nagyközségi Önkormányzat Polgármesteri Hivatal 810/1992. számú határozatában a használatbavételi engedélyt megadta.

1./ Az Eladó kijelenti, hogy – **ingatlan-nyilvántartáson kívüli** - tulajdonát képezi a **Létavértes belterület 1845/1 hrsz.** alatt felvett, „kivett / kultúrház vendéglátóipari üzlet, eszpresszó” megnevezésű, 1891 nm területű ingatlan, amely ténylegesen 4281 Létavértes, Árpád tér 8. „felülvizsgálat alatt” szám alatt található **ingatlanra általa ráépített 126,96 nm hasznos alapterületű Korona Presszó elnevezésű felépítmény (továbbiakban: felépítmény)**. A felépítmény tartozékai: amelyek értékét a vételár magába foglalja. Az Eladó kijelenti, hogy a felépítményt az ingatlan-nyilvántartási térkép tartalmazza. A felek rögzítik, hogy a felépítmény 1991. évben épült, téglafalazatú. Építése óta nem történt jelentős felújítás, a burkolatok cserére, az elektromos és gépészeti vezetékek átvizsgálásra szorulnak. A gázmérő jelenleg le van szerelve. A vizes szerelvények cseréje is indokolt, majd a belső terek átfestése is. Az Eladó előadja, hogy a felülépítmény villany-, víz- és gázközművekkel, önálló közműmérőkkel, valamint csatornával rendelkezik. Az ingatlan-nyilvántartás adatai szerint az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett tulajdonos 1/1 arányban Létavértes Városi Önkormányzat.

Jelen adásvételi szerződés tárgya az ingatlanra az Eladó által ráépített 126,96 nm hasznos alapterületű Korona Presszó elnevezésű felépítmény. Az Eladó büntetőjogi felelőssége tudatában kijelenti, hogy a felépítmény az ingatlan-nyilvántartáson kívüli kizárólagos tulajdonát képezi.

A Vevő kijelenti, hogy a felépítmény jelenlegi állapotát ismeri, az általa megtekintett és megismert állapotban kívánja megvásárolni az ingatlant. Az Eladó kijelenti, hogy a felépítmény rejtett hibájáról tudomása nincsen.

A felek rögzítik, hogy Létavértes Városi Önkormányzat Képviselő-testülete számú határozatában hozzájárul ahhoz, hogy Létavértes Városi Önkormányzat 29.040.000,-Ft, azaz Huszonkilencmillió-negyvenezer Forint összegű vételáron megvásárolja Kovács János Eladótól a fent meghatározott felépítményt azzal, hogy a vételárba kerüljön beszámításra Kovács János Eladónak az Önkormányzattal, mint Vevővel szemben fennálló 1.040.000,-Ft, azaz Egymillió-negyvenezer Forint összegű bérleti díj tartozása és a fennmaradó 28.000.000,-Ft, azaz Huszonnyolcmillió Forint összeget 15 napon belül átutalással megfizeti Kovács János Eladó részére.

2./ Az Eladó eladja, a Vevő megveszi 1/1 arányban adásvétel jogcímén megtekintett állapotában az 1./ pontban meghatározott felépítményt a kölcsönösen kialakított **29.040.000,-Ft, azaz Huszonkilencmillió-negyvenezer Forint vételárért, amelynek megfizetésére az alábbiak szerint kerül sor:**

- **1.040.000,-Ft, azaz Egymillió-negyvenezer Forint összeget a Vevő beszámítással fizeti meg az Eladó részére** akként, hogy ezen vételárrészt a felek beszámítják az Eladónak a Vevővel szemben fennálló 1.040.000,-Ft, azaz Egymillió-negyvenezer Forint összegű bérleti díj tartozásába, amely alapján **az Eladó ezen vételárrész megfizetését jelen szerződés aláírásával megfizetettnek tekintí.** A beszámítás alapján a felek az Eladónak a Vevővel szemben fennálló 1.040.000,-Ft, azaz Egymillió-negyvenezer Forint összegű bérleti díj tartozását is megfizetettnek tekintik.
- **28.000.000,-Ft, azaz Huszonnyolcmillió Forint hátralékos vételárat** a Vevő 15 napon belül megfizet az Eladó részére az Eladó számú számlájára történő átutalással.

