

ELŐTERJESZTÉS	
<b>Előterjesztő:</b>	
	Kun Ferenc, a Debreceni Ingatlanfejlesztő Kft. ügyvezetője
<b>Tárgy:</b>	
	A Debreceni Ingatlanfejlesztő Kft-t érintő alapítói jogkörben való döntéshozatal a Déli Gazdasági Övezet területén megvalósítandó KKV programra vonatkozóan
<b>Iktatószám:</b>	
	JOG-9815-4/2024
<b>Ügyintéző:</b>	
	Bákonyiné dr. Szabó Melitta
<b>Feladatot jelent:</b>	
	Dr. Terdik Edda, a Szervezési és Jogi Főosztály vezetője  Kun Ferenc, a Debreceni Ingatlanfejlesztő Kft. ügyvezetője  részére
<b>Véleményező bizottságok:</b>	
	Tulajdonosi Bizottság
<b>Törvényességi véleményezés ideje:</b>	
<b>Törvényességi ellenőrzést végezte:</b>	

Mellékletek:	
	<a href="#">11 2022 es 158 2022 határozatok</a>

## 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 Kft.) 2022. január 25. napján adásvételi előszerződést, majd a megosztást követően 2022. április 12. napján végleges adásvételi szerződést kötöttek. A DING Kft. az így megszerzett és kialakult minimum 4000 m<sup>2</sup> nagyságú ingatlanokat tovább értékesítette az egyes KKV-k számára.

A KKV parkban történő ingatlanvásárlást kétfordulós pályázati eljárás keretében a Tulajdonosi Bizottság bírálta el. Az első fordulóban a 38/2021. (VII. 22.), 79/2021. (IX. 30.), 122/2021. (XII. 16.), 27/2022. (II. 24.) és 88/2022. (V. 26.) TB határozatokkal, a második fordulóban a **11/2022. (II. 9.), 40/2022. (III. 24.), 56/2022. (IV. 21.), 140/2022. (VIII. 18.) és 158/2022. (X. 7.)** TB határozatokkal döntött a cégek támogatásáról, melyet követően **2022-ben adásvételi szerződések megkötésére került sor a DING Kft. és a 16 nyertes KKV között.**

Tájékoztatom a tisztelt Tulajdonosi Bizottságot, hogy a KKV Park I. ütemének infrastruktúra fejlesztésére tervezett támogatás későbbi időpontban került biztosításra, ezért annak érdekében, hogy ez ne érintse hátrányosan a KKV-k szerződéses kötelezettségeinek teljesítését, 2023-ban az egyes adásvételi szerződések gazdasági társaságokra háruló kötelezettségei teljesítésének határideje is módosításra került.

A KKV-kal kötött adásvételi szerződések eredeti 25./ pontja szerint:

A vevő által bemutatott fejlesztési terv alapján vevő kötelezettséget vállal ezen adásvételi szerződésben arra vonatkozóan, hogy az előszerződés mellékletében szereplő fejlesztési tervben foglaltak maradéktalan megvalósítása érdekében 2023. június hó 30. napjáig véglegessé vált építési engedélyt szerez, 2023. december hó 31. napjáig megkezdje a kivitelezést, majd 2024. december hó 31. napjáig véglegessé vált használatbavételi engedélyt kap.

A módosítással ezen határidők és a szerződéses biztosítékokra vonatkozó 27./, 28./, 31./ és 38./ pontokban foglalt határidők is **6 hónappal kerültek meghosszabbításra.**

### II. Az adásvételi szerződések újabb határidő módosítása

A KKV Park I. ütemének infrastruktúra fejlesztése jelenleg is zajlik, a végleges közművek valamint az út kialakításának prognosztizált időpontja 2024. III. negyedéve.

A területen ingatlant vásárló cégek támogatására és a várhatóan megjelenő, újabb forrást biztosító pályázatokra való tekintettel a **DING Kft. kéri a tisztelt Tulajdonosi Bizottság döntését arra vonatkozóan, hogy a DING Kft. és az egyes KKV-k adásvételi szerződéseinek lényeges elemeit, keretrendszerét meghatározó 11/2022. (II. 9.) TB határozat és 158/2022. (X. 7.) TB határozat határidőket kijelölő rendelkezéseitől eltérően, módosítva azokat**

- a kivitelezés megkezdésének határideje **2024. december hó 31. napjáig,**
- a véglegessé vált használatbavételi és működési engedély megszerzésének határideje **2025. december hó 31. napjáig,**
- az eladó javára kikötött elidegenítési tilalom **2026. június hó 30. napjáig**

**kerüljön meghatározásra.**

Ezen módosítások célja, hogy a meghirdetett, forrást biztosító újabb pályázatokon a KKV Park I. ütemébe települő cégek is részt vehessenek, lehetőséget teremtve számukra a fejlődésre és növekedésre, ezzel előmozdítva a helyi gazdaság erősödését.

