

## Ratkó József

---

Feladó: Mester Éva  
Küldve: csütörtök 2023. július 27 15:47  
Címzett: Ratkó József  
Másolatot kap: [REDACTED]  
Fodor  
Tárgy: FW: Alpár u. 4. adásvételi szerződéssel kapcsolatos kérdések

Tisztelt EVIN Erzsébetvárosi Ingatlangazdálkodási Nonprofit Zrt!  
Dr. Ratkó József  
Behajtási és értékesítési vezető részére

Mint arról Önöknek is tudomása van, a 2023. június 7-i versenytárgyaláson elnyertük a 1076 Budapest, Alpár u 4. szám alatti ingatlan megvásárlásának jogát. Ezt követően elkezdődött a szerződéskötési folyamat egyeztetése, amit 2023 július 28-ig be kell fejezni, azonban felmerült néhány sarkalatos kérdés, **melyben iránymutatást várunk:**

**Megjegyezni kívánjuk, hogy a pályázati feltételeket nem kívánjuk megváltoztatni,, az ingatlan megvásárlásától nem kívánunk visszalépni, pénzügyi fedezetünk a vételárra megvan, a projekt megvalósításának szándéka töretlen. Viszont ha az alábbi pontokban az iránymutatások, pontosítások nem születnek meg, az alapjaiban teszi lehetetlenné a pályázathoz leadott fejlesztési tervünk megvalósítását. A pályázati feltételekben ugyanis a vitatott pontokban sem a felmerülés indoka, sem a pontosösszezer és határidő, sem az indikátorok stb. nem voltak kifejtve, ezek pontosítását sem jogi, sem gazdasági szempontból nem lehet mellőzni.**

- 1) időben és összegben beláthatatlan kötbérterhek (probléma az összezer és az időtartam felső korlátjának hiánya, valamint a duplicitás) **indok: finanszírozhatatlan a projekt egy előre nem kalkulálható teherrel**
- 2) önkormányzat opciós joga a visszavásárlásra (pontosan mikor és milyen összegben élhet vele az önkormányzat) **indok: akkor élhessen vele az önkormányzat, ha letelik a pályázat szerinti teljesítési határidő, ne álljon fel az idő végezetéig és megkezdett beruházás esetében a projekt költségeinek megtérítését is tartalmazza**
- 3) elidegenítési tilalom (kérjük előértékesítés és kapcsolt vállalkozás esetén a szerződésben nevesíteni a jóváhagyási folyamatot) **indok: ingatlanfejlesztés esetén projektcég alapítása és előértékesítés része a gazdasági folyamatnak, ezért ezekre kérünk utalást és támpontot a szerződésben**

A fenti témák a szerződéstervezet alábbi pontjait érintik:

6. Vevő vállalja, hogy a jelen Adásvételi szerződés hatályba lépésétől számított 5 éven belül - az ajánlata mellékletét képező, és jelen Adásvételi szerződés 1. számú elválaszthatatlan mellékletét képező - fejlesztési tervben (a továbbiakban: Fejlesztési terv) foglaltakat megvalósítja (a továbbiakban: Beépítési kötelezettség). Felek a Beépítési kötelezettség teljesítéseként a műszaki átadás-átvétel, az e-napló lezárásának napját tekintik. A Fejlesztési terv határidőben való megvalósításában jelentkező késedelem esetére Felek késedelmi kötbért kötnék ki, amelynek mértéke naptári naponként napi 200.000,- Ft, azaz kettőszázezer forint. A kötbér a késedelembe esés napjától esedékes.

Mivel a szerződéstervezet megfogalmazása szerint a napi kötbér összegben és határidőben végtelen, javasoljuk azt a gazdasági életben szokásos módon a vételár 10 %-ban maximálni és érvényesíthetőségét 2 évben rögzíteni.

Ha a szerződés teljesítése a Vevőnek felróható okból hiúsul meg, abban az esetben Vevő meghiúsulási kötbér megfizetésére köteles, melynek összege a nyertes ajánlat összegének, 195.500.000,- forintnak a 30 %-a, azaz 58.650.000,- Ft, azaz ötvennyolcmillió-hatszázötvenezer forint. Felek nem tekintik ilyennek azt az esetet, ha valamely elővásárlásra jogosult szerv elővásárlási jogával él, továbbá, ha valamely jogszabály-módosítás okozza a beépítési kötelezettség teljesítésének ellehetetlenülését. Ezen esetekben Vevőt nem terheli kötbér-fizetési kötelezettség.

