

**Dr. Szabó Sándor ügyvéd**  
2651 Rétság, Rákóczi út 20.

**Városi Önkormányzat**  
**Képviselő-testülete**  
**Rétság**

**Tisztelt Képviselő-testület!**

Polgármester Úr felhívására átvizsgáltam a Cegléd Invest Kft-vel kötendő adásvételi szerződés tervezetét.

Szakmai véleményem szerint – némi finomítással – a szerződés aláírható.

ad.1./ Pontosítani javaslom a szerződés tárgyát, mert ebben a formában az nem a földhivatali adatokat tartalmazza.

Javaslatom: (töreksem nem megbontani a szerződés egységét, így alkalmazkodom annak szerkezetéhez, nekem egyebekben más a szerződés-szerkesztési stílusom).

„1./ Eladó kijelenti, hogy kizárólagos tulajdonában vannak az alábbi ingatlanok:

a./ **Rétság belterületi 282/7 hrsz.** alatt felvett, ..... m2 területű, kivett ..... megjelölésű ingatlan (volt buszforduló),

b./ **Rétság belterületi 285 hrsz.** alatt felvett, ..... m2 területű, kivett ..... megjelölésű ingatlan (műhely)”

ad.3./ a 20.000.000.-Ft vételárat betűvel is javaslom kiírni, ez a szokványos ügyvédi szerződésszerkesztési gyakorlat (egy szám esetleges elütése nem okoz így gondot), kiegészítésül az Önkormányzat költségvetési számlaszámának feltüntetése szükséges még.

ad.9./ a földhivatal nem „vétel”, hanem az „adásvétel” jogcímén jegyzi be a vevő tulajdonjogát (legalábbis Rétságon ehhez ragaszkodnak, amiben igazuk is van, mert a vételi jog más jogintézmény, mint az adásvétel).

ad.8, 13, 15. és 16. pontok: Értelmezési gondokat vet fel e pontok együttese. Ki kellene zárni, hogy kötbér-alapot teremtsen az Önkormányzat bontási kötelezettségének teljesítése (8. pont), vagyis a 13. pont olyan kiegészítését javaslom, miszerint „nem minősül az eladó birtokba adási kötelezettsége késedelmes teljesítésének az eladó 8. pont szerinti bontási kötelezettségének határidőben történő teljesítése.”

ad.19./ Aggályosnak tartom az Önkormányzat részéről külön környezetvédelmi nyilatkozat megtételét, ez egyáltalán nem szokványos szerződési feltétel.

Helyette ezt javaslom: „Vevő az ingatlanokat megtekintett állapotban veszi meg, abban a tényleges kulturállapotukban, amelyben azok jelenleg vannak. Eladó kijelenti, hogy legjobb tudomása szerint az ingatlanokon semmilyen környezetkárosító vagy környezetszennyező tevékenység nem folyt.”

A vevő által javasolt „környezetvédelmi felelősségvállaló nyilatkozat” aláírása azt a veszélyt rejti, hogy bármilyen későbbi, akár az építkezéssel összefüggő vagy annak nyomán felszínre kerülő esetleges talajszennyezés vagy talajvíz előfordulás esetén a vevő az Önkormányzat költségére mentesíthetné az ingatlanokat, ami nyilvánvaló képtelenség, mert akár a vételár többszörösét is elérheti az ilyen mentesítés költsége. Mi eladjuk az ingatlant ebben az állapotában. A vevő nézze meg, mit vesz és döntse el, hogy kell neki vagy nem.

Semmiféle későbbi felelősséget, netán mentesítési kötelezettséget az Önkormányzat nem vállalhat.

Nem javaslom tehát a környezetvédelmi felelősségvállaló nyilatkozat aláírását.

Ha ezen múlik a szerződés megkötése, akkor sem javaslom, mert a polgári jogi felelősség érvényesítése nem csak a tényleges kár, hanem az elmaradt haszon megtérítését is jelentené, vagyis az áruházipítés késedelme vagy esetleges meghússulása esetén az elmaradt hasznot is követelhetné a vevő.

Esetleg biztosíthatnánk a vevő részére, hogy ha kívánja, saját költségére előzetesen végeztesse el a megvenni szándékozott ingatlanok előzetes talajmechanikai vizsgálatát, de ha nem veszi meg, akkor állítsa helyre az ingatlanok eredeti állapotát.

ad.27./ Nem látom értelmét, miért kötnénk ki a Pest Megyei Bíróság kizárólagos illetékességét. Az ingatlan itt van helyben, ez a Nógrád Megyei Bíróság illetékességi területe, az eladó Önkormányzat székhelye ugyancsak e bíróság illetékességi területén van.

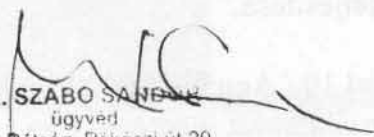
A vevő sem Pest megyei cég, hanem a Fővárosi Bíróság Cégbíróságán bejegyzett budapesti székhelyű gazdálkodó szervezet.

Semmi nem indokolja tehát a Pest Megyei Bíróság kizárólagos illetékességének kikötését.

Egyebekben a szerződéstervezet megfelelő, a fenti korrigálásokkal aláírható.

Rétság, 2008. augusztus 19.

Tisztelettel

  
DR. SZABO SÁNDOR  
ügyvéd  
2651 Rétság, Rákóczi út 20.  
Tel./fax: 35/350-395  
Mobil: 06/30/393-3471  
Adószám: 49259140-3-32