



# ZALAEGERSZEG MEGYEI JOGÚ VÁROS POLGÁRMESTERÉTŐL

8901 Zalaegerszeg, Kossuth L. u. 17-19. Telefon: 92/502-106, fax: 92/311-474

..... napirendi pont

## ELŐTERJESZTÉS

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Közgyűlése  
2016. november 24-i ülésére

**Tárgy:** A Déli Ipari Parkban található zalaegerszegi 091/28 hrsz-ú ingatlan értékesítésére kiírt pályázat értékelése

**Előterjesztő:** Balaicz Zoltán polgármester

**Készítette:** Zalaegerszegi Városfejlesztő Zrt.  
Oláh Gábor vezérigazgató

**Egyeztetve:** Műszaki Osztály  
Matics Attila gazdasági tanácsadó

**Tárgyalta:** Ügyrendi, Jogi és Vagyonnyilatkozatot  
Ellenőrző Bizottság  
Műszaki Bizottság  
Gazdasági Bizottság

**A közgyűlésre meghívást kap:** Oláh Gábor vezérigazgató  
Zalaegerszegi Városfejlesztő Zrt.  
Zalaegerszeg, Sütő u. 4.  
Terra Net Kft  
Orbán József ügyvezető  
Zalaegerszeg, Sport u. 3.

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

Közgazdasági Osztály

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

Önkormányzati Osztály

Tisztelt Közgyűlés!

A közgyűlés 2016. október 20-i ülésén 182/2016. (X.20) sz. határozatában döntött arról, hogy munkahelyteremtő beruházás céljára pályázat útján értékesíti a zalaegerszegi 091/28 hrsz-ú, 6816 m<sup>2</sup> területű, kivett telephely megnevezésű ingatlant. A közgyűlés 2016. október 20-án döntött az ingatlan értékesítése mellett arról is, hogy Zalaegerszeg vállalkozásfejlesztési és befektetés-támogató programjáról szóló 26/2015. (VI.26.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: befektetés-támogató rendelet) alapján telekárkedvezményt biztosít.

Az önkormányzat vagyonáról, a vagyongazdálkodás és vagyonhasznosítás szabályairól szóló 4/2013. (II.08.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: vagyonrendelet) 18. § (2) bekezdése alapján a Déli Ipari Park területén a Zalaegerszegi Városfejlesztő Zrt. kizárólagos jogosultként végzi a vagyongazdálkodással összefüggő valamennyi feladatot, így az ingatlan értékesítésére vonatkozó versenyztetési eljárást is lebonyolította.

Az értékesítés során figyelembe kellett venni a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban: Nvtv.) tulajdonjog átruházásra vonatkozó szigorú rendelkezéseit is. Az Nvtv. 13. § (1) bekezdése alapján a helyi önkormányzat tulajdonában álló nemzeti vagyon tekintetében törvényben vagy a helyi önkormányzat rendeletében meghatározott értékhatár (bruttó 25.000.000,- Ft) feletti nemzeti vagyon tulajdonjogát átruházni – ha törvény kivételt nem tesz – csak versenyztetés útján, az összességében legelőnyösebb ajánlatot tevő részére, a szolgáltatás és ellenszolgáltatás értékarányosságával lehet. A vagyonrendelet 21. § (1) bekezdés 2. c) pont alapján 25 millió forint egyedi bruttó forgalmi érték felett a közgyűlés nyilvános pályáztatás keretében jár el.

A közgyűlés 182/2016. (X.20) sz. határozatával elfogadott pályázati felhívás a megfelelő média felületeken közlésre került (Zalaegerszeg újság, illetve a zalaegerszeg.hu weboldalon).

A pályázat beadásának határideje 2016. november 4. (péntek) 10<sup>00</sup> óra óra volt, eddig az időpontig egyedül a Terra Net Kft. (székhelye: Zalaegerszeg Sport u. 3.) nyújtott be ajánlatot. A pályázat bontására – a pályázati kiírásnak megfelelően – 2016. november 4. (péntek) 10<sup>30</sup> óra órakor került sor.

A beérkező pályázatok bontásán az alábbi személyek vettek részt:

Oláh Gábor vezérigazgató - Zalaegerszegi Városfejlesztő Zrt.

Kerese Zoltán – Vagyongazdálkodási csoport tagja

Zsuppányi Gyula - Műszaki Bizottság tagja

A munkacsoport a Terra Net Kft. által benyújtott pályázatot érvényesnek nyilvánította. A pályázat értékelésének előkészítését az ajánlatkérő nevében eljáró Zalaegerszegi Városfejlesztő Zrt. végezte. A pályázat értékelésére és a pályázati eljárás eredményének megállapítására a közgyűlés jogosult 2016. november 24-i ülésén kerül sor, ahol a pályázat eredményének kihirdetése is megtörténik.

