



# ZALAEGRSZEG MEGYEI JOGÚ VÁROS POLGÁRMESTERÉTŐL

8901 Zalaegerszeg, Kossuth L. u. 17-19. Telefon: 92/502-105, fax: 92/311-474  
Email: mayor@zalaegerszeg.hu

..... napirendi pont

## ELŐTERJESZTÉS

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Közgyűlése  
2016. december 15-i ülésére

**Tárgy:** A zalaegerszegi 178/2 hrsz-ú ingatlan (volt Nyomda épület) hasznosítása

**Előterjesztő:**

Balaicz Zoltán polgármester

**Készítette:**

Műszaki Osztály

Czikora Róbert vagyongazdálkodási csoportvezető

**Tárgyalta:**

Ügyrendi, Jogi és Vagyonyilatkozatot Ellenőrző  
Bizottság

Műszaki Bizottság

Gazdasági Bizottság

**Közgyűlésre meghívást kap:**

Oláh Gábor vezérigazgató

Zalaegerszegi Városfejlesztő Zrt.

Zalaegerszeg, Sütő u. 4.

**Költségvetési, pénzügyi-gazdálkodási  
szempontból ellenőrizte:**

Közgazdasági Osztály

**Törvényességi és tartalmi-formai  
szempontból ellenőrizte:**

Önkormányzati Osztály

## ***Tisztelt Közgyűlés!***

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Közgyűlése az Edelmann Hungary Packaging Zrt. által a Tudományos és Technológiai Parkban megvalósított beruházás ügyével már több alkalommal foglalkozott.

Az Edelmann konszern tulajdonosai úgy döntöttek, hogy a cég Közép- és Dél-Európai Gyártó és Fejlesztő Bázisát Zalaegerszegen hozzák létre a zalaegerszegi 15464/2 hrsz-ú ingatlanon, melynek tulajdonjogát az önkormányzattal 2014. március 14. napján kötött adásvétellel vegyes ingatlan csereszerződés alapján szerezték meg.

Az önkormányzattal a 254/2013. (XII.19.) és 41/2014. (III.05.) sz. közgyűlési határozatok alapján 2014. március 14. napján kötött és a 118/2014. (VI.19.) sz. közgyűlési határozat alapján 2014. június 30. napján módosított együttműködési és ingatlan hasznosítási megállapodásnak megfelelően az ingatlanon mintegy 12.000 m<sup>2</sup>-es gyártóüzem épült, amely közel 4.500.000.000 Ft összegű befektetést jelentett, s legalább 100 új munkahely létesítését hozza magával a városban.

Az önkormányzat és a cég között a fenti közgyűlési határozatok és megállapodás alapján 2014. augusztus 29. napján 8 év futamidejű zártvégű pénzügyi lízingszerződés jött létre a cég kizárólagos tulajdonát képező zalaegerszegi 178/2 hrsz-ú, kivett üzem megnevezésű, 1 ha 1174 m<sup>2</sup> területű ingatlana (volt Nyomda épület) vonatkozásában.

A futamidő kezdő napja az ingatlan birtokba vételének napja, a futamidő pedig 8 év. A lízingdíj megfizetése évente, egy összegben történik, az első éves díj megfizetésének időpontja a birtokba vételt követő 365. nap.

Az ingatlan tulajdoni lapja az előterjesztés *1/a-b. mellékletében* található.

Szerződő felek megállapodása alapján az ingatlan átadásának és birtokba vételének időpontja 2016. december 20. napja. Ettől a naptól kezdve lép az önkormányzat az ingatlan birtokába, ettől az időponttól terhelik az önkormányzatot az ingatlannal kapcsolatos kötelezettségek és illetik az ingatlannal kapcsolatos jogosultságok.

Jelen előterjesztés célja, hogy a zalaegerszegi 178/2 hrsz-ú (természetben a Zalaegerszeg, Závodszy u. 1. szám alatt található) ingatlan jövőbeni hasznosításának feltételeit meghatározza. Az ingatlanon irodaépület és raktár-, valamint üzemi épületek is találhatóak, tehát alkalmas vállalkozói igények kielégítésére.

Az önkormányzatnak célszerű az ingatlant a Zalaegerszegi Városfejlesztő Zrt. részére bérbe adnia vállalkozói inkubátorház működtetése céljára tekintettel arra, hogy a 100%-os önkormányzati tulajdonban álló gazdasági társaságot az önkormányzat gazdaságszervezési-gazdaságfejlesztési közfeladatai ellátására alapította. A társaság birtokában van az ingatlan üzemeltetéséhez szükséges tárgyi és személyi feltételeknek, a feladat ellátásához megfelelő szakmai tapasztalattal rendelkezik.

