

SZÉCHENYI 2020



NEMZETGAZDASÁGI
MINISZTERIUM

ÜZLETI TERV

Bátaszék Város Önkormányzata

Iparterület fejlesztése Bátaszéken

TOP-1.1.1-15

Ipari parkok, iparterületek fejlesztése

2016. május



MAGYARORSZÁG
KORMÁNYA

Európai Unió
Európai Strukturális
és Beruházási Alapok



BEFEKTETÉS A JÖVŐBE

Tartalomjegyzék

1. VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ	3
2. A PROJEKTGAZDA BEMUTATÁSA	5
2.1. A PROJEKTGAZDA TEVÉKENYSÉGEI ÉS KORÁBBI FEJLESZTÉSEI.....	5
2.2. EGYÜTTMŰKÖDŐ PARTNEREK ÉS AZ EGYÜTTMŰKÖDÉS FORMÁJÁNAK BEMUTATÁSA	7
2.3. PROJEKT MENEDZSMENT SZERVEZET BEMUTATÁSA	8
3. FEJLESZTÉSI IGÉNY MEGALAPOZÁSA	10
3.1. STRATÉGIAI HELYZETÉRTÉKELÉS.....	10
3.2. PIACI KÖRNYEZET ELEMZÉSE.....	14
3.3. SWOT-ELEMZÉS.....	16
3.4. PROJEKT CÉLKITŰZÉSEI, ELVÁRT EREDMÉNYE.....	17
4. A TERVEZETT FEJLESZTÉS TARTALMÁNAK KIDOLGOZÁSA	19
4.1 PROJEKT NÉLKÜLI ESET BEMUTATÁSA.....	19
4.2 MŰSZAKI TARTALOM LEÍRÁSA.....	19
4.3. AZ ÜZEMELTETÉS TECHNIKAI FELTÉTELEI.....	22
4.4. AZ ÜZEMELTETÉS SZEMÉLYI ÉS SZERVEZETI FELTÉTELEI	23
4.5. CSELEKVÉSI ÜTEMTERV.....	24
4.6 KOCKÁZATELEMZÉS	25
5. MARKETINGTERV	27
6. PÉNZÜGYI ELEMZÉS	30
6.1. PÉNZÜGYI PÉNZÁRAMOK ELŐREJELZÉSE	31
6.1.1. <i>Beruházási költségek</i>	31
6.1.2. <i>Pótlási költségek</i>	33
6.1.3. <i>Üzemeltetési és karbantartási költségek</i>	34
6.1.4. <i>Bevételek</i>	37
6.1.5. <i>Maradványérték</i>	39
6.1.6. <i>A pénzügyi költségek és bevételek összegzése</i>	39
6.1.7. <i>A finanszírozás forrása</i>	40
6.2. A PÉNZÜGYI ELEMZÉS EREDMÉNYEI.....	41
6.2.1. <i>A beruházás pénzügyi megtérülése</i>	41
6.2.2. <i>A támogatási összeg meghatározása</i>	42
6.2.3. <i>Pénzügyi fenntarthatóság vizsgálata</i>	43

Táblázatjegyzék

1. táblázat: Bátaszék Város Önkormányzata - azonosító adatok	5
2. táblázat: Az elmúlt öt évben támogatásból megvalósított projektek.....	6
3. táblázat: SWOT-elemzés	16
4. táblázat: Indikátorok.....	18
5. táblázat: Kockázatok értékelése és kezelése.....	25
6. táblázat: Fogyasztói árszínvonal változása (éves átlag, előző évhez képest)	31
7. táblázat: A projekt tevékenységeinek teljes költségei elszámolhatóság szerinti bontásban (mFt)	31
8. táblázat: Teljes beruházási költség ütemezése (mFt)	32
9. táblázat: A pótlási költség összegzése (Ft, különbözet)	34
10. táblázat: Projekt esetén a fajlagos üzemeltetési és karbantartási költségei (Ft/naturália)	35
11. táblázat: Üzemeltetési, karbantartási költségek (mFt, projektes eset)	36
12. táblázat: A működési költségek változásának összegzése (mFt, különbözet)	37
13. táblázat: A projekt bevételi pénzáramai (mFt, projektes eset)	38
14. táblázat: A pénzügyi költségek és bevételek összegzése (mFt, különbözet)	39
15. táblázat: Finanszírozás forrásai.....	40
16. táblázat: A beruházás megtérülési számítása (mFt)	41
17. táblázat: Nettó bevételtermelés vizsgálata	42
18. táblázat: A támogatás meghatározása	42
19. táblázat: A projekt pénzügyi fenntarthatóságának vizsgálat (mFt)	43

1. Vezetői összefoglaló

Bátaszék városa a rendszerváltás előtt a megye legiparosodottabb települései közé tartozott. Legnagyobb foglalkoztatói a MÁV, a téglagyár és a Búzakalász Mgtsz voltak, emellett számos ipari vállalat és szövetkezet működött itt. A gazdasági recesszió és a privatizáció számos gazdálkodó szervezetet csődbe juttatott, vagy a foglalkoztatási volumenben következett be visszaesés. Ma a legjelentősebb foglalkoztató az önkormányzat, az intézmények és a városba telepített száz férőhelyes idősek otthona. Bátaszék jelenlegi ipari struktúrája összetett. A recessziós időszakot a több lábon álló vállalkozások élték túl. Két varroda, két fémfeldolgozó ipari vállalkozás, építőanyag ipar, élelmiszeripar képviselik az ipari húzóerőt. A város gazdasági vonzáskörzete és súlya jellemzően a városon belül marad, sokan ingáznak a településről Szekszárd, Baja, Mohács vagy Bonyhád irányába.

A városban számos vállalkozás működik, azonban az utóbbi években ezek száma csökkent. Fontossá vált egy vállalkozóbarát környezet létrehozása, elsősorban egy iparterület/ipari park létesítése, ahol számos színvonalas szolgáltatás elérősége megfelelő ösztönzést adhat arra, hogy új vállalkozások létesüljenek, ezen felül más befektetők érkezését is segítheti. Célja továbbá a térség, a régió fejlesztésének elősegítése, a munkahelyteremtés, inkubátor tevékenység feltételeinek megteremtése – ezzel a hazai kis- és közepes vállalkozások lehetőségeinek bővítése, olyan integrált gazdasági modell létrehozása, melyben a szolgáltatások szervesen kapcsolódnak egymáshoz, elősegítve egymás működését. A beruházás által olyan kedvező feltételeket teremtenek, mellyel a betelepülő vállalkozások figyelmüket és kapacitásukat a termelésre összpontosíthatják.

Ipari Parkként funkcionáló iparterület kialakítása és fejlesztése Bátaszék Város Településfejlesztési Konceptiójában és Integrált Településfejlesztési Stratégiájában is általános célként megfogalmazott - versenyképes gazdaság- megvalósítását szolgálja. Továbbá hozzájárul a Konceptióban és ITS-ben meghatározott specifikus cél teljesüléséhez, a vállalkozóbarát gazdasági környezet és befektetés ösztönzés megteremtéséhez.

A fentiek alapján Bátaszék Város Önkormányzata által megvalósítani kívánt beruházás teljes mértékben illeszkedik a felhívás céljához. A beruházás hozzájárul a helyi és térségi gazdasági potenciál javításához. Az iparterület fejlesztése által lehetőség nyílik vállalkozások betelepülésére, telephelyük kialakítására. Az üzleti infrastruktúra vállalkozások általi igénybevételével javul a gazdasági aktivitás, nő a versenyképesség. A beruházás eredményeként erősödhetnek a helyi vállalkozások, illetve foglalkoztatás bővülés is várható. A térségben rejlő adottságok maximális kihasználására építve elősegíti a fejlődőképes vállalkozások letelepedését és a legkedvezőbb körülményeket biztosítja a hazai működő tőke betelepülése számára. A beruházás hozzájárul a munkanélküliség csökkentéséhez, a foglalkoztatottság megtartásához, a munkaerő mobilitás feltételeinek a javításához. A gazdaság élénkítése és a lakóhely nyújtotta életlehetőségek erősítése hozzájárul a lakosság identitástudatának, megelégedésének növeléséhez, az elvándorlási szándék gyengítéséhez és a város fejlődéséhez.

Bátaszék közel fekszik a horvát határhoz, illetve élő erdélyi és német testvérkapcsolatokkal is rendelkezik, így nem csak magyarországi vállalkozások, hanem külföldi vállalkozások is szóba jöhetnek, mint potenciális betelepülők. Új beruházások érdekében mindenféleképpen szükség van aktív befektetés-ösztönzési akciókra. Ezen keresztül eljuttathatók a befektetői célcsoportokhoz a város által kínált befektetési

lehetőségek, ajánlatok, kedvezmények, lehetőségek, melyek birtokában a potenciális beruházók nagyobb eséllyel döntenek a városban, illetve az ipari parkban/iparterületen való letelepedés mellett. A befektetés-ösztönzés mellett nagyon fontos a város befektetői környezetének javítása (pl. oktatási partnerség, humánerőforrás-fejlesztése, stb.) is.

A projekt közvetlen célcsoportját a helyi és térségi vállalkozások alkotják. A projekt közvetett célcsoportjai a vállalkozások mellett a helyi és térségi lakosok egyaránt, hiszen a beruházás megvalósulását követően számos pozitív hatással számolhatnak (pl. új munkahelyek létrehozása, a város fejlődése).

A beruházáshoz számos más pályázati forrás kapcsolható. Jövőbeni fejlesztési elképzelések között szerepel a Gazdaságfejlesztési és Innovációs Operatív Program keretében a fejlesztendő iparterületen egy olyan inkubátorház létesítése, amely olyan helyi vállalkozások helyzetbe hozására koncentrálna, melyek jelentős fejlődési potenciált hordoznak.

A fejlesztendő iparterületen kerülne kialakításra az a napelem park, amely részben az ipari park és kapcsolódó létesítményeinek, valamint a városi közvilágítás villamosenergia igényének kiváltására irányul. Az 500 kW-os naperőmű engedélyeztetése folyamatban van. A KEHOP és TOP energetikai tárgyú pályázati források kapcsolhatóak a fejlesztéshez.

A projekt esetében a kezdés időpontja várhatóan 2016. október 1. Ezt követően kezdődnek meg az előkészítési tevékenységek (engedélyes- és kiviteli tervek készítése, tervezői költségvetés készítése, ingatlanvásárlás, közbeszerzés, stb.). Az előkészítési szakasz várhatóan 2017. december 31-én zárul. Ezt követően kezdődhet meg a kivitelezés. A projekt esetében a fejlesztéssel érintett terület infrastrukturális (útépítés, csapadékvíz elvezetés, vízellátás, szennyvízelvezetés, áram, gáz) fejlesztése, valamint egy kiszolgáló épület építése valósul meg. A kivitelezés esetében a tervezett költség nettó 221 millió Ft + Áfa. A kivitelezést végigkíséri a műszaki ellenőrzés. A projekt során a régészeti biztosításra kerül, a projektmenedzsment tevékenység, nyilvánosság biztosítása folyamatos. A projekt összköltsége nettó 267.091.339,- Ft + 27% Áfa (71.709.661,- Ft), azaz összesen bruttó 338.801.000,- Ft. Az önkormányzat a projekt esetében nettó elszámoló, így támogatási igénye 267.091.339,- Ft (100%-os támogatással megvalósuló projekt). A beruházás esetében biztosított a fenntartható, gazdaságos működtetés.

A pályázó rendkívül széles körű szakmai együttműködési rendszert dolgozott ki a projekt megvalósítása és sikeres működtetése érdekében. Számos önkormányzattal (járáson belül 12 önkormányzattal, szomszéd járás esetében 1 önkormányzat) és ipari parkkal (paksi, szekszárdi, dunaföldvári) kötött együttműködési megállapodást a beruházás sikeres megvalósítása érdekében. Bátaszék Város Önkormányzata a vállalkozások betelepülése érdekében ösztönzi és támogatja a meglévő, településen elszórtan működő vállalkozásokat a fejlesztett iparterületre történő betelepülésre, 6 db betelepülni kívánó vállalkozás szándéknyilatkozata áll rendelkezésre.

2. A projektgazda bemutatása

2.1. A projektgazda tevékenységei és korábbi fejlesztései

1. táblázat: Bátaszék Város Önkormányzata - azonosító adatok

A projektjavaslat benyújtójának (projektgazda) neve:	Bátaszék Város Önkormányzata
Jogi formája:	önkormányzat
Címe:	7140 Bátaszék, Szabadság utca 4.
A projektgazda hivatalos képviselője:	Dr. Bozsolík Róbert
Beosztása:	polgármester
Telefonszáma:	06-74/591-500
Faxszáma:	06-74/591-505
E-mail címe:	polgarmester@bataszekph.hu

Bátaszék Város Önkormányzata 8 tagú testület és 1 polgármester által gyakorolja az önkormányzati jogokat. A szakmai munka, illetve döntések biztosításának alapja az 3 állandó önkormányzati bizottság (Pénzügyi és Gazdasági Bizottság; Közművelődési, Oktatási, Ifjúsági és Sport Bizottság; Szociális Bizottság).

Az önkormányzat munkaszervezetében a gazdasági döntések megalapozását a pénzügyi és településüzemeltetési osztály segíti, az osztályok munkáját tapasztalt, helyismerettel rendelkező munkatársak irányítják, így rendelkeznek a tevékenységekhez irányításához szükséges szakismeretekkel, illetve tapasztalatokkal.

A Pályázó esetében a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvényben foglaltakat kell figyelembe venni. A pályázó helyi önkormányzatok körébe (KSH 321) tartozik. Az önkormányzat fő tevékenysége a 84.11. TEÁOR (2008) számmal jelölt általános igazgatási tevékenység.

A helyi közügyek, valamint a helyben biztosítható közfeladatok körében ellátandó helyi önkormányzati feladatok keretében a következőket látják el pl. településfejlesztés, településrendezés; településüzemeltetés; egészségügyi alapellátás; környezetegészségügy; óvodai ellátás; kulturális szolgáltatás; gyermekjóléti szolgáltatások és ellátások; szociális szolgáltatások és ellátások; helyi környezet- és természetvédelem, vízgazdálkodás, vízkárelhárítás; honvédelem, polgári védelem, katasztrófavédelem, helyi közfoglalkoztatás; helyi adóval, gazdaságszervezéssel és a turizmussal kapcsolatos feladatok; sport, ifjúsági ügyek; stb.

Jelen pályázat keretében megvalósítani kívánt projekt az önkormányzat gazdaságszervezéssel kapcsolatos feladataihoz kapcsolható.

Az önkormányzat az elmúlt évtizedben jelentős tapasztalatokra tett szert Európai Unió támogatással megvalósuló gazdaságfejlesztési projektek megvalósításában. A városnak nincs a 2010-2013 időszak ROP gazdaságfejlesztési forrásokból elnyert és még le nem zárt, megvalósítás alatt lévő pályázata.

