

ELŐTERJESZTÉS	
Előterjesztő:	
	Kun Ferenc, a Debreceni Ingatlanfejlesztő Kft. ügyvezetője
Tárgy:	
	A Debreceni Ingatlanfejlesztő Kft.-t érintő alapítói jogkörben való döntéshozatal a KKV-programban résztvevő A.C.S. Holding Kft. által benyújtott kérelem kapcsán
Iktatószám:	
	JOG-78567-2/2023
Ügyintéző:	
	Dr. Papp-Pálmai Éva
Feladatot jelent:	
	Kun Ferenc, a Debreceni Ingatlanfejlesztő Kft. ügyvezetője, Szűcs László, a Gazdálkodási Főosztály vezetője részére
Véleményező bizottságok:	
	Tulajdonosi Bizottság
Törvényességi véleményezés ideje:	2023. április 17.
Törvényességi ellenőrzést végezte:	Dr. Terdik Edda

Mellékletek:	

Tisztelt Tulajdonosi Bizottság!

I. Előzmények

A KKV-park I. üteme a debreceni 0499/15 hrsz. alatt nyilvántartott 16,1518 ha területű, „kivett ipari park” megjelölésű ingatlan 11,4038 ha területű, telekmegosztással a DV Zrt. tulajdonát képező hányadán valósul meg, melyre vonatkozóan a 121/2021. (XII. 16.) TB határozat alapján a DV Zrt. és a Debreceni Ingatlanfejlesztő Kft. (a továbbiakban: DING) 2022. január 25. napján adásvételi előszerződést, majd a megosztást követően 2022. április 12. napján végleges adásvételi szerződést kötöttek. A DING az így megszerzett és kialakult minimum 4000 m² nagyságú ingatlanokat tovább értékesítette az egyes KKV-k számára.

Az **A.C.S. Holding Kereskedelmi és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság** (székhelye: 4030 Debrecen, Diószegi út 0584/55 hrsz., képviseli: Óri Attila ügyvezető, a továbbiakban: A.C.S. Holding Kft.) **KKV-parkban történő ingatlanvásárlását** kétfordulós pályázati eljárás keretében a **Tulajdonosi Bizottság** első körben a 38/2021. (VII. 22.) TB határozattal, második körben a 11/2022. (II. 9.) TB határozattal **hagyta jóvá**, melyet követően **2022. június 1. napján adásvételi szerződés megkötésére került sor** a DING és az A.C.S. Holding Kft. között a **debreceni 0499/30 hrsz.-ú**, „kivett beruházási célterület” megnevezésű, 5249 m² területű ingatlan vonatkozásában.

A felek között létrejött adásvételi szerződés 27./ pontja szerint:

„27./ Annak kizárása érdekében, hogy vevő ezen adásvételi szerződés megkötését követően az ingatlan vonatkozásában vállalt beépítési, hasznosítási kötelezettség teljesítése nélkül az ingatlant harmadik személy részére értékesítse, felek 2025. június hó 30. napjáig eladó javára elidegenítési tilalmat kötnek ki.

Amennyiben vevő az előszerződés mellékletét képező fejlesztési terv megvalósítását megkezdi, és hitelt érdemlően igazolja, hogy a megvalósításhoz igénybe venni kívánt pályázat eredményességéhez az ingatlan tehermentessége feltétlenül szükséges és a pályázati feltételeknek egyébként megfelel, vagy a megvalósításhoz szükséges finanszírozás biztosítása érdekében a szerződés tárgyát képező ingatlan banki fedezetként történő igénybevétele szükséges, úgy vevő kérelmezheti az eladótól, hogy az elidegenítési tilalom törléséhez szükséges ingatlan-nyilvántartási eljárásra alkalmas feltétel nélküli és visszavonhatatlan hozzájáruló nyilatkozatát kiadja.

