



4024 Debrecen, Piac u. 20.

Tel.: +36 52 511-410 Fax: (52) 511-401

E-mail: polgarmester@ph.debreceen.hu

**Tárgy: Sürgősségi indítvány „A DMJV Önkormányzata és a DERKAP Project Kft. között létrejött adásvételi szerződés átruházása” tárgyú előterjesztéshez**

### **Tisztelt Közgyűlés!**

Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata, mint eladó és a DERKAP Project Kft. (1066 Budapest, Teréz krt. 46. IV. emelet, képviseli: Derencsér Lili ügyvezető), mint vevő között 2013. február 28. napján adásvételi szerződés jött létre a kialakítás alatt álló 15824/1 hrsz-ú, „beépítetlen terület” megnevezésű, 1 ha 5000 m<sup>2</sup> területű, a valóságban Debrecen, Vincellér utca térségében található ingatlan tekintetében. Az adásvételi szerződés hatálybalépésének egyik feltételeként került meghatározásra a jogerős építési engedély megszerzése.

A jogerős építési engedély megszerzése és így az adásvételi szerződés mielőbbi hatálybalépése, valamint az ingatlan értékesítéséből származó bevétel mihamarabbi realizálása érdekében kérem a Tisztelt Közgyűlést, hogy „A DMJV Önkormányzata és a DERKAP Project Kft. között létrejött adásvételi szerződés átruházása” tárgyú közgyűlési előterjesztést sürgősséggel tárgyalja.

### **Határozati javaslat**

A Közgyűlés

a Polgármester előterjesztésére az 1/2013. (I.24.) önkormányzati rendelet 20. § (1) bekezdés b.) pontja alapján

„A DMJV Önkormányzata és a DERKAP Project Kft. között létrejött adásvételi szerződés átruházása” tárgyú közgyűlési előterjesztést sürgősséggel tárgyalja.

**A határozati javaslat elfogadásához egyszerű többségű döntés szükséges.**

Debrecen, 2015. január 28.

Dr. Papp László  
polgármester

## ELŐTERJESZTÉS

**Előterjesztő:**

Racsmány Gyula László

**Tárgy:**

A DMJV Önkormányzata és a DERKAP Project Kft. között létrejött adásvételi szerződés átruházása

**Iktatószám:**

-/2015

**Ügyintéző:**

Tripsánszki Bernadett

**Feladatot jelent:**

Racsmány Gyula László  
Dr. Papp László

**Véleményező bizottságok:**

Községiülés

**Törvényességi véleményezés ideje:**

2015.01.28.

**Törvényességi ellenőrzést végezte:**

Dr. Dobi Csaba

**Mellékletek:**

Kérelem (az előterjesztés melléklete)

Tisztelt Közgyűlés!

Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata, mint eladó és a DERKAP Project Kft. (1066 Budapest, Teréz krt. 46. IV. emelet, képviseli: Derencsér Lili ügyvezető), mint vevő között 2013. február 28. napján adásvételi szerződés jött létre a kialakítás alatt álló 15824/1 hrsz-ú, „beépítetlen terület” megnevezésű, 1 ha 5000 m<sup>2</sup> területű, a valóságban Debrecen, Vincellér utca térségében található ingatlan tekintetében. Az ingatlan vételára 150.000.000,- Ft + Áfa összegben került meghatározásra.

Az ingatlan értékesítésére vonatkozó pályázati felhívásban az adásvételi szerződés hatálybalépésének feltételeként a következők kerültek meghatározásra:

- A telekalakítás eredményeként újonnan kialakuló 15824/1 hrsz-ú, „beépítetlen terület” megnevezésű, 1 ha 5000 m<sup>2</sup> területű ingatlan bejegyzésre kerül az ingatlan-nyilvántartásba és
- az MNV Zrt., mint a Magyar Állam nevében az elővásárlási jog gyakorlására meghatalmazott szerv nemleges nyilatkozata, vagy az elővásárlási jog gyakorlására meghatározott 35 napos nyilatkozattételi határidő eredménytelen letelte.

A pályázó pályázatában a fenti feltételeken túl a szerződés hatálya megszűnésének feltételeként (bontó feltétel) határozta meg azt az esetet, ha az általa megvalósítani kívánt kereskedelmi építményekre vonatkozó jogerős építési engedély nem kerül kiadásra részére.

A pályázó a vételár pályázati biztosítékon (10.000.000,- Ft) felüli 140.000.000,- Ft + a teljes vételárhoz tartozó Áfa összegét a szerződés hatálybalépését követő 60 napon belül vállalja megfizetni azzal, hogy amennyiben a jogerős építési engedély 2013. december 31. napjáig nem kerül kiadásra a pályázó részére, az adásvételi szerződés visszamenőleges hatállyal megszűnik és a befizetett 10.000.000,- Ft összegű pályázati biztosíték a pályázó részére visszajár.

A Közgyűlés a pályázat értékelése során a pályázó ajánlatát elfogadta, és a jogerős építési engedély kiadása is az adásvételi szerződés hatálybalépésének feltételeként került meghatározásra.

A Debreceni Járási Földhivatal a telekalakítást az ingatlan-nyilvántartáson átvezette, melynek eredményeként kialakult a 15824/1 hrsz-ú ingatlan. Az MNV Zrt. úgy nyilatkozott, hogy a nemzeti vagyonról szóló törvényben foglalt elővásárlási jogát nem kívánja gyakorolni.

A fentiekre tekintettel az adásvételi szerződés hatálybalépésének feltételei közül csak a jogerős építési engedély megszerzése nem teljesült.

A DERKAP Project Kft. kérelmére DMJV Önkormányzatának Közgyűlése a 231/2013. (XI.28.) határozatával úgy döntött, hogy a jogerős építési engedély megszerzésének adásvételi szerződésben meghatározott határidejét 2013. december 31. napjáról 2014. december 31. napjára módosítja.