Az elmúlt öt év legfontosabb projektjeinek felsorolását az alábbi táblázat tartalmazza:

2. táblázat: Az elmúlt öt évben támogatásból megvalósított projektek

Projekt megnevezése	A megvalósítás időpontja	A projekt összes költsége (Ft)	Támogatott projekt esetén program neve	Támogatott projekt esetén pályázati azonosító szám
<i>Egészségügyi alapellátás fejlesztése Bátaszéken</i>	2014	59.995.981,-	Egészségügyi alapellátás fejlesztése/DDOP	DDOP-3.1.3/G-14-2014-031
<i>Egészségre nevelő programok a BAP MOK Városi Óvodában</i>	2013	7.135.000,-	Egészségre nevelő és szemléletformáló életmódprogramok – lokális színterek/TÁMOP	TÁMOP-6.1.2-11/1/2012-1197
<i>Napelemes rendszer telepítése Bátaszék településen</i>	2014	47.881.597,-	Fotovoltaikus rendszerek kialakítása/KEOP	KEOP-4.10.0/N-14-2014-0265
<i>Testben, lélekben egészséges Bátaszék</i>	2013	9.669.500,-	Egészségre nevelő és szemléletformáló életmódprogramok – lokális színterek/TÁMOP	TÁMOP-6.1.2-11/1/2012-0914
<i>Bátaszék város közvilágítási hálózatának energiatakarékos átalakítása</i>	2013	105.760.000,-	Épületenergetikai fejlesztések és közvilágítás energiatakarékos átalakítása/KEOP	KEOP-5.5.0/A/12-2013-0360
<i>Karácsonyi díszvilágítás eszközök beszerzése I. ütem</i>	2014	2.694.070,-	Ősz – 2014 karácsonyi fénydekorációs eszközök beszerzése	RE00187/2014
<i>Karácsonyi díszvilágítás eszközök beszerzése II. ütem</i>	2015	2.184.908,-	2014 karácsonyi fénydekorációs eszközök beszerzése	BIHU2015-0501

2.2. Együttműködő partnerek és az együttműködés formájának bemutatása

A projekt keretében végrehajtott beruházás nem konzorciumban valósul meg.

A pályázó rendkívül széles körű szakmai együttműködési rendszert dolgozott ki a projekt megvalósítása és sikeres működtetése érdekében. Az együttműködő partnerekkel kötött megállapodások rendelkezésre állnak, jelen fejezetben felsorolás jelleggel kerülnek a partnerek bemutatásra.

Bátaszék Város Önkormányzata a járáson belül 12 településsel (Báta, Alsónyék, Alsónána, Szekszárd, Őcsény, Pörböly, Sárpilis, Szálka, Szedres, Várdomb, Medina, Kölesd) kötött együttműködési megállapodást a projekt megvalósítása érdekében (több mint 2/3-a a járási településeknek). A bonyhádi járáson belül Mórágyszék Község Önkormányzatával is együttműködési megállapodás született. Az együttműködés célja a kezdő kis-, és közepes vállalkozások indításának és fejlődésének támogatása, a már működő vállalkozások gazdasági versenyképességének növelése, ezzel a helyi gazdaság élénkítése, a foglalkoztatottság növelése.

További együttműködő partnerek a szekszárdi, paksi és a dunaföldvári ipari park. Az együttműködés célja az Ipari Parkok, Inkubátorházak létesítésében és működtetésében a jó gyakorlatok átvétele, szakmai tapasztalatcsere megvalósítása.

Bátaszék Város Önkormányzata vállalja, hogy a projekt megvalósítása során együttműködik a megyében létrejövő megyei, helyi foglalkoztatási paktumokkal. Bátaszék Város Önkormányzata szándéknyilatkozatot írt alá a „Helyi foglalkoztatási együttműködésben /Paktum/ való részvételről. Az önkormányzat aktív szerepet vállal a Szekszárd Megyei Jogú Város Önkormányzata által a TOP-6.8.2-15 Helyi foglalkoztatási együttműködések a megyei jogú város területén és várostérségben felhívásra benyújtott, „Szekszárd Megyei Jogú Város és várostérsége foglalkoztatási helyzetének javítása” című projektjavaslat célját képező megyei jogú város szintű foglalkoztatási együttműködés (Paktum) létrehozásában/megerősítésében. Az önkormányzat aktív szerepelt vállalt a foglalkoztatási stratégia kidolgozásában, részt vesz a megvalósításban, koordinációban.

Bátaszék Város Önkormányzata a vállalkozások betelepülése érdekében ösztönzi és támogatja a meglévő, településen elszórtan működő vállalkozásokat a fejlesztett iparterületre történő betelepülésre. Rendelkezésre áll betelepülő vállalkozások szándéknyilatkozata, mely vállalkozások a következők: Bát-Kom 2004 Kft., Bico Hungária Kft., Cikádor Agro Mezőgazdasági Szövetkezet, ERDB Kft., Prés Park Szerszámgyártó Kft., Vitafungi Kft. További vállalkozások betelepülése érdekében aktív befektetés ösztönző és marketing tevékenység folytatását tervezi az önkormányzat.

Az együttműködések, szándéknyilatkozatok az üzleti terv **1. sz. mellékletében** találhatóak.

2.3. Projekt menedzsment szervezet bemutatása

A beruházás megvalósításának alapvető feltétele a szükséges humánerőforrás megteremtése, ezért egy megfelelően képzett szakemberekből álló munkacsoport felállítása nélkülözhetetlen a beruházás megvalósításához.

A projekt menedzsment szervezet működésének időtartama a projekt kezdetétől (2016. október 1.) egészen a projekt fizikai befejezéséig (2019. május 31.) tart. A projekt során felmerülő menedzsment feladatokat – a 272/2014 (XI.5.) Kormányrendelet alapján a releváns ajánlatkérési eljárást követően 100%-os tulajdoni gazdasági társaság látja majd el.

A projekt megvalósítását lebonyolító menedzsment szervezet két szakmai csoportból tevődik össze. A projektmenedzsment tevékenységeket teljes egészében külső projektmenedzsment szervezet (2 fő) látja el, mely közreműködik a pályázat megvalósításának koordinálásában, illetve a felmerülő projektmenedzsment feladatok ellátásában.

A projekt menedzsment szervezet munkáját a pályázó szervezetén belül dolgozó munkatársak (városüzemeltetési osztály 1 fő munkatársa, illetve 1 fő jogi munkatárs) segítik a meglévő munkakörük keretében.

A külső projektmenedzsment szervezet megbízott kapcsolattartója beszámolási kötelezettséggel tartozik a pályázó felé (Bátaszék Város Önkormányzatának Polgármester). A pályázó szervezet polgármesterének van joga utasításokat megfogalmazni a PM szervezet felé.

A projektmenedzsment szervezet munkatársai, feladatai:

A külső projektmenedzsment szervezeten belül 2 fő – 1 fő projektmenedzser, 1 fő projekt asszisztens - látja el a feladatokat. Fontos, hogy a személyek rendelkezzenek releváns, több éves szakmai tapasztalattal és szükséges végzettséggel (pl. gazdasági, jogi), hiszen így biztosítható a feladatok hatékony ellátása. A projektmenedzsment tevékenység során az alábbi feladatok kerülnek ellátásra:

- Projektmenedzsment szervezet felállításában való közreműködés
- A projekt megvalósítására vonatkozó ütemterv elkészítése, nyomon követése és szükség esetén aktualizálása, módosítása.
- Rendszeres (kéthetente legalább 1 alkalommal) projektmenedzsment értekezletek szervezése, az ott elhangzottak jegyzőkönyvezése, részvétel a zavartalan információáramlás biztosításában.
- Kapcsolattartás a Projektgazdával, illetve részvétel a projektet érintő Hatóságok által kezdeményezett megbeszéléseken, tárgyalásokon, esetleges ellenőrzéseken. Vitás kérdések esetén állásfoglalás kérése a Közreműködő Szervezettől.
- Változás-bejelentések elkészítése és projektgazdának megküldése.
- Támogatási szerződés-módosítások koordinálása, az ahhoz szükséges kérelem és dokumentáció összeállítása.
- A projekt végrehajtásának szervezése, kezdeményezése és irányítása a pályázat és a Támogatási Szerződés tartalma alapján, javaslattétel a szükséges teendők végrehajtására.
- Tanácsadás, illetve együttműködés a Projektgazda munkatársaival, a projektben közreműködő vállalkozókkal, szakértőkkel, partnerekkel.
- A projektben megvalósuló beruházás folyamatos nyomon követése. Részvétel a különböző hatóságokkal és a beruházás megvalósításában résztvevőkkel történő egyeztetéseken, ellenőrzéseken.

- A projekthez kapcsolódó szerződésekben foglalt feladatok megvalósításának figyelemmel kísérése és ellenőrzése.
- Részvétel az előzetesen bejelentett helyszíni ellenőrzések alkalmával az erre feljogosított képviselő által, a szükséges dokumentumok rendelkezésre bocsátása, a szükséges információk, kért adatok megadása, valamint a fizikai eszközökhöz való hozzáférés biztosításával az ellenőrzések végrehajtásának segítése.
- A projektben vállalt indikátorok, eredménymutatók teljesülésének ellenőrzése.
- Pénzügyi feladatok:
 - o Beszámolók elkészítése és annak biztosítása, hogy a Projektgazda azokat időben véleményezhesse, észrevételeik szerint a beszámolók módosítása, rendszerbe történő feltöltése. A projekt adminisztratív feladatai ellátásának szervezése, koordinálása és felügyelete.
 - o A kifizetési kérelmek, az esetleges hiánypótlások és a dokumentációk összeállítása és a pénzügyi teljesítés figyelemmel kísérése, valamint a teljesítés elmaradása esetén a szükséges intézkedések kezdeményezése. Kifizetési kérelmek rendszerbe történő feltöltése.
 - o A kifizetési kérelemhez szükséges dokumentumok formai és tartalmi ellenőrzése.
 - o A projekt megvalósításának időszakában a Közreműködő Szervezet által kért jelentések, beszámolók elkészítése.

Felelősségi körök

A projekt megvalósítása során a projektgazda kezében van a legfőbb döntési jog. Jelen esetben az önkormányzat polgármestere hozza a legfőbb döntéseket, ha szükséges a képviselőtestület jóváhagyásával. Az Ő munkáját segítik az önkormányzat munkatársai, a külső szakemberek és a projektmenedzsment szervezet.

Létrehozásra kerül egy szükséges koordináló szervezetet, amely összefogja a projekttel kapcsolatos stratégiai, fejlesztési, műszaki, pénzügyi feladatokat. E szervezetben részt vesznek a különböző (gazdasági, műszaki) szakterületek képviselői, valamint a pályázattal, projekttel kapcsolatos operatív feladatok ellátását végzők.

A külső szakértőkkel szerződést köt az önkormányzat, melyben szabályozza feladatukat, a felelősségi köröket, a munka végzésének határidejét, a díját, fizetési feltételeket és ütemezést.

Kapcsolattartás

A külső és belső munkatársak közötti kapcsolattartásért felelős munkatárs kerül majd kijelölésre. A projekt lebonyolítása során a tervek szerint az alábbi egyeztetési formák működnek majd:

- Indító megbeszélés (a pályázat elnyerésének kihirdetését követően)
Részvevők: projektmenedzsment team, szakértők, polgármester és hivatali munkatársak a szükséges szakterületekről.
- Rendszeres projektbeszélések (várhatóan 2 heti rendszerességgel, igény esetén sűrűbben)
Részvevők: projektmenedzsment team, szakértők, kivitelező képviselői, hivatali munkatársak a szükséges szakterületekről.
- Elszámolások és döntések előtti kibővített projektbeszélések (igény szerint)
Részvevők: projektmenedzsment team, szakértők, polgármester, hivatali munkatársak a szükséges szakterületekről, kivitelező, tervezők, műszaki ellenőr.
- Záró megbeszélés
Részvevők: projektmenedzsment team, polgármester, hivatali munkatársak a szükséges szakterületekről.

3. Fejlesztési igény megalapozása

3.1. Stratégiai helyzetértékelés

Bátaszék Város gazdasági jellemzői, adottságai¹

A város a rendszerváltás előtt a megye legiparosodottabb települései közé tartozott. Legnagyobb foglalkoztatói a MÁV, a téglagyár és a Búzakalász Mgtsz voltak, emellett számos ipari vállalat és szövetkezet működött itt. A gazdasági recesszió és a privatizáció számos gazdálkodó szervezetet csődbe juttatott, vagy a foglalkoztatási volumenben következett be visszaesés. Ma a legjelentősebb foglalkoztató az önkormányzat, az intézmények és a városba telepített száz férőhelyes idősek otthona. Bátaszék jelenlegi ipari struktúrája összetett. A recessziós időszakot a több lábbon álló vállalkozások élték túl. Két varroda, két fémfeldolgozó ipari vállalkozás, építőanyag ipar, élelmiszeripar képviselik az ipari húzóerőt.

A város gazdasági vonzáskörzete és súlya jellemzően a városon belül marad, sokan ingáznak a településről Szekszárd, Baja, Mohács vagy Bonyhád irányába.

A regisztrált vállalkozások száma 2013-ban 834 db volt. Ágazati megoszlásukat tekintve a mezőgazdaságban működő vállalkozások aránya az összes vállalkozáshoz képest 10 % alatti, amely a környékhez képest alacsonynak mondható. A szekunder szektorban, iparban, építőiparban működő vállalkozások száma a városban egyre csökken. Bányászatban és kőfejtésben, villamosenergia-, gáz- és gőzellátás területén működő, légkondicionálással foglalkozó, nemzetgazdasági ágban működő vállalkozás nem működik. A feldolgozóiparban viszonylag magas az arány. Szolgáltatások tekintetében emelkedik a vállalkozások aránya. Kereskedelemben működő vállalkozások száma kisvárosi szinten kielégítőnek mondható. A vendéglátó- és szálláshelyszolgáltatással foglalkozó vállalkozások száma lassan növekszik, a szálláshely kínálat meglehetősen szegényes. Fentiekben túlmenően működnek vállalkozások pénzügyi-, biztosítási-, szállítmányozási területeken is, de számuk nem jelentős.

Bátaszék város tekintetében megállapítható, hogy a primer és szekunder ágazatok súlya alacsonyabb a terciér szektoréhoz képest. A vállalkozások, fejlesztési elképzeléseiket illetően telephelybővítésben, valamint a termelő és szolgáltató tevékenységeikhez kapcsolódó eszközbeszerzésben gondolkodnak, kisebb mértékben innovációs fejlesztésekben. Fentiek mellett a város erős mezőgazdasági hagyományokkal rendelkezik.

Ma is jelentős foglalkoztató a mezőgazdaság. A termőterületek nagy része – mintegy 2/3-a, 3330 ha – a szántóföld. Emellett jelentős a szőlő-és gyümölcskultúra. A város a szekszárdi borvidék szélén fekszik. Helyi gyümölcs és borfeldolgozásra is alakultak kisüzemek, amelyek a munkaerő szükségletüket helyi lakosokból biztosítják. Az állattenyésztési potenciál is jelentős. A város nyugati részén egy több száz férőhelyes sertéstelep működik magántulajdonban, illetve a várostól délre egy szövetkezet 100 férőhelyes szarvasmarhatelepet tart fenn.

