

BESZÁMOLÓ a KKV-park I. üteméről

1. Bevezetés

Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése a 8/2021. (VI. 24.) határozatával 2021. június 24-én jóváhagyta a KKV-park megvalósításának koncepcióját, melynek célja egy olyan egészséges üzleti környezet kialakítása, amelyben a vállalkozások túlnyomó többsége ipari gyártással foglalkozó, kisebb része logisztikai kiszolgáló és ezekhez kapcsolódó szolgáltató KKV.

A koncepció több ütemben, mintegy 60 ha-on biztosít lehetőséget a vállalkozások számára. A KKV-park I. üteme összesen 14 ha-on valósul meg, ahol 17 befektetői ingatlan kerül kialakításra, mellyel egyidőben a terület teljes infrastruktúra fejlesztése is megtörténik.

A KKV-park I. üteme a Debreceni Vagyonkezelő Zrt. és a Cívis Ház Zrt. osztatlan közös tulajdonát képező debreceni 0499/15 hrsz. alatt nyilvántartott 16,1518 ha területű, „kivett ipari park” megjelölésű ingatlan 11,4038 ha területű, telekmegosztást követően a Debreceni Vagyonkezelő Zrt. tulajdonát képező hányadán valósul meg, melyre vonatkozóan a 121/2021. (XII. 16.) TB határozat alapján a Debreceni Vagyonkezelő Zrt. és a Debreceni Ingatlanfejlesztő Korlátolt Felelősségű Társaság (a továbbiakban: DING) 2022. január 25. napján adásvételi előszerződést kötöttek. A DING az így megszerzett ingatlan megosztását követően kialakult minimum 4000 m² nagyságú ingatlanokat kívánja tovább-értékesíteni a KKV-k számára.

A Debrecen Megyei Jogú Város helyi építési szabályzatáról szóló 47/2020. (XII. 28.) önkormányzati rendelet ezen területre vonatkozó módosítása 2021. december 16. napján elfogadásra került, ezáltal kialakíthatóvá váltak a befektetési területek, melyek átvezetése 2022. március 31. napján megtörtént.

A KKV-programba történő felvétel egy nyilvános, kétfordulós pályázat lefolytatása útján történik az EDC Debrecen Város- és Gazdaságfejlesztési Központ Nonprofit Korlátolt Felelősségű Társaság (a továbbiakban: EDC), valamint a DING közreműködésével.

Az EDC és a DING előkészítő, koordináló tevékenysége bevonásával az Önkormányzat Közgyűlésének Tulajdonosi Bizottsága rendelkezik hatáskörrel a KKV-k által benyújtott pályázatok kétfordulós eljárás keretében történő értékelésére és elbírálására.

2. Kétfordulós pályázati eljárás általános bemutatása

A Tulajdonosi Bizottságnak **az első forduló során** arról kell döntést hoznia, hogy a pályázó vállalkozások projektjei a becsatolt dokumentumok alapján beleillenek-e Debrecen város gazdaságfejlesztési stratégiájába és a pályázók megfelelnek-e az eljárásrendben rögzített alapvető kritériumoknak, melyek a következők:

- a) nem folytatnak környezetszennyező tevékenységet,
- b) tevékenységükkel nem zavarják a szomszédos gyáregységeket (különös tekintettel a zaj- és szag kibocsátásra),
- c) az Önkormányzat 2021-2030 közötti időszakra vonatkozó Gazdasági Programjával összeegyeztethető ipari tevékenységet végeznek és tevékenységük illeszkedik a debreceni gazdasági környezetbe,
- d) nem állnak csődeljárás, felszámolási vagy végelszámolási eljárás hatálya alatt,

- e) nincs köztartozásuk,
- f) átlátható szervezetnek minősülnek,
- g) előző 3 lezárt üzleti évük mindegyike nyereséges és
- h) a pályázati konstrukció fő szerződéses feltételeit (pl. fejlesztési és beépítési kötelezettség) elfogadják.

Az első fordulók során a KKV-k a pályázati anyag részeként becsatolták az EDC számára:

- a KKV tevékenységét bemutató rövid tájékoztatót,
- a fentebb említett kritériumoknak való megfelelést bizonyító dokumentumokat, nyilatkozatokat,
- a KKV nyilvántartásba vételét igazoló okirat, illetve a képviseleti jogosultságot igazoló okirat egyszerű másolatait, továbbá
- annak igazolását, hogy a pályázó megfelel a kis- és középvállalkozásokról, fejlődésük támogatásáról szóló 2004. évi XXXIV. törvény 3. § (1) bekezdésében foglaltaknak, vagyis a pályázó KKV-nak minősül.

A pályázati anyagokat az EDC összesítette és az erről készített részletes összefoglaló anyagot döntéshozatal céljából megküldte a Tulajdonosi Bizottság részére.