Az Eladó kijelenti, hogy a fenti bankszámlára történő teljesítést a saját kezéhez történő joghatályos teljesítésnek ismeri el.

Kovács János Eladó

**Létavértes Városi Önkormányzat Vevő
képv.: Menyhárt Károly polgármester**

Dr. Ács Ferenc ügyvéd (KASZ: 36056359)

Az utalás akkor tekinthető teljesítettnek, amikor az átutalt összeg az Eladó fentiekben megadott bankszámláján hiánytalanul jóváírásra került. A felek a vételár fentiek szerinti megfizetését teljesítésként kifejezetten elfogadják.

3./ A felek rögzítik, hogy a felépítmény birtokátadására a teljes vételár kifizetésekor kerül sor. A Vevő a birtokátadás időpontjától kezdve jogosult a felépítmény hasznáinak szedésére és köteles viselni az azzal járó terheket, valamint a kárveszélyt.

A felépítmény átadása és átvétele során a felek a közmű (víz-, villany stb.) órák állását közösen fogják írásban rögzíteni.

A felek vállalják, hogy a birtokbaadást követő 5 munkanapon belül eljárnak a közművek Vevő nevére történő átírása ügyében. A birtokbaadás napjáig az Eladó köteles az esetleges közműtartozásait megfizetni a szolgáltató társaságok részére. Az Eladó jelen szerződés aláírásával meghatalmazza a Vevőt, hogy a közművek Vevő nevére történő átírása ügyében a közüzemi szolgáltatók előtt az Eladó képviselőjében eljárjon. Az átírásban, szükség esetén az Eladó is közreműködik a Vevő, illetve a közüzemi szolgáltatók felhívása alapján.

4./ Az Eladó szavatosságot vállal jelen szerződés tárgyát képező felépítmény per-, teher- és igénymentességéért, valamint azért, hogy a Vevő a felépítmény per-, teher- és igénymentes tulajdonjogát szerezzze meg. Az Eladó szavatolnak, hogy 3. személynek nincs a felépítmény vonatkozásában olyan joga, amely a Vevő tulajdonszerzését vagy birtoklását akadályozná, illetve korlátozná.

5./ Az Eladó kijelenti, hogy ezen ügylet adójogi következményeivel tisztában van, tudomása van arról, hogy mivel több, mint 5 éve tulajdonosa jelen szerződés tárgyát képező felépítménynek, így annak értékesítéséből származó bevétele után személyi jövedelemadó fizetési kötelezettsége nem keletkezik.

A Vevőt, mint helyi önkormányzatot az Itv. 5. § (1) bekezdés b) pontja szerint teljes személyes illetékmentesség illeti meg. Jelen szerződés megkötésével kapcsolatban ügyvédi költség nem merült fel, tekintettel a Vevő és a szerződést készítő ügyvédi iroda közötti átalánydíjas megbízási szerződésre.

6./ A felek kijelentik, hogy az Eladó cselekvőképes magyar állampolgár, a Vevő magyar jogi személy, települési önkormányzat, a felek szerződéskötési képessége nem korlátozott és nem kizárt.

7./ Az ügyben eljáró ügyvéd tájékoztatja a feleket, hogy a Pénzmosás megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. tv. – a továbbiakban Pmt. – alapján azonosítási kötelezettség terheli a felek adatai vonatkozásában.

A felek adatai a Pmt. rendelkezései alapján a jelen szerződésben kerülnek rögzítésre, a felek adatszolgáltatása, és az általuk bemutatott személyazonosság igazolására a Pmt. szabályai szerint alkalmas okirat bemutatása alapján. A felek tudomásul veszik, hogy a szerződéses kapcsolat fennállása alatt az azonosítás során megadott adatokban, illetve amennyiben nem saját nevükben járnak el az ügylet során, a tényleges tulajdonos adataiban bekövetkezett változásról a tudásszerzéstől számított 5 (öt) napon belül kötelesek az eljáró ügyvédet írásban értesíteni.