¹ Bátaszék Integrált Településfejlesztési Stratégia I. Megalapozó tanulmány

Az élelmiszer-feldolgozó ipar helyi reprezentánsa a baromfifeldolgozó üzem.

A településen két pénzügyi szolgáltató működik. Az OTP Bank Nyrt. Bátaszéki fiókja és a Hungária Takarékbank Bátaszéki Fiókja.

A kereskedelmi ellátás a helyi lakosság számára kielégítő. Az utóbbi években Szekszárd Bátaszékhez közeli déli határában felépült bevásárlóközpontjai ugyan elvonzzák a vásárlóerő egy részét, de több helyi kiskereskedelmi egység mellett a Bátaszék és Vidéke ÁFÉSZ négy üzlete, egy SPAR, egy CBA áruház gondoskodik a lakosság mindennapi ellátásáról. Bátaszéken hetente szombatonként működik piaci árusítás. A piacot az önkormányzat működteti a 100%-os önkormányzati tulajdonban lévő BÁT-KOM 2004 Kft. (7140 Bátaszék, Baross utca 1/A) által.

Bátaszék fontos közúti és vasúti csomópont ma is. A településen halad át és találkozik az 56. számú Szekszárd-mohácsi, illetve az 55. számú szegedi főútvonal. Az M6-os autópálya építése 2010 tavaszán fejeződött be. Az építkezést nagy érdeklődés kísérte, de a várva várt gazdasági fellendülés még várat magára.

Bátaszéken a képzettségi szint fejlesztendő, mivel a fiatalok elvándorlása miatt alacsony képzettségi szint, illetve elavult szaktudás jellemzi. Hiány mutatkozik mind a felsőfokú végzettséggel bírók körében, mind a szakmák tekintetében, ugyanakkor magas a munkanélküliségi mutató.

A vállalkozások, fejlesztési elképzeléseiket illetően telephelybővítésben, valamint a termelő és szolgáltató tevékenységeikhez kapcsolódó eszközbeszerzésben gondolkodnak, kisebb mértékben innovációs fejlesztésekben.

Habár számos vállalkozás van a városban, alapvető problémát jelent, hogy –a kezdő és már meglévő vállalkozások fejlődése számára is megfelelő alapot nyújtani képes- Ipari parkja nincs a településnek.

Egy Ipari Parkban, esetleges kapcsolódó inkubátorházban a kezdő és működő vállalkozások telephelyhez, irodához, megfelelő, magas színvonalú szolgáltatásokhoz juthatnának, a cégek számos kedvezményben, támogatásban részesülhetnének általa. Az ipari park megléte ösztönözné egyfelől új vállalkozások létrehozását a városban, másfelől támogatná a már működő vállalkozásokat.

Bátaszéken a barnamezős ipari területek aránya alacsony, ugyanakkor kihasználatlanul jelen vannak a város szerkezetében. A barna mezős területek újrahaznosítása lehetőséget adna például ipari park létrehozására, vagy az új vállalkozások számára szükséges infrastruktúra létrehozására is.

A fejlesztés indokltsága

A fenti helyzetelemzésben leírtakkal, valamint a város településfejlesztési dokumentumaiban foglalt célokkal összhangban, Bátaszék Város tervei között szerepel a bátaszéki iparterület fejlesztése.

Egy Ipari Parkként funkcionáló iparterület kialakítása és fejlesztése Bátaszék Város Településfejlesztési Konceptiójában és Integrált Településfejlesztési Stratégiájában általános célként megfogalmazott - versenyképes gazdaság- megvalósítását szolgálja.

Továbbá hozzájárul a Konceptióban és ITS-ben meghatározott specifikus cél teljesüléséhez, a vállalkozóbarát gazdasági környezet és befektetés ösztönzés megteremtéséhez.

A város gazdaságának alapját kiváló mezőgazdasági adottságai, közlekedés földrajzi helyzete, valamint erős vállalkozói közössége adja. A település gazdasági struktúrájában meghatározó a mezőgazdasági üzemek és vállalkozások jelenléte. Az utóbbi években az ipari vállalkozások száma csökkent, ez fokozottan igaz az építőipari vállalkozásokra. Az ipari szektor fejlesztésében nagy előrelépést jelenthet az iparterület fejlesztése, amely egyfelől a meglévő, másfelől pedig a kezdő vállalkozások számára nyújthat megfelelő alpinfrastruktúrát. Fontos egy vállalkozóbarát környezet kialakítása, amellyel számos színvonalas szolgáltatás érhető el a cégek számára, amely ösztönzőleg hat új vállalkozások létesülésére, más befektetők érkezésére. Másik lehetőség lehet az ipari szektor számára az erős mezőgazdasági bázisra épülő élelmiszeripari feldolgozóüzemek számának növelése, minőségi élelmiszeripari és feldolgozóipari bázis létrehozása.²

Ugyancsak nagy igény mutatkozik egy jó színvonalon működni képes inkubátorház létesítésére, amely a helyben termelő vállalkozások együttműködését segítené elő, valamint a mindennapi gazdasági tevékenységgel összefüggő adminisztratív terheket tudná csökkenteni.³

A gazdaság infrastrukturális feltételeinek javítása kiterjed a gazdasági területek úthálózatának, közműhálózatának fejlesztésére, valamint arra is, hogy elősegítse a vállalkozások számára elérhető szolgáltatások fejlesztését is. A bátaszéki iparterület alpinfrastruktúrájának fejlesztése alapvető fontosságú a helyi gazdaság fejlesztése szempontjából. Ugyancsak jelentősége van a helyi vállalkozások és az önkormányzat közötti együttműködések erősítésének, mellyel a helyi vállalkozások mindennapi élete válhat könnyebbé, a hivatalos ügyintézkések egyszerűsödhetnek.

Bátaszék Város Önkormányzata számára kiemelt fontosságú az iparterület fejlesztése, hiszen új munkahelyek teremtésével, hozzájárulhat a helyi és térségi munkanélküliség csökkentéséhez.

Bátaszék Városának közvetlen környezetében található az M6 autópálya, ezért a beruházás helyszíne könnyen megközelíthető akár távolabbról érkező potenciális befektetők és dolgozók számára. Az autópálya közelsége kiemelt fontosságú a vállalkozások működésében. A közeljövőben várható M6-os meghosszabbítása egészen a horvátországi határ felé, megkönnyítheti a törökországi és balkán területekről különböző vállalkozások integrációját.

² Bátaszék Város Településfejlesztési Konceptió

³ Bátaszék Város Integrált Településfejlesztési Stratégiája

A fejlesztéshez kapcsolódó lehetőségek

A fejlesztés széleskörű együttműködésben valósul meg. A járáson belül 12 település jelezte együttműködési szándékát, amelyek együttműködési megállapodások keretében kerültek rögzítésre. Továbbá a bonyhádi járáshoz tartozó Mórággy település is csatlakozott az együttműködő partnerek köréhez. A Város elnyerte a Szekszárdi-, a Paksi-, valamint a Dunaföldvári Ipari Parkokat üzemeltető társaságok együttműködését, a szakmai segítségnyújtás, a tapasztalatok, jó gyakorlatok átadása-átvétele vonatkozásában. Emellett 6 gazdálkodó szervezet jelezte szándékát az iparterületre történő betelepüléssel kapcsolatosan.

A fent leírt gazdasági adottságokból eredő fejlesztési lehetőségek mellett fontosnak tartjuk annak bemutatását, hogy a bátaszéki iparterület fejlesztéséhez milyen más, jelentős –a fejlesztés szükségességét is alátámasztó- beruházások kapcsolódnak.

Inkubátorház kialakítása

A fejlesztési elképzelések között szerepel a Gazdaságfejlesztési és Innovációs Operatív Program keretében a fejlesztendő iparterületen egy olyan inkubátorház létesítése, amely olyan helyi vállalkozások helyzetbe hozására koncentrál, melyek jelentős fejlődési potenciált hordoznak, így távlatilag munkahelyteremtés is várható tőlük, jelenlegi legfontosabb, fejlődésüket akadályozó tényező pedig a szűkös, vagy nem megfelelő adottságú telephely.

Az ipari terület és az inkubátorház fejlesztése szükségszerűen összekapcsolódik, ez egyben megteremti annak a lehetőségét is, hogy az inkubátorházból kikerülő vállalkozások továbbléphessenek, telephelyet létesítsenek az ipari parkban. Az inkubátorház megfelelő fizikai elhelyezést nyújt a vállalkozások számára, mind irodák, mind pedig üzemcsarnok illetve műhelyek, vagy a két funkció megfelelő kombinációjának biztosításával. Az inkubátorházak egyik vonzereje, hogy bizonyos szolgáltatásokat megosztva vehetnek igénybe a vállalkozások, így fajlagosan kevesebb számukra az adminisztrációs szolgáltatások, fenntartás, internet, nyomtatás stb. költségei.

Agrár-Logisztikai Központ létesítése

A Város céljai között szerepel a jelen projekt keretében fejleszteni kívánt iparterületen TOP-1.1.3 pályázati forrásból egy olyan agrár- logisztikai központ kialakítása, amely a megtermelt gyümölcsöket, zöldségeket nagy mennyiségben, rövid határidőn belül osztályozza, válogatja, mossa, csomagolja, hűti, esetleg tárolja.

Az iparterület fejlesztése szorosan összefügg az agrár-logisztikai fejlesztéssel, hiszen a tervezett fejlesztések biztosítják az alpinfrastruktúra szintjén a központ elérhetőségét.

Napelem park létesítése

A fejlesztendő iparterületen kerül kialakításra az a napelem park, amely részben az ipari park és kapcsolódó létesítményeinek, valamint a városi közvilágítás villamos-energia igényének kiváltására irányul. Az 500 kW-os naperőmű engedélyeztetése folyamatban van. A KEHOP és TOP energetikai tárgyú pályázati források kapcsolhatóak a fejlesztéshez.

Kapcsolódás más ágazati forrásokhoz

A jelen beruházáshoz kapcsolható a Gazdaságfejlesztési és Innovációs Operatív Program - GINOP tematikus célkitűzései is, melyek között szerepel a kis- és középvállalkozások versenyképességének növelése. Az operatív program beruházási stratégiájának 1. prioritási tengelye a „Vállalkozások versenyképességének javítása és foglalkoztatásának ösztönzése”, melynek beruházási prioritása az új cégek üzleti inkubátorházak segítségével történő ösztönzése. A 8. prioritás „Pénzügyi eszközök és szolgáltatások fejlesztése” beruházási prioritása üzleti inkubátorházak létrehozásának támogatása, valamint az önfoglalkoztatás, a mikro vállalkozások és a cégalapítás beruházásokkal való támogatása.

A fentiek alapján látható, hogy jelen fejlesztés további pályázati forrásokhoz kapcsolható: GINOP, TOP, KEHOP.

3.2. Piaci környezet elemzése

Az ipari parkok hatékony és világszerte elterjedt gazdaság szervező és gazdaságfejlesztő eszközök, amelyek sokszínű, modelljeiben, finanszírozásban, állami szerepvállalásban is változatos formában intézményesültek. Az ipari parkok –különösen a kevésbé fejlett régiókban- hozzájárulnak az ipar- és gazdaságfejlesztéshez, tőkeszervezéshez, munkahelyteremtéshez, és innovatív megoldásokat kínálnak az üzleti kapcsolatteremtésben, szakképzésekben, kommunikációs és reklámtevékenységekben. Jelenleg hazánkban 220 ipari park van 3400 betelepült vállalkozással. A 2011-es felmérések szerint az ipari parkba települt vállalkozások együttes árbevétele meghaladta a 9 milliárd Ft-ot.

Piaci versenytársakként a fejlesztés környezetében található ipari parkokra tekinthetünk. Bátaszéktől elérhető távolságban (20-80 km) a következő települések ipari parkjairól beszélhetünk: Bonyhád, Szekszárd, Paks, Mohács, Dunaföldvár, Pécs.

A 35 hektáros paksi ipari parkban 2014-ben 25, jellemzően a kis- és közepes vállalkozói szektorhoz tartozó cég működött önálló telephelyen, és 15 vállalkozás az ipari park inkubációs programjában vett részt.

A szekszárdi ipari park 20 hektáros területéből 2014-ben mintegy négyhektárnyi területet értékesítettek. Az ipari parkban egy agrárkereskedő és egy logisztikai cég épített telephelyet, utóbbi a jó megközelíthetőség miatt választotta Szekszárdot. A még rendelkezésre álló négy hektár nagyobb beruházásra nem alkalmas, az ipari park területét mindenképpen bővíteni kell, amire a környező mezőgazdasági területek megvásárlásával van csak lehetőség.

A bonyhádi ipari parkban a Völgység Ipari Park Nonprofit Kft. több mint 900 millió forintos beruházásában 2014-ben épült két új, összesen 6000 négyzetméteres üzemcsarnok, ahol a Schäfer-Oesterle Kft. és a Treitz és Társa Bt. működik. A cégek további infrastrukturális fejlesztést, illetve üzembővítést terveznek. A 21,7 hektáros ipari parkot egy 16 hektáros állami területtel tervezik bővíteni, amire azért lenne szükség, mert a még be nem épített részen csak kisebb telkek kialakítására van lehetőség. 2014-ben a parkban 11 vállalkozás 486 dolgozóval 3 milliárd 187 millió forint árbevételt ért el;

a jelenlegi 13 vállalkozás mintegy 700 főt foglalkoztat, a cégek összes árbevétele idén várhatóan meghaladja a négy milliárd forintot, és jelentősen nő az eddigi 60 százalékos exportarány is.

A dunaföldvári ipari park 1998-ban nyerte el az ipari park címet és területére az elmúlt néhány évben közel 30 hazai és külföldi érdekeltségű kis és középvállalkozás települt be. Az ipari park mellett található lakópark is, mely ösztönzi a vállalkozások betelepülését. Működik a területen - többek között - emelt szintű idősek otthona, inkubátorház, oktatási központ, fuvarozással, raktározással, fém megmunkálással, faipari tevékenységgel, stb. foglalkozó vállalkozás.

Az mohácsi ipari parkot Mohács Város Önkormányzata a gazdasági helyzetének javítása érdekében 1999-ben hozta létre. A Mohácsi Vállalkozási Övezetben működő 166,9 hektár alapterületű ipari park közel 30%-a beépítetlen önkormányzati tulajdonú terület, melyet Mohács Város Önkormányzata teljes infrastruktúrával látott el. Az önkormányzat a jelentős nagyságú, egybefüggő területigényű (7-11 hektár kiterjedésű), zöldmezős beruházások számára az országos főhálózati utakhoz csatlakozó (M6 autópálya), a Duna folyam melletti, illetve iparvágánnyal a vasúti hálózatba kötött, minden szempontból megfelelő területeket bocsát rendelkezésre. Az ipari parkban inkubátorház is működik.