A Tulajdonosi Bizottság nyilvános üléseken döntött arról, hogy a pályázati anyag alapján a pályázó projektje beleillik-e Debrecen város gazdaságfejlesztési stratégiájába és a pályázó megfelel-e a megállapított kritériumoknak.

Amennyiben a Tulajdonosi Bizottság támogatta a pályázót, felkérte az EDC-t, hogy részletesen értékelje a pályázó(k) pályázati anyagát, a DING-et pedig arra, hogy a pályázóval kezdje meg az előzetes szerződéses tárgyalásokat a KKV-parkban tervezett beruházáshoz szükséges ingatlan telephelyként történő értékesítése vonatkozásában.

A **második forduló során** az EDC objektív értékelési módszert (pontszámozást) alkalmazott, mely segítette a Tulajdonosi Bizottságot a döntése meghozatalában. Amennyiben az első fordulóban több, egyidőben benyújtott pályázati anyag volt támogatható és a pályázók száma meghaladta a KKV-parkban rendelkezésre álló ingatlanok számát, a magasabb pontszámú pályázók és projektjeik a pályázói listán előre, az alacsonyabb pontszámú pályázók és projektjeik tartaléklistára kerültek.

Miután az EDC pályázati anyagokról szóló részletes értékelése elkészült és a DING pályázóval történt előzetes szerződéses tárgyalása sikeres volt, a DING a második fordulóban a részletes értékelést és a KKV-parkban található ingatlan adásvételére irányuló szerződés lényeges tartalmi elemeit bemutató összefoglaló anyagot készített a Tulajdonosi Bizottság részére.

A Tulajdonosi Bizottság ezen összefoglaló anyag szerinti információk alapján meghozta a végleges döntését és az adásvételi szerződés megkötésre kerülhetett a nyertes pályázóval.

3.

A Tulajdonosi Bizottság döntései

A Tulajdonosi Bizottság a 2021. június 24-ét követő 4 bizottsági ülés során összesen 54 cég pályázatát hagyta jóvá a pályázati folyamat első fordulójában.

Az első ütem területén beruházó KKV-k **első forduló jóváhagyása**

- 2021. július 22. napján a 38/2021. (VII. 22.) TB határozat által,
- 2021. szeptember 30. napján a 79/2021. (IX. 30.) TB határozat által,
- 2021. december 16. napján a 122/2021. (XII. 16.) TB határozat által, illetve
- 2022. március 24. napján a 27/2022. (III. 24.) TB határozat által

valósult meg.

A KKV-park I. ütemének területére beruházni kívánó cégekkel 2021 szeptemberében kezdődtek meg a tárgyalások. Az első fordulóban támogatott 54 pályázóból 3 pályázó elállt a

pályázási lehetőségtől érdekmúlás miatt. Ezt követően a DING személyesen és online/telefonon kezdte meg az egyeztetéseket. A jelenlegi bizonytalan gazdasági helyzet, az energiaárak elszabadulása, valamint a jelenleg még folyó fejlesztések miatt 31 cég visszalépett a KKV-park I. ütemében történő ingatlanvásárlástól, további 5 cég pedig szintén a II. ütem várólistájára került pontszámaik alapján. A visszalépett cégek mindegyike elkötelezett a KKV-park II. ütemében történő területvásárlás iránt.

Az első fordulóban jóváhagyott cégek száma meghaladta az első ütem területén kialakításra kerülő telkek számát, így a pályázók az EDC által előzetesen meghatározott pontrendszer alapján lettek prioritizálva.

Az első ütem területén beruházó KKV-k második forduló jóváhagyása

- 2022. február 9. napján a 11/2022. (II. 9.) TB határozat által,
- 2022. március 24. napján a 40/2022. (III. 24.) TB határozat által, illetve
- 2022. április 21. napján az 56/2022. (IV. 21.) TB határozat által

valósult meg.

A Tulajdonosi Bizottság második fordulóban történt döntéshozatalának köszönhetően a KKV-park I. ütemének területén **15 cég vásárolt beruházási területet**. Ezen vállalkozások közül 11 gyártó, 4 pedig szolgáltatási tevékenységet tervez ott folytatni. A befektető KKV-k és a DING közötti telekvásárlásról szóló **adásvételi előszerződés 13 cég által került aláírásra** 2022. február 16. napja és 2022. március 21. napja között.

Jelen beszámoló 1. mellékletét képezi a pályázati eljárás második fordulójában nyertes és a KKV-park I. ütemében ingatlant vásárolni kívánó gazdasági társaságokról készített összefoglaló táblázat, valamint a beszámoló 2. mellékleteként csatolásra került a KKV-park I. ütemét bemutató helyszínrajz.

Debrecen, 2022. május 19.

Kun Ferenc

a Debreceni Ingatlanfejlesztő Kft. ügyvezetője