8./ A felek ezen szerződés aláírásával megbízzák Dr. Ács Ferenc Ügyvédi Irodát (székhelye: 4026 Debrecen, Péterfia utca 2. 2/9., ügyintéző: Dr. Ács Ferenc ügyvéd) ezen szerződés elkészítésével, ellenjegyzésével. Alulírott, Dr. Ács Ferenc ügyvéd, a Dr. Ács Ferenc Ügyvédi Iroda képviselőjében eljárva az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény 34. § (2) bekezdése alapján kijelentem, hogy a meghatalmazást elfogadom.

A felek tudomásul veszik, hogy mivel az Eladó ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonosa jelen szerződés tárgyát képező felépítménynek, így jelen adásvételi szerződés nem kerül benyújtásra az ügyvéd útján a földhivatalba.

9./ A felek rögzítik, hogy ezen adásvételi szerződés 4 (négy) példányban készült, amelyből az Eladó 1 példányt, a Vevő 2 példányt kapott, míg a szerződést készítő ügyvédnél 1 példány maradt.

10./ A szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyv szabályai az irányadóak.

A felek jelen szerződést – úgy is, mint ügyvédi megbízási szerződést - átolvasást és értelmezést követően, mint üzleti akaratukkal mindenben megegyezőt, minden kénysertől és befolyástól mentesen, szabad akaratukból, jóváhagyólag aláírták.

Létavértes, 2026. május

Kovács János Eladó

Létavértes Városi Önkormányzat Vevő
képv.: Menyhárt Károly polgármester

Alulírott, Dr. Ács Ferenc ügyvéd (KASZ: 36056359), a Dr. Ács Ferenc Ügyvédi Iroda (székhelye: 4026 Debrecen, Péterfia utca 2. 2/9.) képviselője az adásvételi szerződést készítettem és ellenjegyzem Létavértesen, 2026. május napján:

Dr. Ács Ferenc ügyvéd (KASZ: 36056359)

AZONOSÍTÁSI NYILVÁNTARTÁS (Üttv. 33. §)

Az ügyvéd, ügyvédi iroda neve, címe: Dr. Ács Ferenc, Dr. Ács Ferenc Ügyvédi Iroda, 4026 Debrecen, Péterfia utca 2. 2/9. ügyazonosító: 36056359/...../2026/1

I I. Természetes személy ügyfél (a továbbiakban: I. Ügyfél):

1. természetes személyazonosító adatok:

- családi és utónév:
- születési családi és utónév:
- születési hely és idő:
- anyja születési neve:

2. lakcím, ennek hiányában tartózkodási hely:

3. állampolgárság, hontalanság, menekült, bevándorolt, letelepedett, illetve EGT-állampolgár jogállás:

4. azonosító okmány típusa és száma:

5. JÜB adatigénylés válasza azonosító:

Alulírott Ügyfél nyilatkozom, hogy kiemelt közszereplőnek minősülök/nem minősülök (megfelelő aláhúzendó).

A Pmt. 4. § (2) bekezdésének pontja alapján minősülök kiemelt közszereplőnek.

A pénzeszköz forrására vonatkozó információ kiemelt közszereplő esetén:

.....
Ha természetes személy Ügyfél kiemelt közszereplőnek minősül és ennek rögzítésére nem az ügyfél nyilatkozata, hanem a bemutatott okiratok, valamint a nyilvánosan hozzáférhető nyilvántartások alapján kerül sor, az adat forrása:

II. Jogi személy / jogi személyiséggel nem rendelkező szervezet ügyfél (a továbbiakban: II. Ügyfél):

1. név, rövidített név: Létavértes Városi Önkormányzat

2. székhely vagy külföldi székhelyű vállalkozás esetén - amennyiben ilyennel rendelkezik - magyarországi fióktelep címe: 4281 Létavértes, Kossuth utca 4.

3. fő tevékenységi kör: 8411 Általános közigazgatás

4. képviselőre jogosult neve, beosztása: Menyhárt Károly Sándor polgármester

5. A jelen ügylet alapján azonosított szervezet képviselőjében eljáró természetes személy személyazonosító adatai:

- családi és utónév: Menyhárt Károly Sándor
- születési családi és utónév: Menyhárt Károly Sándor
- születési hely és idő:
- anyja születési neve:

- 7. kézbesítési megbízott azonosítására alkalmas adatai: -

8. cégbírósági nyilvántartásban szereplő jogi személy esetén cégjegyzékszám, egyéb jogi személy esetén a létrejöttéről (nyilvántartásba vételéről, bejegyzéséről) szóló határozat száma vagy nyilvántartási száma: törzskönyvi azonosító száma (PIR): 728560

9. adószáma: 15728568-2-09

Tényleges tulajdonosra vonatkozó nyilatkozat:

Alulírott I. Ügyfél kijelentem, hogy saját nevemben vagy az alábbiakban megnevezett tényleges tulajdonos nevében vagy érdekében járok el. / Alulírott II. Ügyfél képviselője az alábbiakban közlöm a II. Ügyfél tényleges tulajdonosának adatait. (megfelelő rész aláhúzendó) /Önkormányzat esetében az Önkormányzatot képviselő polgármester adatai kerülnek feltüntetésre/

A tényleges tulajdonosok adatai:

a) családi és utónév: Menyhárt Károly Sándor

b) születési családi és utónév: Menyhárt Károly Sándor

c) állampolgárság: magyar

d) születési hely, idő:

e) lakcímét, ennek hiányában tartózkodási hely:

f) (II. ügyfél nyilatkozata esetén) a tulajdonosi érdekeltég jellegét és mértéke: polgármester

Alulírott I. Ügyfél / II. Ügyfél képviselője (megfelelő aláhúzendó) nyilatkozom, hogy a tényleges tulajdonos kiemelt közszereplőnek minősül / nem minősül (megfelelő aláhúzendó).

A tényleges tulajdonos Pmt. 4. § (2) bekezdésének pontja alapján minősül kiemelt közszereplőnek.

III. Más ügyvéd által képviselt szerződéses vagy ellenérdekű ügyfél esetén, illetve más szolgáltató által elvégzett ügyfél-átvilágítás esetén

Az ügyfél-átvilágítást elvégző ügyvéd/szolgáltató neve, címe:

IV. Adatkezelési nyilatkozat

- Alulírott hozzájárulok ahhoz, hogy az ügyvéd a Pmt. szerinti ügyfél-átvilágítás során bemutatott okiratokról másolatot készítsen, és adataimat a megbízás teljesítése keretében a Pmt. 56-59. §-ában meghatározott időtartamon belül kezelje.

- Megértettem az eljáró ügyvéd tájékoztatását arra vonatkozóan, hogy az azonosítási kötelezettség teljesítése során birtokába jutott személyes adatokat az ügyvéd az üzleti kapcsolat megszűnésétől, illetve az ügyleti megbízás teljesítésétől számított nyolc évig jogosult kezelni.

- Alulírott hozzájárulok ahhoz, hogy a Pmt. 22. § (1) bekezdése szerinti, más szolgáltató által végzett ügyfél-átvilágításhoz a megbízott ügyvéd az átvilágítás során rögzített azonosító adatokat átadja.

- Alulírott tudomásul veszem, hogy az adatokban bekövetkezett változást a Pmt. 11. § és 12. § (1)-(3) bekezdése szerint az ügyvédnek haladéktalanul bejelentem.

Létavértes, 2026. május

.....
Ügyfél aláírása

AZONOSÍTÁSI NYILVÁNTARTÁS (Üttv. 33. §)

Az ügyvéd, ügyvédi iroda neve, címe: Dr. Ács Ferenc, Dr. Ács Ferenc Ügyvédi Iroda, 4026 Debrecen, Péterfia utca 2. 2/9. ügyazonosító: 36056359/...../2026/2

I. Természetes személy ügyfél (a továbbiakban: I. Ügyfél):

1. természetes személyazonosító adatok:

- családi és utónév: Kovács János
- születési családi és utónév: Kovács János
- születési hely és idő:
- anyja születési neve:
- 2. lakcím, ennek hiányában tartózkodási hely:
- 3. állampolgárság, hontalanság, menekült, bevándorolt, letelepedett, illetve EGT-állampolgár jogállás: magyar
- 4. azonosító okmány típusa és száma: személyazonosító igazolvány

5. JÜB adatigénylés válasza azonosító:

Alulírott Ügyfél nyilatkozom, hogy kiemelt közszereplőnek minősülök/nem minősülök (megfelelő aláhúzendó).

A Pmt. 4. § (2) bekezdésének pontja alapján minősülök kiemelt közszereplőnek.

A pénzeszköz forrására vonatkozó információ kiemelt közszereplő esetén:

.....

Ha természetes személy Ügyfél kiemelt közszereplőnek minősül és ennek rögzítésére nem az ügyfél nyilatkozata, hanem a bemutatott okiratok, valamint a nyilvánosan hozzáférhető nyilvántartások alapján kerül sor, az adat forrása:

II. Jogi személy / jogi személyiséggel nem rendelkező szervezet ügyfél (a továbbiakban: II. Ügyfél):

1. név, rövidített név:

2. székhely vagy külföldi székhelyű vállalkozás esetén - amennyiben ilyenrel rendelkezik - magyarországi fióktelep címe:

3. fő tevékenységi kör:

4. képviseletre jogosult neve, beosztása:

5. A jelen ügylet alapján azonosított szervezet képviseletében eljáró természetes személy személyazonosító adatai:

- családi és utónév:
- születési családi és utónév:
- születési hely és idő:.....
- anyja születési neve:.....

7. kézbesítési megbízott azonosítására alkalmas adatai:

8. cégbírósági nyilvántartásban szereplő jogi személy esetén cégjegyzékszám, egyéb jogi személy esetén a létrejöttéről (nyilvántartásba vételéről, bejegyzéséről) szóló határozat száma vagy nyilvántartási száma:

9. adószáma:

Tényleges tulajdonosra vonatkozó nyilatkozat:

Alulírott I. Ügyfél kijelentem, hogy saját nevemben vagy az alábbiakban megnevezett tényleges tulajdonos nevében vagy érdekében járok el. / Alulírott II. Ügyfél képviselője az alábbiakban közlöm a II. Ügyfél tényleges tulajdonosának adatait. (megfelelő rész aláhúzendó)

A tényleges tulajdonosok adatai:

a) családi és utónév:

b) születési családi és utónév:

c) állampolgárság:

d) születési hely, idő:

e) lakcímét, ennek hiányában tartózkodási hely:

f) (II. ügyfél nyilatkozata esetén) a tulajdonosi érdekeltség jellegét és mértéke:

Alulírott I. Ügyfél / II. Ügyfél képviselője (megfelelő aláhúzendó) nyilatkozom, hogy a tényleges tulajdonos kiemelt közszereplőnek minősül / nem minősül (megfelelő aláhúzendó).

A tényleges tulajdonos Pmt. 4. § (2) bekezdésének pontja alapján minősül kiemelt közszereplőnek.

III. Más ügyvéd által képviselt szerződéses vagy ellenérdekű ügyfél esetén, illetve más szolgáltató által elvégzett ügyfél-átvilágítás esetén

Az ügyfél-átvilágítást elvégző ügyvéd/szolgáltató neve, címe:

IV. Adatkezelési nyilatkozat

- Alulírott hozzájárulok ahhoz, hogy az ügyvéd a Pmt. szerinti ügyfél-átvilágítás során bemutatott okiratokról másolatot készítsen, és adataimat a megbízás teljesítése keretében a Pmt. 56-59. §-ában meghatározott időtartamon belül kezelje.

- Megértettem az eljáró ügyvéd tájékoztatását arra vonatkozóan, hogy az azonosítási kötelezettség teljesítése során birtokába jutott személyes adatokat az ügyvéd az üzleti kapcsolat megszűnésétől, illetve az ügyleti megbízás teljesítésétől számított nyolc évig jogosult kezelni.

- Alulírott hozzájárulok ahhoz, hogy a Pmt. 22. § (1) bekezdése szerinti, más szolgáltató által végzett ügyfél-átvilágításhoz a megbízott ügyvéd az átvilágítás során rögzített azonosító adatokat átadja.

- Alulírott tudomásul veszem, hogy az adatokban bekövetkezett változást a Pmt. 11. § és 12. § (1)-(3) bekezdése szerint az ügyvédnek haladéktalanul bejelentem.

Létavértes, 2026. május

.....
Ügyfél aláírása