A szerződéstervezet nem tér ki rá, mit jelent a meghiúsulás és mit tekintenek szerződő felek annak és mi aktiválja a fizetési kötelezettséget. Nem tér ki arra sem, hogy mindkét kötbér egyszerre is érvényesítő? Mit tekintünk meghiúsulásnak?

Javasoljuk rögzíteni, hogy a meghiúsulási kötbér az esetben érvényesíthető, ha az ingatlanon a Fejlesztési terv megvalósítása el sem kezdődött, sem az elővásárlásra jogosultak elővásárlási, sem az önkormányzat visszavásárlási jogával nem élt. A meghiúsulási kötbér fizetése a megvalósítás tervezett időpontját meghaladó 180 napig érvényesíthető. A megvalósulási kötbér megkezdett beruházás esetén nem érvényesíthető.

7. Felek a Beépítési kötelezettség teljesítéséig, e kötelezettség teljesítéséhez fűződő jog biztosítására az Ingatlanra elidegenítési tilalmat alapítanak, azaz a Vevő ezen kötelezettsége teljesítéséig az Ingatlant nem idegenítheti el. Vevő a jelen Adásvételi szerződés aláírásával hozzájárul ahhoz, hogy a tulajdonjog bejegyzésével egyidejűleg az Ingatlanra az Eladó, azaz a Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata javára a Beépítési kötelezettség teljesítéséig, az Eladó ezen Beépítési kötelezettség teljesítéséhez fűződő jogának biztosítására elidegenítési tilalom kerüljön az ingatlan-nyilvántartásba feljegyzésre.

Kérjük, hogy a cégcsoporton belüli elidegenítést és az előértékesítéshez való hozzájárulás nem essen tilalom alá, ennek a lehetőségét biztosítjuk a szerződésben (közgyűlési jóváhagyás esetén).

8.1. Felek megállapodnak, hogy - a Fejlesztési terv megvalósítására vállalt beépítési kötelezettség biztosítására - Vevő a jelen Adásvételi szerződés aláírásával a Ptk. 6:224. § szerint az Ingatlanra **visszavásárlási jogot enged Eladónak**. A visszavásárlási ár a jelen Adásvételi szerződésben meghatározott vételár, 195.500.000,- Ft, azaz egyszázkilencvenötmillió-ötszázezer forint. A visszavásárlási joga alapján Eladó a Vevőhöz intézett nyilatkozatával az Ingatlant megveheti.

A szóbeli egyeztetésen elhangzott, hogy ez a visszavásárlás a projekt megvalósításának biztosítéka, tehát időben nem lehet korlátlan, nem kerülhet rá sor pl. a 2. évben és nem kerülhet rá sor a projekt megvalósulásának tervezett időpontjának leteltét követő valamely időszak után. A szóbeli egyeztetésen az is elhangzott, hogy az 5 év sikertelen letelte után dönthet úgy az önkormányzat, hogy inkább visszavásárolja az ingatlant (természetesen a visszavásárlási áron felül vevő ekkor igényt tart az értéknövelő ráfordítások megtérítésére is) és a visszavásárlási lehetőség végső határidejét a kötbérterhe időszak végéig javasoljuk fenntartani.

Kérjük, hogy a fentieket haladéktalanul továbbítsák az okiratot szerkesztő ügyvédi iroda, illetve a megfelelő döntéshozó szervek felé. A 2023 július 28-án esedékes aláírási határidőt önkormányzati döntés illetve megfelelő szövegezésű okirat hiányában előreláthatólag nem lehet tartani,

Mint hangsúlyozzuk, a pályázati feltételeket nem kívánjuk megváltoztatni, az ingatlan megvásárlásától nem kívánunk visszalépni, pénzügyi fedezetünk a vételárra megvan, a projekt megvalósításának szándéka töretlen, de a szerződést csak akkor vagyunk hajlandóak aláírni, ha az alapjaiban nem teszi lehetetlenné a pályázathoz leadott fejlesztési tervünk megvalósítását és nem tartalmaz olyan jogi kockázatokat, mely a vevő számára beláthatatlan.

Kind regards / Üdvözlettel,

**Mester Éva**

Advisor

**Art Homes Budapest**

1062 Budapest, Székely Bertalan utca 18.

