



Üzleti terv

Bátaszék Város Önkormányzata

Helyi gazdaságfejlesztés

c. felhíváshoz

**kódszám:
TOP-1.1.3-15**

1. VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ.....	3
2. A PROJEKTGAZDA BEMUTATÁSA	5
2.1. A PROJEKTGAZDA TEVÉKENYSÉGEI ÉS KORÁBBI FEJLESZTÉSEI (MAX. 5 OLDAL)	HIBA! A KÖNYVJELZŐ NEM LÉTEZIK.
2.2. EGYÜTTMŰKÖDŐ PARTNEREK ÉS AZ EGYÜTTMŰKÖDÉS FORMÁJÁNAK BEMUTATÁSA.....	7
2.3. PROJEKT MENEDZSMENT SZERVEZET BEMUTATÁSA.....	9
3. FEJLESZTÉSI IGÉNY MEGALAPOZÁSA (MAX. 15 OLDAL).....	10
3.1. STRATÉGIAI HELYZETÉRTÉKELÉS.....	10
3.2. PIACI KÖRNYEZET ELEMZÉSE.....	11
3.3. SWOT-ELEMZÉS (MAX. 1 OLDAL)	12
3.4. PROJEKT CÉLKITŰZÉSEI, ELVÁRT EREDMÉNYE (MAX. 2 OLDAL).....	13
4. A TERVEZETT FEJLESZTÉS TARTALMÁNAK KIDOLGOZÁSA (MAX. 8 OLDAL)	14
4.1 PROJEKT NÉLKÜLI ESET BEMUTATÁSA (MAX. 2. OLDAL)	15
4.2 MŰSZAKI TARTALOM LEÍRÁSA (MAX. 4 OLDAL).....	15
4.3. AZ ÜZEMELTETÉS TECHNIKAI FELTÉTELEI (MAX. 1 OLDAL)	22
4.4. AZ ÜZEMELTETÉS SZEMÉLYI ÉS SZERVEZETI FELTÉTELEI (MAX. 2 OLDAL).....	23
4.5. CSELEKVÉSI ÜTEMTERV (MAX. 2 OLDAL).....	23
4.6 KOCKÁZATELEMZÉS (MAX. 2 OLDAL)	26
5. MARKETINGTERV (MAX. 3 OLDAL).....	28
6. PÉNZÜGYI ELEMZÉS	32

1. Vezetői összefoglaló (max. 3 oldal)

Problémafelvetés, fejlesztési lehetőség és a javasolt megoldás megvalósíthatóságának rövid összefoglalása

Tolna megye alapvetően „agrár megye”, de a gazdasági mutatószámokból mégis az látszik, hogy eddig nem sikerült a kiváló mezőgazdasági adottságokat megfelelően kihasználni. A mezőgazdasági alapanyagok termelését tekintve egyes termények mennyiségében és minőségében Magyarországon a megyék közötti versenyben az elsők között vagyunk, ugyanakkor a az alapanyag termelésre nem épült ki a feldolgozóipar, az élelmiszeripar. A feldolgozóipari, élelmiszeripari fejlesztésekre nagyon nagy szükség lenne Tolna megyében, hiszen a mezőgazdaság, azon belül is az alapanyag termelés rendkívül jól gépesített, és az egyre inkább kialakuló közepes és nagybirtok rendszerben a gazdák csak kevés munkavállalót foglalkoztatnak. Az élelmiszeripari termelés viszont jelentős számú munkaerő foglalkoztatását tudná biztosítani és a nagyobb hozzáadott értékű termékek előállításával nagyobb lenne Tolna megyében és így az országban is a mezőgazdasági termelésből és feldolgozásból származó GDP. A mezőgazdaság a bruttó hazai termék (GDP) termeléséhez 3,7%-os aránnyal járult hozzá 2014-ben. A hazai bruttó hozzáadott értékből 4,4%-ot adott az agrárium, a beruházásokban 6,1 a foglalkoztatásban 4,6% volt aránya.(Forrás: KSH)



(Forrás: KSH)

A mezőgazdasági termelés az időjárás változékonyságától erősen függ, ami az elmúlt évek eredményességét, ezáltal a teljes hazai gazdasági teljesítményt is jelentősen befolyásolta. A kibocsátás 2009-ben és 2010-ben is csökkent az előző évihez viszonyítva, az ágazat aránya a GDP előállításában mérséklődött. A 2011-es év kiemelkedő volt, mind a kibocsátás volumene, mind a termelőiár-színvonal számottevően emelkedett, ezek eredményeként az

ágazat nemzetgazdasági súlya nőtt, és a GDP éves növekedéséhez is hozzájárult az agrárium. 2012-ben az aszálykár visszavetette a mezőgazdaság teljesítményét és kedvezőtlenül hatott a bruttó hazai termékre is.

Az ág 2013-as emelkedő kibocsátása – az építőipar mellett – a GDP éves növekedéséhez számottevően járult hozzá. 2014-ben ismét emelkedő értékkel járult hozzá a mezőgazdaság a GDP termeléséhez és növekedéséhez, azonban ekkor már főleg a feldolgozóipar és a szolgáltatások voltak a GDP növekedés motorjai.