Az önkormányzat már hasonló módon járt el, amikor az Északi Ipari Parkban kialakított Inkubátorház (Zalaegerszeg 0792/15 hrsz. - Fészek u. 4.) üzemeltetésére vonatkozóan kötött bérleti szerződést a Zalaegerszegi Városfejlesztő Zrt-vel.

A közgyűlés 133/2016. (VI.28.) sz. határozata alapján az önkormányzat részvételével alapított Zalaegerszegi Duális Képzőközpont Kft. átmenetileg – a végleges helyeként a Gasparich úton létrehozandó új oktatási épület megvalósulásáig - ezen ingatlanban működik, a Kft. társasági szerződésében telephelyként került megjelölésre az ingatlan.

Az ingatlanok hasznosításának feltételeit a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban: Nvt.) és az önkormányzat vagyonáról, a vagyongazdálkodás és vagyonhasznosítás szabályairól szóló 4/2013. (II.08.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Vagyonrendelet) előírásai szabályozzák.

Az Nvt. 11. § (10) bekezdése szerint: *„(10) A nemzeti vagyon hasznosítására vonatkozó szerződés csak természetes személlyel vagy átlátható szervezettel köthető. A hasznosításra irányuló szerződés **határozatlan vagy legfeljebb 15 éves határozott időre köthető, amely időszak egy alkalommal legfeljebb 5 évvel meghosszabbítható** abban az esetben, ha a hasznosításra jogosult valamennyi kötelezettségét szerződésszerűen, késedelem nélkül teljesítette.”*

A Zalaegerszegi Városfejlesztő Zrt., mint az önkormányzat 100%-os tulajdonában álló gazdasági társaság az Nvt. 3. § (1) bekezdés 1. pont a) alpontja alapján a törvény erejénél fogva átlátható szervezetnek minősül. Javaslom határozatlan időre szóló bérleti szerződés megkötését a Városfejlesztő Zrt.-vel annak érdekében, hogy hosszú távon és kiszámítható módon biztosított legyen az ingatlan gazdasági célú hasznosítása.

Az Nvt. 11. § (16) bekezdése szerint: *„(16) Törvényben, valamint helyi önkormányzat tulajdonában álló nemzeti vagyon tekintetében törvényben vagy helyi önkormányzat rendeletében meghatározott értékhatár feletti nemzeti vagyont hasznosítani - ha törvény kivételt nem tesz – csak versenyeztetés útján, az összességében legelőnyösebb ajánlatot tevő részére, a szolgáltatás és ellenszolgáltatás értékarányosságával lehet.”*

Ez alól azonban mentességet ad az Nvt. 11. § (17) bekezdése, mely szerint:

*„(17) Mellőzhető a versenyeztetés abban az esetben, ha a hasznosítás*

- a) államháztartási körbe tartozó szervezet,*
- b) jogszabályban előírt állami vagy önkormányzati feladatot ellátó gazdálkodó szervezet, vagy*
- c) államháztartási körbe tartozó szervezet vagyonkezelésében lévő, az állam vagy a helyi önkormányzat tulajdonában álló lakások tekintetében a vagyonkezelő szervezettel foglalkoztatásra irányuló jogviszonyban álló személyek javára történik.”*

A Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (a továbbiakban: Mötv.) 13. § (1) bekezdése szerint a helyi közügyek, valamint a helyben biztosítható közfeladatok körében ellátandó helyi önkormányzati feladatok közé tartoznak - többek között - a településfejlesztés, településrendezés (1. pont), valamint a helyi adóval, gazdaság szervezéssel és a turizmussal kapcsolatos feladatok (13. pont).

Az Mötv. 108/B. §-a arról rendelkezik, hogy:

*„Az Nvt. 11. § (16) bekezdése szerinti versenyeztetés mellőzhető:*

- a) az Nvt. 11. § (17) bekezdésében foglalt esetekben, ...”*

A 100%-os önkormányzati tulajdonban álló Zalaegerszegi Városfejlesztő Zrt-t az önkormányzat gazdaság szervezési-gazdaság fejlesztési közfeladatai ellátására alapította. A Zalaegerszegi Városfejlesztő Zrt. alapszabálya, a Vagyonrendelet 18. §-a, valamint a társaság és az önkormányzat között létrejött vagyongazdálkodási megállapodás szerint a fenti feladat-ellátási kötelezettségek a társaság tevékenységi körébe tartoznak.

Fentiekre tekintettel az Nvt. és az Mötv. alapján fennállnak a versenyeztetés nélkül történő hasznosítás feltételei.