A Pécs Déli Ipari Park 200 ha nagyságú területen a város déli határában fekszik. A terület kiváló közlekedési adottságokkal rendelkezik; közvetlenül kapcsolódik az M6/M60 Budapest- Pécs autópályához, valamint 1 km távolságra helyezkedik el a Pécs - Pogány Reptérről.

Bátaszék a Budapest-Mohács, valamint a Szeged-Baja-Dombóvár-Nagykanizsa Bátaszék tengely metszetében helyezkedik el, így központi elhelyezkedésének köszönhetően előnyösebb helyzetben van a környező ipari parkokhoz képest. A jelenlegi 6 hektáros terület bővíthető, nincsenek előre lefoglalt parcellák, a területek -a versenytársak vizsgálatában- kedvezőbb áron elérhetőek a betelepülni szándékozók számára. Legnagyobb előnye a bátaszéki iparterületnek mégis az, hogy nem elsősorban a kívülről betelepülő középvállalkozások felé nyitott, sokkal inkább a helyi kisvállalkozások fejlődési lehetőségéhez szükséges infrastrukturális feltételeket teremti meg. Fentiek alapján, a megvalósítani kívánt beruházás alapja biztosított.

3.3. SWOT-elemzés

A SWOT elemzés során, a projekt kapcsán felmerülő sikertényezők (erősségek és lehetőségek), valamint kockázati tényezők (gyengeség, veszélyek) az alábbiakban kerülnek bemutatásra:

3. táblázat: SWOT-elemzés

ERŐSSÉGEK	GYENGESÉGEK
Elhivatott kezdeményezők, társadalom együttműködése és kohéziója példaértékű	Gyenge térségi gazdasági potenciál
Megfelelő szakmai háttér a beruházás megvalósításához, fenntartásához	Gyenge térségi marketing
Potenciális bérlők esetében szándéknyilatkozatok	Szakképzett, fiatal, helyben lakó munkaerő részleges hiánya, hiányszakmák
Nagyfokú igény a betelepülésre, kapcsolódó szolgáltatásokra	Helyi önkormányzat gazdaságfejlesztésre fordítható forrásai korlátosak
Jó elhelyezkedés, könnyű megközelíthetőség, jó közlekedési kapcsolatok	Tőkeerős, termelő típusú gazdasági társaságok alacsony száma
Potenciális támogatási lehetőségek	Potenciális külső betelepülők alacsony száma
Térségi-regionális kapcsolatrendszer	Tőkeigényes beruházás
Fejlődést szorgalmazó, innovatív önkormányzat	Középfokú szakképzés hiánya, felsőfokú végzettséggel rendelkezők alacsony aránya a városban
A város gazdasági környezet kedvező, a fejlődés alapfeltételei zömmel adottak	
LEHETŐSÉGEK	VESZÉLYEK
Gazdasági potenciál erősítése	Támogatási források elmaradása
Gazdaságfejlesztési célok megvalósítására alkalmas terület, amely bővíthető	Jövőbeni finanszírozási lehetőségek elmaradása
Jövőbeni szolgáltatások potenciális bérlőkre szabásának lehetősége	Támogatási döntések elhúzódása
Támogatási lehetőségek felhasználása a gazdaságfejlesztési célok megvalósítására	Betelepülni szándékozó vállalkozások betelepülési szándékának megváltozása
Térségmarketing erősítése a potenciális külső befektetők csábítása érdekében	A hazai gazdaságpolitika kedvezőtlen módosulása
Térségi lehetőségekre, KKV-kra, különösen helyi kisvállalkozásokra szabott szolgáltatásstruktúra kialakítása	Potenciális munkaerő nagyságának csökkentése (zsugorodó lakosság, elvándorló fiatalok)
Bátaszék összekötő szerepe több várossal, külföldi kapcsolatok	

A SWOT-analízis, valamint a projekt áttekintése alapján megállapíthatjuk, hogy a projekt megvalósulását kevés tényező veszélyeztetheti, de azok a legmarginálisabb tényezők. A beruházás megvalósításának helyszíne Bátaszék Város Önkormányzatának tulajdonában van, illetve tulajdonába kerül, amely biztosíték és hajtóerő is egyben. Veszélyforrásként jelentkezhet a támogatási döntések elhúzódása, a projekthez

szükséges tőke elmaradása a fejlesztés ideje alatt, a beruházás végrehajtását követően pedig a nyújtott szolgáltatások iránti kereslet hiánya. Ez a kockázati tényező azonban elenyésző, ha azt a tényt vesszük alapul, hogy már most érdeklődés van a létesítmény iránt, amelyből biztosan következhetni lehet a majdani kihasználtságára. Figyelmet kell fordítani a térségmarketingre, a potenciális külső befektetők csábítása érdekében.

3.4. Projekt célkitűzései, elvárt eredménye

Az önkormányzat és a gazdasági élet szereplőinek közös érdeke az iparterület fejlesztése, így a közművesített területek nagyságának növelése, illetve hosszú távon a megújuló energiában rejlő lehetőségek kiaknázása. Városi szintű tematikus cél a gazdasági tevékenységeket kiszolgáló infrastruktúra fejlesztése. Az ipari parkban számos színvonalas szolgáltatás elérhetősége megfelelő ösztönzést adhat arra, hogy új vállalkozások létesüljenek, ezen felül más befektetők érkezését is segítheti.

Bátaszék Város Önkormányzata kiemelt céljának tekinti a helyi és térségi gazdaság fejlődését, illetve jövedelemtermelő képesség támogatását. Fontos a jelenlegi munkahelyek megtartása mellett újabb munkahelyek létrehozásának elősegítése is. A gazdasági fejlődés, illetve a munkahelyteremtés érdekében fontos cél a működő vállalkozások közvetett támogatása, illetve új vállalkozások letelepedésének ösztönzése a településen.

Fontos, hogy a gazdasági infrastruktúra fejlődése hozzájáruljon a helyi és térségi vállalkozások fejlődéséhez, illetve további vállalkozások letelepedéséhez a településen.

Az iparterület fejlesztésének célja, hogy hozzájáruljon a jelenlegi foglalkoztatási szint megtartásához, illetve tovább növeléséhez, a különböző képzettségű munkavállalók általános helyzetének javulásához, amely hosszú távon egészségügyi, szociális és kulturális értéknövekményt jelenthet.

Az iparterület az infrastruktúrafejlesztést célzó beruházásokon keresztül alkalmassá válhatnak regionális, valamint országos gazdaságélénkítő hatás kifejtésére egyaránt. Az üzleti infrastruktúrát igénybe vevő vállalkozások számának növekedésével javul a gazdasági aktivitás, illetve nő a versenyképesség a magasabb minőségű és szélesebb körű szolgáltatások által.

A projekt esetében a vállalt indikátorok a következők:

4. táblázat: Indikátorok

Mutató neve	Típus	Mértékegység	Bázisérték	Megvalósítási és fenntartási időszak							Mutató forrása
				Megvalósítás 1. éve	Megvalósítás 2. éve	Fenntartás 1. éve	Fenntartás 2. éve	Fenntartás 3. éve	Fenntartás 4. éve	Fenntartás 5. éve	
Támogatásban részesülő vállalkozások száma	közös	db	0	0	1	1	1	1	1	1	Kedvezményezetti nyilatkozat
Vissza nem térítendő támogatásban részesülő vállalkozások száma	közös	db	0	0	1	1	1	1	1	1	Kedvezményezetti nyilatkozat
A fejlesztett vagy újonnan létesített iparterületek és ipari parkok területe	kimeneti	ha	0	0	5,9927	5,9927	5,9927	5,9927	5,9927	5,9927	Kedvezményezetti nyilatkozat, tervdokumentáció

A projekt esetében „Vissza nem térítendő támogatásban részesülő vállalkozások száma” indikátor esetében 1 db célérték elérésre kerül. Az indikátor esetében a vissza nem térítendő támogatásban részesülő vállalkozás a pályázó, Bátaszék Város Önkormányzata.

Mivel a projektben 1 db vállalkozás részesül vissza nem térítendő támogatásban, ezért a „Támogatásban részesülő vállalkozások száma” esetében szintén 1 db a célérték, hiszen az indikátor magyarázat alapján a „Vissza nem térítendő támogatásban részesülő vállalkozások száma” és „A nem pénzügyi támogatásban részesülő vállalkozások száma” indikátorok értéke adja azt. Az indikátor esetében tehát a támogatásban részesülő vállalkozás szintén a pályázó, Bátaszék Város Önkormányzata.

„A fejlesztett vagy újonnan létesített iparterületek és ipari parkok területe” esetébe a vállalt érték 5,9927 ha.

4. A tervezett fejlesztés tartalmának kidolgozása

4.1 Projekt nélküli eset bemutatása

A projektben a támogatási összeg nem haladja meg az 1 MEUR-t, ezért a projekt nélküli eset bemutatása szövegesen történik.

Bátaszék Város Önkormányzata a tervezett beruházást támogatás nélkül, teljes egészében saját önerőből nem tudja megvalósítani. A tervezett fejlesztést elmaradása esetén Bátaszék városában és a környező településeken is negatív irányú társadalmi és gazdasági folyamatok felerősödhetnek. Gazdaságélénkítő beruházások nélkül az önkormányzat rövidtávon csak a jelenlegi helyzetet tudja konzerválni. A településre a közeljövőben betelepülni kívánó potenciális vállalkozások, illetve piacképes projektötlettel rendelkező, jelentős gazdasági szereplők száma drasztikusan lecsökken.

Hosszú távon az elöregedés és a népességfogyás miatt jelentősen csökken a lakónépesség száma és átalakul a szerkezete. A várható társadalmi hasznok realizálódása elmarad (nem létesülnek új munkahelyek, nem valósul meg infrastruktúrafejlesztés).

Mivel a projekt új ipari park infrastrukturális fejlesztésére (kialakítására/megépítésére) irányul, így a projekt nélküli esettel nem számolunk, mivel annak költségei és bevételei egyaránt 0-át képeznek.

A projekt megvalósításakor ehhez a változathoz képest nem kell viszonyítani.

A projekt jövedelmezőségének bemutatása fejlesztési különbözet módszer alkalmazásával történik, azonban a Pénzügyi elemzés fejezetben a fent leírtak miatt csak a projekt megvalósulására vonatkozó táblázatok/különbőség táblázatok kerülnek megadásra.

Fejlesztési különbözet = projekt megvalósulásának állapota – projekt nélküli állapot

4.2 Műszaki tartalom leírása

A projekt esetében a fejlesztéssel érintett terület infrastrukturális (útépítés, csapadékvíz elvezetés, vízellátás, szennyvízelvezetés, áram, gáz) fejlesztése, valamint egy kiszolgáló épület építése valósul meg. A kivitelezés esetében a tervezett költség nettó 221 millió Ft + Áfa.

A fejlesztéssel érintett terület Bátaszék településtől „ÉNY”-i irányban a MÁV 50. sz. Dombóvár-Bátaszék vasútvonal és az 5603. jelű Bonyhád-Bátaszék ök. út között helyezkedik el. A tervezési terület jellemző terepmagassági adatai a 90,00-91,50 mBf. között helyezkednek el. A terep esésviszonyai közel egyenletesnek tekinthetők.

A fejlesztéssel érintett ingatlanok a következők: 61/19, 61/16, 61/15, 61/21, 61/14, 0645, 2538/2, 2538/1.

A 61/19 (beépítetlen terület), 61/16 (beépítetlen terület), 61/15 (út), 61/21 (beépítetlen terület), 61/14 (beépítetlen terület), 2538/2 (közút) hrsz-ú ingatlanok Bátaszék Város Önkormányzatának tulajdonában vannak. A 0645 országos közút, mely a Magyar Állam tulajdonában, a KKK vagyonkezelésében van. A 2538/1 hrsz-ú ingatlan

(beépítetlen terület) a Trigontech Kereskedelmi és Szolgáltató Kft. tulajdonában van. Bátaszék Város Önkormányzatának célja, hogy a projekt keretében megvásárolja a 2538/1 hrsz-ú ingatlant és összevonja azt a 61/14 hrsz-ú ingatlannal.

A területet „D”-i irányból határoló 5603. jelű országos kezelésű közút mellett kis szelvényű csapadékvíz elvezető árok található, amely a közút víztelenítését oldja meg. A területet „É-D”-i irányban egy nagy szelvényű csapadékvíz elvezető földárok szeli át, amely a Dombóvár-Bátaszék vasútvonaltól „É”-ra eső mezőgazdasági művelésű területek víztelenítését biztosítja. A vízlevezető árok kiépített áteresszel keresztezi az 5603. jelű utat egy 1,60 x 1,10 m vasbeton szerkezetű áteresszel, és halad „D”-i irányba.

A terület „D”-i telekhatára és az 5603. jelű út közötti területen (2538/2 hrsz. földrészleten) optikai kábel, gázvezeték, vízvezeték, és szennyvíz nyomóvezeték húzódik. Az „É”-i részen nagyfeszültségű elektromos földkábel és nagyfeszültségű légvezeték található.

A területet „ÉK-DNY” irányban a Földgázszállító ZRT. által üzemeltetett Bata - Szekszárd DN300 PN60 földgázszállító távvezeték és a hozzá tartozó bányászati hírközlő kábel keresztezi (a gázvezeték releváns területére eső szakasza a 12+029,9 – 12+442,8 km szelvények). A jelenlegi terep aljnövényzettel benőtt füves terület.

Részletes műszaki tartalom

A terület közlekedési feltárása az 5603. jelű útról egy helyen egyszerű (kanyarodó sáv nélküli) útcsatlakozással biztosítható. A tervezendő útcsatlakozás az M6 jelű autópálya és az 5603. jelű út nem szintbeli kereszteződésétől „K”-i irányban a lehető legtávolabb kell legyen. Az útcsatlakozását a jelenlegi kb. 35 m hosszú sárrázóként kialakított útcsatlakozás helyére tervezték 6,50 m széles útként, R=15,0 m-es lekerekítő ívekkel. A területen belül két (U-1 és U-2 jelű) út nyomvonalat terveztek. A projektben tervezett utak hossza 147,8 m + 139,33 m.

Keresztmetszeti adatok (U-1 és U-2):

- Burkolatszélesség: 6,50 m
- Oldalesés: egyoldali 2,50%
- Kétoldali kiemelt útszegély: magasság 0,15 m
- Padkaszélesség: 2*1,0 m füvesített földpadka
- Töltésrészsűk: 1:1,5 hajlásszöggel

Pályaszerkezeti adatok:

- 5,0 cm AC-11 aszfalt kopóréteg
- 9,0 cm AC-22 aszfalt kötőréteg
- 20,0 cm Ckt-4 cementkötésű alapréteg
- 30,0 cm M-56 mechanikai stabilizáció
- földfeltöltés változó vastagságban
- humuszleszedés

A tervezett utak pályaszintjét a jelenlegi terepszinthez képest kb. 70-80 cm-rel ki kell emelni annak érdekében, hogy az utak és az általuk feltárandó területen belül kialakítandó telkek csapadékvíz elvezetése biztosítható legyen.