Tolna megye egyik legnagyobb gondja, hogy a alapanyag termelésre épülő feldolgozóipar, élelmiszeripar kiépülésének egyik legnagyobb gátja, hogy jelenleg a megye területén nem alakultak ki, nem kerültek kiépítésre térségi agrár-logisztikai központok, melyek az egyes termelők termékpályán belüli összefogását és integrációját elősegítenék. Feldolgozóipart csak nagy mennyiségű és közel azonos minőségű élelmiszeripari alapanyagokra lehet létesíteni. A térségi szinten kialakított tárolók, hűtőházak és a hozzájuk kapcsolódó infrastruktúra és humán erőforrás tudja csak biztosítani az élelmiszeripari termelés egyik legfontosabb feltételét a termeléshez szükséges folyamatos, minőségi alapanyag ellátást.

A fejlesztés illeszkedése a felhívás céljához

Nagy előrelépést jelentene az előzőekben ismertetett probléma kezelésében, ha Bátaszéken egy korszerű, a mai kor elvárásainak megfelelő térségi agrár-logisztikai központ létesülne.

A fejlesztés nagyban hozzájárulna az önkormányzatok és az önkormányzati többségi tulajdonú vállalkozások kisléptékű termék-előállításához, rövid ellátási láncokhoz kötődő logisztikai fejlesztéseikhez, melyek eredményeként a helyi mezőgazdasági termékek helyi piacokra történő eljuttatásához, a helyi termékek értékesítési csatornáinak infrastrukturális feltételeihez. A fejlesztés nagy előrelépést jelentene a termelést követő műveletekhez (ún. „post harvest manipuláció” jellegű tevékenységek, pl. tárolás, hűtés, válogatás, osztályozás, mosás, csomagolás, mérés). A fejlesztés által javul majd a helyi vállalkozások működési környezete, amely középtávon munkahelymegőrzést, illetve munkahelyteremtést eredményez, és hozzájárul a város-vidék együttműködés erősítéséhez is.

Bátaszék mikrotérségi központi szerepénél fogva, valamint logisztikai szempontból is kiválóan megközelíthető település, jelentős szerepe van a mikrotérség (a Tolna megyei Sárköz) gazdasági potenciáljának javításában, a helyi termelők és termékek preferálásában, a munkahelyteremtésben. Egy új agrár-logisztikai központ további multiplikátor hatást (gazdasági, társadalmi) fejt majd ki a helyi termelőkre, a helyi agrárgazdaságra, valamint új iparág/ak (élelmiszeripar, tartósítóipar) meghonosítását, letelepedését segíti elő a településen.

A fejlesztés rövid ismertetése, tervezett tevékenységek, szolgáltatások, célcsoportok

A fejlesztés tervezett pénzügyi eredményeinek rövid összefoglalása: A tervezett fejlesztés teljes bekerülési költsége 574.440.304 Ft. A fejlesztés a város hosszú távú stratégiai céljaiba illeszkedik és elsődleges célja nem a profit, eredmény realizálása sokkal inkább egy önfenntartó gazdasági tevékenység, agrár-logisztikai szolgáltató tevékenység nyújtása a térség helyi vállalkozásainak, helyi termelőinek. A beruházás megvalósítását követően egy

megfizethető piaci díjszabás kerül kialakítása termelést követő műveletekhez, szolgáltatásokhoz (ún. „post harvest manipuláció” jellegű tevékenységek, pl. tárolás, hűtés, válogatás, osztályozás, mosás, csomagolás, mérés). A termelők igény szerint bérebe vehetik a tároló, hűtő, válogató, mosó, csomagoló kapacitásokat. A díjszabás kialakításában alapvetően az infrastruktúra üzemeltetéséhez szükséges kiadások, költségek lesznek a meghatározóak (közüzemi költségek, karbantartási költségek, személyi bér-és járulék költségek, miőségbiztosítási költségek, általános, rezsi költségek (dokumentációs és irattározási költségek, posta költségek, telefon költségek), általános vállalatirányítási költségek)

2. A projektgazda bemutatása

Bátaszék népessége 6217 fő (KSH: 2015. január 1.), a népsűrűség 103,60 fő/ km². A város területe 63,54 km². A település Tolna megyében, a Szekszárdi járásban a megyeszékhelytől, Szekszárd Megyei Jogú Várostól 23 kilométerre található.

Az önkormányzat célja, hogy a város minden lakója számára elérhetővé tegye a közszolgáltatásokat, biztosítsa az idősek, a fogyatékkal élők és a hátrányos helyzetű polgárok esélyegyenlőségét az élet különböző területein. Törekszik a közszolgáltatások folyamatos fejlesztésére, a település minden lakójának érdekében fejlesztéseket valósít meg, melyek élhetőbbé teszik a város, elősegítik a fiatalok helyben tartását és lehetővé teszik új vállalkozások indítását is.

2.1. A projektgazda tevékenységei és korábbi fejlesztései

A város a rendszerváltás előtt a megye legiparosodottabb települései közé tartozott. Legnagyobb foglalkoztatói a MÁV, a téglagyár és a Búzakalász Mgtysz 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 öregek 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. Ipari parkja nincs a településnek, de van elképzelés a fejlesztési tervekben a kialakítására. 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. Az élelmiszer-feldolgozó ipar helyi reprezentánsa a baromfifeldolgozó üzem.