A lízingszerződésben a lízing céljára tekintettel a lízingbeadó hozzájárult ahhoz, hogy a lízingbevevő a lízingtárgy használatát harmadik személynek átengedje.

Az önkormányzat által lízingelt Závodszy u. 1. sz. alatti ingatlan vételára 450.000.000,- Ft+ÁFA. A lízingszerződés futamideje 8 év, ezen időszak alatt évi 25.000.000,- Ft+ÁFA összegű egyenlő részlet, a futamidő végén pedig a 250.000.000,- Ft+ÁFA összegű maradványérték átutalásával fizeti ki a vételárat az önkormányzat. A lízing futamidejének kezdő napja az ingatlan birtokba vételének napja. Az ingatlan birtokba vételére az előzetes egyeztetések alapján 2016. december 20-án kerül sor, így a bérleti szerződés kezdő napja is 2016. december 20-a lesz.

A Vagyonrendelet 39. § (3) bekezdése alapján a közgyűlésnek kifejezetten hozzá kell járulnia ahhoz, hogy a bérlő az ingatlant, illetve annak egyes részeit albérletbe adhassa. Az előterjesztés határozati javaslata ezt a felhatalmazást is tartalmazza.

A Zalaegerszegi Városfejlesztő Zrt. által fizetendő bérleti díjat a lízingszerződésben megállapított vételár (bekerülési érték) alapján lehet meghatározni. Az ingatlan hasznosításra vonatkozóan alapvető szempont, hogy abból az önkormányzatnak bérleti díj bevétele keletkezzen. A bérleti díj bevételnek egyrészt fedeznie kell az önkormányzatot terhelő lízingdíj évente fizetendő összegét, másrészt az önkormányzat a hozzá befolyó ÁFA köteles bérleti díj bevétel alapján jogosult lesz a lízingszerződés alapján a lízingdíjról kiállított számlában előzetesen felszámított általános forgalmi adó visszaigénylésére.

A fentiek alapján javaslom, hogy a zalaegerszegi 178/2 hrsz-ú ingatlan pályázati eljárás lefolytatása nélkül, határozatlan időre szóló bérleti szerződés keretében, bérleti díj fizetése ellenében kerüljön bérbeadásra a Zalaegerszegi Városfejlesztő Zrt. részére azzal, hogy a társaság jogosult az albérletbe adásra.

A lízingelt ingatlan esetében speciális helyzetről van szó, ezért a bérleti díjat egyedileg célszerű megállapítani. A Zalaegerszegi Városfejlesztő Zrt. által fizetendő bérleti díj meghatározását az ingatlan bekerülési értéke, valamint az épületekre évente elszámolható amortizációs kulcs figyelembe vételével állapíthatjuk meg.

Az ingatlan lízingszerződésben szereplő vételára 450.000.000,- Ft + ÁFA.

Az épületekre elszámolható általános amortizációs kulcs 2 %.

Az így számítható éves amortizáció értéke 9.000.000,- Ft + ÁFA.

Ez az összeg lehet a Zalaegerszegi Városfejlesztő Zrt. által évente fizetendő bérleti díj összege is, mely havi 750.000,- Ft+ÁFA mértékű bérleti díjat jelent.

A Vagyonrendelet 44. § (1) bekezdése előírja – többek között -, hogy a bérbe adott ingatlanok használatával járó közüzemi díjak megfizetése a bérleti díjon felül a bérlőt terhelik, így ezt a feltételt is kell szerepeltetni a bérleti szerződésben.

A bizottságok az előterjesztést rendkívüli ülések keretében tárgyalják.

Kérem a Tisztelt Közgyűlést szíveskedjen dönteni a zalaegerszegi 178/2 hrsz-ú ingatlan pályázati eljárás lefolytatása nélkül történő bérbe adása ügyében.

**Határozati javaslat:**

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Közgyűlése pályázati eljárás lefolytatása nélkül bérbe adja 2016. december 20. napjától határozatlan időre az önkormányzat által az Edelmann Hungary Packaging Zrt-től lízingelt zalaegerszegi 178/2 hrsz-ú (Zalaegerszeg, Závodszy u. 1.) ingatlant a Zalaegerszegi Városfejlesztő Zrt. (Zalaegerszeg, Sütő u. 4.) részére vállalkozói inkubátorház működtetése céljára az önkormányzat ezzel kapcsolatos gazdaság szervezési közfeladatának ellátása érdekében.

A közgyűlés a fizetendő bérleti díjat havi 750.000,- Ft + ÁFA összegben állapítja meg.

