



# ZALAEGRSZEG MEGYEI JOGÚ VÁROS POLGÁRMESTERÉTŐL

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

## ELŐTERJESZTÉS

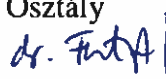
**Tárgy:** A Tudományos és Technológiai Parkban található zalaegerszegi 15465/10 hrsz-ú ingatlan értékesítésére kiírt pályázat értékelése

**Előterjesztő:** Balaicz Zoltán polgármester

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

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

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


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


A Kormány a veszélyhelyzet kihirdetéséről szóló 478/2020. (XI.3.) Korm. rendeletben az élet- és vagyonbiztonságot veszélyeztető tömeges megbetegedést okozó SARS-CoV-2 koronavírus világjárvány következményeinek elhárítása, a magyar állampolgárok egészségének és életének megóvása érdekében Magyarország egész területére veszélyhelyzetet hirdetett ki.

A katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdése szerint veszélyhelyzetben a települési önkormányzat képviselő-testületének a feladat- és hatáskörét a polgármester gyakorolja.

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése a 2020. október 15-i ülésén hozott 239/2020. (X.15.) határozatával döntött arról, hogy munkahelyteremtő beruházás céljára nyilvános pályázat útján értékesíti a zalaegerszegi 15465/10 hrsz-ú, kivett beépítetlen terület megnevezésű, 8001 m<sup>2</sup> területű ingatlant. A közgyűlés az ingatlan értékesítése mellett arról is döntött, hogy az ajánlattevő részére kérelme esetén Zalaegerszeg vállalkozásfejlesztési és befektetés-támogató programjáról szóló 26/2015. (VI.26.) önkormányzati rendeletben (a továbbiakban: befektetés-támogató rendelet) meghatározott szolgáltatásokat biztosítja.

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

A közgyűlés 239/2020. (X.15.) határozatával elfogadott pályázati felhívás a megfelelő média felületeken közzétételre került. A pályázat beadásának határideje 2020. október 30. (péntek) 10,00 óra volt, mely határidőig egyedül az ECT Everett Charles Technologies Hungary Gyártásellenőrző Kft. (rövidített elnevezés: ECT Hungary Kft., székhely: 8900 Zalaegerszeg, Sport u. 3.) nyújtott be ajánlatot. A pályázat bontására – a pályázati kiírásnak megfelelően – 2020. október 30. (péntek) 10.15 órakor került sor.

A pályázat bontását végző munkacsoport az ECT Hungary Kft. által benyújtott pályázatot érvényesnek találta. A pályázat értékelésének előkészítését az ajánlatkérő nevében eljáró Zalaegerszegi Városfejlesztő Zrt. végezte.

Az ECT Hungary Kft. a támogatással megvalósítani kívánt beruházást ismertető kérelmet nyújtott be, melyben bemutatta a már működő vállalkozásának fejlesztésére vonatkozó vállalásait, az új telephely kialakítására vonatkozó elképzeléseit, különös tekintettel a beruházás összegére, a nettó árbevétel növekedésére, az átlagos statisztikai állományi létszám növekedés adataira.

Az ECT Hungary Kft. 2001-ben kezdte meg tevékenységét Zalaegerszegen, a Déli Ipari Parkban. Tevékenységüket az elektronikai iparágban végzik, főtevékenységük a mérőműszer gyártás. A cég évről évre hajtott végre portfólió- és kapacitásnövelést is. Jelenlegi fejlesztési elképzeléseik során komplett gépi eszközpark cserét hajtanak végre, átszervezéssel kiváltják az éjszakai műszakot, illetve a beszállítói lánc átalakításával külföldről házon belülré hozzák az értéknövelő folyamatokat.

A munkahelyteremtés érdekében a vevő a befektetés-támogató rendeletben foglalt feltételrendszer teljesítésére vállalt kötelezettséget 25 % telekárkedvezmény igénylése mellett.