A közgyűlés az ajánlatot a megajánlott vételár és a megvalósítandó beruházás adatai (a beruházás összegére, a nettó árbevétel növekedésére, az átlagos statisztikai állományi létszám növekedésére vonatkozó adatok) alapján értékeli. Amennyiben az ajánlattevő a befektetés-támogató rendelet szerinti szolgáltatást igényel, a közgyűlés a döntésénél figyelembe veszi, hogyan aránylik egymáshoz a város számára várható pénzügyi haszon (ideértve az ingatlanért fizetendő vételárát is) és a nyújtott szolgáltatás költsége. A közgyűlés az itt meghatározott bírálati szempontok szerint legkedvezőbbnek ítélt ajánlatot hirdeti ki nyertesnek.

A Terra Net Kft. az ingatlan pályázaton meghirdetett induló – mindösszesen bruttó 30.297.120,- Ft (23.856.000,- Ft + ÁFA) összegű – ár megfizetésére tett ajánlatot.

A Terra Net Kft. ajánlatában egyúttal jelezte, hogy a megpályázott zalaegerszegi 091/28 hrsz-ú, telephely megnevezésű ingatlanon jelentős beruházást kíván létrehozni, ezért élni kíván az önkormányzat befektetés-támogató rendelete 23. §-ában biztosított telekárkedvezmény lehetőségével. Így az általa összességében megfizetni kívánt árkülönbözlet összege mindösszesen bruttó 24.333.120,- Ft (a teljes nettó vételár után számítandó ÁFA összege 6.441.120,- Ft és a teljes nettó vételár támogatással csökkentett része 17.892.000,- Ft)

A Terra Net Kft. részletes ajánlatában az alábbi vállalásokat tette:

- a.) A tervezett átlagos statisztikai állományi létszám növelés a beruházás üzembe helyezésétől számított 2 éven belül több mint 10 fő.
- b.) A tervezett nettó árbevétel növekedés – melyet a beruházás üzembe helyezésétől számított 2 éven belül a támogatott befektetés tevékenységéből kell elérni - összege: 60 millió Ft.
- c.) A tervezett beruházás – melyet a támogatási szerződés aláírásától számított 2 éven belül kell megvalósítani - összértéke: 280 millió Ft.

A Terra Net Kft. benyújtott ajánlata a bizottsági üléseken és a közgyűlés ülésén rendelkezésre áll és megtekinthető.

A Terra Net Kft. az ajánlati biztosíték (bánapénz) 1.514.856,- Ft összegét - mely a bruttó induló ár 5 %-a – határidőben megfizette. A befizetett bánapénz a megkötött adásvételi szerződésben foglalónak minősül és a vételárba beszámításra kerül.

Az Nvtv. 14. § (2) bekezdése alapján helyi önkormányzat tulajdonában lévő ingatlan értékesítése esetén az államot minden más jogosultat megelőző elővásárlási jog illeti meg. Az állam elővásárlási jogára tekintettel az adásvételi szerződés csak az elővásárlási jog gyakorlására jogosult szerv számára nyitva álló 35 napos nyilatkozattételi határidő eltelté után lép hatályba.

Az önkormányzat által elvárt biztosítékok vonatkozásában a Terra Net Kft. nem nyilatkozott arról, hogy új biztosítékokat kívánna szolgáltatni, ezért a pályázati kiírásban szereplő biztosítékok kerülnek alkalmazásra.

A Terra Net Kft vállalta, hogy a beruházás üzembe helyezésétől számított legalább 5 évig fenntartja a beruházást és a megnövelt foglalkoztatotti létszámot.

A Terra Net Kft nyilatkozott, hogy az önkormányzat által nyújtott támogatással megvalósítandó projekthez nem kaptak Európai Unió, vagy egyéb állami támogatást (ideértve az ún. de minimis támogatásokat is), azaz megfelelnek a támogatások összeszámítására vonatkozó szabályoknak.

A pályázat bontását követően a pályázat értékeléséhez szükséges, a befektetés-támogató rendeletben előírt gazdasági számításokat a Zalaegerszegi Városfejlesztő Zrt. munkatársai a gazdasági tanácsadóval együttműködve végezték el. A Terra Net Kft által tervezett befektetés volumenhozamaira vonatkozó számítás az előterjesztés 1. sz. mellékletében található.

