

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 MONOLIT-ÉPSZER Kft. által benyújtott kérelem kapcsán
Iktatószám:	
	JOG-78567-15/2023
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:	2023. december 12.
Törvényességi ellenőrzést végezte:	Dr. Terdik Edda

Mellékletek:	
	Eloterjesztes melleklete (11 2022. (II 9) TB határozat)

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 m² nagyságú ingatlanokat tovább értékesítette az egyes KKV-k számára.

A **MONOLIT-ÉPSZER Szolgáltató, Építőipari és Kereskedelmi Korlátolt Felelősségű Társaság** (székhelye: 4030 Debrecen, Korcsolyás utca 3., képviseli: Szabó Lajos cégvezető, a továbbiakban: MONOLIT-ÉPSZER 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. május 31. napján adásvételi szerződés megkötésére került sor** a DING Kft. és a Monolit-Épszer Kft. között a **debreceni 0499/20 hrsz.-ú**, „kivett beruházási célterület” megnevezésű, 5590 m² területű **ingatlan vonatkozásában**.

A felek között létrejött adásvételi szerződés 25./ pontja szerint:

*„25./ 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. napján véglegessé vált építési engedélyt** szerez, **2023. december hó 31. napjáig megkezdí a kivitelezést**, majd pedig a birtokbavételtől számított **2024. december hó 31. napjáig az ingatlanon felépít és véglegessé vált használatbavételi engedélyt** szerez, egy legalább **2000 m²** alapterületű gyártócsarnok rendeltetésű építményre vonatkozóan.”*

Felek a fent hivatkozott adásvételi szerződésük 25./ pontját 2022. december 13. napján - a fejlesztési tervben foglaltak maradéktalan megvalósítása érdekében felépítendő gyártócsarnok tekintetében - módosították, mely során annak **területe 1345 m²-re változott**.

Felek a 2023. október 25. napján kelt adásvételi szerződést módosító okiratban a fent hivatkozott adásvételi szerződésük 25./ pontját ismét módosították az alábbiak szerint:

*„25./ 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. december hó 31. napján véglegessé vált építési engedélyt** szerez, **2024. június hó 30. napjáig megkezdí a kivitelezést**, majd pedig a birtokbavételtől számított **2025. június hó 30. napjáig az ingatlanon felépít és véglegessé vált használatbavételi engedélyt** szerez, egy legalább **1345 m²** alapterületű gyártócsarnok rendeltetésű építményre vonatkozóan.”*

Tájékoztatom a Tisztelt Bizottságot, hogy a **MONOLIT-ÉPSZER Kft. a debreceni 0499/20 hrsz.-ú ingatlan tekintetében** 2023. október 18. napján HB/ETDR-19/5582-24/2022 számmal **építési engedélyt szerzett** egy 54,29 m x 24,98 m külméretű, 1335,56 m² beépített alapterületű, 8,54 m épületmagasságú, földszint szintszámú gyártó csarnok, WC, 2 előtér, öltöző, zuhanyzó, konyha, iroda, kézi anyag raktár helyiségekből álló, 1281,71 m² hasznos alapterületű **gyártócsarnok és raktár** épület építésére, mely engedély 2023. október 26. napján véglegessé vált.

II. MONOLIT-ÉPSZER Kft. kérelme

A MONOLIT-ÉPSZER Kft. 2023. december 6. napján kelt levelében **kérelmezte** az adásvételi szerződés 25./ pontjában rögzített 1345 m² alapterületű gyártócsarnokra vonatkozó beépítési kötelezettségvállalás tekintetében azt, hogy **a véglegessé vált használatbavételi engedély megszerzését a kapcsolt vállalkozásának minősülő Monolit Profi Szolgáltató, Építőipari és Kereskedelmi Korlátolt Felelősségű Társaság** (székhelye: 4030 Debrecen, Korcsolyás utca 3., képviseli: Szabó Lajos cégvezető, a továbbiakban: Monolit Profi Kft.) **teljesítse**. A gazdasági társaság a kérelmét azzal indokolta, hogy egy általa vállalt nagyobb volumenű beruházás miatt leterhelt és kapacitáshiánnyal küzd, mely befolyásolhatja a gyártócsarnok kivitelezése tekintetében az adásvételi szerződésben általa vállalt határidőket. A Monolit Profi Kft. által elvégzett munkáért, illetve az adásvételi szerződésben foglalt és idézett kötelezettségek teljesítéséért a MONOLIT-ÉPSZER Kft. úgy felel, mintha saját maga járt volna el, azok elmulasztása esetén a jogkövetkezményeket viseli, valamint minden egyéb szerződéses kötelezettség teljesítését továbbra is vállalja, azaz az adásvételi szerződés egyéb rendelkezései nem módosulnak. A MONOLIT-ÉPSZER Kft. által vállalt szerződéses feltételeket a jelen előterjesztés mellékletét képező 11/2022. (II. 9.) TB határozat tartalmazza.