A területről összegyülekező csapadékvizek befogadója a terület keleti oldalán húzódó nagy szelvényű vízvezető földárok. Mivel a meglévő árok nyomvonala keresztülhalad a kialakított beépítésre szánt területeken, ezért azt új nyomvonalra ki kell váltani, és a meglévő árok területét fel kell tölteni. A kiváltott árok nyomvonalának hossza: 301,0 fm.

Az új árok fenékesése 0,03%, tehát vízszintesnek tekinthető, ezért a kialakítandó árokszelvény méretét a vízvezető képesség biztosítása érdekében jelentősen megnövelésre került a jelenlegi árokszelvényhez képest.

Az új árok szelvénymérete 7 m²/fm. Az új árkot (árokfenék és mederrézsű) az iránytöréseknél a kimosódás megakadályozása érdekében medervédelemmel, szilárd burkolattal kell ellátni.

A tervezett csapadékcsatornák a kialakítandó U-1 és U-2 jelű ipari parki belső úthálózatok szilárd burkolata alatt haladnak. A tervezett útfelületek víztelenítését a kiemelt szegélyek mellé tervezett víznyelőknak biztosítják. A tervezett csapadékcsatornák alkalmasak a kialakított, illetve kialakítandó beépítésre szánt területek csapadékvizeinek fogadására és biztonságos elvezetésére.

A CS-1 jelű csapadékcsatorna kiépítendő hossza 280,26 + 30,0 m, a CS-2 jelű csapadékcsatorna kiépítendő hossza 139,5 m.

A terület vízellátása az 5603.jelű Bonyhád-Bátaszék ök. úttal párhuzamosan kiépített, annak északi oldalán lévő – 2538/2 hrsz. földrészleten húzódó – DN100 mm átmérőjű vízvezetékéről történő leágaztatással oldható meg. A meglévő vezetékéről való leágazás helyén háromirányú elzárási lehetőséggel tolózárnakna épül.

Az ipari terület 61/15 hrsz. közterületi sávjában, a tervezett U-1 jelű út és az U-2 jelű út tengelyében kerülnek elhelyezésre a V-1-0 jelű év V-1-1 jelű vízvezetékek, amelyeknek a helyszínrajzi kialakítása az M – 6 jelű Vízellátási helyszínrajz szerint történik.

V-1-0 jelű vezeték teljes hossza: 650,60 fm, amelyből a pályázatban jelenleg 148,0 fm épül meg. V-1-1 jelű vezeték hossza: 212,4 fm, amelyből a pályázatban 140,0 fm épül meg. A vezetékek átmérője D110 mm, anyaguk SDR17 PE100.

A keletkező szennyvizek elvezetése a befogadó szennyvízcsatorna mélységi elhelyezkedése és a területet „É-D”-i irányban átszelő nagyszelvényű földárok folyásszintje következtében „tisztán” gravitációs rendszerrel nem oldható meg. A feltáró útburkolat nyugati oldalán szennyvízáttemelő akna épül a kapcsolódó létesítményekkel együtt (szerelvényakna, aktív biofilter, szennyvíz nyomóvezeték) a szennyvizek befogadóig való eljuttatására.

A szennyvizek befogadója a Bonyhádi úti meglévő DN300 mm átmérőjű ac. gerinccsatorna végaknája (Bonyhádi út 45. számú lakóépület nyugati falsíkjának vonalában, az útburkolat északi oldalán).

Az SZ-1-0 jelű gyűjtőcsatorna az U-1 jelű út burkolatán kívül, annak nyugati oldali padkájában helyezendő el, majd az U-2 jelű útburkolat U-1 jelű úthoz való csatlakozásától kezdődően az útburkolat egyik forgalmi sávjának tengelyében alakítandó ki. A beruházás keretében 132,5 fm épül meg.

Az SZ-1-0 jelű gyűjtőcsatornához csatlakoznak az SZ-1-1 jelű és az SZ-1-2 jelű mellékcsatornák. Az SZ-1-1 jelű szennyvízcsatorna az U-2 jelű útburkolat U-1 jelű úthoz való csatlakozásától kezdődően az útburkolat egyik forgalmi sávjának tengelyében alakítandó ki. A beruházás keretében 141 fm épül meg.

A szennyvizek városi csatornahálózatba való juttatása szennyvízátemelő segítségével történik. A szennyvízátemelőből az SZNY-1-0 jelű szennyvíz nyomóvezetékén keresztül továbbítódnak a szennyvizek a meglévő csatornahálózatba. A szennyvíz nyomóvezeték a közúti földárok északi oldalán a meglévő vízvezeték és szennyvíz nyomóvezeték között építendő. A nagyszelvényű árok keresztezése a burkolt árokszakaszon történik, amelynek keresztezése irányított fúrással, védőcsőben történik. A SZNY-1-0 jelű szennyvíz nyomóvezeték hossza: 360,5 fm, amelynek kiépítése a beruházás keretében megtörténik.

Csapadékcsatorna, vízellátó vezeték, szennyvízhálózat mellett elektromos hálózat közvilágítással együtt és a fölgáz hálózat kerül megépítésre az útépítéssel érintett helyszínen. A 61/16, 2538/1, 61/14, 61/21, 61/19 hrsz területek vonatkozásában a keletkező energia igényt biztosító bekötő vezeték is kiépítésre kerül. Az alapvezetékek olyan mérettel épülnek meg, hogy a későbbiekben betelepülő vállalkozások által igényelt energia mennyiségét is biztosítani tudják.

A 61/16 hrsz-ú területen egy maximum 40m² alapterületű szolgáltató tevékenységekhez kapcsolódó könnyűszerkezetes, közműbekötésekkel ellátott, fűtött épület kerül megépítésre, melyben kialakításra kerül iroda, vizesblokk valamint öltöző. Az épületben internet és telefon hozzáférés biztosítva lesz. Az épület esetében napkollektorok is elhelyezésre kerülnek, hiszen a beruházás esetében fontosnak tartja a megújuló energia hasznosítását.

A csapadékvíz-elvezetés, szennyvízelvezetés, vízvezeték építés és útépítés esetében a tervezett költség nettó 160 millió Ft + Áfa. Az elektromos munkák tekintetében a tervezett költség nettó 45 millió Ft + Áfa. A gázhálózat tekintetében a tervezett költség nettó 10 millió Ft + Áfa. Az épület építésének tekintetében a tervezett költség nettó 6 Ft + Áfa.

4.3. Az üzemeltetés technikai feltételei

A projekt eredményeként létrejövő beruházás hosszú távú fenntartásáról Bátaszék Város Önkormányzata gondoskodik. A karbantartási munkákat a Bát-Kom 2004 Kft végzi el. A projekt során megvalósuló fejlesztések, eredmények fenntartásáról, üzemeltetéséről a szerződés alapján a Bát-Kom 2004 Kft. gondoskodik. A Bát-Kom 2004 Kft. az Önkormányzat 100%-os tulajdonában van. A Társaság ezen tevékenységét a Polgármesteri Hivatal Építési és Városüzemeltetési Iroda dolgozói ellenőrzik, felügyelik. A hosszú távú fenntartást garantálja, hogy az önkormányzat saját társasága biztosítja.

Az üzemeltetés technikai feltételei a következők:

- Ingatlankezelés és zöldterület karbantartásához szükséges eszközök
 - o Fűnyíráshoz szükséges eszközök
 - o Hó eltakarításhoz szükséges eszközök
 - o Út karbantartásához szükséges eszközök
 - o Szerszámok

- Biztonságtechnika
 - o Kamerarendszer kiépítése a jövőben
 - o Riasztórendszer kiépítése a jövőben

- Iroda működéséhez szükséges eszközök, berendezések
 - o Megfelelő világítástechnika
 - o Bútorzat
 - o Informatikai eszközök
 - o Infokommunikációs eszközök
 - o Munkavégzéshez szükséges eszközök

A projekt közvetlen befejezését követően nem tervezik új munkahelyek létrehozását. A karbantartói, illetve adminisztrációs feladatokat ellátó személyeket az üzemelteti társaság jelenlegi alkalmazottjai közül biztosítja. Hosszú távon az üzemeltetés függvényében várható további létszámbővítés.

4.4. Az üzemeltetés személyi és szervezeti feltételei

Az iparterület dinamizálása szempontjából fontos kérdés a hatékony szervezeti működés kialakítása. A beruházás megvalósítását követően Bátaszék Város Önkormányzatának 100%-os tulajdonú gazdasági társasága, a Bát-Kom 2004 Kft. látja el az üzemeltetési feladatokat. A működtetésben közvetlenül két fő – egy fő adminisztrációs munkatárs és egy fő műszaki munkatárs – fog részt venni.

Az adminisztrációs munkatárs legfőbb feladatai:

- Napi adminisztrációs feladatok elvégzése
- Beérkező és kimenő levelek kezelése
- Alapvető pénzügyi feladatok elvégzése
- Releváns nyilvántartások vezetése
- Kimutatások, statisztikák kezelése
- Kapcsolattartás

A műszaki munkatárs legfőbb feladatai:

- Hatáskörébe tartozó alapvető karbantartási feladatok ellátása
- Esetleges meghibásodások feljegyzése, jelzése
- Hulladékgyűjtés koordinálása

Az üzemeltetés során felmerülő legfontosabb feladatok: utak karbantartása-felújítása, hó eltakarítása, közlekedési jelek felújítása, közvilágítás üzemeltetése, zöldterületek gondozása, kártevő-irtás, hulladékgyűjtés.

A komolyabb javítások és területrendezési munkálatokat külső szolgáltatók bevonásával oldja meg az üzemeltető.

Bátaszék Város Önkormányzata és helyi vállalkozások tervezik, hogy létrehoznak egy gazdasági társaságot az ipari park működtetésére, illetve egy inkubátorház létrehozására. Cél, hogy a közeljövőben az érintett területen inkubátorházat létesítsenek a szükséges GINOP forrás igénybevételével. Amennyiben a jövőbeni célok megvalósulnak, úgy az iparterület/ipari park üzemeltetése átadásra kerül a társasághoz.

A várható szervezeti struktúra a következőképp alakul:

- 1 fő ügyvezető, aki a legfőbb döntéseket hozza meg.
- 1 fő projektmenedzser, aki az iparterület hatékony működtetésében vesz részt. Fontos, hogy a projektmenedzser több éves releváns gyakorlattal, projektvezetési ismerettel, nyelvtudással, marketing ismerettel rendelkezzen.
- 1 fő adminisztrátor, aki a napi adminisztrációt látja el.
- 1 fő műszaki munkatárs, aki a karbantartási és javítási munkálatok elvégzéséért felel.

4.5. Cselekvési ütemterv

A Projektgazda a teljes projektciklus időigényét reálisan mérte fel, tervez a szükséges tevékenységekkel, illetve azok időszükségleteivel. A projekt a tervezett időkereten belül végrehajtható. A tevékenységek ütemezése úgy került meghatározásra, hogy a teljes projektciklus időigénye reális és végrehajtható legyen és a tervezett időpontra befejeződjön. A tervezett fejlesztés az előkészítési és megvalósítási tevékenységekkel együtt 32 hónapon belül megvalósítható. A kivitelezés idejére vonatkozóan tartalékidőt tervez a Pályázó.

A tevékenységek ütemezése Gantt diagram formájában az üzleti terv **2. sz. mellékletében** található.

A pályázat 2016. májusi benyújtását követően, 2016. szeptember végéig megkötésre került a támogatási szerződés megkötése, így azt követően elindulhatnak a tényleges előkészítési tevékenységek.

A projekt megkezdésének időpontja 2016. október 1-jén várható, amikor megkezdődnek a szükséges előkészítési tevékenységek. A projekt esetében felmerülő előkészítési tevékenységek, melyek a diagramban megjelenítésre kerültek, a következők: engedélyes tervek elkészítése, szükséges engedélyek beszerzése (7 hónap), kiviteli tervek és tervezői költségvetés elkészítése (3 hónap), közbeszerzési folyamat lebonyolítása (6 hónap), szükséges ajánlatkérések lefolytatása (2 hónap), tulajdonviszonyok rendezése (3 hónap). Az előkészítési szakasz 2017. december 31-ig tart.

Az előkészítési szakasz (1. mérföldkő) lezárását követően kerültek betervezésre a kivitelezés releváns készültségi fokai (25%, 50%, 75%, 100%). A kivitelezésre 15 hónap került betervezésre, 2018. január 1-jétől 2019. március 31-ig. A tevékenységet végig kíséri a műszaki ellenőrzés tevékenysége, illetve földmunkák esetében régészet tevékenysége. A projekt zárását 2019. május 31-ig tervezzük.

A kockázatok kezelése érdekében szükséges idő tartalékok is beépítésre kerültek az ütemezésbe, az egyes mérföldkövekbe.

Az előkészítés és megvalósítás ideje alatt folyamatos a projektmenedzsment tevékenység, illetve nyilvánosság biztosítása.

4.6 Kockázatelemzés

A projekt kockázatelemzése megtörtént. A projekt előkészítése és megvalósítása több hónapot vesz igénybe, a pályázó a megvalósítással járó kockázati tényezőket gondosan körüljárta. A kockázatelemzés célja azon kedvezőtlen események meghatározása és kezelési lehetőségének kidolgozása, amelyek jelen beruházás megvalósíthatósági és üzemeltetési feltételeit befolyásolhatják. Fontos körüljárni a projektben rejlő kockázatok milyen mértékben tudják esetlegesen befolyásolni beruházás megvalósíthatóságát, fenntarthatóságát, illetőleg gazdasági és pénzügyi eredményeit. Az azonosított kockázatok elkerülését és minimalizálását kockázatkezelési stratégia kidolgozásával lehet biztosítani.

A részletes kockázatelemzést, amely tartalmazza a felmerülő kockázatokat, azok hatásának becslését és a kezelési stratégiát, a következőkben mutatjuk be.

