

ELŐTERJESZTÉS	
Előterjesztő:	
	Kun Ferenc Csaba, a Debreceni Ingatlanfejlesztő Kft. ügyvezetője
Tárgy:	
	A Debreceni Ingatlanfejlesztő Kft.-t érintő alapítói jogkörben való döntéshozatal az ÉNYGŐ területén található ingatlanokkal kapcsolatban
Iktatószám:	
	JOG-10934-11/2023
Ügyintéző:	
	Dr. Papp-Pálmai Éva
Feladatot jelent:	
	Dr. Terdik Edda, a Szervezési és Jogi Főosztály vezetője Kun Ferenc Csaba, a Debreceni Ingatlanfejlesztő Kft. ügyvezetője részére
Véleményező bizottságok:	
	Tulajdonosi Bizottság
Törvényességi véleményezés ideje:	2023. április 28.
Törvényességi ellenőrzést végezte:	Dr. Terdik Edda

Mellékletek:	
	előterjesztes 1 melleklet
	előterjesztes 2 melleklet
	I. Határozati javaslat melléklete

Tisztelt Tulajdonosi Bizottság!

I.

Ingatlanok tulajdonjogának versengő ajánlatkérés útján történő megszerzése

Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése a 82/2023. (IV. 27.) határozata alapján úgy döntött, hogy **versengő ajánlatkérés keretében értékesíteni kívánja az alábbi ingatlanokat és ingatlanrészt** (lásd a jelen előterjesztés 1. mellékletét):

Hrsz.	Megnevezés	Terület	Tulajdoni hányad
0237/396	„beruházási célterület”	1 ha 509 m ²	1/1-ed Önkormányzat
0237/399	„beruházási célterület”	7 ha 7899 m ²	1/1-ed Önkormányzat
0237/401	„beruházási célterület”	11 ha 552 m ²	1/1-ed Önkormányzat
0237/405	„beruházási célterület”	45 ha	1/3-ad Debreceni Ingatlanfejlesztő Kft. (15 ha) 2/3-ad Önkormányzat (30 ha)
0237/408	„beruházási célterület”	4 ha 4000 m ²	1/1-ed Önkormányzat
kialakítás alatt álló 0237/410	„beruházási célterület”	4 ha 6000 m ²	1/1-ed Önkormányzat
kialakítás alatt álló 0237/411	„beruházási célterület”	8 ha 5286 m ²	1/1-ed Önkormányzat

A 0237/410 hrsz-ú és a 0237/411 hrsz-ú ingatlanok az Önkormányzat 1/1-ed arányú tulajdonát képező 0237/409 hrsz-ú, „beruházási célterület” megnevezésű, 13 ha 1286 m² nagyságú ingatlan megosztásával alakulnak ki, a Deczki Geod Kft. által készített, 601784/2023. számon záradékolt változási vázrajz szerint (lásd a jelen előterjesztés 2. mellékletét).

A táblázatban szereplő ingatlanok az Észak-Nyugati Gazdasági Övezetben (a továbbiakban: ÉNYGÖ), a BMW Manufacturing Hungary Kft. által létrehozandó gépjárműgyártó üzemnek helyt adó, 400 ha nagyságú ingatlantól északra találhatók, melynek területén - az elképzelések szerint - a BMW gyár beszállítói számára kerülnek építési telkek kialakításra.

A versengő ajánlatkérés során ajánlat adására a Debreceni Ingatlanfejlesztő Kft.-t (székhely: 4025 Debrecen, Széchenyi u. 31., képviseli: Kun Ferenc Csaba ügyvezető, a továbbiakban: DING Kft.) **és a Debreceni Vagyonkezelő Zrt.-t** (székhely: 4025 Debrecen, Piac u. 77. II. em. 5., képviseli: Kocsik-Marossy Virág vezérigazgató, a továbbiakban: DV Zrt.) **jelölte meg a Közgyűlés.**

A Vagyonkezelési Osztály által felkért ingatlanforgalmi szakértők az ingatlanok és az ingatlanrész forgalmi értékének megállapítása során figyelembe vették

- az önkormányzati tulajdonszerzéssel felmerült költséget,
- a mezőgazdasági művelésből kivonással kapcsolatosan felmerült költséget,
- a földvédelmi járulék összegét,
- a talajvédelmi terv elkészítésének a költségét,
- a szakértői díjak költségét,
- az egyéb eljárási díjak költségét,
- a régészeti munkák költségét és
- a tervezett közlekedési infrastruktúra és közműberuházások költségét is.