Az ECT Hungary Kft. nettó 32.004.000,- Ft+ÁFA, összesen bruttó 40.645.080,- Ft megfizetésére tett ajánlatot. Ajánlatában jelezte, hogy a zalaegerszegi 15465/10 hrsz-ú ingatlanon beruházást kíván megvalósítani, ezért élni kíván az önkormányzat befektetés-támogató rendelete 23. §-ában biztosított telekárkedvezmény lehetőségével.

Az ECT Hungary Kft. ajánlatában az alábbi vállalásokat tette:

- a.) A tervezett átlagos statisztikai állományi létszám növelés a beruházás üzembe helyezésétől számított 2 éven belül 15 fő.
- b.) A tervezett nettó árbevétel növekedés – melyet a beruházás üzembe helyezésétől számított 2 éven belül a támogatott befektetés tevékenységéből kell elérni - összege: 420 millió Ft.
- c.) A tervezett beruházás – melyet a támogatási szerződés aláírásától számított 2 éven belül kell megvalósítani - összértéke: 200 millió Ft.

Az ECT Hungary Kft. kérelme mellett benyújtotta a befektetés-támogató rendelet 7. § (2) bekezdésében meghatározott dokumentumokat és nyilatkozatokat.

A befektetés-támogató rendelet 23. § (3) bekezdésében meghatározott III. kategória szerinti telekárkedvezményt (0-25%), mint alapszolgáltatást a 6. § (2) bekezdés szerint 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.

Az ajánlat a megajánlott vételár (bruttó 40.645.080,- Ft), a vállalt beruházás adatai (a beruházás összege, a nettó árbevétel növekedés, az átlagos statisztikai állományi létszám növekedés), valamint a befektetés-támogató rendelet szerint igényelt szolgáltatás (25 % telekárkedvezmény) alapján a város számára várható pénzügyi haszon (így különösen építményadó és iparüzési adó) és a nyújtott szolgáltatás költsége (25% telekárkedvezmény) figyelembe vételével került értékelésre.

Az egy és ugyanazon vállalkozásnak minősülő vállalkozások részére az 1407/2013/EU bizottsági rendelet hatálya alá tartozó Magyarországon odaítélt csekély összegű támogatás bruttó támogatástartalma nem haladhatja meg a 200 000 eurónak megfelelő forintösszeget. A kedvezményezettnek nyilatkoznia kell a részére a támogatás odaítélésének évében és az azt megelőző két pénzügyi évben nyújtott csekély összegű támogatások támogatástartalmáról.

Az ECT Hungary Kft. nyilatkozott arról, hogy 2020. évben és az azt megelőző két pénzügyi évben az alábbi állami támogatásokban részesült:

- a kutatási, fejlesztési és innovációs (KFI) szektor magasan képzett munkavállalóinak bértámogatásában 6.543.722,- Ft összegben,
- a Gazdaságfejlesztési és Innovációs Operatív Program támogatási rendszerében pozitívan elbírált „Legkorszerűbb technológia a mérőműszergyártásban” című, GINOP-1.2.8-20-2020-2044 támogatásban 60.000.000,- Ft összegben. (Összesen: 66.543.722,- Ft)

A befektetés-támogató rendelet 36. § (2) bekezdése alapján az euróban meghatározott összegek forintra történő átszámításánál a támogatási döntés napját megelőző hónap utolsó napján érvényes, a Magyar Nemzeti Bank által közzétett, két tizedes jegy pontossággal meghatározott devizaárfolyam alkalmazandó.

Fentiek alapján a 200 000 euró összegű támogatási korlát a 2020. október 31-én érvényes MNB által közzétett devizaárfolyamon (367,75 Ft) számítva 73.550.000,- Ft összegnek felel meg. Figyelembe véve a fent megnevezett támogatásokat, a még adható támogatás összege 7.006.000,- Ft. Ez az összeg a zalaegerszegi 15465/10 hrsz-ú ingatlan nettó vételárához viszonyítva 21,89%-os telekárkedvezményt jelent.