A Terra Net Kft főtevékenysége fém és műanyag alkatrész megmunkálás és gyártás. A Terra Net Kft az ingatlanon kb. 1.600 m<sup>2</sup> nagyságú gyártó csarnokot kíván építeni.

A pályázó vállalásai és az elvégzett számítások szerint a befektetés-támogató rendelet 23. § (3) bekezdésében szereplő III. kategória szerinti 0-25 % közötti árkedvezményt adhatja meg a közgyűlés a Terra Net Kft. részére.

(III. kategória: A 4. § (2) bekezdés b) pontjában meghatározott alapszolgáltatásokat az a vállalkozás igényelheti, amely vállalja már működő vállalkozásának fejlesztését, vagy új vállalkozás létrehozását, amelynek során 50-100 M Ft összegű beruházást valósít meg, 50-100 M Ft nettó árbevétel növekedést ér el és 10-50 fővel növeli az átlagos statisztikai állományi létszámát – 0-25 % közötti árkedvezmény lehetőség)

Az **Ügyrendi, Jogi és Vagyonnyilatkozatot Ellenőrző Bizottság** – 186/2016. sz. határozatával – 7 igen egyhangú szavazattal - jogi szempontból – tárgyalásra alkalmasnak tartja az előterjesztést.

A **Műszaki Bizottság** az előterjesztést a 144/2016. sz. határozatával egyhangúlag - 9 igen szavazattal - elfogadásra javasolta a közgyűlésnek.

A **Gazdasági Bizottság** az előterjesztést – 166/2016. számú határozatával – 11 igen, egyhangú szavazattal támogatta.

Kérem a T. Közgyűlést, szíveskedjen elvégezni a pályázat értékelését és eredményének megállapítását.

#### **Határozati javaslat:**

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Közgyűlése az ingatlan értékesítéséről és telekárkedvezmény biztosításáról szóló 182/2016. (X.20) sz. határozata alapján a zalaegerszegi 091/28 hrsz-ú, 6.816 m<sup>2</sup> területű, kivett telephely megnevezésű, 1/1 arányú tulajdonát képező ingatlan – munkahelyteremtő beruházás céljára építési telekként történő – értékesítésével kapcsolatosan kiírt pályázatot érvényesnek és eredményesnek nyilvánítja, és elfogadja az egyedüli ajánlattevő Terra Net Kft. (8900 Zalaegerszeg, Sport u. 3.) ajánlatát.

A pályázat értékelését, a befektetés-támogató rendelet szerint a város számára várható pénzügyi haszon és a nyújtott szolgáltatások költsége számítását a közgyűlés az előterjesztés 1. sz. melléklete szerint elfogadja.

Az önkormányzat munkahelyteremtő beruházás céljára az alábbiak szerint értékesíti az ingatlant a Terra Net Kft. (8900 Zalaegerszeg, Sport u. 3., Cg.: 20-09-063882 ) részére:

Megnevezés	Terület	Nettó érték (induló ár) összesen	Bruttó érték (induló ár) összesen
a zalaegerszegi 091/28 hrsz-ú telephely megnevezésű, 6 816 m <sup>2</sup> területű ingatlan	6 816 m <sup>2</sup>	23.856.000,- Ft	30.297.120,- Ft

Az önkormányzat a pályázaton nyertes ajánlattevővel (vevővel) adásvételi szerződést köt. A vevővel kötendő szerződésben szerepeltetni kell az alábbiakat:

- A közgyűlés az ingatlant munkahelyteremtő beruházás céljára értékesíti.
- Az önkormányzat a pályázaton való részvételt ajánlati biztosíték (bánatpénz) adásához kötötte, amelynek összege - a bruttó induló ár 5 %-a alapján – 1.514.856,- Ft. A befizetett ajánlati biztosíték (bánatpénz) a megkötött adásvételi szerződésben foglalónak minősül és a vételárba beszámításra kerül.
- A vevővel adásvételi szerződés aláírására kerül sor.
- Az Nvtv. 13. § (2) bekezdése alapján nemzeti vagyon tulajdonjogát átruházni természetes személy vagy átlátható szervezet részére lehet. A pályázatot benyújtó szervezetnek cégszerűen aláírt módon kell nyilatkoznia az Nvtv. 3. § (1) bekezdés 1. pontjában

foglaltokról, vagyis az átláthatóságáról. A valótlan nyilatkozat alapján kötött szerződés semmis.

- Az Nvtv. 14. § (2) bekezdése alapján helyi önkormányzat tulajdonában lévő ingatlan értékesítése esetén az államot minden más jogosultat megelőző elővásárlási jog illeti meg. Az állam elővásárlási jogára tekintettel az adásvételi szerződés csak az elővásárlási jog gyakorlására jogosult szerv számára nyitva álló 35 napos nyilatkozattételi határidő eltelte után lép hatályba.
- A teljes vételár összege, bruttó 24.333.120,- Ft (a teljes nettó vételár után számítandó ÁFA összege 6.441.120,- Ft és a teljes nettó vételár támogatással csökkentett része 17.892.000,- Ft)- melybe a befizetett bánatpénz foglalóként beszámít – az adásvételi szerződés hatályba lépését követő 8 napon belül esedékes. Az ingatlan birtokba adására az adásvételi szerződés hatályba lépésével egyidejűleg, a tulajdonba adásra a teljes vételár megfizetését követően kerül sor.
- A teljes vételár kifizetéséig az eladó a tulajdonjogát fenntartja, illetve kiköti a foglaló megtartása mellett az elállás jogát a teljes vételár meghatározott időre történő meg nem fizetése esetére.
- Az adásvétel ingatlan-nyilvántartásban történő átvezetése a vevő kötelezettsége és költsége, az ingatlan értékesítésével kapcsolatosan felmerülő költségek és illetékek a vevőt terhelik.
- A Terra Net Kft. Zalaegerszeg Megyei Jogú Város közigazgatási területén az alábbi fejlesztést vállalja:
  - a.) A vállalt átlagos statisztikai állományi létszámnövekedés a vállalt beruházás üzembe helyezésétől számított 2 éven belül több mint 10 fő.
  - b.) A vállalt nettó árbevétel növekedés összege a vállalt beruházás üzembe helyezésétől számított 2 éven belül: 60 millió Ft.
  - c.) A támogatási szerződés aláírásától számított 2 éven belül megvalósítani vállalt beruházás összértéke: 280 millió Ft.
- A közgyűlés a vevő által vállalt fejlesztés adatai alapján, Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Közgyűlésének Zalaegerszeg vállalkozásfejlesztési és befektetés - támogató programjáról szóló 26/2015. (VI.26.) számú önkormányzati rendelet (továbbiakban: Befektetés-ösztönzési rendelet) 23. §-a szerint a város számára várható pénzügyi haszon és a nyújtott szolgáltatások költsége figyelembe vételével egyszeri, nettó 5.964.000 Ft árkedvezmény támogatást nyújt. A támogatás mértéke a Befektetés-ösztönzési rendelet 23. § (3) bekezdésében foglaltak szerint a 6. § (2) bekezdésében szereplő III. kategória alapján a pályázat során kialakult piaci árhoz képest 25 %. A támogatási kategória: az Európai Unió működéséről szóló szerződés 107. és 108. cikkének a csekély összegű támogatásokra való alkalmazásáról szóló, 2013. december 18-i 1407/2013/EU bizottsági rendelet hatálya alá tartozó támogatásnak minősül
- A felek az árkedvezmény támogatás igénybevétele miatt a Befektetés-ösztönzési rendelet alapján az adásvételi szerződés megkötésével egyidejűleg támogatási szerződést kötnek.
- A vállalt beruházást a vállalkozásnak a támogatási szerződés aláírásától számított 2 éven belül kell megvalósítania. A vállalkozásnak hitelt érdemlő módon bizonyítania kell, hogy a beruházás üzembe helyezésétől számított 2 éven belül a támogatott befektetés tevékenységéből érte el a vállalt nettó árbevétel növekedést, amelyet a beruházás üzembe helyezésekor készített mérlegben vagy üzleti tervben kimutatott nettó árbevételhez kell viszonyítani. A vállalt átlagos statisztikai állományi létszámot a vállalkozásnak a beruházás üzembe helyezésétől számított 2 év alatt kell elérnie, amely létszámnak a foglalkoztatását a beruházás üzembe helyezésétől számított legalább 5 évig biztosítania kell.
- A Terra Net Kft. által újonnan létrehozott munkakörökben foglalkoztatott munkavállalók száma a kedvezményezettnél közvetlenül teljes munkaidőben alkalmazott személyek számának nettó növekedése az előző 12 hónap átlagához képest. Az újonnan létrehozott

munkakörök számának megállapításakor a részmunkaidős és az idenymunkás alkalmazottak a teljes munkaidőben alkalmazottak arányos törtrészének felelnek meg.

