

ELŐTERJESZTÉS	
Előterjesztő:	
	Kun Ferenc Csaba, a Debreceni Ingatlanfejlesztő Kft. ügyvezetője
Tárgy:	
	A Debreceni Ingatlanfejlesztő Kft.-t érintő alapítói jogkörben való döntéshozatal a KKV-programban résztvevő SZAKÁLY 2000 Kft. által benyújtott kérelem kapcsán
Iktatószám:	
	JOG-78567-7/2023
Ügyintéző:	
	Dr. Papp-Pálmai Éva
Feladatot jelent:	
	Kun Ferenc Csaba, a Debreceni Ingatlanfejlesztő Kft. ügyvezetője Szűcs László, a Gazdálkodási Főosztály vezetője részére
Véleményező bizottságok:	
	Tulajdonosi Bizottság
Törvényességi véleményezés ideje:	2023. június 5.
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) 2022. január 25. napján adásvételi előszerződést, majd a megosztást követően 2022. április 12. napján végleges adásvételi szerződést kötöttek. A DING az így megszerzett és kialakult minimum 4000 m² nagyságú ingatlanokat tovább értékesítette az egyes KKV-k számára.

A SZAKÁLY 2000 Gyártó, Kereskedő és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság (székhelye: 4030 Debrecen, Diószegi út 15., képviseli: Szakály János ügyvezető, a továbbiakban: SZAKÁLY 2000 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 9. napján adásvételi szerződés megkötésére került sor** a DING és a SZAKÁLY 2000 Kft. között **a debreceni 0499/16 hrsz.-ú, „kivett beruházási célterület”** megnevezésű, 10183 m² területű **ingatlan vonatkozásában**.

A felek között létrejött adásvételi szerződés 27./ pontja szerint:

*„27./ Annak kizárása érdekében, hogy vevő ezen adásvételi szerződés megkötését követően az ingatlan vonatkozásában vállalt beépítési, hasznosítási kötelezettség teljesítése nélkül az ingatlant harmadik személy részére értékesítse, **felek 2025. június hó 30. napjáig eladó javára elidegenítési tilalmat kötnek ki.***

*Amennyiben vevő az előszerződés mellékletét képező fejlesztési terv megvalósítását megkezdi, és **hitelt érdemlően igazolja**, hogy a megvalósításhoz igénybe venni kívánt pályázat eredményességéhez **az ingatlan tehermentessége feltétlenül szükséges** és a pályázati feltételeknek egyébként megfelel, vagy a megvalósításhoz szükséges finanszírozás biztosítása érdekében a szerződés tárgyát képező ingatlan banki fedezetként történő igénybevétele szükséges, úgy **vevő kérelmezheti az eladótól, hogy az elidegenítési tilalom törléséhez szükséges ingatlan-nyilvántartási eljárásra alkalmas feltétel nélküli és visszavonhatatlan hozzájáruló nyilatkozatát kiadja.***

*A Felek rögzítik, hogy a fenti kérelemmel kapcsolatban Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének az Önkormányzat vagyonáról szóló 24/2013. (V. 30.) önkormányzati rendelete 20. § (2) bekezdés c) pontja, valamint az eladó alapító okirata szerint, az eladó tulajdonosi jogait gyakorló, **Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Tulajdonosi Bizottsága hozzájárulása szükséges.**”*

Fenti rendelkezés értelmében az ingatlant érintően 2022. június 10. napjával - a beépítési kötelezettség biztosítására – az **elidegenítési és terhelési tilalom bejegyzésre került a DING javára** az ingatlan-nyilvántartásba.

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. június hó 30. napjáig nem szerez véglegessé vált építési engedélyt az általa megvalósítani vállalt épület vonatkozásában,
- c.) 2023. december hó 31. napjáig nem kezdi meg az épület kivitelezését,
- d.) 2024. december hó 31. napjáig nem szerez véglegessé vált használatbavételi engedélyt a létesített épületre.”