Rövid történeti áttekintés:

A török kiűzése után a bátai apátságot Jány Jakab Ferdinánd kapta meg, aki birtokai központjául Bátaszéket jelölte ki. Jány már az 1710-es évek elején foglalkozott a környék betelepítésével, mivel a török kivonulása után a vidék majdnem lakatlan maradt. Először szerbekkel próbálkozott, de ezek engedetlenek lévén, Jány Németországba küldött ügynököket telepesek verbuválására. 1718-ban kezdődött el a németek betelepítése, akik három évi adómentességet is kaptak. Helyreállította számukra a középkori templom szentélyét, s papot is küldött Bátaszékre. A telepítés nem csak Bátaszékre, hanem a környező apátsági birtokokra, Leperd, Dolinára, Furkóra, Kövesdre és Lajvérra is kiterjedt. A település fejlődése Jány 1727-ben bekövetkezett tragikus halála után is folyt, sőt az 1739-es nagy pestisjárvány sem tudta lassítani. Közben az új apát, Kollonich Zsigmond bécsi érsek a régi templomot átépíttette, s toronnyal látta el. Kollonich halála után 1751-től Mária Terézia a birtokot és Bátaszéket a bécsi Teréziánumi Akadémiának adományozta az ott nevelkedő magyar ifjak eltartására. A 18. század közepére Bátaszék jelentős mezővárossá fejlődött. Lakossága meghaladta a 2000-et, a németek mellett jelentős magyar és szerb népesség is élt a városban. A katolikusok mellett a szerbeknek is volt templomuk, s már ekkor külön tanítója volt a szerb gyerekeknek. E korból valók Bátaszék legszebb műemlékei, az Orbán-, a Kálvária-, és a Mária-kápolnák, a teréziánumi épületek közül az 1770-es években épült kastély (Városháza) a 18-19. század fordulóján készült számvevőség székháza (Tsz Iroda). A lakosság főleg mezőgazdasággal foglalkozott, de jelentős céhes iparral is számolhatunk a 18. század közepétől. Külön céhe volt Bátaszéken a fazekasoknak, ácsoknak, bádogosoknak, kőműveseknek, bognároknak, lakatosoknak, takácsoknak és a csizmadiáknak. Bátaszéki céhes múlt értékes emléke az az 1848-ból származó céhzászló, amely ma az egyházművészeti kiállításon látható.

A mezőváros fejlődését az is mutatja, hogy lakossága tovább nőtt. A 18. század végére 3000-re emelkedett, a 19-20. század fordulóján elérte a 7000-et, s azóta alig változott. A 19. század legfontosabb eseménye az 1848-as forradalom és szabadságharc volt, melyben sokan támogatták a szabadság ügyét katonaként, nemzetőrként. Bátaszéken is alakult nemzetőrzászlóalj három századdal, s majdnem hatszázan szolgáltak benne (564 fő legénység, 33 fő tiszt) magyarok és németek vegyesen. 1849-ben amikor a Dunántúl a császáriak kezére került, osztrák helyőrséget helyeztek Bátaszékre.

Az 1860-as évek közepén egy tűzvészben a település nagy része megsemmisült, ám az újjáépítés gyorsan megtörtént. A fejlődés innen töretlen az I. világháborúig. 1866-ban a város távíróállomást kapott, 1871-73 között pedig megépült az első vasútvonal, a dombóvári. A 1890-es években összekötötték Bátaszéket Szekszárddal is, majd elkészült a pécsi, végül a bajai vonal és a dunai híd, így Bátaszék jelentős vasúti központtá vált. A bajai hidat 1908-ban adták át, s ekkor készült a mai pályaudvar épülete is.

A századforduló legnagyobb eseménye az új neogótikus templom felépítése volt, melyet 1903-ban szenteltek föl. Az I. világháború, majd az ezt követő elcsatolások rázták meg mélyebben a bátaszéki társadalmat, ugyanis 1921-ben a helybeli szerb kisebbség egy-két család kivételével papostól-tanítóstól Jugoszláviába költözött. A két világháború közti konszolidált állapotokat újabb megpróbáltatások követték a II. világháború végén, melynek eredményeként Bátaszék lakossága nagyobb részben kicserélődött. Közel 4000 svábot

telepítettek ki Németországba, helyükre bukovinai székelyeket (főleg józseffalviakat) és felvidékieket (Udvard, Nagysalló, és Szencz környékéről) telepítettek, de elszórtan délvidékiek is jöttek, s akadt egy-egy egyéni betelepülő is az ország különböző részeiről. Így él együtt ma ez a háromgyökerű népesség, s építi Bátaszéket, mely 1995-ben visszakapta régi városi rangját. (Forrás: www.bataszek.hu)

Bátaszék Város Önkormányzatának jelentősebb korábbi fejlesztései

KEOP-5.5.0/A/12-2013-0360

Projekt címe: Bátaszék város közvilágítási hálózatának energiatakarékos átalakítása

Támogatás odaítélésének éve: 2013.

Megítélt támogatás (Ft): 89 896 000,-

A projekt összes költsége (Ft): 105 760 000,-

TÁMOP-6.1.2-11./1/2012-0914

Projekt címe: Testben, lélekben egészséges Bátaszék

Támogatás odaítélésének éve: 2013.

Megítélt támogatás (Ft): 9 669 500,-

A projekt összes költsége (Ft): 9 669 500,-

TÁMOP-6.1.2-11./1/2012-1197

Projekt címe: Egészségre nevelő programok a BAP MOK Városi Óvodában

Támogatás odaítélésének éve: 2013

Megítélt támogatás (Ft): 7 135 000,-

A projekt összes költsége (Ft): 7 135 000

KEOP-4.10.0/N/14-2014-0265

Projekt címe: Napelemes rendszer telepítése Bátaszék településen

Támogatás odaítélésének éve: 2014.