- A Terra Net Kft. kifejezetten nyilatkozik, hogy a támogatott projekthez igénybevett összes állami támogatás – ideértve a csekély összegű támogatásokat is – támogatási intenzitása nem haladja meg az irányadó közösségi szabályban meghatározott támogatási intenzitást.
- A közgyűlés megállapítja, hogy a Terra Net Kft. által vállalt projekt megfelel a Befektetés-ösztönzési rendeletben meghatározott jogosultsági feltételeknek.
- A támogatási szerződés súlyos megszegése esetén a támogatott vállalkozás köteles az árkedvezmény támogatási szerződésben meghatározott összegét a jegybanki alapkamat kétszeresével növelten visszafizetni. Súlyos szerződésszegésnek minősülnek különösen: a Befektetés-ösztönzési rendelet 8. § (4) bekezdésében meghatározott esetek, valamint a vételár kedvezmény igénybevételével megvásárolt ingatlan elidegenítése a szerződésben meghatározott támogatási időtartam alatt.
- A Befektetés-ösztönzési rendelet 8. § (4) bekezdés f)-h) pontjában meghatározott esetben a vállalkozás a visszatérítendő támogatást a jegybanki alapkamat kétszeresével növelt összegben arányosan köteles visszafizetni. Az arányos visszafizetési kötelezettség konkrét számítási módját a támogatási szerződésben kell meghatározni. Amennyiben a részleges teljesítés nem éri el a rendelet 6. § (2) bekezdésében meghatározott jogosultsági feltételek alsó határát, a teljes támogatási összeget a jegybanki alapkamat kétszeresével növelt összegben köteles a vállalkozás visszafizetni.
- A visszafizetési kötelezettség biztosítására szolgáló, szerződést biztosító mellékkötelezettségek: az Önkormányzat javára azonnali beszedési megbízás benyújtásának lehetősége az ajánlattevő mindenkori bankszámlái terhére, valamint jelzálogjog bejegyzése az értékesített ingatlanra. Az értékesített ingatlanra bejegyzett jelzálogjog kiváltható más ingatlanra bejegyzett jelzálogjoggal, vagy bankgarancia biztosításával.
- A Terra Net Kft. az ingatlan vételárát az Önkormányzat által nyújtott árkedvezmény támogatás összegének figyelembe vételével köteles megfizetni az alábbiak szerint: a teljes nettó vételár után számítandó ÁFA összege 6.441.120,- Ft és a teljes nettó vételár támogatással csökkentett része 17.892.000,- Ft.

A közgyűlés felhatalmazza a polgármestert az adásvételi szerződés, valamint az ahhoz kapcsolódó támogatási szerződés aláírására.

**Határidő: az adásvételi szerződés és a támogatási szerződés aláírására: 2016. december 31.**

**Felelős: felkérésre Oláh Gábor vezérigazgató  
Balaicz Zoltán polgármester**

Zalaegerszeg, 2016. november 18.

**Balaicz Zoltán sk.  
polgármester**

## A Terra Net Kft. által tervezett befektetés volumenhozamai

ZEG KIADÁSI OLDAL (költséget/bevétel elmaradást okozó elemek)		Támogatás (MFt)									
Ajánlati elem		1. év	2. év	3. év	4. év	5. év	6-9. év	10. év			
I	Telek*	5,964									
	Kiadás összesen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0			
ZEG BEVÉTELI OLDAL		Bevétel (MFt)									
Tétel		1. év	2. év	3. év	4. év	5. év	6. év	7. év			
II	Telekeladás (eddiggi bérleti díj)										
	Iparüzési adó	0,136	0,28	0,424	0,424	0,424	0,424	0,424	0,424	0,424	
	Árbevétel**	17	35	53	53	53	53	53	53	53	
	Iparüzési adó alap	6,8	14	21,2	21,2	21,2	21,2	21,2	21,2	21,2	
III	Építést 100%-ban helyiek végzik (ip.a.)	1,12		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
	Építési ktsg.	280									
	Zeg-iek aránya	280									
	Többlet-iparüzési adóalap	56									
IV	Helyi beszállítók többlet-iparüzési adója	2,35	0,1	0,25	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	
	Többlet-árbevétel helyi vállalkozásoknak	10	25	40	40	40	40	40	40	40	
	Többlet iparüzési adó-alap	5	12,5	20	20	20	20	20	20	20	
		1,356	0,53	0,824	0,824	0,824	0,824	0,824	0,824	0,824	
		1. év	2. év	3. év	4. év	5. év	6. év	7. év			
	Kümmulált bevétel MFt	-4,608	-4,078	-3,254	-2,43	-1,606	-0,782	0,042			

\*Telekárból adott kedvezmény

\*\* Csak árbevétel növekedéssel számolva