Fenti rendelkezés alapján a DING-et 2025. június 30. napjáig megillető **visszavásárlási jog** 2022. június 10. napjával **bejegyzésre került** az ingatlan-nyilvántartásba.

Tájékoztatom a Tisztelt Bizottságot, hogy a **SZAKÁLY 2000 Kft. a debreceni 0499/16 hrsz.-ú ingatlan tekintetében** 2023. április 26. napján HB/ETDR-19/1806-22/2023 számmal **építési engedélyt szerzett** egy 09,91 méter x 36,60 méter külméretű, 4001,12 m² beépített alapterületű, 8,43 méter épületmagasságú, földszint + emelet szintszámú **gyártó és raktár csarnok** épület építésére, mely engedély 2023. május 8. napján véglegessé vált.

II.

A SZAKÁLY 2000 Kft. kérelme

A SZAKÁLY 2000 Kft. 2023. május 11. napján **írásban kérelmezte** az elidegenítési és terhelési tilalommal, valamint a visszavásárlási joggal terhelt debreceni 0499/16 hrsz.-ú **ingatlan tehermentesítését**, tekintettel arra, hogy a gyártó és raktár csarnok megvalósításához szükséges finanszírozás biztosítása érdekében az érintett **ingatlant banki fedezetként igénybe vette**, amelyhez a finanszírozó bankkal hitelszerződést kötött. A hitelszerződés értelmében a SZAKÁLY 2000 Kft. a bank javára nyújtott biztosítékként első ranghelyi jelzálogjogot és annak biztosítására elidegenítési és terhelési tilalmat, emellett a bank javára fennálló zálogjog biztosítását vállalta az ingatlanon. Ameddig a bank által megkövetelt terhek nem kerülnek bejegyzésre első ranghelyen az ingatlan-nyilvántartásba, a SZAKÁLY 2000 Kft. felé a hitel nem kerül folyósításra, melyből adódóan a gyártó és raktár csarnok üzem kivitelezése elhúzódhat.

A SZAKÁLY 2000 Kft. rendelkezésre bocsátotta a DING javára bejegyzett elidegenítési és terhelési tilalom, valamint visszavásárlási jog törléséhez szükségesek dokumentumokat, melyek felülvizsgálatát követően a DING megalapozottnak tartja az ingatlan-nyilvántartási eljárás megindítását és az ingatlanra a DING javára bejegyzett terhek törlését, tekintettel

- az adásvételi szerződés 27./ pontjában foglalt azon kitételre, miszerint ha hitelt érdemlően igazolásra kerül, hogy az ingatlan tehermentességére feltétlenül szükség van, kérelmezhető az elidegenítési és terhelési tilalom törlése, valamint
- az adásvételi szerződés egyéb pontjaiban megfogalmazott garanciákra, melyek a visszavásárlási jog törlése esetén továbbra is biztosítják a DING-et abban, hogy a jogait érvényesíteni tudja.

Garanciát jelent az adásvételi szerződés 28./ pontjában megfogalmazott, **DING-et megillető elállási jog**, mely ugyanazon esetekben gyakorolható, mint a visszavásárlási jog. Emellett az adásvételi szerződés 29./ pontja rendelkezik arról, hogy **az elállási jog DING általi gyakorlása esetén** a SZAKÁLY 2000 Kft. köteles az ingatlan bruttó vételára és a kapcsolódó szolgáltatások

szolgáltatási díja bruttó összege 10%-ának megfelelő összegű **meghiúsulási kötbér** megfizetésére a DING részére.