5. táblázat: Kockázatok értékelése és kezelése

Kockázatok	Hatás mértéke	Bekövetkezés valószínűsége	Kockázat kezelési stratégia
Műszaki kockázatok			
Előkészítés	közepes	alacsony	A megfelelő referenciákkal és szakmai tapasztalattal rendelkező szakemberek, mérnökök kerülnek kiválasztásra, így a minőségi elvárásoknak való megfelelés biztosított. Gyakori egyeztetések (közmű,- hatósági,- tervezői egyeztetések), és az elvárások egyértelmű kommunikációja biztosítja a megrendelőnek való megfelelést. Az engedélyezéshez kapcsolódó kockázatok a megfelelő előkészítéssel, a szükséges információk időben és megfelelő minőségben történő biztosításával, valamint az elkészült anyagok szakértői átvizsgálásával csökkenthetők.
Kivitelezés kockázatai	jelentős	közepes	A közbeszerzési eljárás során pontos szakmai kritériumokat fogalmaz meg az önkormányzat, hogy a beruházások megvalósítását a megfelelő szakmai háttérrel rendelkező kivitelező lássa el. Műszaki ellenőr kíséri figyelemmel a munkálatokat, így időben ki lehet szűrni a lehetséges problémaforrásokat és minőségi kifogásokat.
Tervezett határidők be nem tartása	közepes	közepes	A megvalósítókkal szemben szükséges a megfelelő információáramlás biztosítása, döntési eljárásrend, határidők rögzítése, független műszaki ellenőr alkalmazása, kötbér beépítése a kivitelező szerződésébe. Megfelelő előkészítéssel, átgondolt ütemtervvel, a projekt munkafolyamatainak összehangolásával, hatékony, megfelelő referenciákkal rendelkező szakemberek kiválasztásával csökkenthető a kockázat bekövetkezése.
Meghibásodások, technikai károk	közepes	közepes	A megfelelő szakember alkalmazásával és a tevékenységek rendszeres ellenőrzésével és karbantartásával kiküszöbölhető a kockázat. Az önkormányzat megfelelő biztosítékot kér a kivitelezés ideje, illetve a garanciális időszak alatt is.

Jogi szempont			
Közbeszerzési eljárások elhúzódsága	közepes	alacsony	Hivatalos, tapasztalt közbeszerzési tanácsadó alkalmazása, a lefolytatandó eljárások alapos előkészítése, körültekintő dokumentáció összeállítása, az ütemterv összeállításánál tartalékidő betervezése.
Jogszabályi változások, szabványok változása	közepes	közepes	A projekt létrehozásakor minden lehetséges jogszabályt figyelembe vett a pályázó, amely a megvalósítást jelentősen befolyásolhatja. A jogszabályi háttér követésével, és hatósági konzultációkkal csökkenthető a kockázat.
Tulajdonviszonyok rendezése	közepes	közepes	Az önkormányzat az érintetteket időben felkeresi, és közös megegyezés alapján rendezi a tulajdonviszonyokat.
Társadalmi szempont			
Társadalmi szempont, negatív közvélemény	alacsony	alacsony	A terület beépítése elleni lakossági tiltakozás hátráltathatja a projekt megvalósítását. A pályázat tényéről, illetve a megvalósításról folyamatosan tájékoztatják a lakosokat, ezért a projekt előkészítése és megvalósítása során nem számítunk a kockázat bekövetkezésére. A lakosság véleményéről tájékozik az önkormányzat és az esetleges eredmények figyelembevételével alakítja a tervezett fejlesztést. A lakosság további rendszeres tájékoztatásával, és a közvélemény figyelembe vételével az a kockázat kiküszöbölhető. Megfelelő PR segítségével kezelhető a kockázat, fontos, hogy a beruházás pozitív hozadéka (kerüljenek kiemelésre a kommunikáció során).
Pénzügyi-gazdasági fenntarthatósági szempont			
Előre nem látható költségek felmerülése	közepes	alacsony	Alapos előkészítés, szigorú, ellenőrzött költségvetés, tartalék betervezésével, megfelelően előkészített vállalkozási szerződések elkészítésével kezelhető a kockázat.
Üzemeltető struktúra változása	alacsony	alacsony	A pályázó átgondolt előkészítést követően alakítja ki az üzemeltetési struktúrát. A kialakításra kerülő struktúra megváltoztatását nem tervezi az önkormányzat, de esetleges változás esetén az üzemeltetéssel kapcsolatos feladatokat szerződésben/jogszabályban rögzíti.
Fizetési hajlandóság, likviditási problémák	közepes	közepes	A projekt során részletes pénzügyi ütemezés elkészítése és folyamatos ellenőrzése szükséges, a kifizetési kérelmeket úgy kell megtervezni, hogy a likviditás biztosítható legyen. A kivitelezési számlák szállítói finanszírozás keretében kerülnek kiegyenlítésre. A projekt rendelkezésére álló előlegek megfelelő időben történő lehívása és elszámolása is csökkentheti a kockázat mértékét.
Intézményi szempont			
Üzemeltetői körben történő változások, megfelelő humán-erőforrás hiánya	közepes	közepes	Az üzemeltetői körben történő esetleges változások révén időleges fennakadások keletkezhetnek az iparterület működtetésében. A projekt megvalósítását követően a projektgazda a megfelelő szakmai tapasztalattal rendelkező szakembereket alkalmaz, akiknek feladata lesz az intézményi szempontú kockázatok minimalizálása.

5. Marketingterv

A város, s benne az ipari park/iparterület befektetés-ösztönzési programjának kiemelt céljai a következők:

- 1.) A város adottságainak, értékeinek (környezeti, turisztikai adottságainak, kulturális élet központi szerepének, határ menti fekvés) erősítése mellett a gyengeségek folyamatos háttérbe szorítása.
- 2.) A gazdaság élénkítésén és a lakóhely nyújtotta életlehetőségek erősítésén keresztül a lakosság identitástudatának, megelégedésének növelése, az elvándorlási szándék gyengítése.
- 3.) A városról a pozitívabb kép kialakítása érdekében általános, kiemelt feladat:
 - a munkanélküliség csökkentése, a munkahelyteremtés elősegítése;
 - a gazdaság élénkítése (esetleg támogatás biztosításával);
 - a befektető, beruházási aktivitás ösztönzése;
 - a turizmus, az idegenforgalmi hálózat és kínálat további fejlesztése;
 - a természeti értékek, műemlékek, műemlék jellegű épületek megóvása;
- 4.) További cél az Önkormányzat és a befektetők közötti kapcsolat minőségének folyamatos javítása, „szolgáltatás-orientált” szemléletű intézményrendszer biztosítása.

Ezek mindegyikéhez kulcsfontosságú az ipari park/iparterület. Annak marketing-stratégiája az, amely -e fenti települési befektetés-ösztönzési programpontokat legjobban erősítik.

Az ipari park/iparterület marketingstratégiájának elkészítésekor figyelembe vettük, hogy a változó körülmények között is használható befektetés-ösztönzési koncepciót kell készíteni, alkalmazni. Ennek kapcsán nagy hangsúlyt kell fektetni az önkormányzati lobbizás és PR tevékenységre, az egységes városmarketingre és a helyi kommunikációs stratégiára, valamint a nyújtott szolgáltatásokra. Rendszeres konzultációk szükségesek a vállalkozók teljes körével, vállalkozásaik dinamikus fejlesztéséhez szükséges helyi segítségnyújtás lehetőségeiről. Az önkormányzat legfontosabb célja, hogy a befektetők új telephelyek építésével és szolgáltatások elindításával, az ipari park/iparterület betelepítésével új munkahelyek létesüljenek, amelyek a fizetőképes kereslet növelésével közvetett módon erősítik a város fejlődését, és javítják a térségben élő lakosság életminőségét.

Tekintettel arra, hogy Bátaszék közel fekszik a horvát határhoz, illetve élő erdélyi és német testvérkapcsolatokkal is rendelkezik, így a stratégiában nem csak a magyarországi vállalkozások, hanem külföldi vállalkozások is szóba jöhetnek, mint potenciális betelepülők.

Befektetés-ösztönzési célrendszer, nyújtott szolgáltatások

Új beruházások érdekében mindenféleképpen szükség van aktív befektetés-ösztönzési akciókra. Ezen keresztül eljuttathatók a befektetői célcsoportokhoz a város által kínált befektetési lehetőségek, ajánlatok, kedvezmények, lehetőségek, melyek birtokában a potenciális beruházók nagyobb eséllyel döntenek a városban, illetve az ipari parkban/iparterületen való letelepedés mellett.

A befektetés-ösztönzési akciókat két célcsoportra célszerű osztani:

- Az első célcsoportot azok a potenciális befektetők alkotják, melyek nem kifejezetten a város fő attrakcióira épülő vállalkozással telepednek meg, viszont a határok közelségét kihasználva ideális környezetet biztosít nekik a város. A

helyben előállított termékek nagy részét nem helyben értékesítik, esetleg az EU piacára exportálják áruikat, így raktárbázisokat, termelő kapacitásokat telepíthetnek az övezetbe. A célcsoportot közvetítő szervezeteken, rendezvényeken és üzleti találkozókön keresztül lehet tájékoztatni az övezet befektetési lehetőségeiről.

- A másik célcsoportot azok a vállalkozások alkotják, amelyek az előállított terméküket, vagy kínált szolgáltatásukat helyben értékesítik. Ezen vállalatok megkeresése célzottan történik. Ebben az esetben a városnak elő kell segítenie, hogy ezek a vállalkozások a feldolgozási folyamat egyes részeit is a város vonzáskörzetébe telepítsék.

A befektetés-ösztönzés mellett nagyon fontos a város befektetői környezetének javítása, amely érdekében a város a következőket teheti:

- A városnak a középfokú oktatási és a környék felnőttképzési rendszerét a beruházók igényeihez kell alakítania. A felmért igényeket a város vonzáskörzetébe tartozó iskolákkal is meg kell osztani, nem csak városi, hanem térségi szinten kell gondolkodni.
- Nagyon fontos bemutatni a beruházó számára, hogy a város széles együttműködésben dolgozik oktatási intézményekkel, egyetemekkel, nyelviskolákkal, közműszolgáltatókkal, fejlesztési intézményekkel. Ez a széles oktatási partnerség záloga annak, hogy a projekt gördülékenyen meg tudjon valósulni egy adott településen.
- Az ipari park által – és a majd benne megvalósítani kívánt inkubátorház – kínálat szolgáltatások bemutatására, marketingjére folyamatos hangsúlyt kell fektetni.
- Rendszeres konzultációt kell folytatnia a városnak a közműszolgáltatókkal, a közműszolgáltatók terveit össze kell hangolni a városfejlesztési, ipartelepítési tervekkel.
- Az országos támogatási rendszer mellett fontos a helyi támogatási rendszer kiépítése is (pályázati vagy helyi rendelet formájában).
- Fontos lesz egy, vagy több olyan személy kijelölése az önkormányzat részéről, aki a beruházókkal napi kapcsolatot tart fenn és segíti az engedélyezési eljárástól kezdve a megvalósulásig a letelepedni kívánó cégeket. Ez tervek szerint egy néhány fős csapat, aki a befektetési érdeklődéseket koordinálja (műszaki szakember, döntéshozó, tárgyalóképes angol nyelvtudással rendelkező munkatárs). Ezt a feladatot az ipari parkba tervezett inkubátorház megalakulásával annak menedzsmentje átveheti, vagy ez a csoport kiköltözhet a helyszínre.
 - Ennek feladata a már felsoroltak mellett többértű lesz, például üzleti szolgáltatások széles skálájának biztosítása a befektetők számára (pályázatírás, üzleti tervezés, hitel-ügyintézési segítség, klaszterszervezés, stb.) Ezen szolgáltatások terv szerint 3 szolgáltatás-csoportot képezhetnek:
 - 1. alapszolgáltatások
 - 2. emelt szolgáltatások
 - 3. kiemelt szolgáltatások(csomagterveket lásd **3. sz. melléklet**)

Fontos megfogalmazni azokat a - beruházó szemszögéből jelentős- pontokat, melyek felmerülnek egy beruházás kapcsán és döntési szempontok lehetnek:

- Vissza nem térítendő, illetve visszatérítendő kormányzati és egyéb támogatások lehetősége, mértéke
- Energiaköltségek (országos versenyképességi tétel)
- Önkormányzati támogatás/kapcsolatok, együttműködési lehetőségek
- Befektetői kérdéscsoportok alapján szükséges a városról azon információk összegyűjtése, melyek minden bizonnyal érdekelhetnek egy befektetőt:
 - általános információk a településről (elhelyezkedés, térkép, elérhető szolgáltatások,
 - hagyományos iparágak, jelentősebb cégek, erősségek/előnyök felsorolása, jövőbeli elképzelések);
 - általános információk az ipari park területéről (méret, bővíthetőség, építési szabályok, szabad területek mértéke, betelepült/betelepülni szándékozó cégek, igénybe vehető szolgáltatások, bérelhető területek, stb.);
 - az iparterület megközelíthetősége (autópályától, vasútállomástól, reptértől, való távolság, térképek);
 - közművesítés (szolgáltatók, akikkel tárgyalni kell, rendelkezésre álló szabad kapacitások és bővíthetőség, fejlesztési költségek, díjak);
 - környezeti adatok (talaj-, víz-, levegőszennyezettség, környezetvédelmi korlátozások);
 - árak (föld/épület vételár, esetleges bérleti díj);
 - helyi adók, s azok mértéke;
 - munkaerő piaci jellemzők (munkanélküliségre, képzettségre vonatkozó adatok, oktatási intézmények és profiljuk a térségben, nyelvtudás, bérszínvonal);
 - illetékes helyi hatóságok és partnervállalatok;
 - egyéb szükséges települési dokumentumok:
 - fényképek
 - helyszínrajz
 - közműtérkép
 - rendezési terv
 - az engedélyezési eljárás folyamatábrája
 - a befektetőt érintő helyi rendeletek idegen nyelvű kivonata
- Szükséges bemutatni, miért a Bátaszéki iparterületet érdemes telephely céljából választani:
 - 3 ország találkozási pontja 100 km-es körzetben
 - az M6-os autópálya révén Bátaszék bekapcsolódott az európai autópálya hálózatba
 - ismét jelentős vasúti csomópont lehet
 - jelenleg kiépítendő ipari infrastruktúra
 - ipari hagyományokkal rendelkező munkaerő
 - „kooperációkés” helyi KKV-k megléte
 - befektetés-ösztönzési program és önkormányzati rendelet jelenleg kidolgozás alatt áll
 - amennyiben az iparterületen/ipari parkban megvalósul az inkubátorház kialakítása, akkor egy jól szervezett intézményrendszer áll majd a beruházók rendelkezésére.
 - Aktív marketing (kiadványok, honlap)

Árképzés

A telkek és a nyújtott szolgáltatások árát a projektgazda a környező ipari parkok (szekszárdi, paksi, mohácsi, pécsi, kaposszekcsői) és a jelenlegi ipari területeik árai alapján állapítja meg. Az új, vagy továbbfejlesztett szolgáltatásokat szintén a piac többi szereplőjéhez mérten alakítja ki, figyelembe véve a szolgáltatást igénybe vevők érdekét és lehetőségeit is. A megvalósulást követő első 5 évben az ingatlanok bérbeadása a cél. A bérleti díjak a fenntartási költségek arányában kerülnek meghatározásra. Az értékesítési árak egyedi elbírálás alapján, az aktuális piarci árak figyelembevételével kerülnek meghatározásra. A szolgáltatásokat az inkubátorház megépüléséig maga az önkormányzat vállalja, majd azt követően az azt üzemeltető szervezet biztosítja. (ezek árát lásd **4. sz. melléklet**) Az árlistában több helyen látható „eseti kalkuláció” mértéke függ a szolgáltatást igénybe vevő szervezettől, hogy az mióta van kapcsolatban a projektgazdával, hogy egyszeri, vagy egy távlati megbízásról van-e szó, s hogy milyen a munka nehézsége, képes-e a cég a feladatot saját keretein belül ellátni, vagy szükséges külső szakértő igénybevétele.