Az ingatlanforgalmi szakértők az Önkormányzat tulajdonában álló ingatlanok és ingatlanrész forgalmi értékét az alábbiak szerint állapították meg:

Hrsz.	Megnevezés	Terület	Tulajdoni hányad	Fajlagos forgalmi érték (Ft/m ²)	Forgalmi érték (Ft)
0237/396	„beruházási célterület”	1 ha 509 m ²	1/1-ed	6.820,-	71.671.380,-
0237/399	„beruházási célterület”	7 ha 7899 m ²	1/1-ed	6.820,-	531.271.180,-
0237/401	„beruházási célterület”	11 ha 552 m ²	1/1-ed	6.820,-	753.964.640,-
0237/405	„beruházási célterület”	45 ha	2/3-ad (30 ha)	6.820,-	2.046.000.000,-
0237/408	„beruházási célterület”	4 ha 4000 m ²	1/1-ed	6.820,-	300.080.000,-
kialakítás alatt álló 0237/410	„beruházási célterület”	4 ha 6000 m ²	1/1-ed	6.820,-	313.720.000,-
kialakítás alatt álló 0237/411	„beruházási célterület”	8 ha 5286 m ²	1/1-ed	6.820,-	581.650.520,-

A debreceni 0237/405 hrsz.-ú ingatlan az Önkormányzat és a DING Kft. közös tulajdonát képezi. A Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 5:81. § (1) és (4) bekezdése értelmében a tulajdonostárs tulajdoni hányadára a többi tulajdonostársat harmadik személlyel szemben elővásárlási jog illeti meg. A külön jogszabályban biztosított elővásárlási jog megelőzi a tulajdonostársat a Ptk. alapján megillető elővásárlási jogot.

A DING Kft. alapító okiratában foglaltak szerint **az ingatlan tulajdonjogának megszerzése az alapítói jogok gyakorlójának a hatásköre**. A DING Kft.-t érintően az alapítói jogok gyakorlása az Önkormányzat vagyonáról szóló 24/2013. (V. 30.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Vagyonrendelet) 20. § (2) bekezdés c) pontja alapján **a Tulajdonosi Bizottság hatásköre**.

Fentiekre tekintettel kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy a DING Kft. alapítói jogkörében eljárva döntsön úgy, hogy a DING Kft. tegyen vételi ajánlatot a bemutatott ingatlanok és ingatlanrész önkormányzati tulajdoni hányada tekintetében az ingatlanforgalmi szakértők által megállapított forgalmi értéknek megfelelően az induló (kikiáltási) áron a versengő ajánlatkérés során abból a célból, hogy azok tulajdonjogát megszerezze. A döntési javaslatot a jelen előterjesztés I. határozati javaslata tartalmazza.

II.

Ingatlanok DING Kft. általi továbbértékesítése

Amennyiben a Közgyűlés 82/2023. (IV. 27.) határozata alapján a jelen előterjesztés I. pontjában meghatározott valamely ingatlan vagy ingatlanrész tekintetében meghirdetett versengő ajánlatkérés nyertes ajánlattevője a DING Kft. lesz, a DING Kft. tovább kívánja azokat értékesíteni a BMW lehetséges beszállítói számára újabb munkahelyteremtő beruházások megvalósítása érdekében.

A DING Kft. továbbértékesítési koncepciója alapján a megkötendő adásvételi szerződés-tervezet lényegi tartalmi elemeit az alábbiakban foglaljuk össze:

1./ Az ellenérték meghatározása:

A vételárát **minimum 22,5 EUR/m² + ÁFA** összegben javaslom megállapítani, tekintettel arra, hogy a minimum értékesítési ár fedezetet kell nyújtson az ingatlan szerzési költségén felül a DING Kft. valamennyi értékesítés érdekében felmerült költségére (pl.: ügyvédi és tranzakciós

díjak, szükség esetén a kivitelezéshez kapcsolódó közműkapcsolatok kialakítása, stb.), a közterhekre és az esetleges árfolyamváltozásból eredő veszteségre is.

Az ingatlan(ok) értékesítését követően, a kapcsolódó költségek és közterhek levonása után fennmaradó nyereséget a DING Kft. köteles az ÉNYGÖ-ben található és az Önkormányzat tulajdonában lévő debreceni 0254/220 hrsz.-ú, „beruházási célterület” megnevezésű, 14 ha 0350 m² területű ingatlanon kialakításra kerülő kamionparkoló előkészítési és megvalósítási feladataira fordítani.

Fizetési határidő: a BMW lehetséges beszállítóival kötött adásvételi szerződés hatályba lépésétől számított legfeljebb **60** nap.