Tekintettel arra, hogy a nemzetgazdasági miniszter hozzájárulása előfeltétele az építési engedély kiadásának, a DERKAP Project Kft. ismételten kérte a jogerős építési engedély megszerzésének adásvételi szerződésben meghatározott határidejének módosítását.

A Közgyűlés a 277/2014. (XII.18.) határozatával úgy döntött, hogy a jogerős építési engedély megszerzésének adásvételi szerződésben meghatározott határidejét 2014. december 31. napjáról 2015. július 31. napjára módosítja.

Tekintettel arra, hogy a DERKAP Project Kft. kérelmét a nemzetgazdasági miniszter 2013. évben és 2014. évben is elutasította, a Kft. forrásait más projektek megvalósításának előkészítésére összpontosította.

Ezzel egyidejűleg a DELIMA Project Kft. (1027 Budapest, Frankel Leó út 14. III/2., képviseli: Derencsér Gyuláné ügyvezető) - melynek tulajdonosa Derencsér Lili, a DERKAP Project Kft. tulajdonosa és Derencsér Gyuláné-, engedélyt kért az értékesítés tárgyát képező ingatlanra az ún. plázastop alóli felmentés vonatkozásában. A nemzetgazdasági miniszter helyt adott a DELIMA Kft. kérelmének és engedélyezte a 15824/1 hrsz-ú ingatlanon 1491 m2 alapterületű kereskedelmi létesítmény létesítését.

Mivel az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 53/F. § (3) bekezdése szerint a 300 m2-nél nagyobb bruttó alapterületű kereskedelmi építményre építési engedélyezési eljárást a miniszteri felmentéssel rendelkező kérelmező indíthat, az építési engedélyt a DELIMA Project Kft. szerezheti meg.

A fentiekre tekintettel, a DELIMA Project Kft. képviseletében Derencsér Gyuláné ügyvezető és a DERKAP Project Kft. képviseletében Derencsér Lili ügyvezető 2015. január 22. napján a mellékelt kérelmet juttatták el az Önkormányzathoz, melyben kezdeményezik, hogy az adásvételi szerződés közös megegyezéssel, háromoldalú megállapodással módosításra kerüljön, oly módon, hogy a DERKAP Project Kft.-t terhelő kötelezettségek és megillető jogok a DELIMA Project Kft.-t terheljék és illessék meg.

Az adásvételi szerződés módosítására álláspontunk szerint nincs lehetőség, azonban a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény 6:208. §-a lehetőséget biztosít az úgynevezett szerződésátruházásra.

Szerződésátruházás esetén a szerződésből kilépő, a szerződésben maradó és a szerződésbe belépő felek megállapodhatnak a szerződésből kilépő felet megillető jogok és az őt terhelő kötelezettségek összességének a szerződésbe belépő félre történő átruházásáról. A szerződésbe belépő felet megilletik mindazon jogok, és terhelik mindazon kötelezettségek, amelyek a szerződésből kilépő felet a szerződésben maradó féllel szemben a szerződés alapján megillették és terhelték.

A fentiek ismeretében a szerződésátruházással az Önkormányzat érdekei nem sérülnek.

Tekintettel a fent leírtakra, az adásvételi szerződés mielőbbi hatálybalépése és az ingatlan értékesítéséből származó bevétel mihamarabbi realizálása érdekében, kérem a Tisztelt Közgyűlést, hogy a határozati javaslatról dönten szíveskedjen.

### **Határozati javaslat**

A Közgyűlés

a Vagyonkezelési Osztály vezetőjének előterjesztésére

a 2011. évi CLXXXIX. törvény 107. §-a, a 2011. évi CXCVI. törvény 13. § (1) bekezdése, a 14. § (2) bekezdése, a 2013. évi V. törvény 6:208. §-a, a 24/2013. (V.30.) önkormányzati rendelet 13. § (1) bekezdése, a 22. § a.) pontja, a 23. § (1) bekezdés a.) pontja, valamint a 24-26. §-ai alapján, figyelemmel a 26/2013. (II.28.), a 231/2013. (XI.28.) és a 277/2014. (XII.18.) határozatokra

1./ hozzájárul ahhoz, hogy a Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata, mint eladó és a DERKAP Project Kft. (1066 Budapest, Teréz krt. 46. IV. emelet, képviseli: Derencsér Lili ügyvezető), mint vevő között, a kialakítás alatt álló 15824/1 hrsz-ú, a valóságban Debrecen, Vincellér utca térségében található ingatlan tekintetében létrejött adásvételi szerződésből a DERKAP Project Kft. kilépjen, és a szerződésből a kilépő felet megillető jogok, valamint őt terhelő kötelezettségek összessége a DELIMA Project Kft.-re (1027 Budapest, Frankel Leó út 14. III/2., képviseli: Derencsér Gyuláné ügyvezető), mint szerződésbe belépő félre átruházásra kerüljön.

2./ Felkéri a Vagyonkezelési Osztály vezetőjét, hogy a Közgyűlés döntéséről a DERKAP Project Kft. és a DELIMA Project Kft. ügyvezetőit értesítse és a szerződésátruházással kapcsolatos háromoldalú megállapodást készítse elő, valamint felhatalmazza a polgármestert a megállapodás aláírására.

**Határidő:** azonnal

**Felelős:** az értesítésért, a szerződésátruházó megállapodás előkészítéséért:

a Vagyonkezelési Osztály vezetője

a szerződésátruházó megállapodás aláírásáért: a polgármester

**A határozati javaslat elfogadásához minősített többségű döntés szükséges!**

Debrecen, 2015. január 28.

Racsmány Gyula  
osztályvezető