A bérleti szerződésben szerepeltetni kell az alábbi feltételeket:

- A közgyűlés hozzájárul, hogy a Zalaegerszegi Városfejlesztő Zrt. az ingatlant, illetve annak egyes részeit albérletbe adja.
- Bérelő a bérleti díjon felül köteles viselni a bérbe adott ingatlan üzemeltetésével kapcsolatosan felmerülő közüzemi és egyéb költségeket is.
- Bérelő tudomásul veszi, hogy az önkormányzat részvételével alapított Zalaegerszegi Duális Képzőközpont Kft. átmenetileg – a végleges helyeként a Gasparich úton létrehozandó új oktatási épület megvalósulásáig - ezen ingatlanban működik.

A közgyűlés felhatalmazza a polgármestert a bérleti szerződés aláírására.

**Határidő:** 2016. december 31.

**Felelős:** Balaicz Zoltán polgármester

Zalaegerszeg, 2016. december 12.



**Balaicz Zoltán**  
polgármester



| Nem hiteles tulajdoni lap  | Nem hiteles tulajdoni lap  | Nem hiteles tulajdoni lap  |
|--|--|--|
| EMKH Zalaegerszegi Járási Hivatal<br>Zalaegerszeg 8901 Zalaegerszeg, Mátyásföld u. 35-39   | Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat<br>Mégyletelek száma: 3005/71367/2016<br>2016.12.12 | Oldal: 1/2   |
| ZALAEGERSZEG<br>Deltörölöt: 176/2 helyrajzi szám   | Sektor: 34   |  |
| <b>I R É S Z</b>   |  |  |
| 1. Az ingatlan adatai:<br>alérszám adatak<br>móvelési áy/kivett megnevezés/  | terület<br>ha m <sup>2</sup>   | kat. t. jöv.<br>k. fill.<br>alérszám adatak<br>kat. jár.<br>ha m <sup>2</sup> k. fill. |
| Kivett úrszám  | U<br>1.1174  | JÉDU   |
| <b>H I R É S Z</b>   |  |  |
| 2. tulajdoni hányad: 1/1<br>bejegyző határozat, érkezési idő: 48720/3/2014.09.19<br>jogsim: jogutóllás<br>utalás: II /1.<br>jogállás: tulajdonos<br>név: EDELMANN HUNGARY PACKAGING ZRT<br>cím: 8900 ZALAEGERSZEG Fuvai utca 21<br>törzsszám: 13091909 |  |  |
| 3. bejegyző határozat, érkezési idő: 32982/2/2012.02.13<br>eredeti határozat: 7020/1975.12.02<br>Építési magassági korlátozás<br>Magasági Csúszály 20 m-re.<br>jogszim:<br>név: VÁPÓSI TAMÁS VB.<br>cím : 8900 ZALAEGERSZEG Kosuth út 17-19            |  |  |
| 2. bejegyző határozat, érkezési idő: 32982/2/2012.02.13<br>eredeti határozat: 37028/1909.11.07<br>Építési magassági korlátozás<br>55 m-re.<br>jogszim:<br>név: MAGYAR POSTA ZRT.FÉCSI I. EMLÉK SÁGA törzsszám: 10306888<br>cím : 7635 FÉCS Jókai út 10 |  |  |
| 4. bejegyző határozat, érkezési idő: 32982/2/2012.02.13<br>eredeti határozat: 47786/2009.11.20<br>Önálló szövegű bejegyző okirat bővítése.   |  |  |
| 7. bejegyző határozat, érkezési idő: 32982/2/2012.02.13<br>Önálló szövegű bejegyzés keletkezett a 176 helyrajzi számú ingatlan megosztásából.  |  |  |
| Folytatás a következő lapon  |  |  |
| Nem hiteles tulajdoni lap  | Nem hiteles tulajdoni lap  | Nem hiteles tulajdoni lap  |

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

ZMKT Zalaegeerszegi Járási Hivatala  
Zalaegeerszeg 8901 Zalaegeerszeg, Mártírok u. 35-39.

Oldal: 2/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/71367/2016

2016.12.12

ZALAEGERSEZEG

Szektor : 34

Belterület 178/2 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról  
H I R É S Z

8. bejegyző határozat, érkezési idő: 36201/2014.04.02

Vezeték jog

385 m<sup>2</sup>-re;

jogosult:

név: E.ON ÉSZAK-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZRT. törzsszám: 10741980

cím : 9027 GYÖR Kandó Kálmán utca 11-13.

9. bejegyző határozat, érkezési idő: 48720/3/2014.09.19

Önálló szövegen bejegyzés pénzügyi lízingbeadás.

utalás: II /2.

jogosult:

név: ZALAEGERSEZEG MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA törzsszám: 15734453

cím : 8900 ZALAEGERSEZEG Kossuth Lajos utca 17-19.

Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap