

**Feladó:** Ratkó József  
**Küldve:** péntek 2023. szeptember 15 13:32  
**Címzett:** Durai Ádám  
**Másolatot kap:** [REDACTED]  
**Tárgy:** RE: Camargue kft - Alpár u 4.

Camargue Kereskedelmi, Szolgáltató és Tanácsadó Kft.  
Durai Ádám  
Ügyvezető részére

Tisztelt Ügyvezető Úr!

A 1076 Budapest, Alpár u. 4. sz. alatti ingatlan adásvétel útján történő értékesítése tárgyában megküldött levelében kapcsolatban az alábbi tájékoztatást kívánom adni:

Tekintettel arra, hogy a Képviselő-testület 222/2023. (VI.21.) számú határozatában az adásvételi szerződés megkötésére nyitva álló határidő 2023. július 28. napján lejárt, így a szerződés megkötésére kizárólag abban az esetben van lehetőség, ha a Képviselő-testület ehhez hozzájárulását adja. Ennek érdekében a Képviselő-testület 2023. szeptember 20. napján esedékes ülésére előterjesztést készítünk, melynek tárgya az adásvételi szerződés megkötésére nyitva álló határidő meghosszabbításának jóváhagyása.

Tájékoztatom továbbá, hogy – az illetékesekkel, valamint a külső jogi tanácsadóval folytatott egyeztetéseket követően – az a döntés született, hogy az adásvételi szerződésben az Önök által kért módosítások átvezetésére továbbra sem áll módunkban lehetőséget biztosítani.

A fenti megnevezett döntés alátámasztásul az alábbi indokokat kívánom szíves tudomására hozni:

1. Álláspontunk szerint a kért módosítások nem tekinthetők a hirdetményi feltételek „pontosításának”, hanem a hirdetményben foglaltaktól való eltérést jelentenének. Véleményünk szerint a hirdetmény rendelkezései megismerhetők és közérthetők voltak, az abban foglalt feltételeket Önök maradéktalanul, észrevétel nélkül fogadták el az ajánlatuk benyújtása során. Úgy gondoljuk, hogy a kért módosítások átvezetésével olyan többlet elemek kerülnének beemelésre a szerződésbe, amelyekre utalás sem volt az árverési hirdetményben, ezáltal új feltételeket jelentenének és kedvezőbb helyzetbe hoznák a nyertes ajánlattevőt, mint amilyen a hirdetmény szerinti felételekkel megkötendő szerződés során elérhető lett volna.
2. A Ptk. 6:75. § (1) bekezdése szerint: „Az ajánlati kötöttség a felhívásban megjelölt határidő lejártával kezdődik. Az ajánlattevő ajánlatát e határidő lejártáig módosíthatja vagy visszavonhatja.” A szerződés megkötésére nyitva álló határidőben azonban erre már nem ad lehetőséget a jogszabály, különös tekintettel arra, hogy a verseny tisztaságát súlyosan sértené, ha utóbb, az okirat aláírásakor a hirdetménytől eltérő, egyéb, kedvezőbb feltételeket lehetne kialakítani. Erre tekintettel kijelenthető, hogy a szerződés tartalma kizárólag az árverési hirdetményben foglaltakkal megegyező lehet.
3. Társaságunknak nincs hatásköre arra, hogy az Önök által utólag előterjesztett új igényeket elfogadja. Álláspontunk szerint a Képviselő-testület által meghozott határozatokhoz és az annak alapján lefolytatott eredményes árverés feltételeihez az Önkormányzat is kötve van, ezért az eljárásnak ebben a szakaszában már a Képviselő-testületnek sincs joga az új vevői igények elfogadására.
4. Kötbér: az ajánlat benyújtásakor Önök annak tudatában jelentettek be vételi szándékot, hogy a fejlesztési kötelezettség teljesítéséhez késedelmi, illetve megghiúsulási kötbér szankciók társulnak. A kötbér az új Ptk.-ban a szerződés megerősítésére szolgáló, önként vállalt többletként került szabályozásra és nem a szerződést biztosító mellékkötelezettségként. A kötelezettnek lehetősége van a kötbérfizetési kötelezettség alóli kimentésre – a

szerződésszegés szabályai szerint – a 6:142. §-ban rögzített feltételek szerint. A korábbi levelükben az alábbi javaslat került nevesítésre:

„Mivel a szerződéstervezet megfogalmazása szerint a napi kötbér összegben és határidőben végtelen, javasoljuk a gazdasági életben szokásos módon a vételár 10%-ban maximálni és érvényesíthetőségét 2 évben rögzíteni”. Álláspontunk szerint a hirdetményben meghatározott kötbér igény nem beláthatatlan, hiszen kizárólag szigorú szabályok között érvényesíthető. A teljesítés elmaradása esetére kikötött meghiúsulási kötbérnek nevezi a jogirodalom, amikor a szerződés teljesítése fizikai vagy jogi okból lehetetlenné válik. A meghiúsulási kötbér érvényesítése a teljesítés követelését kizárja. Azaz, ha a jogosult érvényesíti a meghiúsulási kötbér iránti igényét, egyúttal azt is elismeri, hogy a teljesítés nem történt meg – így azt később már nem követelheti. Ezzel szemben a késedelmi kötbér nem mentesíti a kötelezettet a teljesítés alól. Önmagában a késedelem a fent leírtak miatt nem jár automatikusan kötbér szankcióval, ezért fel sem merül, ha nincs szerződésszegés. Mivel az árverési hirdetmény az utólag kért korlátokat nem tartalmazta, ezért azok szerződésbe sem foglalhatóak. Bízunk abban, hogy szerződéskötés esetén nem merül fel a kötbérre okot adó körülmény, illetve arra a nem várt esetre, ha ez mégis megtörténne, úgy a Ptk. 6:188. § kiegészítő szabálya szerint: „A túlzott mértékű kötbér összegét a bíróság a jogosult kérelmére mérsékelheti.” Ez egyben a kötbér felső határát is jelenti a Ptk. rendelkezése szerint, melynek során a bírói gyakorlat által kialakított – arányosság rendezőelve szerint meghatározott - kötbér maximumok érvényesülnek. A meghiúsulási és késedelmi kötbér együttes alkalmazhatóságát a hirdetmény és a szerződés tervezete eleve nem írja elő. A meghiúsulási kötbér magában foglalja más szerződésszegés esetére kikötött kötbér összegét is, ezért együttesen fő szabály szerint nem követelhető.

5. Elidegenítési tilalom: az elidegenítési tilalom a fejlesztési kötelezettség teljesítéséhez fűződő jog biztosítására lett alapítva. Ezt a biztosítékot a szerződésben gyengíteni nem lehetséges. Amennyiben a vétel tárgyát képező ingatlant projekt cég részére kívánják átruházni, e körben a szerződés megkötését követően előterjesztett kérelmükre a Képviselő-testület döntése lesz az irányadó. Jelenleg ezen igény idő előttinek tekinthető, egyúttal új feltételt jelentene, ezért a szerződésben történő szerepeltetése nem megengedett.

6. Visszavásárlási jog: a tervezet 8.1. pontja a fejlesztési terv megvalósítására vállalt beépítési kötelezettség biztosítására rendelkezett arról, hogy a vevő a szerződés aláírásával az ingatlanra visszavásárlási jogot enged az eladónak. A visszavásárlási ár az adásvételi szerződésben meghatározott vételárral egyenlő. A Ptk. 6:224. § (1) bekezdése szerint: „Ha az adásvételi szerződés megkötésével egyidejűleg a felek megállapodnak abban, hogy a vevő visszavásárlási jogot enged a megvett dologra, az eladó a vevőhöz intézett nyilatkozatával a dolgot megveheti.” Mivel a visszavásárlás a projekt megvalósításának biztosítéka, a tervezett időpont leteltét követő időszak után érvényesíthető.

Hangsúlyozni kívánjuk, hogy mindezen biztosítékok kizárólag olyan vevői szerződésszegés esetén érvényesülnek, amely alól a vevő nem tudja kimenteni magát. Így ezen jogkövetkezményeket az árverési hirdetményhez képest utólag korlátozni ilyen okból sem lehetséges.

A fentiekre tekintettel kérem, hogy legyen szíves nyilatkozni, hogy a Képviselő-testület szerződéskötési határidő hosszabbításához való hozzájárulása esetén az adásvételi szerződés – fentiek szerinti tartalommal történő - aláírását vállalja-e.

Amennyiben a szerződés aláírására nem kerül sor, úgy az Önkormányzat a szerződéskötés elmaradására úgy tekint, hogy az, az ajánlattevőnek felróható okból hiúsult meg, így az Önök által árverési biztosíték címén befizetett összeget elveszítik.

Kérem a tájékoztatásban foglaltak szíves tudomásulvételét.

Megtisztelő válaszát várva,

Üdvözlettel:

**dr. Ratkó József**

Behajtási és értékesítési vezető