

E L Ő T E R J E S Z T É S	
Előterjesztő:	
	Kun Ferenc Csaba, a Debreceni Ingatlanfejlesztő Kft. ügyvezetője
Tárgy:	
	A Debreceni Ingatlanfejlesztő Kft.-t érintő alapítói jogkörben való döntéshozatal a KKV-programban résztvevő SATRAX Kft. által benyújtott kérelem kapcsán
Iktatószám:	
	JOG-9815-7/2024
Ügyintéző:	
	Dr. Papp-Pálmai Éva
Feladatot jelent:	
	Kun Ferenc Csaba, a Debreceni Ingatlanfejlesztő Kft. ügyvezetője  Dr. Terdik Edda, a Szervezési és Jogi Főosztály vezetője  részére
Véleményező bizottságok:	
	Tulajdonosi Bizottság
Egyéb véleményező szerv:	
	a Debreceni Ingatlanfejlesztő Kft. felügyelőbizottsága
Törvényességi véleményezés ideje:	2024. szeptember 23.
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 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 továbbértékesítette az egyes KKV-k számára.

A **SATRAX Elektronikus Telekommunikációs Szolgáltató és Kereskedelmi Korlátolt Felelősségű Társaság** (székhelye: 4024 Debrecen, Vigkedvű Mihály u. 41., képviseli: Szalontai Árpád ügyvezető, a továbbiakban: SATRAX 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 Kft. és a SATRAX Kft. között a **debreceni 0499/21 hrsz.-ú** „kivett beruházási célterület” megnevezésű, 5471 m<sup>2</sup> területű **ingatlan vonatkozásában**.

Tájékoztatom a Tisztelt Bizottságot, hogy a SATRAX Kft. a debreceni 0499/21 hrsz.-ú ingatlan tekintetében **2022. november 28. napján** HB/ETDR-19/6068-22/2022 számmal **építési engedélyt szerzett** egy 20,035 m x 45,00 m külméretű, 761,11 m<sup>2</sup> beépített alapterületű, 5,85 m épületmagasságú, földszint + emelet szintszámú, 1137,01 m<sup>2</sup> hasznos alapterületű **gyártóüzem építésére, mely engedély 2022. december 7. napján véglegessé vált**.

Felek az adásvételi szerződést két alkalommal módosították.

**Elsőként 2023. október 25. napján** a szerződésben vállalt időtartamot

- a SATRAX Kft. hasznosítási és beépítési kötelezettségvállalása tárgyában a kivitelezés vonatkozásában 2024. december 31. napjáról 2024. június 30. napjára, a véglegessé vált használatbavételi engedély megszerzése tárgyában 2024. december 31. napjáról 2025. június 30. napjára, valamint
- a DING Kft.-t megillető elidegenítési és terhelési tilalom, illetve visszavásárlási jog tárgyában pedig egységesen 2025. június 30. napjáról 2025. december 31. napjára

**módosítva állapították meg a Felek.** Ezen módosításra azért volt szükség, mert 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.

**Második alkalommal** a Tulajdonosi Bizottság 132/2024. (VIII. 1.) TB határozatában foglaltak végrehajtásaként történt szerződésmódosítás **2024. szeptember 20. napján**, mely során a Felek a kivitelezés megkezdésének határidejét 2024. december 31. napjáig, a véglegessé vált használatbavételi és működési engedély megszerzésének határidejét 2025. december 31. napjáig, a DING Kft. javára kikötött elidegenítési tilalmat és visszavásárlási jogosultságot 2026. június 30. napjáig terjedő időpontban határozták meg.

A fenti időpontok a DING Kft. és a KKV Park I. ütemében résztvevő más gazdasági társaságok között létrejött adásvételi szerződésekben is átvezetésre kerülnek, tekintettel arra, hogy a KKV Park I. ütemének infrastrukturális fejlesztése jelenleg is zajlik, a végleges közművek, valamint az út kialakításának prognosztizált időpontja 2024. III. negyedéve.