2./ A felek által vállalandó kötelezettségek:

a) a DING Kft., mint majdani eladó kötelezettségei:

- biztosítja a majdani vevő terhektől mentes tulajdonszerzését, kivéve az ingatlant érintő, beépítést nem korlátozó esetleges vezetékjogokat, illetve szolgalmi jogosultságokat,
- az értékesítendő telkekre vonatkozó előzetes vizsgálati dokumentáció, valamint a környezetvédelmi engedély átadásra kerül a majdani vevő részére, majdani eladó ezen felül kizárja felelősségét az adásvétel tárgyát képező ingatlan környezeti állapota vonatkozásában,
- a tulajdonjogot az ellenérték teljes összegének kiegyenlítéséig fenntartja,
- az ingatlan birtokbaadására az adásvételi szerződés megkötését és az ellenérték teljes összegének kiegyenlítését követően kerül sor.

b) a majdani vevő kötelezettségei:

- az ellenérték fizetési kötelezettségének a szerződésben meghatározott esedékességgel eleget tesz,
- az adásvételi szerződéssel egyidejűleg köteles szolgáltatási és üzemeltetési szerződést kötni a DV Zrt. kizárólagos tulajdonában álló Debreceni Ipari Centrum Kft. szolgáltatóval az ipari park területén nyújtandó szolgáltatások kötelező igénybevétele érdekében és vállalja az ipari park szolgáltatási és üzemeltetési szerződésében foglalt üzemeltetési és szolgáltatási díj megfizetését.

A Vagyonrendelet 20. § (2) bekezdés c) pontja, valamint a DING alapító okirata szerint **ingatlan értékesítéséhez a legfőbb szerv, azaz a Tulajdonosi Bizottság döntése szükséges**, melyre tekintettel kérem a Tisztelt Bizottság döntését a DING Kft. nyertessége esetén az általa a versengő ajánlatkérés során megszerzendő ingatlanok továbbértékesítésével és a BMW lehetséges beszállítóival kötendő adásvételi szerződések feltételeivel kapcsolatban. A döntési javaslatot a jelen előterjesztés II. határozati javaslata tartalmazza.

III.

A Ptk. 3:27. § (1) bekezdése kimondja, hogy a felügyelőbizottság köteles a tagok vagy az alapítók döntéshozó szerve elé kerülő előterjesztéseket megvizsgálni, és ezekkel kapcsolatos álláspontját a döntéshozó szerv ülésén ismertetni.

A Társaság felügyelőbizottsága az előterjesztést a Bizottság üléséig megtárgyalja, döntése a Bizottság ülésén kerül ismertetésre.

A fentiek ismeretében kérem a Tisztelt Tulajdonosi Bizottságot, hogy a határozati javaslatokról dönteni szíveskedjen.

I. Határozati javaslat

Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése Tulajdonosi Bizottsága a Debreceni Ingatlanfejlesztő Kft. ügyvezetőjének előterjesztésére a 2011. évi CLXXXIX. törvény 107. §-a, a 24/2013. (V. 30.) önkormányzati rendelet 20. § (2) bekezdés c) pontja, valamint a Debreceni Ingatlanfejlesztő Kft. Alapító Okiratának 10. pont 10.3.11. alpontja alapján, figyelemmel a 2013. évi V. törvény 3:27. § (1) bekezdésében és a 82/2023. (IV. 27.) határozatban foglaltakra

1./ mint a Debreceni Ingatlanfejlesztő Kft. (székhely: 4025 Debrecen, Széchenyi u. 31., Cg.: 09-09-030105, képviseli: Kun Ferenc Csaba ügyvezető, a továbbiakban: DING Kft.) alapítói jogainak gyakorlója felhatalmazza a DING Kft.-t arra, hogy vegyen részt a Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének mellékelt 82/2023. (IV. 27.) határozata (a továbbiakban: Határozat) alapján meghirdetett versengő ajánlatkérésen, a Határozatban megjelölt induló (kikiáltási) áron, a vételár legkésőbb 2024. december 31. napjáig történő megfizetésével, a Határozatban foglalt ingatlanok vagy ingatlanrész tulajdonjogának megszerzése érdekében.

2./ Nyertes ajánlattétel esetén úgy dönt, hogy a DING Kft. – a Magyar Államot követően – éljen elővásárlási jogával a debreceni 0237/405 hrsz.-ú ingatlanrész vonatkozásában, valamint felhatalmazza az ügyvezetőt az 1./ pont szerinti adásvételi szerződés(ek) megkötésére.

Határidő: nyertes ajánlattétel esetén azonnal

Felelős: a DING Kft. ügyvezetője

3./ Felkéri a Szervezési és Jogi Főosztály vezetőjét, hogy a döntésről a DING Kft. ügyvezetőjét tájékoztassa a szükséges intézkedések megtétele érdekében.