Értékesítés

Az értékesítést számos csatornán keresztül megtehetjük. Az **5. sz. mellékletben** felvázoljuk, hogy milyen lehetőségek állnak rendelkezésre az értékesítés terén.

6. Pénzügyi elemzés

Célja, hogy a projekt nélküli eset és a projekt megvalósulása esetén a projekt cash-flowjának becslésével kiszámításra kerüljenek a projekt pénzügyi teljesítmény mutatói (FNPV: pénzügyi nettó jelenérték, FRR: pénzügyi nettó megtérülési ráta).

A pénzügyi elemzésben kerül továbbá bemutatásra a projekt pénzügyi fenntarthatósága, ami annak vizsgálatát jelenti, hogy az elemzési időszakban elegendő pénzügyi forrás áll-e rendelkezésre, hogy a fejlesztés által elért szolgáltatási színvonalat fenn lehessen tartani.

A projekt pénzügyi vizsgálatánál a teljes beruházási költségeket vesszük figyelembe.

Jelen esetben a projekt költségvetése csak elszámolható költségeket tartalmaz.

Alapvető feltételezések

- **Projekt nélküli esettel** nem számolunk, mivel ennek költségei és bevételei 0-át képeznek, így a projekt megvalósításakor ehhez a változathoz képest nem kell viszonyítani.
- **ÁFA:** A beruházási tervszámok az ÁFÁ-t nem tartalmazzák (nettó árak kerültek feltüntetésre), tekintettel arra, hogy a projekt megvalósítója jelen projekt esetében az áfát visszaigényli.
- a **vizsgált időtáv** (referencia időszak) azon évek száma, amelyek tekintetében a költség-haszon elemzés előrejelzéseket tartalmaz, azaz a pénzügyi és a közgazdasági költség-haszon elemzés során alkalmazott időtáv. A projekt jövőbeni alakulására vonatkozó előrejelzéseket a projekt gazdaságilag hasznos élettartamának megfelelő és hosszabb távú valószínű hatásainak felölelésére elégségesen hosszú időszakra kell kialakítani, jelen esetben az EU útmutató alapján az egyéb ágazatokra vonatkozó 10-15 éves ajánlott referencia időszakot vettük figyelembe és n+10 évben határoztuk meg az időtávot;

- a referencia időszak **kezdő évének** (ami a rögzített árszínvonal éve is) a beruházás első évét (2016.) tekintettük. A kezdő év előtti felmerült elszámolható költségeket a megfelelő inflációs ráták segítségével átszámoltuk a kezdő év rögzített árszínvonalára;
- **Diszkontráta:** Az alkalmazott pénzügyi diszkontráta 4%, az elemzésben bemutatott pénzáramok folyó áron kerülnek bemutatásra.
- **Értékcsökkenés:** nem képezi a cash-flow elemzés részét, így közvetlenül a pénzügyi elemzésben nem jelenik meg.
- **Maradványérték:** a projektgazda az eddigi gyakorlata alapján a számviteli rendszerében teljesen, 100%-ban leírja az eszközök értékét, nem értékesíti azokat.
- **Infláció:** Az elemzés során változatlan áron (inflációval kiigazított, a kiinduló évhez rögzített ár) számolunk. Azonban a pénzügyi áramok elemzése során, ha az elemzés változatlan árakon történik és az inflációs előrejelzések alapján a relatív árak változása jelentős, akkor a relatív árak korrekciója szükséges. A Pénzügyminisztérium hivatalos állásfoglalása alapján az infláció az alábbiak szerint alakul:

6. táblázat: Fogyasztói árszínvonal változása (éves átlag, előző évhez képest)

	2016	2017
Infláció	1,7 %	2,4 %

Forrás: MNB Inflációs jelentés

6.1. Pénzügyi pénzáramok előrejelzése

6.1.1. Beruházási költségek

A projekt tevékenységeinek beruházási költségét minden esetben valós piaci árak alapján kalkuláltuk. A szolgáltatások esetében árajánlatokat kértünk be az egyes tételekre vonatkozóan, míg az építés esetében a tervezés alapjául részletes, árazott tervezői költségbecslés szolgált.

A projekt beruházási költségeit az alábbi táblázat tartalmazza:

7. táblázat: A projekt tevékenységeinek teljes költségei elszámolhatóság szerinti bontásban (mFt)

Megnevezés	Teljes költség	Nem elszámolható költség	Elszámolható költség	Nem elszámolható költség aránya (%)
1. Tervezési költségek	14,300	0,000	14,300	0%
1.1. Tervezés	10,900	0,000	10,900	0%
1.2. Hatósági díjak (Áfa mentes)	1,000	0,000	1,000	0%
1.3. Közbeszerzési eljárás (Áfa mentes)	0,500	0,000	0,500	0%

1.4. Közbeszerzési szakértő	1,900	0,000	1,900	0%
2. Földterület-vásárlás	5,000	0,000	5,000	0%
3. Építés	226,000	0,000	226,000	0%
3.1. Terület előkészítés	5,000	0,000	5,000	0%
3.2. Kivitelezés	221,000	0,000	221,000	0%
4. Eszközbeszerzés	0,000	0,000	0,000	0%
5. Projektmenedzsment	6,000	0,000	6,000	0%
7. Nyilvánosság	0,291	0,000	0,291	0%
7.1. Kötelező nyilvánosság	0,291	0,000	0,291	0%
8. Felügyelet a kivitelezés során	2,500	0,000	2,500	0%
8.1. Műszaki ellenőrzés	2,500	0,000	2,500	0%
9. Előre nem látható ktg-ek tartalék	13,000	0,000	13,000	0%
10. Technikai segítségnyújtás	0,000	0,000	0,000	0%
11. Részösszeg	267,091	0,000	267,091	0%
12. ÁFA	71,710	71,710	0,000	0%
12.1.visszaigényelhető	71,710	71,710	0,000	27%
12.2.vissza nem igényelhető	0,000	0,000	0,000	0%
12. Összesen	338,801	71,710	267,091	27%

A beruházási költségek éves bontása felmerülésük éve szerint a következőképpen alakul:

8. táblázat: Teljes beruházási költség ütemezése (mFt)

Megnevezés	Összesen	2016. év	2017. év	2018. év	2019. év
1. Előkészítés összesen	14,300	3,800	10,500	0,000	0,000
1.1. Üzleti terv	3,000	3,000	0,000	0,000	0,000
1.2. Tervezés	7,900	0,800	7,100	0,000	0,000
1.3. Hatósági díjak (Áfa mentes)	1,000	0,000	1,000	0,000	0,000
1.4. Közbeszerzési eljárás (Áfa mentes)	0,500	0,000	0,500	0,000	0,000
1.5. Közbeszerzési szakértő	1,900	0,000	1,900	0,000	0,000
2. Kivitelezés összesen	231,000	0,000	5,000	181,800	44,200
2.1. Ingatlanvásárlás és kapcsolódó költségek	5,000	0,000	5,000	0,000	0,000
2.2. Terület előkészítés	5,000	0,000	0,000	5,000	0,000

2.3. Kivitelezés	221,000	0,000	0,000	176,800	44,200
2.5. Eszközbeszerzés	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
3. Szolgáltatások összesen	8,791	0,563	2,350	4,350	1,528
3.1. Műszaki ellenőr	2,500	0,000	0,000	2,000	0,500
3.2. Kötelező nyilvánosság	0,291	0,000	0,100	0,100	0,091
3.3. Projektmenedzsment	6,000	0,563	2,250	2,250	0,937
4. Nettó tartalék	13,000	0,000	0,000	0,000	13,000
5. ÁFA	71,710	1,178	4,415	50,261	15,857
5.1. visszaigényelhető	71,710	1,178	4,415	50,261	15,857
5.2. vissza nem igényelhető	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
6. Projekt teljes költsége	338,800	5,540	22,265	236,411	74,585
7. Elszámolható költségek összesen	267,091	4,363	17,850	186,150	58,728
7.1. Előkészítés és megvalósítás teljes elszámolható nettó költsége	254,091	4,363	17,850	186,150	45,728
7.2. Tartalék	13,000	0,000	0,000	0,000	13,000
7.3. Elszámolható ÁFA	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
8. Nem elszámolható költségek	71,710	1,178	4,415	50,261	15,857
8.1. Előkészítés és megvalósítás teljes nem elszámolható nettó költsége	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
8.2. nem elszámolható ÁFA	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
8.2.1. visszaigényelhető ÁFA	71,710	1,178	4,415	50,261	15,857
8.2.2. vissza nem igényelhető ÁFA	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000

6.1.2. Pótlási költségek

A pótlási költségek becslésének módszertana

A fenntartási időszakban jelentős pótlási költségekkel nem számolunk. A kivitelezési/építési tevékenységgel kapcsolatban ezt alátámasztja az, hogy olyan anyagok kerülnek felhasználásra, műszaki megoldások kialakításra, amelyek nagy valószínűséggel jelentősebb felújítás nélkül, hosszú távon, tartósan képesek szolgálni a projekt-tevékenységet.

Eszközbeszerzés a projekt keretében nem történik, így eszközök cseréje, felújítása nem tervezett.

A pótlási költségek becslése

A pótlási költségek meghatározása az alpinfrastruktúra esetében 15 éves időszakra vonatkozóan 5%-ra tehető, a könnyűszerkezetes épület esetében a referencia időszokban szintén nem merül fel pótlási költség.

9. táblázat: A pótlási költség összegzése (Ft, különbözet)

Megnevezés	FPV	2016. év	2017. év	2018. év	2019. év	2020. év	2021. év	2022. év	2023. év	2024. év	2025. év	2026. év	2027. év	2028. év
1. Pótlási költség	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000

6.1.3. Üzemeltetési és karbantartási költségek

A projekt eredményeként létrejövő beruházás hosszú távú fenntartásáról Bátaszék Város Önkormányzata gondoskodik. A karbantartási munkákat a Bát-Kom 2004 Kft. végzi el. A projekt során megvalósuló fejlesztések, eredmények fenntartásáról, üzemeltetéséről szerződés alapján a Bát-Kom 2004 Kft. gondoskodik. A Bát-Kom 2004 Kft. az Önkormányzat 100%-os tulajdonában van.

A projekt eredményeként létrejövő új infrastrukturális hálózat, valamint építmény új, garanciális anyagokból kerül kivitelezésre, az alkalmazott technológia kiforrott, így nem várható, hogy jelentősebb karbantartási költséggel kell terveznünk a jövőbeni működés során. Tartós, időtálló létesítmény kerül kialakításra.

Az üzemeltetési és karbantartási költségek becslésének módszertana

A karbantartási költségeknél a szokásos elhasználódással járó felújítási és karbantartási munkákat állítottuk be. Az üzemeltetés során felmerülő legfontosabb feladatok: utak karbantartása-felújítása, hó eltakarítása, közlekedési jelek felújítása, közvilágítás üzemeltetése, zöldterületek gondozása, kártevő-irtás, hulladékgyűjtés.

A költségek meghatározása éves összesítésben történik, az üzemeltetési és karbantartási adatok becsléséhez az önkormányzati költségvetés korábbi éveinek adatait vettük alapul.

Az üzemeltetési és karbantartási költségek számításakor használt input adatok

Jelen esetben az iparterületen a projekt eredményeként kialakításra kerülő alpinfrastruktúra üzemeltetési és karbantartási költségeivel kalkuláltunk. A fejlesztés eredményeként létrejövő ipari park területére betelepülő vállalkozások részére, vagy általuk létrehozott csarnokok/épületek, inkubátorház üzemeltetése és karbantartása nem képezi jelen projekt tárgyát, bár szorosan kapcsolódnak egymáshoz.

Az alpinfrastruktúra üzemeltetésére és karbantartására vonatkozó alábbi költségeket nettó áron számoltuk:

- **Béreköltségek:** 1 fő portás 130eFt/hó*1,27, foglalkoztatás költségei 3eFt/hó, cafetéria 18eFt/hó **összesen 186.100,-/hó**
3 fő csapadékcatorna tisztításához 8 óra*2.500,-/óra **összesen 60.000,-/1 alkalom/év**
- **Kiszolgáló épület üzemeltetése:** áramdíj 10eFt/hó, gázdíj 15eFt/fó, vízdíj 10eFt/hó, telekommunikációs díj 25eFt/hó **összesen 65.000,-/hó**
- **Közvilágítás:** 300m/12 kandeláber/80W/50,-ft/kW/12 óra/nap **összesen 210.000,-**
- **Csapadékcatorna tisztítás WOMA:** 150eFt/alkalom/év **összesen 150.000,-**
- **Zöldfelület karbantartás:** kaszálás 20,-ft/m² 17.642m²-en/5 alkalom/év **összesen 1.764.200,-**
- **Útkarbantartás, síkosság mentesítés:** 30,-ft/m² 2.000m²-en/4 alkalom/év **összesen 240.000,-**

A fenti költségek mindegyike a projektgazda önkormányzatot terheli, mely fedezetét a mindenkori önkormányzati költségvetés biztosítja. A későbbiekben a költségekre fedezetet nyújt az ipari park területeinek bérbeadásából származó bevétel is, mely megkönnyíti az önkormányzat teherviselését.

Hosszú távon Bátaszék Város Önkormányzata és helyi vállalkozások tervezik, hogy létrehoznak egy gazdasági társaságot az ipari park működtetésére, illetve egy inkubátorház létrehozására. Cél, hogy a közeljövőben az érintett területen inkubátorházat létesítsenek a szükséges GINOP forrás igénybevételével. Amennyiben a jövőbeni célok megvalósulnak, úgy az iparterület/ipari park üzemeltetése átadásra kerül a társasághoz.

10. táblázat: Projekt esetén a fajlagos üzemeltetési és karbantartási költségei (Ft/naturália)

Megnevezés	Ft/naturália
Állandó üzemeltetési költségek	3 283 200
1. Üzemeltetést végző szakemberek bér-járulék költsége	2 293 200
2. Közvilágítás	210 000
3. Vízdíj	180 000
4. Áramdíj	120 000
5. Fűtés	180 000
6. Telefon, internet	300 000
Állandó karbantartási költségek	2 154 200
7. Csapadékcatorna tisztítás	150 000
8. Zöldfelület karbantartás	1 764 200
9. Útkarbantartás, síkosság mentesítés	240 000
10. Állandó költség összesen (1+2+3+4+5+6+7+8+9)	5 437 400
Változó üzemeltetési költségek	100 000
11. Tisztítószer, takarítás	100 000
Változó karbantartási költségek	100 000
12. Eseti előre nem tervezett karbantartások	100 000
13. Változó költség összesen (11+12)	200 000
14. Mindösszesen (10+13)	5 637 400

Az üzemeltetési és karbantartási költségek becslése

Az üzemeltetési és karbantartási költségek esetében maximum évi 2,4%-os inflációval számolva alakítottuk ki a becsült költségeket. A 2019. évre a II. félévtől számítva, majd a második üzemelési évtől (2020-tól) teljes évre számítva adtuk meg a költségeket.