A Felek rögzítik, hogy a fenti kérelemmel kapcsolatban Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének az Önkormányzat vagyonáról szóló 24/2013. (V. 30.) önkormányzati rendelete 20. § (2) bekezdés c) pontja, valamint az eladó alapító okirata szerint, az eladó tulajdonosi jogait gyakorló, Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Tulajdonosi Bizottsága hozzájárulása szükséges.”

Fenti rendelkezés értelmében az ingatlant érintően 2022. június 10. napjával - a beépítési kötelezettség biztosítására – az **elidegenítési és terhelési tilalom bejegyzésre került a DING javára** az ingatlan-nyilvántartásba.

Az adásvételi szerződés 28./ pontja szerint:

„28./ Eladó elállási jogot, valamint visszavásárlási jogot köt ki ezen adásvételi szerződésben arra az esetre, amennyiben vevő

- a.) az ingatlan vonatkozásában nem az általa megjelölt fejlesztési terv megvalósításához szükséges rendeltetésű építmény megvalósítása érdekében terjeszt elő építési engedély megadása iránti kérelmet, vagy nem a fejlesztési tervnek megfelelő rendeltetésre vonatkozóan kér használatbavételi engedélyt,
- b.) 2023. június hó 30. napjáig nem szerez véglegessé vált építési engedélyt az általa megvalósítani vállalt épület vonatkozásában,
- c.) 2023. december hó 31. napjáig nem kezdi meg az épület kivitelezését,
- d.) 2024. december hó 31. napjáig nem szerez véglegessé vált használatbavételi engedélyt a létesített épületre,
- e.) az adásvétel tárgyát képező ingatlan kb. 22,5 m² területű részét érintő, ezen adásvételi szerződés 16.) pontjában részletesen körülírt közműlétesítéshez szükséges valamennyi hozzájárulásokat nem adja meg, illetve jogokat a közmű szolgáltató, illetve az infrastruktúra kiépítője részére ingyenesen és feltétel nélkül nem biztosítja, vagy a közmű építést egyébként akadályozza.”

Fenti rendelkezés alapján a DING-et 2025. június 30. napjáig megillető **visszavásárlási jog** 2022. június 10. napjával **bejegyzésre került** az ingatlan-nyilvántartásba.

Tájékoztatom a Tisztelt Bizottságot, hogy az **A.C.S. Holding Kft. a debreceni 0499/30 hrsz.-ú ingatlan tekintetében** 2023. február 20. napján HB/ETDR-19/157-30/2023. számmal **építési engedélyt szerzett** egy 48,44 méter x 32,74 méter külméretű, 1585,93 m² beépített alapterületű, 8,5 méter épületmagasságú, földszint + emelet szintszámú **fémforgácsoló üzem kialakítására**, mely engedély 2023. március 1. napján véglegessé vált.

II.

A.C.S. Holding Kft. kérelme

Az A.C.S. Holding Kft. 2023. április 6. napján **írásban kérelmezte** az elidegenítési és terhelési tilalommal, valamint a visszavásárlási joggal terhelt debreceni 0499/30 hrsz.-ú **ingatlan tehermentesítését**, tekintettel arra, hogy a fémforgácsoló üzem megvalósításához szükséges finanszírozás biztosítása érdekében az érintett **ingatlant banki fedezetként igénybe vette**, amelyhez a finanszírozó bankkal - 2022. június 13. napján közjegyzői okiratba foglaltan - hitelszerződést kötött. A hitelszerződés értelmében az A.C.S. Holding Kft. a bank javára nyújtott biztosítékként első ranghelyi jelzálogjogot és annak biztosítására elidegenítési és terhelési tilalmat, emellett a bank javára fennálló vételi jog biztosítását vállalta az ingatlanon, valamint az ingatlanon megvalósuló beruházás során létrejövő felépítményen. Ameddig a bank által megkövetelt terhek nem kerülnek bejegyzésre első ranghelyen az ingatlan-nyilvántartásba, az A.C.S. Holding Kft. felé a hitel nem kerül folyósításra, melyből adódóan a fémforgácsoló üzem kivitelezése elhúzódhat.

