

## JEGYZŐKÖNYVI KIVONAT

### **Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Tulajdonosi Bizottsága 2022. február 9. napi rendes zárt üléséről**

#### **11/2022. (II. 9.) TB határozat**

Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése Tulajdonosi Bizottsága a 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdése, a 27/2021. (I. 29.) Korm. rendelet és a 307/2021. (VI. 5.) Korm. rendelet 1. §-a alapján

a Debreceni Ingatlanfejlesztő Kft. ügyvezetőjének előterjesztésére a 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. és 13. pontja, 107. §-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 79/2021. (IX. 30.) TB határozat, a 121/2021. (XII. 16.) TB határozat, a 122/2021. (XII. 16.) TB határozat, valamint a Debreceni Ingatlanfejlesztő Kft. Alapító Okiratának 10. pont 10.3. alpontja alapján, figyelemmel a 2004. évi XXXIV. törvényben és a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény 3:27. § (1) bekezdésében foglaltakra

1./ a KKV-parkban letelepedni szándékozó kis- és középvállalkozások kiválasztására irányuló KKV-program pályázati eljárásának második fordulóján részt vevő pályázók pályázatainak részletes értékelését, valamint azoknak a pályázati eljárásrendben meghatározott objektív értékelési módszer alapján elért pontszámozását figyelembe véve

a) a mellékletben meghatározottak szerint dönt a KKV-program pályázati eljárásának második fordulóján részt vevő pályázók pályázati anyagairól, egyúttal

b) jóváhagyja a KKV-parkban kialakításra kerülő ingatlanok adásvételére irányuló előszerződés lényeges tartalmi elemeit az alábbiak szerint:

#### **ba) a Debreceni Ingatlanfejlesztő Kft. kötelezettségei:**

- az értékesítendő telek telekhatárán található csatlakozási pontokig kialakítja az ideiglenes közműveket, és vevő részére csatlakozási jogot biztosít legalább ezen ideiglenes közművekre, a végleges adásvételi szerződés aláírásától számított 12 hónapon belül, amennyiben a végleges út és közmű kapacitás kiépítését megelőzően az a beépítéshez szükséges,
- gondoskodik ideiglenes út kialakításáról a végleges adásvételi szerződés aláírásától számított 12 hónapon belül, amely biztosítja az ingatlanok megközelítését a beruházási időszakban, amennyiben a végleges út és közmű kapacitás kiépítését megelőzően az a beépítéshez szükséges,
- biztosítja a majdani vevő terhektől mentes tulajdonszerzését, kivéve az ingatlant érintő, beépítést nem korlátozó esetleges vezetékjogokat, illetve szolgalmi jogosultságokat,
- a KKV-program területeire vonatkozó előzetes vizsgálati dokumentáció, valamint a környezetvédelmi engedély átadásra kerül a vevő részére, a Debreceni Ingatlanfejlesztő Kft. ezen felül kizárja felelősségét az adásvétel tárgyát képező ingatlan környezeti állapota vonatkozásában,
- a tulajdonjogot az ellenérték teljes összegének kiegyenlítéséig fenntartja,
- az ingatlan birtokbaadására a végleges adásvételi szerződés megkötését és az ellenérték teljes összegének kiegyenlítését követően kerül sor,

#### **bb) 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 Debreceni Vagyongazdálkodó Zrt. kizárólagos tulajdonában álló Debreceni Ipari Centrum Kft. szolgáltatóval az ipari park területén nyújtandó szolgáltatások kötelező igénybevétele érdekében és vállalja a KKV-park szolgáltatási és üzemeltetési szerződésében foglaltak szerint nettó 180 Ft/m<sup>2</sup>/év összegű üzemeltetési és szolgáltatási díj megfizetését,
- bemutatja és megtartja az ingatlan hasznosítására vonatkozó fejlesztési tervét,
- vállalja, hogy nem terjeszt elő a fejlesztési tervében foglaltaktól eltérő rendeltetésű építmény megvalósítása érdekében építési engedély megadása iránti kérelmet, vagy a fejlesztési tervében foglaltaktól eltérő rendeltetésre vonatkozóan használatbavételi és működési engedélyt,

- az ingatlan birtokbavételét követő 12 hónapon belül az ingatlan beépítésére vonatkozó végleges építési engedélyt szerez, a birtokbavételt követő 18 hónapon belül a kivitelezést megkezdi, és a birtokbavételtől számított 30 hónapon belül az ingatlanon felépít és arra használatbavételi és működési engedélyt szerez a hasznosítási tervben megjelölt építményre vonatkozóan,
- vállalja, hogy a beépítési és ahhoz kapcsolódó kötelezettségek teljesítését a Debreceni Ingatlanfejlesztő Kft. elállási jog és visszavásárlási jog kikötésével, illetve kötbérfizetési kötelezettséggel biztosítsa azzal, hogy a visszavásárlási jogot köteles bejegyeztetni az ingatlan-nyilvántartásba,
- annak kizárása érdekében, hogy a majdani vevő az ingatlant harmadik személy részére értékesítse vállalja, hogy 36 hónapra elidegenítési tilalom kerüljön kikötésre.

2./ Az 1./ pontban foglaltak alapján felhatalmazza a Debreceni Ingatlanfejlesztő Kft. ügyvezetőjét, hogy

- a) a Debreceni Vagyongkezelő Zrt.-vel 2022. január 25. napján kötött, adásvételi előszerződéssel érintett ingatlanokra
- a terület ipari – logisztikai és ehhez köthető szolgáltatási tevékenység végzésére alkalmas övezeti besorolással történő ingatlan-nyilvántartási kialakítását követően,
  - az ingatlanon korábban esetlegesen található épületek, építmények talajszintig történő elbontását követően,
  - az ingatlan telekhatárainak kitűzését követően,
  - az ingatlan területén a geofizikai vizsgálatok elvégzését (amelynek alapján elkészül a területre vonatkozó előzetes régészeti dokumentáció első része), valamint a lőszერmentesítés elvégzését és annak dokumentálását követően

kössön adásvételi előszerződéseket a mellékletben felsorolt pályázókkal, majd

b) az ingatlanok tehermentesítését követően kössön végleges adásvételi szerződést, 3.500 Ft/m<sup>2</sup> + ÁFA telekár, a KKV-park kialakításához szükséges infrastruktúra és közműkapacitások 2.600 Ft/m<sup>2</sup> + ÁFA ellenértéke, valamint a KKV-park kialakításával, a belső infrastruktúra létesítési feltételeinek biztosításával kapcsolatos 2.400 Ft/m<sup>2</sup> organizációs díj, azaz együttesen 8.500 Ft/m<sup>2</sup> + ÁFA összeg ellenértéken,

c) az a) és b) pont tekintetében az adásvételi előszerződés alapján előlegként az ellenérték 90%-a kerüljön megfizetésre, mely az adásvételi előszerződés aláírásától számított 15 napon belül esedékes, a fennmaradó 10% a végleges adásvételi szerződés megkötésekor fizetendő.

**Határidő:** az adásvételi előszerződés tekintetében: azonnal  
a végleges adásvételi szerződés tekintetében: a Debreceni Ingatlanfejlesztő Kft. tulajdonjogának megszerzését követően azonnal, de legkésőbb 2022. december 31. napjáig

**Felelős:** a Debreceni Ingatlanfejlesztő Kft. ügyvezetője

3./ Felkéri a Gazdálkodási Főosztály vezetőjét, hogy a döntésről tájékoztassa a Debreceni Ingatlanfejlesztő Kft. ügyvezetőjét a szükséges intézkedések megtétele érdekében.

**Határidő:** azonnal  
**Felelős:** a Gazdálkodási Főosztály vezetője

Papp Viktor sk.  
elnök

A jegyzőkönyvi kivonat hitelül:

*dr. Bodogán Nikolett*  
dr. Bodogán Nikolett  
jegyzőkönyvvezető

## JEGYZŐKÖNYVI KIVONAT

### **Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Tulajdonosi Bizottsága 2022. október 7. napi rendes zárt üléséről**

#### **158/2022. (X. 7.) TB határozat**

Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése Tulajdonosi Bizottsága a 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdése és a 180/2022. (V. 24.) Korm. rendelet 1. §-a és 4. §-a alapján

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 38/2021. (VII. 22.) TB határozat, valamint a Debreceni Ingatlanfejlesztő Kft. Alapító Okiratának 10. pont 10.2. és 10.3. alpontja alapján, figyelemmel a 2004. évi XXXIV. törvényben és a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény 3:27. § (1) bekezdésében foglaltakra