Fenti, második számú szerződésmódosításban foglaltak alapján a DING Kft.-t 2026. június 30. napjáig megillető **elidegenítési és terhelési tilalom, valamint visszavásárlási jog bejegyzése folyamatban van** az ingatlan-nyilvántartásba.

## II. SATRAX Kft. kérelme

A SATRAX Kft. 2024. szeptember 20. napján kelt kérelmében jelezte, hogy időközben megnövekedett a KKV Parkban tervezett fejlesztés volumene, ezért a projekt finanszírozására és lebonyolítására – 2024. szeptember 5. napjával történő bejegyzéssel – **létrehozott egy kizárólagos tulajdonában álló leányvállalatot, a SATRAX-INVEST Gyártó és Kereskedelmi Korlátolt Felelősségű Társaságot** (székhelye: 4024 Debrecen, Vígkedvű Mihály u. 41., képviseli: Szabó Zoltán ügyvezető, a továbbiakban: SATRAX-INVEST Kft.). Az ügyvezető jelzése alapján a KKV Parkban tervezett projektet a SATRAX-INVEST Kft. révén kívánják megvalósítani, melyhez szükséges, hogy a debreceni 0499/21 hrsz.-ú „kivett beruházási célterület” megnevezésű, 5471 m<sup>2</sup> területű ingatlan a SATRAX-INVEST Kft. tulajdonába kerüljön.

Fentiek alapján a SATRAX Kft. azzal a kérelemmel fordult a DING Kft.-hez, hogy járuljon hozzá az ingatlan tulajdonjogának SATRAX-INVEST Kft. részére apportálás útján való átadásához és a vonatkozó adásvételi szerződés módosításához, mely megoldás lehetővé teszi, hogy a beruházás megvalósítását az adásvételi szerződésben foglalt határidőn belül megkezdjék és megvalósítsák.

A SATRAX-INVEST Kft. ügyvezetője 2024. szeptember 20. napján kelt nyilatkozatában vállalta, hogy az ingatlan apportálását követően a DING Kft. és a SATRAX Kft. között létrejött adásvételi szerződésben a SATRAX Kft. részére megállapított kötelezettségeket a SATRAX-INVEST Kft. változatlan formában vállalja és teljesíti.

A SATRAX Kft. a DING Kft. rendelkezésére bocsátotta a SATRAX-INVEST Kft. cégnyilvántartásban szereplő adatait, melyek alapján a DING Kft. megalapozottnak tartja a kérelemben foglaltakat. A DING Kft. támogatja az apportálás végrehajtását az elidegenítési és terhelési tilalom, valamint a visszavásárlási jog a tulajdoni lapon változatlan feltételekkel történő feljegyzése mellett. Ezen túlmenően a DING Kft. jelen előterjesztés keretében kezdeményezi a Tisztelt Tulajdonosi Bizottságnál az adásvételi szerződés ismételt módosítását, mely alapján a szerződésből eredő jogok és kötelezettségek viselője a SATRAX-INVEST Kft. lenne a jövőben.

**Az adásvételi szerződésben rögzített, DING Kft.-t védő garanciák a SATRAX-INVEST Kft.-t érintően továbbra is fennállnának, melyek a következők:**

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. december hó 31. napjáig** nem szerez véglegessé vált építési engedélyt az általa megvalósítani vállalt épület vonatkozásában,*
- c) **2024. december hó 31. napjáig** nem kezdi meg az épület kivitelezését,*
- d) **2025. december hó 31. napjáig** nem szerez véglegessé vált használatbavételi engedélyt a létesített épületre.”*

Emellett az adásvételi szerződés 29./ pontja rendelkezik arról, hogy **az elállási jog DING Kft. általi gyakorlása esetén** a SATRAX Kft. helyébe lépő SATRAX-INVEST Kft. köteles az ingatlan bruttó vételára és a kapcsolódó szolgáltatások szolgáltatási díja bruttó összege 10%-ának megfelelő összegű **meghiúsulási kötbér** megfizetésére a DING Kft. részére.

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

„Amennyiben vevő

- a) **2023. december hó 31. napjáig** nem szerez véglegessé vált építési engedélyt az általa megvalósítani vállalt épület vonatkozásában, úgy vevő az elmulasztott határnaptól kezdve a véglegessé vált építési engedély megszerzésének igazolásáig havonta, minden megkezdett hónap után a vételár és szolgáltatási díj nettó összegének 2,5%-át kitevő késedelmi kötbér megfizetésére köteles,
- b) **2024. 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 szolgáltatási díj nettó összegének 2,5%-át kitevő késedelmi kötbér megfizetésére köteles,
- c) **2025. december hó 31. napjáig** nem szerez véglegessé vált használatba vételi 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 szolgáltatási díj nettó összegének 2,5%-át kitevő késedelmi kötbér megfizetésére köteles,

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

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

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

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

### III.

#### Jogsabályi 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 Vagyonszerzési és Vagyonszerzési Rendelet 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 ismeretében kérem a Tisztelt Tulajdonosi Bizottságot, hogy hatalmazza fel a DING Kft. ügyvezetőjét a debreceni 0499/21 hrsz.-ú ingatlan apportálásához szükséges hozzájárulás megadására, valamint a DING Kft. és a SATRAX Kft. között fennálló adásvételi szerződés módosítására, mely által a jövőben a SATRAX-INVEST Kft. lesz a szerződéses jogok és kötelezettségek viselője.

## 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 132/2024. (VIII. 1.) TB határozat és a Debreceni Ingatlanfejlesztő Kft. Alapító Okiratának 10. pontja alapján

**1./** az alapítói jogok gyakorlójaként felhatalmazza a Debreceni Ingatlanfejlesztő Kft. (székhely: 4025 Debrecen, Széchenyi utca 31., képviseli: Kun Ferenc Csaba ügyvezető, a továbbiakban: DING Kft.) ügyvezetőjét, hogy a DING Kft. és a SATRAX Elektronikus Telekommunikációs Szolgáltató és Kereskedelmi Korlátolt Felelősségű Társaság (székhelye: 4024 Debrecen, Vígkedvű Mihály u. 41., adószáma: 11143990-2-09, képviseli: Szalontai Árpád ügyvezető, a továbbiakban: SATRAX Kft. vagy Vevő) között 2022. június 1. napján a debreceni 0499/21 hrsz.-ú ingatlan tekintetében létrejött adásvételi szerződés és annak módosításai (a továbbiakban: adásvételi szerződés) alapján

- a) a debreceni 0499/21 hrsz.-ú ingatlan – SATRAX Kft. kizárólagos tulajdonában álló – SATRAX-INVEST Gyártó és Kereskedelmi Korlátolt Felelősségű Társaságba (székhelye: 4024 Debrecen, Vígkedvű Mihály u. 41., Cg.: 09-09-036341, adószáma: 32637885-2-09, képviseli: Szabó Zoltán ügyvezető, a továbbiakban: SATRAX-INVEST Kft.) történő apportálásához - a debreceni 0499/21 hrsz.-ú ingatlan tekintetében a DING Kft. javára a beépítési kötelezettség biztosítására bejegyzett elidegenítési és terhelési tilalom, valamint visszavásárlási jog változatlanul hagyása mellett - hozzájáruljon, valamint
- b) az apportálásra tekintettel a Vevő személyében bekövetkező változás okán módosítsa az adásvételi szerződést - annak egyéb rendelkezéseinek változatlanul hagyása mellett - annak érdekében, hogy a vevői jogok és kötelezettségek a továbbiakban a SATRAX-INVEST Kft.-re vonatkozzanak.

**Határidő:** azonnal

**Felelős:** a DING Kft. ügyvezetője

**2./** 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. szeptember 23.

**Kun Ferenc Csaba**  
ügyvezető