A fentiekben ismertetett módosítások tisztelt Tulajdonosi Bizottság általi elfogadása esetén a DING Kft. és az egyes KKV-k közötti adásvételi szerződések **határidőinek módosítása** a felek egyetértése esetén - a bizottsági döntésben meghatározott új határidőknek megfelelő *biztosítéki rendszerre is kihatóan* - lesz indokolt (Előzményi rész, valamint a 25./, 27./, 28./, 31./ és 38./ pontok):

- Végleges közművek, valamint út kialakításának prognosztizált időpontja: **2024. III. negyedév.**
- Kivitelezés megkezdésének határideje: **2024. december hó 31. napjáig.**
- Véglegessé vált használatbavételi engedély megszerzésének határideje: **2025. december hó 31. napjáig.**
- Elidegenítési és terhelési tilalom kikötése az eladó javára: **2026. június hó 30. napjáig.**
- *Eladó elállási jogának, valamint visszavásárlási jogának kikötése arra az esetre, amennyiben a vevő 2024. december hó 31. napjáig nem kezdi meg az épület kivitelezését, valamint 2025. december hó 31. napjáig nem szerez véglegessé vált használatbavételi engedélyt az épületre.*
- *Az ingatlan-nyilvántartásban a visszavásárlási jogosultság, valamint az elidegenítési és terhelési tilalom bejegyzése: 2026. június hó 30. napjáig.*
- *Késedelmi kötbér megfizetése kötelezettségének kikötése, arra az esetre, amennyiben a vevő 2024. december hó 31. napjáig nem kezdi meg az épület kivitelezését, valamint 2025. december hó 31. napjáig nem szerez véglegessé vált használatbavételi engedélyt az épületre.*

Tájékoztatom a tisztelt Tulajdonosi Bizottságot, hogy a szintén második forduló KKV-s támogató döntéseket tartalmazó, I. pontban említett 56/2022. (IV. 21.) és 140/2022. (VIII. 18.) TB határozatok a 11/2022. (II. 9.) TB döntésben rögzített határidőkre utalnak vissza, valamint hogy a 40/2022. (III. 24.) TB határozat alapján nem került sor szerződéskötésre, így **ezen határozatok külön módosítása nem szükséges.**

### III.

#### Jogszabályi háttér

Az Önkormányzat vagyonáról szóló 24/2013. (V. 30.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Vagyonrendelet) 20. § (2) bekezdés c) pontja szerint **azokban a kérdésekben, amelyeket törvény, valamint a létesítő okirat a legfőbb szerv kizárólagos hatáskörébe utal**, az Önkormányzat 100%-os tulajdonában álló, korlátolt felelősségű - nem nonprofit - gazdasági társaság tulajdonában lévő gazdasági társaság esetén **a Tulajdonosi Bizottság dönt.**

A DING Kft. alapító okiratának 10.2. pontja alapján a társaság egyszemélyi tagja, vagyis a Debreceni Infrastruktúra Fejlesztő Kft. létesítő okiratának rendelkezései értelmében mindazon kérdésekben, amelyeket a jogszabály és/vagy a DING Kft. létesítő okirata kizárólagos alapítói hatáskörbe utal - így ingatlan értékesítése tekintetében is -, a Vagyonrendelet rendelkezései szerint a Tulajdonosi Bizottság jogosult dönteni.

A Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény 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 alapján kérem a Tisztelt Tulajdonosi Bizottságot, hogy a fentiek alapján a határozati javaslatról dönteni szíveskedjen.**

## 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, valamint a Debreceni Ingatlanfejlesztő Kft. Alapító Okiratának  
10. pontja alapján, figyelemmel a 8/2021. (VI. 24.) határozatra, a 11/2022. (II. 9.) TB  
határozatra, az 56/2022. (IV. 21.) TB határozatra, a 140/2022. (VIII. 18.) TB határozatra és a  
158/2022. (X. 7.) TB határozatra

**1./** módosítja a 11/2022. (II. 9.) TB határozat 1./b) pont bb) alpont 5. és 7. francia bekezdésében  
és a 158/2022. (X. 7.) TB határozat 5./b) pont be) és bg) alpontjában foglalt vevői  
kötelezettségekhez megállapított határidőket úgy, hogy

- a) a kivitelezés megkezdésének határidejét **2024. december hó 31. napjáig,**
- b) a véglegessé vált használatbavételi és működési engedély megszerzésének  
határidejét **2025. december hó 31. napjáig,**
- c) az eladó javára kikötött elidegenítési tilalmat **2026. június hó 30. napjáig**

terjedő időpontban határozza meg.

**2./** Felkéri a Debreceni Ingatlanfejlesztő Kft. (székhely: 4025 Debrecen, Széchenyi utca 31.,  
képviseli: Kun Ferenc ügyvezető, a továbbiakban: DING Kft.) ügyvezetőjét, hogy az 1./  
pontban foglalt döntésre tekintettel gondoskodjon a DING Kft. és a KKV Park I. ütemében  
résztevő egyes gazdasági társaságok között létrejött adásvételi szerződések – a szerződéses  
biztosítéki rendszer határidejére is kiterjedő – módosításának kezdeményezéséről.

**Határidő:** azonnal

**Felelős:** a DING Kft. ügyvezetője

**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, 2024. július 26.

**Kun Ferenc**  
ügyvezető