Határidő: azonnal

Felelős: a Szervezési és Jogi Főosztály vezetője

A határozati javaslat elfogadása minősített többségű döntést igényel.

Debrecen, 2023. április 28.

Kun Ferenc Csaba
ügyvezető

II. Határozati javaslat

Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése Tulajdonosi Bizottsága a Debreceni Ingatlanfejlesztő Kft. ügyvezetőjének előterjesztésére a 2011. évi CLXXXIX. törvény 107. §-a, a 24/2013. (V. 30.) önkormányzati rendelet 20. § (2) bekezdés c) pontja, valamint a Debreceni Ingatlanfejlesztő Kft. Alapító Okiratának 10. pont 10.3.12. alpontja alapján, figyelemmel a 2013. évi V. törvény 3:27. § (1) bekezdésében, a 82/2023. (IV. 27.) határozatban, valamint a .../2023. (...) TB határozatban foglaltakra

1./ amennyiben a Debreceni Ingatlanfejlesztő Kft. (székhely: 4025 Debrecen, Széchenyi u. 31., Cg.: 09-09-030105, képviseli: Kun Ferenc Csaba ügyvezető, a továbbiakban: DING Kft.) nyertes ajánlattevője lesz a Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének 82/2023. (IV. 27.) határozata alapján meghirdetett versengő ajánlatkérésnek, a DING Kft. alapítói jogainak gyakorlójaként felhatalmazza a DING Kft. ügyvezetőjét, hogy újabb munkahelyteremtő beruházások megvalósítása érdekében kössön adásvételi szerződés(ek)e)t a nyertes ajánlattétellel érintett ingatlan(ok) vagy ingatlanrész tekintetében az alábbi feltételekkel:

- a) a vételár minimum $22,5 \text{ EUR/m}^2 + \text{ÁFA}$,
- b) a vételárat a majdani vevő(k) a megkötött adásvételi szerződés(ek) hatályba lépésétől számított legfeljebb 60 napon belül köteles(ek) megfizetni a DING Kft. részére,
- c) az ingatlan(ok) értékesítését követően a kapcsolódó költségek és közterhek levonása után fennmaradó nyereséget a DING Kft. köteles az Észak-Nyugati Gazdasági Övezetben található, Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata tulajdonában lévő debreceni 0254/220 hrsz.-ú, „beruházási célterület” megnevezésű, 14 ha 0350 m² területű ingatlanon kialakításra kerülő kamionparkoló előkészítési és megvalósítási feladataira fordítani.

2./ Az 1./ pontban foglaltak alapján a DING Kft. alapítói jogainak gyakorlójaként jóváhagyja az 1./ pont szerinti adásvételi szerződés(ek) lényeges tartalmi elemeit az alábbiak szerint:

a) a majdani eladó kötelezettségei:

- biztosítja a majdani vevő(k) terhektől mentes tulajdonszerzését, kivéve az ingatlant érintő, beépítést nem korlátozó esetleges vezetékjogokat, illetve szolgalmi jogosultságokat,
- az értékesítendő telkekre vonatkozó előzetes vizsgálati dokumentáció, valamint a környezetvédelmi engedély átadásra kerül a majdani vevő(k) részére, majdani eladó ezen felül kizárja felelősségét az adásvétel tárgyát képező ingatlan környezeti állapota vonatkozásában,
- a tulajdonjogot az ellenérték teljes összegének kiegyenlítéséig fenntartja,
- az ingatlan birtokbaadására az adásvételi szerződés(ek) megkötését és az ellenérték teljes összegének kiegyenlítését követően kerül sor,

b) a majdani vevő(k) kötelezettségei:

- az ellenérték fizetési kötelezettségének a szerződésben meghatározott esedékességgel eleget tesz,
- az adásvételi szerződéssel egyidejűleg köteles szolgáltatási és üzemeltetési szerződést kötni a Debreceni Vagyonkezelő Zrt. kizárólagos tulajdonában álló Debreceni Ipari Centrum Kft. szolgáltatóval az ipari park területén nyújtandó szolgáltatások kötelező igénybevétele érdekében és vállalja az ipari park szolgáltatási és üzemeltetési szerződésében foglalt üzemeltetési és szolgáltatási díj megfizetését.

3./ Felkéri a Szervezési és Jogi Főosztály vezetőjét, hogy a döntésről tájékoztassa a DING Kft. ügyvezetőjét a szükséges intézkedések megtétele érdekében.

Határidő: azonnal
Felelős: a Szervezési és Jogi Főosztály vezetője

A határozati javaslat elfogadása minősített többségű döntést igényel.

Debrecen, 2023. április 28.

Kun Ferenc Csaba
ügyvezető