Megítélt támogatás (Ft): 42 185 084,-

A projekt összes költsége (Ft): 47 881 597,-

DDOP-3.1.3/G-14-2014-0031

Projekt címe: Egészségügyi alapellátás fejlesztése Bátaszéken

Támogatás odaítélésének éve: 2014.

Megítélt támogatás (Ft): 59 995 981,-

A projekt összes költsége (Ft): 59 995 981,-

KEOP-7.1.0/11-2012-0064 – Bátaszék szennyvíztelep fejlesztése, Bába, Bátaszék szennyvízcsatornázás

TÁMOP-3.1.4-08/2-2008-0147 Kompetencia alapú oktatás elterjesztése Bátaszéken

DDOP-5.1.5/B-09-2009-0004 „Bátaszék belterületén a Cigány árok I.-II. ütemének vízrendezése”

DDOP-5.1.3/C-2008-0002 „Bátaszék 55. és 56. számú főutak csomópont korszerűsítése”

ÁROP-1.A.2/A-2008-0183 Bátaszéki polgármesteri hivatal szervezési-működési kultúrájának fejlesztése

2.2. Együttműködő partnerek és az együttműködés formájának bemutatása

A fejlesztés a Szekszárdi járáson belül a települések több mint kétharmadának összefogásával és vállalkozások együttműködésével valósul meg. Az üzemeltetés során Bátaszék Város Önkormányzata több vállalkozói partner bevonását is tervezi: az egyik partner a település egyik helyi vállalkozása a Cikádor Agro Mezőgazdasági Szövetkezet, a másik egy elismert Tolna megyei Termelői csoport, a NAKUBÁR Mezőgazdasági Szövetkezet. A Cikádor Agro Mezőgazdasági Szövetkezet fontos szakmai partnere az önkormányzatnak a létesítendő logisztikai központ mellett egy önálló beruházásként jelentős saját forrásból, hitelből és a Vidékfejlesztési Program támogatásából egy korszerű gombatermesztő házat kíván megépíteni. A NAKUBÁR Mezőgazdasági Szövetkezet a logisztikai központ működtetéséhez szükséges helyi termelői kör feltérképezésében, a gazdákkal való együttműködés kialakításában és valamennyi szakmai feladat ellátásában nyújt segítséget a projekt megvalósítása és azt követő működtetés során.

A beruházás közvetve (a közvetetten támogatott vállalkozásokon keresztül) hozzájárul a foglalkoztatás-növeléshez, a foglalkoztatottság megtartásához, a munkaerő mobilitás feltételeinek a javításához. Az önkormányzat az agrár-logisztikai központ működtetéséhez 4-6 fő tartós foglalkoztatást tervezi, mely személyeket részben a városüzemeltetési feladatokat ellátó önkormányzati cégen keresztül, részben mezőgazdasági közmunkaprogram keretében kívánja majd foglalkoztatni. A foglalkoztatottak létszáma várhatóan a mezőgazdasági szezonálisból adódóan folyamatosan változni fog, hiszen főszezonban a térségi zöldségek, gyümölcsök érésének ideje alatt akár 50 fő munkavállalóra is szükség lehet az osztályozás, válogatás, csomagolás, árumozgatási, tárolási feladatok teljes körű ellátásához. A partner vállalkozás által tervezett fejlesztés megvalósításával (gombatermesztő ház) akár tartós 25-30 fő foglalkoztatása is megvalósulhat, hiszen a folyamatosan, nagy mennyiségben előállított csiperkegomba állandó nagy létszámú munkavállaló alkalmazását teszi szükségessé az agrárlogisztikai létesítményben is.

A létrehozandó infrastruktúra működtetése során környezetbarát módon, részben megújuló energia hasznosításával valósul meg a szociális kiszolgáló helyiségek energiaellátása.

A fejlesztés eredményeképpen egy új hiánypótló szolgáltatás jön létre a településen a helyi és környékbeli termelők és a térségi lakosság minél szélesebb körének és igényének kielégítésére. A logisztikai központ tervezése során különös figyelmet fordítottunk arra, hogy ne csak a szociális kiszolgáló helyiségek, hanem a teljes üzemépület valamennyi funkcionális is a fizikai akadálymentesítés teljes körűen megvalósul

2.3. Projekt menedzsment szervezet bemutatása

A projekt menedzsment szervezet működésének időtartama a projekt kezdetétől (2016. november 1.) egészen a projekt fizikai és pénzügyi zárásáig (2018. október 1.) tart.

A projekt előkészítési, valamint megvalósítási szakaszában felmerülő menedzsment feladatokat – a 272/2014 (XI.5.) Kormányrendelet 3.8. pontja alapján - a pályázó önkormányzat konzorciumi partnere, a Tolna Megyei Önkormányzati Hivatal látja el.

A Tolna Megyei Önkormányzat döntés előkészítési és végrehajtási feladatait a Tolna Megyei Önkormányzati Hivatal látja el, amely önállóan gazdálkodó s működő költségvetési szerv. A Hivatalt a megyei főjegyző vezeti. A főjegyző munkáját aljegyző segíti. A Hivatal három szervezeti egységre, osztályra tagozódik. Az osztályokat az aljegyző és a két osztályvezető vezeti. A Tolna Megyei Önkormányzat Hivatalánál jelenleg 25 fő az engedélyezett létszám. A szakmai megvalósítók és a projektmenedzsment rendelkezik a projekt megvalósításához szükséges szakmai tapasztalattal, gyakorlattal.

A Tolna Megyei Önkormányzat és annak hivatala 1990. évi alakuló ülésén alakult meg, alapítója/tulajdonosa nincs.