Az adásvételi szerződés 26./ pontja szerint a MONOLIT-ÉPSZER Kft. által vállalt beépítési, hasznosítási kötelezettséget a DING Kft.

- a.) elidegenítési és terhelési tilalom kikötésével,
- b.) elállási jog kikötésével
- c.) kötbér kikötésével

kívánja biztosítani.

Garanciát jelent az adásvételi szerződés 28./ pontjában megfogalmazott, **DING Kft.-t megillető elállási jog és visszavásárlási**, emellett az adásvételi szerződés 29./ pontja rendelkezik arról, hogy **az elállási jog DING Kft. általi gyakorlása esetén a MONOLIT-ÉPSZER 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 MONOLIT-ÉPSZER Kft. által vállalt hasznosítási kötelezettség elmulasztása esetén a cég **késedelmi kötbér megfizetésére köteles** az alábbiak szerint:

„Amennyiben vevő a

- a.) **2023. december hó 31. 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.) **2024. június hó 30. 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.) **2025. június hó 30. 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 Kft.-t az adásvételi szerződés 33./ pontja alapján az alábbi esetekben is megilleti **az elállás joga**:

- a MONOLIT-ÉPSZER Kft. az adásvételi szerződésben tett nyilatkozata vagy kijelentése súlyosan pontatlan vagy valótlan,
- a MONOLIT-ÉPSZER Kft. olyan tevékenységet végez, vagy mulasztásba esik, amely az adásvételi szerződés céljának elérését megghiúsítja, megghiúsíthatja, vagy jelentős mértékben veszélyezteti,
- a MONOLIT-ÉPSZER 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.

A DING Kft. alapító okiratának 10. pontja, valamint az Önkormányzat vagyonáról szóló 24/2013. (V. 30.) önkormányzati rendelet 20. § (2) bekezdés c) pontja alapján **a MONOLIT-ÉPSZER Kft. által vállalt beépítési kötelezettségvállalás Monolit Profi Kft. által történő teljesítéséhez a Tulajdonosi Bizottságnak, mint az alapítói jogok gyakorlójának hozzájárulása szükséges.**

A fentiek ismeretében kérem a Tisztelt Tulajdonosi Bizottságot, hogy hatalmazza fel a DING Kft. ügyvezetőjét a debreceni 0499/20 hrsz.-ú ingatlan tekintetében létrejött adásvételi szerződés 25./ pontjában rögzített 1345 m² alapterületű gyártócsarnokra vonatkozó véglegessé vált használatbavételi engedély Monolit Profi Kft. általi megszerzéséhez 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 0499/20 hrsz.-ú ingatlan vonatkozásában a Debreceni Ingatlanfejlesztő Kft. és az MONOLIT-ÉPSZER Szolgáltató, Építőipari és Kereskedelmi Korlátolt Felelősségű Társaság között 2022. május 31. 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 a DING Kft. és a MONOLIT-ÉPSZER Szolgáltató, Építőipari és Kereskedelmi Korlátolt Felelősségű Társaság (székhelye: 4030 Debrecen, Korcsolyás utca 3., képviseli: Szabó Lajos cégvezető, a továbbiakban: MONOLIT-ÉPSZER Kft.) között 2022. május 31. napján a debreceni 0499/20 hrsz.-ú ingatlan tekintetében létrejött adásvételi szerződés 25./ pontjában rögzített 1345 m² alapterületű gyártócsarnokra vonatkozó véglegessé vált használatbavételi engedély Monolit Profi Szolgáltató, Építőipari és Kereskedelmi Korlátolt Felelősségű Társaság (székhelye: 4030 Debrecen, Korcsolyás utca 3., képviseli: Szabó Lajos cégvezető, a továbbiakban: Monolit Profi Kft.) általi megszerzéséhez szükséges hozzájárulás megadására, mely során a Monolit Profi Kft. által elvégzett munkáért, illetve az adásvételi szerződésben foglalt kötelezettségek teljesítéséért a MONOLIT-ÉPSZER Kft. úgy felel, mintha saját maga járt volna el, azok elmulasztása esetén a jogkövetkezményeket viseli, valamint minden egyéb – a 11/2022. (II. 9.) TB határozatban meghatározott – szerződéses kötelezettség teljesítését továbbra is vállalja, azaz az adásvételi szerződés egyéb rendelkezései nem módosulnak.

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, 2023. december 8.

Kun Ferenc Csaba
ügyvezető