



ZALAEGRSZEG 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
2014. szeptember 18-i ülésére

Tárgy: A Déli Ipari Parkban található zalaegerszegi 099/9 hrsz-ú ingatlan értékesítésére kiírt pályázat értékelése

Előterjesztő:

Gyutai Csaba polgármester

Készítette:

Zalaegerszegi Városfejlesztő Zrt.
Oláh Gábor vezérigazgató

Egyeztetve:

Városfejlesztési és Tervezési Osztály
Városüzemeltetési Osztály
Matics Attila gazdasági tanácsadó

Tárgyalta:

Ügyrendi, Jogi és Vagyonnyilatkozatot
Ellenőrző Bizottság
Városfejlesztési, Üzemeltetési és Tervezési
Bizottság
Gazdasági Bizottság

A közgyűlésre meghívást kap:

Michael Köck ügyvezető
Nova Bútor Kft.
9900 Körmend, Rákóczi utca 154.
Oláh Gábor vezérigazgató
Zalaegerszegi Városfejlesztő Zrt.
8900 Zalaegerszeg, Sütő u. 4.

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

Közgazdasági Osztály
Csabó

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

Önkormányzati Osztály

Dr. Fritsz

Tisztelt Közgyűlés!

A közgyűlés 2014. június 19-i ülésén 111/2014. (VI.19.) sz. határozatában döntött arról, hogy a Nova Bútor Kft. (9900 Körmen, Rákóczi utca 154.) részére hasznosításra kijelöli és munkahelyteremtő beruházás céljára pályázat útján értékesíti a zalaegerszegi 099/7 hrsz-ú ingatlan megosztásával keletkező zalaegerszegi 099/9 hrsz-ú, 40 948 m² területű, telephely megnevezésű ingatlant. A közgyűlés 2014. június 19-én döntött az ingatlan értékesítése mellett arról is, hogy Zalaegerszeg vállalkozásfejlesztési és befektetés-támogató programjáról szóló 4/2007. (II.09.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: befektetés-támogató rendelet) alapján telekárkedvezményt biztosít. Tekintettel arra, hogy az ingatlan értékesítéséről és a telekárkedvezmény biztosításáról a közgyűlési döntés már 2014. június 19-én megszületett, így a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 15. § (2) bekezdése alapján e megkezdett eljárási cselekményekre, tényekre és jogviszonyokra az eljárás indulásakor hatályos jogszabályi rendelkezéseket kell alkalmazni.

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 versenyeztetési 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 versenyeztetés 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 111/2014. (VI.19.) sz. határozatával elfogadott pályázati felhívás a megfelelő média felületeken közlésre került (Zalaegerszeg újság, illetve a zalaegerszeg.hu weboldalon).

A pályázat beadásának határideje 2014. augusztus 25. (hétfő) 10:00 óra volt, eddig az időpontig egyedül a Nova Bútor Kft. (9900 Körmen, Rákóczi u. 154.) nyújtott be ajánlatot. A pályázat bontására – a pályázati kiírásnak megfelelően – 2014. augusztus 25-én 10:30 órakor került sor.

A beérkező pályázatok bontásán az alábbi személyek vettek részt:

Oláh Gábor vezérigazgató - Zalaegerszegi Városfejlesztő Zrt.

Kiss Ferenc - Gazdasági Bizottság tagja

Zsuppányi Gyula-VÜT Bizottság tagja

A munkacsoport a Nova Bútor 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 2014. szeptember 18-i ülésén, ahol a pályázat eredményhirdetésére is sor kerül.

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 Nova Bútor Kft. az ingatlan pályázaton meghirdetett induló – mindösszesen bruttó 182.013.860,- Ft (143.318.000,- Ft + ÁFA) összegű - árának megfizetésére tett ajánlatot.