A Tolna Megyei Önkormányzati Hivatal, mint projektmenedzsmenti feladatokat ellátó szervezet, kiemelt fontosságú feladata a projekttervben megfogalmazott céloknak megfelelő teljesítések, eredmények elérésének biztosítása, a rendelkezésre álló erőforrások optimális kihasználásának és a vállalt határidők pontos betartásának elősegítése. Folyamatosan nyomon követi a projekt tevékenységek előrehaladását, elemzi és értékeli egy adott időpontra vonatkoztatott részteljesítés alapján, hogy a határidőre történő teljesítés megvalósítható-e, valamint az addig elért teljesítéshez felhasznált erőforrások és költségek lehetővé teszik-e a még hátralévő feladatok tervezett kereteken belüli megvalósítását. Koordinálja a különböző résztvevők közötti kölcsönösen hatékony együttműködést annak érdekében, hogy a projekt sikeres legyen. Közreműködik a projektcéloknak megfelelő tevékenységekre vonatkozó szerződések megkötésében. Folyamatosan figyeli a projekt terv szerinti előrehaladását, és jelzi, beavatkozik és/vagy döntési javaslatot tesz az attól történő eltérés esetén. Koordinálja a változások bejelentésével, továbbá az esetlegesen szükségessé váló támogatási szerződésmódosításokkal kapcsolatos teendőket. Irányítja és ellenőrzi a projekt pénzügyi forrásainak gazdaságos és a pályázati feltételeknek megfelelő felhasználását. Kapcsolatot tart a Támogató Szervezettel, az érintett szakmai szervezetekkel, a projekt megvalósításában részt vevő külső szakértőkkel és partnerekkel, biztosítja a Közreműködő Szervezet és az Önkormányzat közötti közvetítést, információáramlást. Elvégzi a támogatási előlegek, időközi és záró kifizetési kérelmek, továbbá előrehaladási jelentések benyújtásával kapcsolatos teendőket, gondoskodik a támogatások szabályos, a támogatási szerződésnek megfelelő felhasználásáról. Részt vesz a helyszíni ellenőrzéseken, segíti azok minél hatékonyabb és gördülékenyebb lefolytatását.

A projektmenedzsmenti feladatok ellátásában közvetlenül a Tolna Megyei Önkormányzati Hivatal Terület-és Vidékfejlesztési Osztályának 4 szakembere vesz majd részt. A menedzsment tagjai között van közigazdász, jogász, gazdasági agrármérnök és geográfus végzettségű szakember. A projekt megvalósításában részt vevő szakemberek közül a

gazdasági agrármérnök végzi majd a projektmenedzsmenti feladatokat, pénzügyi vezetői feladatokat a közgazdász végzettségi munkavállaló látja el. További két projektasszisztens pedig szakmailag segíti a projektmenedzser és a pénzügyi vezető munkáját.

A projektmenedzser több projekt megvalósításában szerzett szakmai tapasztalatot és több éves vezetői tapasztalattal is rendelkezik, így a projekt megvalósításában résztvevő szakemberek irányítása biztosított. A projektasszisztensek korábban több európai uniós projekt projektmenedzsmenti feladatainak ellátásában (GOP, KEOP) vettek részt. Pályázati koordinációs értekezletekre a projektmenedzser, a pénzügyi vezető és a projektasszisztensek között a projekt indítását és zárását érintő negyedévben hetente, a bonyolítás időszakában kéthetente kerül sor. Az értekezletek állandó napirendje a projekt előrehaladása, a vállalt indikátorok és határidők betartása, valamint a megvalósítás során felmerült problémák átbeszélése, a felmerült akadályok elhárítására közös megoldások kidolgozása a projekt sikeres megvalósítása érdekében. Amennyiben a projekt előrehaladása bármilyen okból veszélybe kerül a szakmai megvalósítóknak ezt azonnal jelezniük kell a projektmenedzser, projektasszisztens felé, aki ha szükségesnek tartja, összehívhat bármely időpontban rendkívüli értekezletet.

3. Fejlesztési igény megalapozása

3.1. Stratégiai helyzetértékelés

A helyi termelők többnyire rendelkeznek már termelési tapasztalatokkal, de szakszerű terménytárolással, a piaci értékesítéssel kapcsolatban nincs megfelelő tapasztalatuk, illetve nem rendelkeznek azokkal az infrastruktúrákkal amelyek ehhez szükségesek. Ez veszélyezteti a vállalkozásuk rentabilitását, valamint így az egységes árualap sem jöhet létre, amely feltétele a közös értékesítésnek. A termelési tapasztalatokkal nem rendelkező termelők, általában nincsenek tisztában azzal, hogy a zöldségek és a gyümölcsök milyen betakarítás utáni (Postharvest) folyamatokon mennek át, és hogy ezek a folyamatok munkaerő igénye, valamint eszköz igénye sokszor megegyezik a termelés munkaerő és eszköz igények értékével. Közösségi beruházással ezen összköltségek összege egyrészt csökkenthető, másrészt lehetővé válik nagyobb vevői igények kiszolgálása.

Egy korszerű, a mai kor igényeit mindenben kielégítő agrár-logisztikai központ kialakítása egy-egy termelő számára elérhetetlen cél, ugyanakkor a gazdasági fejlődés, fejlesztés egyik alapvető eszköze. Amennyiben térségi szinten nem jönnek létre megfelelő hűtő, tároló kapacitások, akkor nem fog kialakulni a megfelelő szintű élelmiszeripar, feldolgozóipar sem.