Az ECT Hungary Kft. a pályázati felhívás előírásának eleget téve az öt évre szóló üzleti tervében bemutatta az önkormányzat felé várhatóan fizetendő adók mértékét is: A vállalkozás gazdasági terve szerint a felépítendő 1500 m<sup>2</sup> alapterületű csarnok után 2 év kedvezmény figyelembe vételével 2 700 e Ft építményadó megfizetése tervezhető 5 év alatt. Az iparüzési adóból a beadott üzleti terv alapján a beruházás következtében megvalósuló árbevétel növekmény után 54 149 e Ft-al fog emelkedni a fizetési kötelezettség. Ezen számítások alapján az adható telekár kedvezmény 3 év alatt megtérül.

Az ECT Hungary Kft. által az önkormányzat részére ténylegesen fizetendő vételár összege bruttó 33.639.080,- Ft (a teljes nettó vételár után számítandó ÁFA összege 8.641.080,- Ft és a teljes nettó vételár támogatással csökkentett része 24.998.000,- Ft).

A vevővel adásvételi és támogatási szerződés kerül aláírásra. A szerződést biztosító mellékkötelezettségek: az önkormányzat javára azonnali beszedési megbízás benyújtásának biztosítása a vevő mindenkori bankszámlái terhére, valamint jelzálogjog bejegyzése az értékesített ingatlanra. A jelzálogjog bejegyzés kiváltható bankgarancia biztosításával.

Az ECT Hungary Kft. nyilatkozott, hogy a vállalkozás a 651/2014/EU bizottsági rendelet I. mellékletében meghatározott kis- és középvállalkozásnak (kkv) minősül. Az ECT Hungary Kft. vállalta, hogy a beruházás üzembe helyezésétől számított legalább 3 évig fenntartja a beruházást és a megnövelt foglalkoztatotti létszámot.

Az ingatlan birtokba adására az adásvételi és támogatási 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 állam elővásárlási jogára tekintettel a szerződő felek által aláírt adásvételi szerződés az elővásárlási jog gyakorlására jogosult szerv lemondó nyilatkozatának napján vagy a számára nyitva álló 35 napos nyilatkozattételi határidő eltelte utáni napon lép hatályba.

A vételár 100%-a – melybe a 2.032.254,- Ft összegben befizetett pályázati biztosíték foglalóként beszámít - az adásvételi szerződés hatályba lépését követő 30 napon belül esedékes.

Az adásvételi és támogatási szerződés elkészítésével kapcsolatos ügyvédi költség megfizetése a vevőt terheli, az adásvétellel kapcsolatos változások ingatlan-nyilvántartásban történő átvezettetése a vevő kötelezettsége és költsége, az ingatlan megvásárlásával kapcsolatos illeték megfizetése a vevőt terheli.

A pályázó vállalásai és az elvégzett számítások alapján a befektetés-támogató rendelet 23. § (3) bekezdésében szereplő III. kategória szerinti 0-25 % közötti telekárkedvezmény adható csekély összegű (de minimis) támogatásként az ECT Hungary Kft. részére.

## Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének...../2020. (.....) határozata

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Polgármestere a veszélyhelyzet kihirdetéséről szóló 478/2020. (XI.3.) Korm. rendelet, valamint a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdése alapján a közgyűlés feladat- és hatáskörében eljárva az ingatlan értékesítéséről szóló 239/2020. (X.15.) közgyűlési határozat alapján a zalaegerszegi 15465/10 hrsz-ú, kivett beépítetlen terület megnevezésű, 8001 m<sup>2</sup> területű, Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata 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 ECT Hungary 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 az előterjesztésben foglaltak szerint elfogadja.

Az önkormányzat munkahelyteremtő beruházás céljára építési telekként értékesíti a zalaegerszegi 15465/10 hrsz-ú, kivett beépítetlen terület megnevezésű, 8001 m<sup>2</sup> területű ingatlant az ECT Hungary Kft. (8900 Zalaegerszeg, Sport u. 3.) részére.