A Nova Bútor Kft. ajánlatában egyúttal jelezte, hogy a megpályázott zalaegerszegi 099/9 hrsz-ú, telephely megnevezésű ingatlanon jelentős beruházást kíván létrehozni, ezért élni kíván az önkormányzat befektetés-támogató rendelete 23. §-ában biztosított telekárküdvezmény lehetőségével. Így az általa összességében megfizetni kívánt árkülönbözlet összege mindösszesen bruttó 74.525.360,- Ft (a teljes nettó vételár után számítandó ÁFA összege 38.695.860,- Ft és a teljes nettó vételár támogatással csökkentett része 35.829.500,- Ft)

A Nova Bútor 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 100 fő.
- b.) A tervezett nettó árbevétel növekedés – melyet a beruházás üzembe helyezésétől számított 2 éven belül a támogatott befektetés tevékenységéből kell elérni - összege: 560 millió Ft.
- c.) A tervezett beruházás – melyet a támogatási szerződés aláírásától számított 2 éven belül kell megvalósítani - összértéke: 510 millió Ft.

A Nova Bútor Kft. benyújtott ajánlata a bizottsági üléseken és a közgyűlés ülésén rendelkezésre áll és megtekinthető.

A Nova Bútor Kft. az ajánlati biztosíték (bánapénz) 9.100.693,- 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 eltelte után lép hatályba.

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

A Nova Bútor Kft. vállalta, hogy a beruházás üzembe helyezésétől számított legalább 7 évig fenntartja a beruházást és a megnövelt foglalkoztatotti létszámot.

A Nova Bútor 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 Nova Bútor Kft. által tervezett befektetés volumenhozamaira vonatkozó számítás az előterjesztés 1. sz. mellékletében található.

A Nova Bútor Kft. főtevékenysége egyéb bútor gyártása. A cég a jelentősen megemelkedett megrendelés állomány, a raktározásban, valamint a kiszállítási részlegben jelentkező helyhiány miatt bővítésre készül. A Nova Bútor Kft. az ingatlanon kb. 8.000 m² nagyságú matracgyártó csarnokot kíván építeni, hosszú távon 10.000 m² nagyságúra kívánja bővíteni a csarnokot. A megépítésre kerülő üzem bútoripari szakemberek, varrónők, raktárosok, logisztikusok és irodai alkalmazottak részére jelent új munkahelyet.

A pályázó már megbízást adott egy zalaegerszegi tervező irodának a beruházás megtervezésére, amely már előrehaladott állapotban van. Az ingatlan birtokba vételét követően haladéktalanul neki kívánnak állni a beruházás fizikai megvalósításának.

A pályázó vállalásai és az elvégzett számítások szerint a befektetés-támogató rendelet 23. § (3) bekezdésében szereplő I. kategória szerinti 50-75 % közötti árkedvezményt adhatja meg a közgyűlés a Nova Bútor Kft. részére.

(I. kategória: több mint 500 M Ft összegű beruházást valósít meg, 500 M Ft feletti nettó árbevétel növekedést ér el és több mint 100 fővel növeli az átlagos statisztikai állományi létszámát - 50-75 % közötti árkedvezmény lehetőség)

Az Ügyrendi, Jogi és Vagyonnyilatkozatot Ellenőrző Bizottság 137/2014. sz. határozatával 6 igen, egyhangú szavazattal – jogi szempontból – tárgyalásra alkalmasnak tartja az előterjesztést.

A Városfejlesztési, Üzemeltetési és Tervezési Bizottság 86/2014. sz. határozatával az előterjesztést egyhangúlag – 9 igen szavazattal – elfogadásra javasolta a közgyűlésnek.

A Gazdasági Bizottság 126/2014. sz. határozatával az előterjesztést 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 111/2014. (VI.19.) sz. határozata alapján a zalaegerszegi 099/9 hrsz-ú, 40 948 m² 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 Nova Bútor Kft. (9900 Körmend, Rákóczi u. 154.) 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 Nova Bútor Kft. (9900 Körmend, Rákóczi u. 154., Cégjegyzékszám: 18-09-105138) részére:

Megnevezés	Terület (tulajdoni lap szerint)	Nettó érték (induló ár)	Bruttó érték (induló ár)
zalaegerszegi 099/9 hrsz.-ú, kivett telephely megnevezésű, 40948 m ² területű ingatlan	40948 m ²	143.318.000 Ft	182.013.860 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 – 9.100.693,- 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 foglaltakról, 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 eltelté után lép hatályba.
- A teljes vételár ÁFA összege, 38.695.860,- Ft - melybe a befizetett bánatpénz foglalóként beszámít – az adásvételi szerződés hatályba lépését követő 15 napon belül esedékes, a fennmaradó rész, amely a teljes nettó vételár támogatással csökkentett része, 35.829.500,- Ft a szerződés aláírását követően legkésőbb 2014. december 31-ig fizetendő. 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 Nova Bútor 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 100 fő.
 - b.) A vállalt nettó árbevétel növekedés összege a vállalt beruházás üzembe helyezésétől számított 2 éven belül: 560 millió Ft.
 - c.) A támogatási szerződés aláírásától számított 2 éven belül megvalósítani vállalt beruházás összértéke: 510 millió Ft.
- A közgyűlés a vevő által vállalt fejlesztés adatai alapján, Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Közgyűlésének Zalaegerszeg vállalkozásfejlesztési és befektetés - támogató programjáról szóló 4/2007. (II.09.) 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 107.488.500,- Ft árkedvezmény támogatást nyújt. A támogatás mértéke a Befektetés-ösztönzési rendelet 23.

§ (3) bekezdésében foglaltak szerint a 6. § (3) bekezdésében szereplő I. kategória alapján a pályázat során kialakult piaci árhoz képest 75 %. A támogatási kategória: az Európai Közösséget létrehozó Szerződés 87. és 88. cikkének a nemzeti regionális beruházási támogatásokra való alkalmazásáról szóló 2006. október 24-i 1628/2006/EK bizottsági rendelet - HL L sorozat 302/29. 2006.11.1. – (a továbbiakban 1628/2006/EK 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 7 évig biztosítania kell.
- A Nova Bútor 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 idegyermek munkás alkalmazottak a teljes munkaidőben alkalmazottak arányos törtrészeként felelnek meg.
- A Nova Bútor 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 Nova Bútor 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. § (3) bekezdésében meghatározott esetek, valamint a vételár kedvezmény igénybevételével megvásárolt ingatlan elidegenítése a szerződésben meghatározott támogatási időtartam alatt.
- A Befektetés-ösztönzési rendelet 8. § (3) 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 mindenkor bankszámlái terhére, valamint jelzálogjog bejegyzése az értékesített ingatlanra. Az értékesített ingatlanra bejegyzett jelzálogjog kiváltható más ingatlanra bejegyzett jelzálogjoggal, vagy bankgarancia biztosításával.
- A Nova Bútor 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 38.695.860,- Ft és a teljes nettó vételár támogatással csökkentett része 35.829.500,- 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: 2014. október 31.

**Felelős: felkérésre Oláh Gábor vezérigazgató
polgármester**

Zalaegerszeg, 2014. szeptember 11.

**Gyutai Csaba
polgármester**



A Nova Bútor Kft. által tervezett befektetés volumenhozamai

ZEG KIADÁSI OLDAL (költséget/bevétel elmaradást okozó elemek)		Támogatás (Mft)									
		1. év	2. év	3. év	4. év	5. év	6-9. év	10. év			
Ajánlati elem											
I	Telek*	107,5									
	Kiadás összesen	107,5	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	6-9. év	10. év			
I	Telekeladás (eddiggi bérleti díj)	35,83									
II	Iparüzési adó	0,25	1,74	3,22	4,46	4,46	17,84	5,76			
	Árbevétel**	31,00	217,00	403,00	562,00	562,00	2248,00	720,00			
	Iparüzési adó alap	12,40	87,00	161,20	223,20	223,20	892,80	288,00			
III	Építést 100%-ban helyiek végzik (ip.a.)	0,31	1,43	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00			
	Építési ktsg.	77,5	358								
	Zeg-iek aránya	77,5	358								
	Többlet-iparüzési adóalap	15,50	71,6								
IV	Helyi beszállítók többlet-iparüzési adója	0,10	1,62	3,30	3,80	3,80	15,20	4,50			
	Többlet-árbevétel helyi vállalkozásoknak	10,00	162,00	330,00	380,00	380,00	1520,00	450,00			
	Többlet iparüzési adó-alap	5,00	81,00	165,00	190,00	190,00	760,00	225,00			
		36,49	4,79	6,52	8,26	8,26	33,04	10,26			
		1. év	2. év	3. év	4. év	5. év	6-9. év	10. év			
	Kumulált bevétel Mft	-71,01	-66,22	-59,7	-51,44	-43,18	-10,14	0,12			

*Telekárból adott kedvezmény

** Csak árbevétel növekedéssel számolva