A zöldségtermelők és gyümölcstermelők értékesítési feladatai nem megoldottak, a folyamatosan növekvő termés mennyiséget a termelők már csak szervezett formában tudják majd értékesíteni, ezért szükséges létrehozni a térségben egy-egy termelő- és értékesítő szövetkezetet. A piaci lehetőségek kihasználása érdekében egyre nagyobb árualapra van

szükség, ezért szükséges a környező termelők felkutatása, a velük való szoros együttműködés kiépítése.

3.2. Piaci környezet elemzése

A friss gyümölcs és zöldségnek egyre nagyobb a piaca. Ennek az árunak mind a kézi munka, mind a gépi munka igénye egyre nagyobb. Az egységes minőségű és nagyobb tömegű szállítmányok egyre inkább elvárások a vevők részéről. A vevői igények változásának követését egy nagyobb szerveződés jobban tudja követni. Sokszor ezeket a változásokat már a termelés során is korrigálni kell, így ennek is jobban meg tud felelni egy nagyobb szerveződés. A szervezett termelés és értékesítés nagyobb jövedelemtermelést, az ökológiailag alkalmas környezet megbízhatóbb termesztést tesz lehetővé.

Általában elmondhatjuk, hogy a friss étkezési gyümölcs fogyasztása az Unióban és hazánkban is felfutó ágban van. Ennek okai a fogyasztási szokások megváltozásában, valamint a friss étkezési gyümölcsök hosszabb távú kínálatában vannak.

Az egészséges életmód és táplálkozás modern szemlélete és ezen igények előtérbe helyezése a fogyasztók részéről a fogyasztási szokások megváltozásához vezetett. A friss étkezési gyümölcs fogyasztása felfutó ágba került. A friss gyümölcsnek nincs alternatívája a piacon, illetve csak egy másik frissgyümölcs lehet helyettesítő terméke, amelynek termelése szervezett formában sokkal jobban irányítható, a termelők meglévő szaktudása tapasztalat, adottságok függvényében más gyümölcsfajok gyorsan bevonhatók a termesztésbe.

A Dunántúl egész területén nem jellemző a nagyobb gyümölcs, zöldség logisztikai központok jelenléte. Az Agrárlogisztikai Központ létrehozásával a nagyobb manipulálási tér építésével lehetőség nyílik az áruházláncokba történő beszállításra. A térségben tevékenykedő versenytársakra jellemző, hogy nincs megfelelő mennyiségű és minőségű árualapjuk, nincs minőségbiztosítási rendszerük, amely a gyümölcs és zöldség export elengedhetetlen feltétele. Jelentősebb gyümölcstároló kapacitással Tolna megyében Kisvejkén és Lengyel településeken találkozunk. Ezek a hűtő, tároló kapacitások általában csak a betakarítás utáni átmeneti tárolást tudják biztosítani, de nem alkalmasak arra, hogy nagyobb mennyiségű termék szakszerű tárolását, hűtését az egész évben folyamatosan biztosítsák.

3.3. SWOT-elemzés

Erősségek	Gyengeségek
<ul style="list-style-type: none"> - Bátaszéken és közvetlen környékén nagy mennyiségben foglalkoznak gazdák gyümölcsstermesztéssel - Erős összefogás a projekt megvalósítására - Szakmai feladatok ellátására kiválasztásra került a partner - Kiváló minőségű helyi termékek - Széleskörű termékkínálat - Lakossági támogatottság - Környezettudatos Önkormányzati szemlélet - Jó minőségű termőtalaj - a környező önkormányzatok széles körének támogatása Jó földrajzi elhelyezkedés (M6 autópálya közelsége) 	<ul style="list-style-type: none"> - Szakmai képesítéssel és/vagy tapasztalattal rendelkező, fiatal munkaerő hiánya - Fiatalok elvándorlása - Nagy szakértelmet és tapasztalatot kíván a logisztikai központ üzemeltetése Hiányzik a projektgazda ezen a területen megszerzett korábbi tapasztalata
Lehetőségek	Veszélyek
<ul style="list-style-type: none"> - Pályázati lehetőségek (támogatások, projektek) igénybevétele a jelenlegi beruházáshoz és a jövőbeli fejlesztésekhez - Magas színvonalú szaktanácsadási rendszerek és szakmai partnerek bevonása - A helyi termelők növelni tudják zöldség és gyümölcstermő területeket, valamint új iparág (élelmiszeripar, tartósítóipar) jelenhet meg a településen - Meghatározó gazdasági mérettől adódóan gyorsabban tudunk alkalmazkodni a piaci környezethez - Esélyegyenlőség javulása - Fenntartható fejlődés megalapozása 	<ul style="list-style-type: none"> - Jogszabályi környezet gyors változása - Engedélyeztetési eljárás elhúzódása - Projektben résztvevők kiesése, cseréje - Vagyonvédelmi problémák: rongálás, eltulajdonítás - Gyorsan változó felvásárlási árak és jogi környezet - Egy esetleges rossz időjárási viszony következtében bekövetkezett termés mennyiség csökkenése - Kivitelezési hibák - Műszaki meghibásodás - Lakossági elégedetlenség, ellenállás

Tervezett intézkedések a veszélyek csökkentésére:

Megfelelő szakemberek foglalkoztatásával a szakmai tevékenységek, az engedélyeztetés, a kivitelezés nem húzódhat el, illetve a műszaki megfelelésséget a műszaki ellenőr alkalmazása garantálja, nem fordulhatnak elő kivitelezési hibák. Minden tevékenységre több szakmai együttműködő partner bevonására törekszik a projektgazda annak érdekében, hogy egy-egy partner kiesése esetén se kerüljön veszélybe a projekt. A tevékenységhez kapcsolódó jogi környezetet az önkormányzati hivatal jogászai folyamatosan figyelemmel fogják kísérni és szükséges változásokra azonnal reagál a projektgazda. A helyi és a környékbeli termelők széles körének bevonását tervezi az önkormányzat, így még rossz időjárási viszonyok mellett is alacsonyabb termésmennyiségek esetén is garantálni tudja a logisztikai központ folyamatos kihasználtságát. Az egyik helyi vállalkozói partner a tervezett fejlesztésével már egymaga is képes lenne akár a teljes kapacitás 70-80%-át kihasználni. A technikai eszközök, gépészeti berendezések műszaki meghibásodásainak elkerülése érdekében folyamatos karbantartást, és minőségellenőrzést valósít meg a beruházó. A fejlesztés népszerűsítésére, megismertetésére a nyilvánosság során kellő hangsúlyt fektet az önkormányzat. A beruházás sok helyi gazda számára biztosíthat szolgáltatást és több helyi embernek tud állandó vagy alkalmi munkalehetőséget biztosítani, ezáltal a lakosság körében nem várható az új hiánypótló szolgáltatás létrehozásával kapcsolatban ellenállás.

Külső szaktanácsadó közreműködésével gazdasági, pénzügyi elemzés készítésének igénybevételével, a szakmai információkhoz megfelelő időben jut az önkormányzat. Mezőgazdasági szaktanácsadók, könyvelő, vállalkozásfejlesztő és jogász segítségét veszi igénybe a település a beruházás fenntartása és esetleges további fejlesztése céljából.

3.4. Projekt célkitűzései, elvárt eredménye

A projekt elsődleges célja, hogy létrejöjjön egy olyan agrár-logisztikai bázis, amely a környéken megtermelt gyümölcsöket, zöldségeket nagy mennyiségben viszonylag rövid határidőn belül osztályozza, válogatja, mossa, csomagolja, hűti, esetleg tárolja, majd főként exportra, belföldi üzletláncok polcaira és helyi intézmények ételmisszer ellátására biztosítja.

A fejlesztés eredményeképpen a helyi termelők a lehető legjobb árat kaphatják a megtermelt gyümölcsökért, zöldségeikért, és nem lesznek kiszolgáltatott helyzetben, nem kell nyomott áron a hiányzó tároló és hűtő kapacitások miatt azonnal értékesíteniük a termékeiket. Várható, hogy mindezek miatt növekedni fog a helyi termelők jövedelmezősége, illetve a fejlesztés eredményeképpen nőni fog a zöldség és gyümölcs termőterületek aránya.

A projekt során létrejövő Agrárlogisztikai Központ 4 főnek biztosít folyamatos munkát, megélhetést, illetve a fő szezonokban további 50 főnek, szezonális munkát.

Kiemelt figyelmet kell fordítani a projekt várható közvetlen és közvetett gazdasági hatásaira:

Mutató neve	Típus	Mérté k egység	Bázis érték	Cél érték	Célérték elérésének időpontja	Mutató forrása
Munkahelyek száma	Eredmény	fő	0	4-50	A projekt befejezése	Az agrárlogisztikai központban dolgozók
Projektbe bevont menedzsmen telészáma	Eredmény	fő	0	4	A projekt befejezése	Projekt
Kapacitás bővítés	Hatás	%	0	100	A projekt befejezése	Projekt
Fejlesztett termékek száma	Eredmény	db	0	2	A projekt befejezése	Projekt
Új szolgáltatások bevezetése	Eredmény	db	0	5	A projekt befejezése	Projekt
Integrált terület nagysága	Eredmény	ha	0	250-350	A projekt befejezése	Földhivatali nyilvántartás
Integrált gazdák száma	Eredmény	fő	0	60	A projekt befejezése	Önkormányzati kimutatás
Integrált települések száma	Eredmény	db	0	16	A projekt befejezése	Együttműködési megállapodás
A fejlesztések által érintett lakosság létszáma	Eredmény	fő	0	25000	A projekt befejezése	Önkormányzati kimutatás
Lakossági elégedettség	Hatás	%	0	90	A projekt befejezése	Utólagos felmérés

4. A tervezett fejlesztés tartalmának kidolgozása

4.1 Projekt nélküli eset bemutatása

A telepítés megfinanszírozása, és a termőre fordulás éveinek költségei nem teszik lehetővé, hogy az újabb termelők, vagy a régebbi termelők újabb területeinek növekvő mennyiségére saját eladásra felkészítő logisztikai háttérrel hozzanak létre termelőnkét. Erre a feladatra egy jól szervezett és jó technikai felszereltséggel, jó szakértelemmel rendelkező háttér szükséges.