Fentiekén túl az adásvételi szerződés 31./ pontja értelmében, amennyiben a DING nem él az elállási jogával, a SZAKÁLY 2000 Kft. által vállalt hasznosítási kötelezettség elmulasztása esetén a cég **késedelmi kötbér megfizetésére köteles** az alábbiak szerint:

„Amennyiben vevő a

- a.) **2023. június hó 30. napjáig nem szerez véglegessé vált építési engedélyt az általa megvalósítani vállalt épület vonatkozásában, úgy a vevő az elmulasztott határnaptól kezdve a véglegessé vált építési engedély megszerzésének igazolásáig havonta, minden megkezdett hónap után a vételár és a szolgáltatási díj nettó összegének 2,5%-át kitevő késedelmi kötbér megfizetésére köteles,**
- b.) **2023. 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 a szolgáltatási díj nettó összegének 2,5%-át kitevő késedelmi kötbér megfizetésére köteles,**
- c.) **2024. december hó 31. napjáig nem szerez véglegessé vált használatbavételi 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 a szolgáltatási díj nettó összegének 2,5%-át kitevő késedelmi kötbér megfizetésére köteles,**

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

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

- a SZAKÁLY 2000 Kft. az adásvételi szerződésben tett nyilatkozata vagy kijelentése súlyosan pontatlan, vagy valótlan,
- a SZAKÁLY 2000 Kft. olyan tevékenységet végez, vagy mulasztásba esik, amely az adásvételi szerződés céljának elérését meghiúsítja, meghiúsíthatja, vagy jelentős mértékben veszélyezteti,
- a SZAKÁLY 2000 Kft. az adásvételi szerződésből eredő lényeges kötelezettségét megszegi.

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

A SZAKÁLY 2000 Kft. és a DING között létrejött adásvételi szerződés 27./ pontja, a DING alapító okiratának 10. pontja, valamint az Önkormányzat vagyonáról szóló 24/2013. (V. 30.) önkormányzati rendelet 20. § (2) bekezdés c) pontja alapján **az elidegenítési és terhelési tilalom, valamint a visszavásárlási jog törléséhez a Tulajdonosi Bizottság hozzájárulása szükséges.**

A fentiek ismeretében kérem a Tisztelt Tulajdonosi Bizottságot, hogy hatalmazza fel a DING ügyvezetőjét a debreceni 0499/16 hrsz.-ú ingatlan tekintetében a DING javára bejegyzett elidegenítési és terhelési tilalom, valamint visszavásárlási jog törlésére irányuló ingatlan-nyilvántartási eljárás lefolytatásához szükséges hozzájárulás megadására.

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 Debreceni Ingatlanfejlesztő Kft. Alapító Okiratának 10. pontja, valamint a debreceni 0499/16 hrsz.-ú ingatlan vonatkozásában a Debreceni Ingatlanfejlesztő Kft. és az SZAKÁLY 2000 Gyártó, Kereskedő és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság között 2022. június 9. napján létrejött adásvételi szerződés alapján, figyelemmel a 2004. évi XXXIV. törvényben és a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény 3:27. § (1) bekezdésében foglaltakra

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 SZAKÁLY 2000 Gyártó, Kereskedő és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság (székhelye: 4030 Debrecen, Diószegi út 15., képviseli: Szakály János ügyvezető, a továbbiakban: SZAKÁLY 2000 Kft.) között 2022. június 9. napján a debreceni 0499/16 hrsz.-ú ingatlan tekintetében létrejött adásvételi szerződés 27./, 28./ és 38./ pontja alapján a DING Kft. javára bejegyzett elidegenítési és terhelési tilalom, valamint visszavásárlási jog törléséhez szükséges, ingatlan-nyilvántartási eljárásra alkalmas, feltétel nélküli és visszavonhatatlan hozzájáruló nyilatkozatát a SZAKÁLY 2000 Kft. részére - az általa vállalt beruházás megvalósításához szükséges banki finanszírozás érdekében - kiadja.

Határidő: azonnal

Felelős: a DING Kft. ügyvezetője

2./ Felkéri a Gazdálkodási Főosztály vezetőjét, hogy a döntésről tájékoztassa a DING Kft. ügyvezetőjét a szükséges intézkedések megtétele érdekében.

Határidő: azonnal

Felelős: a Gazdálkodási Főosztály vezetője

A határozati javaslat elfogadása minősített többségű döntést igényel.

Debrecen, 2023. június 15.

Kun Ferenc Csaba
ügyvezető