11. táblázat: Üzemeltetési, karbantartási költségek (mFt, projektes eset)

Megnevezés	FPV	2019. év	2020. év	2021. év	2022. év	2023. év	2024. év	2025. év	2026. év	2027. év	2028. év
Állandó üzemeltetési költségek	27,276	1,642	3,283	3,362	3,443	3,525	3,610	3,697	3,785	3,876	3,969
1. Üzemeltetést végző szakemberek bér-járulék költsége	19,051	1,147	2,293	2,348	2,405	2,462	2,521	2,582	2,644	2,707	2,772
2. Közvilágítás	1,745	0,105	0,210	0,215	0,220	0,225	0,231	0,236	0,242	0,248	0,254
3. Vízdíj	1,495	0,090	0,180	0,184	0,189	0,193	0,198	0,203	0,208	0,213	0,218
4. Áramdíj	0,997	0,060	0,120	0,123	0,126	0,129	0,132	0,135	0,138	0,142	0,145
5. Fűtés	1,495	0,090	0,180	0,184	0,189	0,193	0,198	0,203	0,208	0,213	0,218
6. Telefon, internet	2,492	0,150	0,300	0,307	0,315	0,322	0,330	0,338	0,346	0,354	0,363
Állandó karbantartási költségek	17,896	1,077	2,154	2,206	2,259	2,313	2,369	2,425	2,484	2,543	2,604
7. Csapadékcsatorna tisztítás	1,246	0,075	0,150	0,154	0,157	0,161	0,165	0,169	0,173	0,177	0,181
8. Zöldfelület karbantartás	14,656	0,882	1,764	1,807	1,850	1,894	1,940	1,986	2,034	2,083	2,133
9. Útkarbantartás, síkosság mentesítés	1,994	0,120	0,240	0,246	0,252	0,258	0,264	0,270	0,277	0,283	0,290
10. Állandó költség összesen (1+2+...+8+9)	45,172	2,719	5,437	5,568	5,702	5,838	5,978	6,122	6,269	6,419	6,573
Változó üzemeltetési költségek	0,831	0,050	0,100	0,102	0,105	0,107	0,110	0,113	0,115	0,118	0,121
11. Tisztítószer	0,831	0,050	0,100	0,102	0,105	0,107	0,110	0,113	0,115	0,118	0,121
Változó karbantartási költségek	0,815	0,050	0,100	0,100	0,102	0,105	0,107	0,110	0,113	0,115	0,118
12. Eseti előre nem tervezett karbantartások	0,831	0,050	0,100	0,102	0,105	0,107	0,110	0,113	0,115	0,118	0,121

13. Változó költség összesen (11+12)	1,645	0,100	0,200	0,202	0,207	0,212	0,217	0,223	0,228	0,233	0,239
14. Mindösszesen (10+13)	46,818	2,819	5,637	5,770	5,909	6,051	6,196	6,345	6,497	6,653	6,812

A működési költségek összegzése

12. táblázat: A működési költségek változásának összegzése (mFt, különbözet)

Megnevezés	FPV	2019. év	2020. év	2021. év	2022. év	2023. év	2024. év	2025. év	2026. év	2027. év	2028. év
1. Üzemeltetési és karbantartási költség	46,818	2,819	5,637	5,770	5,909	6,051	6,196	6,345	6,497	6,653	6,812
2. Pótlási költség	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
3. Összes működési költség	46,818	2,819	5,637	5,770	5,909	6,051	6,196	6,345	6,497	6,653	6,812

6.1.4. Bevételek

A bevételek becslésének módszertana

A bátaszéki iparterület alpinfrastruktúrájának megépítésével az Ipari Parkként funkcionáló iparterület kialakítása és fejlesztése valósul meg.

A jelen projektre vonatkozóan **közvetlen bevételek** nem keletkeznek, a projektgazda önkormányzatnak a későbbiekben **közvetve**, az Ipari Park saját tulajdonú ingatlanrészek bérbeadásából, vagy az azokon a betelepülők igénye szerint épített épületek tartós bérletbe adásából, szolgáltatások nyújtásából keletkezik bevétele, mely költségvetésbe kerülése biztosítja az alpinfrastruktúra fenntartásának költségeit.

Az alpinfrastruktúra használatáért közvetlenül a felhasználókat terhelő díjak a bérlők számára továbbszámlázásra kerülnek majd, így ezzel sem a költség, sem a bevételi oldalon nem kalkulálunk. A szintén közvetetten keletkező bevételekkel (pl. adóbevételek) csak áttételesen számolunk a pénzügyi fenntarthatóság elemzésekor.

A bevételek számításakor használt input adatok

A fejlesztés során kialakításra kerülő iparterületi alpinfrastruktúra működtetését az önkormányzat 100% tulajdonában lévő Bát-Kom 2004 Kft. látja el **nonprofit működés** keretében. A nonprofit működés azt jelenti, hogy a működtetés során felmerülő üzemeltetési és karbantartási költségeket teljes egészében a mindenkori önkormányzati költségvetés biztosítja, a tevékenysége bevételt nem termel.

A bevételek becslése

13. táblázat: A projekt bevételi pénzáramai (mFt, projektes eset)

Megnevezés	FPV	2019. év	2020. év	2021. év	2022. év	2023. év	2024. év	2025. év	2026. év	2027. év	2028. év
1. Az infrastruktúra használatáért közvetlenül a felhasználókat terhelő díjak	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
2. A föld vagy az épületek eladásából vagy bérbeadásából származó bevételeket vagy	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
3. Egyéb bejövő pénzáramok	46,818	2,819	5,637	5,770	5,909	6,051	6,196	6,345	6,497	6,653	6,812
4. Közvetlenül a használóktól származó bevételek (1+2+3)	46,818	2,819	5,637	5,770	5,909	6,051	6,196	6,345	6,497	6,653	6,812
5. Költségvetési díjkiegészítés	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
6. A szolgáltatásokért a közszolgáltatási szerződés szerint kapott ellentételezést	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
7. Egyéb támogatások	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
8. Támogatásból származó bevételek (5+6+7)	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
9. Bevételek összesen (4+8)	46,818	2,819	5,637	5,770	5,909	6,051	6,196	6,345	6,497	6,653	6,812

6.1.5. Maradványérték

Mivel a projektben a létrehozott fejlesztés vonatkozásában értékesítés nem történik, ezért maradványértékkel nem kalkulálunk

6.1.6. A pénzügyi költségek és bevételek összegzése

A pénzügyi költségek és bevételek összegzésénél az alábbi eredményeket kapjuk.

14. táblázat: A pénzügyi költségek és bevételek összegzése (mFt, különbözet)

Megnevezés	FPV	2016. év	2017. év	2018. év	2019. év	2020. év	2021. év	2022. év	2023. év	2024. év	2025. év	2026. év	2027. év	2028. év
1. Beruházási költség	236,386	4,363	17,850	186,150	58,728	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
2. Működési költség	41,621	0,000	0,000	0,000	2,819	5,637	5,770	5,909	6,051	6,196	6,345	6,497	6,653	6,812
2.1. Üzemeltetési és karbantartási költség	41,621	0,000	0,000	0,000	2,819	5,637	5,770	5,909	6,051	6,196	6,345	6,497	6,653	6,812
2.2. Pótlási költség	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
3. Maradványérték	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
4. Összes költség (1+2+3)	278,007	4,363	17,850	186,150	61,547	5,637	5,770	5,909	6,051	6,196	6,345	6,497	6,653	6,812
5. Pénzügyi bevételek	41,621	0,000	0,000	0,000	2,819	5,637	5,770	5,909	6,051	6,196	6,345	6,497	6,653	6,812
6. Nettó cash-flow (5-4)	-236,385	-4,363	-17,850	-186,150	-58,728	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000

A pályázó az alpinfrastruktúra működtetés költségeit saját költségvetéséből fedezi, így a működtetésen nem képződik eredmény.

A projektgazda önkormányzat szempontjából az esetlegesen felmerülő likviditási problémák hitelfelvétel nélkül várhatóan megoldhatóak lesznek, mivel közvetett módon a befolyó helyi adó többletek fedezik az esetleges extra költségeit.

6.1.7. A finanszírozás forrása

A beruházás költségét a projektgazda teljes egészében a TOP-1.1.1-15 azonosítószámú támogatási felhívás forrásaiból kívánja fedezni az alábbiak szerint:

15. táblázat: Finanszírozás forrásai

Forrás megnevezése	Összeg
I. saját forrás	0
I/1. a támogatást igénylő elszámolható hozzájárulása	0
I/2. partnerek hozzájárulása	0
I/3. bankhitel	0
I/4. egyéb, saját forrás kiegészítő támogatás	0
II. egyéb támogatás	0
III. a támogatási konstrukció keretében igényelt támogatás	267 091 339
Projekt elszámolható költsége	267 091 339
IV. a támogatást igénylő nem elszámolható hozzájárulása	71 709 661
Projekt teljes költsége	338 801 000

A projekt teljes költsége 338.801.000,- Ft, melyből a támogatási konstrukció keretében igényelt támogatás 267.091.339,- Ft, a nem elszámolható hozzájárul, mely az visszaigényelhető Áfa összegét tartalmazza 71.709.661,- Ft.

6.2. A pénzügyi elemzés eredményei

6.2.1. A beruházás pénzügyi megtérülése

16. táblázat: A beruházás megtérülési számítása (mFt)

Megnevezés	FPV	2016. év	2017. év	2018. év	2019. év	2020. év	2021. év	2022. év	2023. év	2024. év	2025. év	2026. év	2027. év	2028. év
1. Pénzügyi beruházási költség	236,386	4,363	17,850	186,150	58,728	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
2. Pénzügyi működési költség	41,621	0,000	0,000	0,000	2,819	5,637	5,770	5,909	6,051	6,196	6,345	6,497	6,653	6,812
3. Kiadási pénzáram (1+2)	278,007	4,363	17,850	186,150	61,547	5,637	5,770	5,909	6,051	6,196	6,345	6,497	6,653	6,812
4. Pénzügyi bevétel	41,621	0,000	0,000	0,000	2,819	5,637	5,770	5,909	6,051	6,196	6,345	6,497	6,653	6,812
5. Bevételi pénzáram	41,621	0,000	0,000	0,000	2,819	5,637	5,770	5,909	6,051	6,196	6,345	6,497	6,653	6,812
6. Pénzügyi maradványérték	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
7. Nettó pénzáram (5+6-3)	-236,385	-4,363	-17,850	-186,150	-58,728	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
Pénzügyi nettó jelenérték (FNPV(C))	-236,385													
Pénzügyi belső megtérülési ráta (FRR(C))	-0,213													

A részletes elemzésben a teljesítménymutatókkal szembeni követelmények: Jelen projekt megfelel a fenti kívánalmaknak.

- FNPV(C) negatív,
- az FRR (C) alacsonyabb, mint az alkalmazott pénzügyi diszkontráta.

6.2.2. A támogatási összeg meghatározása

TOP támogatás számításának módja

17. táblázat: Nettó bevételtermelés vizsgálata

Megnevezés	mFt
Diszkontált pénzügyi bevétel (a)	41,621
Diszkontált üzemeltetési és karbantartási költség (b)	41,621
Diszkontált pótlási költség (c)	0,000
Diszkontált nettó működési bevétel (DNOR = a-b-c)	0,000

Mivel a diszkontált nettó működési bevétel nulla, ezért a projekt nem nettó bevételtermelő. Nettó bevételt nem termelő projektek esetén a támogatási döntési összeg maga az elszámolható költség, a támogatás számítása az alábbiak szerint történik:

Támogatási összeg meghatározása működési eredményt figyelembe vevő állami támogatások esetén

18. táblázat: A támogatás meghatározása

Megnevezés	%	Ft
Elszámolható költség (EC)	100	267 091 339
Nem elszámolható költség (NEC)		71 709 661
A támogatási konstrukcióra vonatkozó maximális támogatási arány (R)	100	-
Működési eredmény (NR)	-	0
A támogatás összege, azaz OP támogatás* (DA=EC*R, nem lehet nagyobb, mint EC-NR)	-	267 091 339
Kedvezményezett hozzájárulása (=EC-DA+NEC)	-	71 709 661
Prioritási tengelyre vonatkozó maximális társfinanszírozási ráta (Max CRpa)*	15	40 083 701
EU támogatás (=DA*max CRpa)*	85	227 007 638
Összes nemzeti hozzájárulás (összes beruházási költség – EU támogatás)**		40 083 701

A fentiek alapján a projekt esetében 100%-os támogatás intenzitás.

6.2.3. Pénzügyi fenntarthatóság vizsgálata

Mivel a projekt nem nettó jövedelemtermelő ezért az egyes években esetlegesen realizált pénzügyi hiányt pótolni kell. Ez a projektgazda önkormányzat szempontjából likviditási problémák felmerülése – és ezáltal hitelfelvétel – nélkül megoldható, mivel közvetett módon a befolyó helyi adó többletek fedezik majd ezt a hiányt.

19. táblázat: A projekt pénzügyi fenntarthatóságának vizsgálat (mFt)

Megnevezés	2016. év	2017. év	2018. év	2019. év	2020. év	2021. év	2022. év	2023. év	2024. év	2025. év	2026. év	2027. év	2028. év
1. Pénzügyi beruházási költség	4,363	17,850	186,150	58,728	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
2. Pénzügyi működési költség	0,000	0,000	0,000	2,819	5,637	5,770	5,909	6,051	6,196	6,345	6,497	6,653	6,812
3. Hiteltörlesztés	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
4. Hitel kamatának törlesztése	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
5. Egyéb	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
6. Kiadási pénzáram 1+2+3+4+5	4,363	17,850	186,150	61,547	5,637	5,770	5,909	6,051	6,196	6,345	6,497	6,653	6,812
7. Pénzügyi bevétel	0,000	0,000	0,000	2,819	5,637	5,770	5,909	6,051	6,196	6,345	6,497	6,653	6,812
8. Egyéb bejövő pénzáram	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
9. EU támogatás	4,363	17,850	186,150	58,728	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
10. Nemzeti hozzájárulás (10.1+10.2)	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
10.1.Központi költségvetés hozzájárulása	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000

10.2.Saját forrás	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
10.2.1. Önerő (készpénz, munkaerő hozzájárulás)	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
10.2.2. Idegen forrás (11+12)	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
11. Hitel	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
12. Egyéb idegen forrás	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
13. Pénzügyi maradványérték	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	362,333
14. Bevételi pénzáram 7+8+9+10+11+12+13	4,363	17,850	186,150	61,547	5,637	5,770	5,909	6,051	6,196	6,345	6,497	6,653	6,653	369,145
15. Nettó összes pénzügyi pénzáram 14-6	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
16. Nettó halmozott pénzügyi pénzáram	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000