Az A.C.S. Holding Kft. rendelkezésre bocsátotta a DING javára bejegyzett elidegenítési és terhelési tilalom, valamint visszavásárlási jog törléséhez szükségesek dokumentumokat, melyek felülvizsgálatát követően a DING megalapozottnak tartja az ingatlan-nyilvántartási eljárás megindítását és az ingatlanra a DING javára bejegyzett terhek törlését, tekintettel

- az adásvételi szerződés 27./ pontjában foglalt azon kitételre, miszerint ha hitelt érdemlően igazolásra kerül, hogy az ingatlan tehermentességére feltétlenül szükség van, kérelmezhető az elidegenítési és terhelési tilalom törlése, valamint
- az adásvételi szerződés egyéb pontjaiban megfogalmazott garanciákra, melyek a visszavásárlási jog törlése esetén továbbra is biztosítják a DING-et abban, hogy a jogait érvényesíteni tudja.

Garanciát jelent az adásvételi szerződés 28./ pontjában megfogalmazott, **DING-et megillető elállási jog**, mely ugyanazon esetekben gyakorolható, mint a visszavásárlási jog. Emellett az adásvételi szerződés 29./ pontja rendelkezik arról, hogy **az elállási jog DING általi gyakorlása esetén** az A.C.S. Holding Kft. köteles az ingatlan bruttó vételára és a kapcsolódó szolgáltatások szolgáltatási díja bruttó összege 10%-ának megfelelő összegű **meghiúsulási kötbér** megfizetésére a DING részére.

Fentiekén túl az adásvételi szerződés 31./ pontja értelmében, amennyiben a DING nem él az elállási jogával, az A.C.S. Holding Kft. által vállalt hasznosítási kötelezettség elmulasztása esetén a cég **késedelmi kötbér megfizetésére köteles** az alábbiak szerint:

„Amennyiben vevő a

- a.) **2023. június hó 30. napjáig nem szerez véglegessé vált építési engedélyt** az általa megvalósítani vállalt épület vonatkozásában, úgy a vevő az elmulasztott határnaptól kezdve a véglegessé vált építési engedély megszerzésének igazolásáig **havonta**, minden megkezdett hónap után **a vételár és a szolgáltatási díj nettó összegének 2,5%-át kitevő késedelmi kötbér** megfizetésére köteles,
- b.) **2023. december hó 31. napjáig nem kezdi meg az épület kivitelezését**, úgy a vevő az elmulasztott határnaptól kezdve a kivitelezés megkezdésének igazolásáig **havonta**, minden megkezdett hónap után **a vételár és a szolgáltatási díj nettó összegének 2,5%-át kitevő késedelmi kötbér** megfizetésére köteles,
- c.) **2024. december hó 31. napjáig nem szerez véglegessé vált használatbavételi engedélyt** a létesített épületre, úgy a vevő az elmulasztott határnaptól kezdve a véglegessé vált használatbavételi engedély megszerzésének igazolásáig **havonta**, minden megkezdett hónap után **a vételár és a szolgáltatási díj nettó összegének 2,5%-át kitevő késedelmi kötbér** megfizetésére köteles,

az eladó külön felszólítása vagy bármely további jogcselekmény szükségessége nélkül.”

A DING-et az adásvételi szerződés 33./ pontja alapján az alábbi esetekben is megilleti **az elállás joga**:

- az A.C.S Holding Kft. az adásvételi szerződésben tett nyilatkozata vagy kijelentése súlyosan pontatlan, vagy valótlan,
- az A.C.S Holding Kft. olyan tevékenységet végez, vagy mulasztásba esik, amely az adásvételi szerződés céljának elérését megghiúsítja, megghiúsíthatja, vagy jelentős mértékben veszélyezteti,
- az A.C.S Holding Kft. az adásvételi szerződésből eredő lényeges kötelezettségét megszegi.