Az ingatlan teljes vételára nettó 32.004.000,- Ft+ÁFA, összesen bruttó 40.645.080,- Ft

Az önkormányzat a pályázaton nyertes ajánlattevővel (vevővel) adásvételi és támogatási szerződést köt, melyben szerepeltetni kell az alábbiakat:

- Az ingatlan munkahelyteremtő beruházás céljára kerül értékesítésre.
- A vevő által az önkormányzat részére 2020. október 28. napján megfizetett - a teljes bruttó vételár 5%-ának megfelelő összegű - 2.032.254,- Ft pályázati biztosíték a szerződésben foglalónak minősül és a vételárba beszámításra kerül.
- A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban: Nvtv.) 13. § (2) bekezdése alapján nemzeti vagyon tulajdonjogát átruházni természetes személy vagy átlátható szervezet részére lehet. A vevőnek 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 a felek által aláírt adásvételi szerződés az elővásárlási jog gyakorlására jogosult szerv lemondó nyilatkozatának napján vagy a számára nyitva álló 35 napos nyilatkozattételi határidő eltelte utáni napon lép hatályba.
- A vevő által az önkormányzat részére ténylegesen fizetendő vételár összege bruttó 33.639.080,- Ft (a teljes nettó vételár után számítandó ÁFA összege 8.641.080,- Ft és a teljes nettó vételár támogatással csökkentett része 24.998.000,- Ft), mely a szerződés hatályba lépését követő 30 napon belül esedékes.
- Az ingatlan forgalmi értéke a „Zalaegerszeg Északi Ipari Park feltárása és közművekkel való ellátása” című TOP-6.1.1.-15-ZL1-2016-00001 azonosítószámú projekt keretében megvalósult közművesítéssel került meghatározásra.
- 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 adásvételi és támogatási szerződés elkészítésével kapcsolatos ügyvédi költség megfizetése a vevőt terheli, az adásvétellel kapcsolatos változások ingatlan-nyilvántartásban történő átvezettetése a vevő kötelezettsége és költsége, az ingatlan megvásárlásával kapcsolatos illeték megfizetése a vevőt terheli.
- Az ECT Hungary Kft. ajánlatában az alábbi fejlesztést vállalta:
  - a.) A tervezett átlagos statisztikai állományi létszám növelés a beruházás üzembe helyezésétől számított 2 éven belül 15 fő.
  - b.) A tervezett nettó árbevétel növekedés – melyet a beruházás üzembe helyezésétől számított 2 éven belül a támogatott befektetés tevékenységéből kell elérni - összege: 420 millió Ft.
  - c.) A tervezett beruházás – melyet a támogatási szerződés aláírásától számított 2 éven belül kell megvalósítani - összértéke: 200 millió Ft.
- Az önkormányzat a vevő által vállalt fejlesztés adatai alapján, Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Közgyűlésének Zalaegerszeg vállalkozásfejlesztési és befektetés - támogató programjáról szóló 26/2015. (VI.26.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: Befektetés-ösztönzési rendelet) 23. §-a szerint a város számára várható pénzügyi haszon és a nyújtott szolgáltatások költsége figyelembe vételével egyszeri, nettó 7.006.000,- 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 piaci árhoz képest 21,89 %. 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 3 évig biztosítania kell.
- Az ECT Hungary 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 törtrészekének felelnek meg.
- Az ECT Hungary Kft. nyilatkozott arról, hogy 2020. évben és az azt megelőző két pénzügyi évben állami támogatásban részesült, bértámogatásként 6.543.722,- Ft és GINOP-1.2.8-20-2020-2044 támogatásként 60.000.000,- Ft összegben, valamint, hogy kis- és középvállalkozásnak (kkv) minősül.
- Az ECT Hungary 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 igénybevételel 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

összeben 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 bankgarancia biztosításával.
- Az ECT Hungary Kft. az ingatlan vételárát az önkormányzat által nyújtott árkedvezmény támogatás összegének figyelembe vételével köteles megfizetni az alábbiak szerint: bruttó 33.639.080,- Ft (a teljes nettó vételár után számítandó ÁFA összege 8.641.080,- Ft és a teljes nettó vételár támogatással csökkentett része 24.998.000,- Ft).

Az adásvételi szerződés, valamint az ahhoz kapcsolódó támogatási szerződés elkészítésre és aláírásra kerül.

**Határidő:** 2020. december 19.

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

Zalaegerszeg, 2020. november 05.

***Balaicz Zoltán***  
***polgármester***