1./ a Debreceni Ingatlanfejlesztő Kft. (székhely: 4025 Debrecen, Széchenyi u. 31., Cg.: 09-09-030105, képviseli: Kun Ferenc ügyvezető) alapítói jogainak gyakorlójaként úgy dönt, hogy a Debreceni Ingatlanfejlesztő Kft. kössön adásvételi szerződést a Debreceni Vagyonkezelő Zrt. 10475/10547-ed arányú és a Cívis Ház Zrt. 72/10547-ed arányú osztatlan közös tulajdonát képező debreceni 0499/35 hrsz.-ú, „kivett beruházási célterület” megnevezésű, 10547 m<sup>2</sup> nagyságú ingatlanára 3.500,- Ft/m<sup>2</sup> + ÁFA (telekár) és 3.500,- Ft/m<sup>2</sup> + ÁFA (infrastrukturális fejlesztések ellenértéke), azaz együttesen 7.000,- Ft/m<sup>2</sup> + ÁFA összeg ellenértéken.

2./ Az 1./ pontban meghatározott adásvételi szerződés tekintetében

2.1./ a Debreceni Ingatlanfejlesztő Kft., mint vevő kötelezettségei:

- a) vállalja, hogy 3.500,-Ft/m<sup>2</sup> + ÁFA fajlagos vételárnál magasabb árat nem érvényesít a továbbértékesítésnél a majdani vevővel megkötendő adásvételi szerződésben,
- b) az ingatlan továbbértékesítésénél a majdani vevő részére beépítési kötelezettséget, ennek teljesítésére visszavásárlási jogot köt ki az adásvételi szerződés megkötésétől számított 30 hónapon belüli időtartamra azzal, hogy a beépítési kötelezettséget és a visszavásárlási jogot a vevő köteles bejegyeztetni az ingatlan-nyilvántartásba, míg a kötelezettségek teljesítését követően az eladó köteles az ezekre vonatkozó törlést kiadni a vevő részére,
- c) az általa megvásárolt ingatlan továbbértékesítése során az adásvételi szerződések hatályának fenntartása érdekében írja elő a majdani vevő részére azt, hogy 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,
- d) vállalja, hogy biztosítja a majdani vevő számára a beruházása megvalósításához szükséges ideiglenes közműkapacitásokat és utat, amennyiben a végleges út és közmű kapacitás kiépítését megelőzően az a beépítéshez szükséges,

2.2./ a Debreceni Vagyonkezelő Zrt. és a Cívis Ház Zrt., mint eladók kötelezettsége, hogy a Debreceni Ingatlanfejlesztő Kft. által megfizetett ellenértékből az ingatlant teljeskörűen tehermentesítsék az azt terhelő, az OTP Bank Nyrt. javára 3.000.000.000,-Ft erejéig bejegyzett jelzálogjogtól és a bejegyzett jelzálogjogot biztosító elidegenítési és terhelési tilalomtól, valamint szavatosságot vállalnak az ingatlan per-, teher- és igénymentessége tekintetében.

**Határidő:** azonnal

**Felelős:** a Debreceni Ingatlanfejlesztő Kft. ügyvezetője

3./ A KKV-parkban letelepedni szándékozó kis- és középvállalkozások kiválasztására irányuló KKV-program pályázati eljárásának második fordulóján részt vevő pályázó pályázatának részletes értékelését, valamint annak a pályázati eljárásrendben meghatározott objektív értékelési módszer alapján elért pontszámozását figyelembe véve a mellékletben meghatározottak szerint dönt a KKV-program pályázati eljárásának második fordulóján részt vevő pályázó pályázati anyagáról.

4./ Az 1./-3./ pontban foglaltak alapján felhatalmazza a Debreceni Ingatlanfejlesztő Kft. ügyvezetőjét, hogy az 5./ pontban meghatározott szerződéses kötelezettségvállalások alapulvételével kössön adásvételi szerződést a mellékletben meghatározott pályázóval 3.500 Ft/m<sup>2</sup> + ÁFA telekár, a KKV-park kialakításához szükséges infrastruktúra és közműkapacitások 3.500 Ft/m<sup>2</sup> + ÁFA ellenértéke, valamint a KKV-park kialakításával, a belső

infrastruktúra létesítési feltételeinek biztosításával kapcsolatos 1.500 Ft/m<sup>2</sup> organizációs díj, azaz együttesen 8.500 Ft/m<sup>2</sup> + ÁFA összeg ellenértéken, melyet a vevő az adásvételi szerződés megkötésétől számított 15 napon belül köteles egyösszegben megfizetni az eladó részére.

**Határidő:** az 1./ pontban foglalt adásvételi szerződést követően azonnal

**Felelős:** a Debreceni Ingatlanfejlesztő Kft. ügyvezetője

**5./** Jóváhagyja a 4./ pontban meghatározott adásvételi szerződés lényeges tartalmi elemeit az alábbiak szerint:

a) a Debreceni Ingatlanfejlesztő Kft., mint eladó kötelezettségei:

aa) az értékesítendő ingatlan telekhatárán található csatlakozási pontokig kialakítja az ideiglenes közműveket, és vevő részére csatlakozási jogot biztosít legalább ezen ideiglenes közművekre 2023. június 30. napjáig, amennyiben a végleges út és közmű kapacitás kiépítését megelőzően az a beépítéshez szükséges,

ab) gondoskodik ideiglenes út kialakításáról 2023. június 30. napjáig, amely biztosítja az ingatlan megközelítését a beruházási időszakban, amennyiben a végleges út és közmű kapacitás kiépítését megelőzően az a beépítéshez szükséges,

ac) biztosítja a vevő terhektől mentes tulajdonszerzését, kivéve az ingatlant érintő, beépítést nem korlátozó esetleges vezetékjogokat, illetve szolgalmi jogosultságokat,

ad) a KKV-program területeire vonatkozó előzetes vizsgálati dokumentáció, valamint a környezetvédelmi engedély átadásra kerül a vevő részére, az eladó ezen felül kizárja felelősségét az adásvétel tárgyát képező ingatlan környezeti állapota vonatkozásában,

ae) a tulajdonjogot az ellenérték teljes összegének kiegyenlítéséig fenntartja,

af) az ingatlan birtokbaadására az adásvételi szerződés megkötését és az ellenérték teljes összegének kiegyenlítését követően kerül sor,

b) a vevő kötelezettségei:

ba) az ellenérték fizetési kötelezettségének a szerződésben meghatározott esedékességgel eleget tesz, bb) 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 a KKV-park szolgáltatási és üzemeltetési szerződésében foglaltak szerint nettó 180 Ft/m<sup>2</sup>/év összegű üzemeltetési és szolgáltatási díj megfizetését,

bc) bemutatja és megtartja az ingatlan hasznosítására vonatkozó fejlesztési tervét,

bd) vállalja, hogy nem terjeszt elő a fejlesztési tervében foglaltaktól eltérő rendeltetésű építmény megvalósítása érdekében építési engedély megadása iránti kérelmet, vagy a fejlesztési tervében foglaltaktól eltérő rendeltetésre vonatkozóan használatbavételi és működési engedélyt,

be) az ingatlan birtokbavételét követő 12 hónapon belül az ingatlan beépítésére vonatkozó végleges építési engedélyt szerez, a birtokbavételt követő 18 hónapon belül a kivitelezést megkezdi, és a birtokbavételtől számított 30 hónapon belül az ingatlanon felépít és arra használatbavételi és működési engedélyt szerez a hasznosítási tervben megjelölt építményre vonatkozóan,

bf) vállalja, hogy a beépítési és ahhoz kapcsolódó kötelezettségek teljesítését az eladó elállási jog és visszavásárlási jog kikötésével, illetve kötbérfizetési kötelezettséggel biztosítsa azzal, hogy a visszavásárlási jogot köteles bejegyeztetni az ingatlan-nyilvántartásba,

bg) annak kizárása érdekében, hogy a vevő az ingatlant harmadik személy részére értékesítse, vállalja, hogy 36 hónapra elidegenítési tilalom kerüljön kikötésre.

**6./** Felkéri a Gazdálkodási Főosztály vezetőjét, hogy a döntésről tájékoztassa a Debreceni Ingatlanfejlesztő Kft. ügyvezetőjét a szükséges intézkedések megtétele érdekében.

**Határidő:** azonnal

**Felelős:** a Gazdálkodási Főosztály vezetője

Papp Viktor sk.  
elnök

A jegyzőkönyvi kivonat hitelesítése  
Dr. Bodogán Nikolett  
jegyzőkönyvvezető