A DING fenti feltételek bekövetkezése esetén az elállási jogn kívül szintén jogosult meghiúsulási kötbérre (az ingatlan bruttó vételára és szolgáltatási díja bruttó összege 10%-ának megfelelő összegben) és jogosult az azt meghaladó kárainak érvényesítésére.

Az A.C.S. Holding Kft. és a DING között létrejött adásvételi szerződés 27./ pontja, a DING alapító okiratának 10. pontja, valamint az Önkormányzat vagyonáról szóló 24/2013. (V. 30.) önkormányzati rendelet 20. § (2) bekezdés c) pontja alapján **az elidegenítési és terhelési tilalom, valamint a visszavásárlási jog törléséhez a Tulajdonosi Bizottság hozzájárulása szükséges.**

A fentiek ismeretében kérem a Tisztelt Tulajdonosi Bizottságot, hogy hatalmazza fel a DING ügyvezetőjét a debreceni 0499/30 hrsz.-ú ingatlan tekintetében a DING javára bejegyzett elidegenítési és terhelési tilalom, valamint visszavásárlási jog törlésére irányuló ingatlan-nyilvántartási eljárás lefolytatásához szükséges hozzájárulás megadására.

Határozati javaslat

Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése Tulajdonosi Bizottsága a Debreceni Ingatlanfejlesztő Kft. ügyvezetőjének előterjesztésére a 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. és 13. pontja, 107. §-a, a 24/2013. (V. 30.) önkormányzati rendelet 20. § (2) bekezdés c) pontja, a 8/2021. (VI. 24.) határozat, a 38/2021. (VII. 22.) TB határozat, a 11/2022. (II. 9.) TB határozat, a Debreceni Ingatlanfejlesztő Kft. Alapító Okiratának 10. pontja, valamint a debreceni 0499/30 hrsz.-ú ingatlan vonatkozásában a Debreceni Ingatlanfejlesztő Kft. és az A.C.S. Holding Kereskedelmi és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság között 2022. június 1. napján létrejött adásvételi szerződés alapján, figyelemmel a 2004. évi XXXIV. törvényben és a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény 3:27. § (1) bekezdésében foglaltakra

1./ az alapítói jogok gyakorlójaként felhatalmazza a Debreceni Ingatlanfejlesztő Kft. (székhely: 4025 Debrecen, Széchenyi utca 31., képviseli: Kun Ferenc ügyvezető, a továbbiakban: DING Kft.) ügyvezetőjét, hogy a DING Kft. és az A.C.S. Holding Kereskedelmi és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság (székhelye: 4030 Debrecen, Diószegi út 0584/55 hrsz., képviseli: Őri Attila ügyvezető, a továbbiakban: A.C.S. Holding Kft.) között 2022. június 1. napján a debreceni 0499/30 hrsz.-ú ingatlan tekintetében létrejött adásvételi szerződés 27./, 28./ és 38./ pontja alapján a DING Kft. javára bejegyzett elidegenítési és terhelési tilalom, valamint visszavásárlási jog törléséhez szükséges, ingatlan-nyilvántartási eljárásra alkalmas, feltétel nélküli és visszavonhatatlan hozzájáruló nyilatkozatát az A.C.S. Holding Kft. részére - az általa vállalt beruházás megvalósításához szükséges banki finanszírozás érdekében - kiadja.

Határidő: azonnal

Felelős: a DING Kft. ügyvezetője

2./ Felkéri a Gazdálkodási Főosztály vezetőjét, hogy a döntésről tájékoztassa a DING Kft. ügyvezetőjét a szükséges intézkedések megtétele érdekében.

Határidő: azonnal

Felelős: a Gazdálkodási Főosztály vezetője

A határozati javaslat elfogadása minősített többségű döntést igényel.

Debrecen, 2023. április 20.

Kun Ferenc
ügyvezető