A fejlesztések elmaradása esetén, a megtermelt zöldség, gyümölcs nem, vagy kis mértékben jut el szervezeten a távolabbi vevőkhöz. A szervezett értékesítés hiányában lokálisan hatalmas árutömeg fog megjelenni, amelyet a termelők a kisebb vevők felé igyekeznek eladni. Ez árversenyt eredményezve lenyomja a termelői árakat, kisebb jövedelmet képezve a termelők gyümölcs, zöldség termelésének rentabilitását veszélyezteti. A telepítési, és termelési kedv csökkenésével az ültetvények előregednek, majd végképp gazdaságtalanná válik a fenntartásuk. Ebben az állapotban a termelők végleg felhagynak a gyümölcs és zöldség termeléssel. A térség mezőgazdasági struktúrája megváltozik, a kivágott, felhagyott termőterületek helyét újra szántóföldek foglalják el monokultúras termesztéssel. Ez ökológiai leépüléshez, a növényzet diverzifikációjának csökkenéséhez vezet. A nagy kézi munkaerőt igénylő gyümölcstermesztésre, zöldségtermesztésre és áruvá készítésben munkát, és munkahelyeket élvező emberek elvándorlása indul meg. A vidék jövedelemtermelő képessége fokozatosan nagy mértékben csökken. Az Unió és állami segítséggel megvalósult kertészeti ágazatot érintő fejlesztések nem érik el a céljukat, haszttalanná válnak.

Projekt megvalósítás bemutatása

4.2 Műszaki tartalom leírása

A projekt megvalósítási helyszínéül egy mezőgazdasági művelésből kivont 100%-ban önkormányzati területet választottunk, ahol a szomszédos fejlesztendő területekkel, ipari infrastruktúra fejlesztésekkel egy elismert ipari park kialakítását tervezi az önkormányzat a későbbiekben. A terület sem helyi, sem műemléki védelem alatt nem áll.

Adottságok

A tervezési terület Bátaszék északnyugati végén újonnan kialakítandó ipari park. A terület övezeti besorolása Gip-E. Az ipari park úthálózata az 5603 sz. útról közelíthető meg, meglévő, átépítendő útsatlakozáson keresztül. A tervezett épület az ipari park belső úthálózatáról közelíthető meg. A telek síknak tekinthető számottevő lejtés nincs a területen. A terület közműkapcsolatai jelen fejlesztés keretében kerülnek kiépítésre az új agrárlogisztikai központ valamint a későbbi fejlesztési lehetőségek teljes kiszolgálását biztosító kapacitással. A teljes tervezési terület jelenleg beépítetlen, zöldfelület található.

Tervezési koncepció

Az önkormányzat agrárlogisztikai központot kíván létesíteni, annak minden kiszolgáló helyiségeivel együtt. A vállalkozás új munkahelyek teremtését teszi lehetővé. A helyszín kiválasztásánál a kistérségi adottságok és a közlekedési kapcsolatok jelentenek fontos szempontot. A tervezendő épületben található fő funkcionális egységek:

- Iroda – szociális blokk – kétszintes kialakítással
- raktározás és termelést követő műveletek (hűtés, válogatás, mosás, csomagolás) helyiségei

Helyszínrajzi elrendezés

A tervezett beépítés paramétereit:

- Jelenlegi övezeti besorolás: GIP-E
- Telek területe: 20.849 m²
- bruttó beépített alapterület: 1869,15m²
- beépítési százalék: 8,97%
- hasznos alapterület: 2018,71m²
- földszint PV +/-0,00 = 91,75mBf

Az épület a helyszínrajzi tervlapon, a jelölt helyen, szabadon állóan kerül elhelyezésre az északi telekhatártól 13,90m-re, az északi telekhatárral párhuzamosan. A teleken kialakított közlekedési rend szerint egyetlen személy- és teherforgalmi bejárat létesül. Az új épülethez tartozó személyforgalmi parkolók az épület keleti homlokzata előtt készülnek összesen 8 db. A teherforgalom a rakodás idejére az épület északi és déli oldalán parkol, valamint a keleti oldalon dokkoló kapukon keresztül történik az árumozgás. A kialakított úthálózat tartalmazza a leálló zónákat. A közművek és csatlakozó műtárgyak a helyszínrajzon jelölt helyen találhatóak. Az épület padlásíkjá a telek déli oldala mentén található meglévő bekötő úthoz és az ipari park úthálózatához igazított a telek talajmechanikai és talajvíz viszonyait figyelembe véve.

Alaprajzi elrendezés

A kétszintes kiszolgáló épületrész: Az épület két személybejáróval rendelkezik, melyek a keleti oldalon találhatóak. A déli az iroda és vendég- és ügyfél forgalmat bonyolítja, míg az északi a napi dolgozói forgalmat. A dolgozói bejárat mellett a földszinten található a személyzeti étkező helyiség és a dolgozói kétnemű öltözők. Az irodai bejáratnál az előcsarnokból nyílóan az üzemszarnok és lépcsőn, liften keresztül az emeleten található irodarész közelíthető meg. A várakozó sofőrök részére külső megközelítéssel sofőrváró, melegedő található, étkezési lehetőséggel és önálló vizesblokkal a kiszolgáló épületrész földszintjén.

Üzemi terület, csarnoktér: Szintén a földszinten kerülnek kialakításra a logisztikai, tároló és feldolgozó egységek, valamint a hozzá kapcsolódó raktárterületek. Részletes helyiséglista 12. pont alapján. Az épület keleti oldalán az árukiadóhoz kapcsolódóan 2db süllyesztett kamion

dokkoló készül.

Szerkezet kialakítás

Az épület tartószerkezete statikus kiviteli terv szerint készül, részletei külön szakági dokumentációban kerülnek ismertetésre. A tartószerkezeti rendszer főbb elemei: alapozás a teherhordó talaj ismeretében a vázszerkezethez igazított pontalapozással készül. Az épület tartószerkezete acél pillérekből és gerendákból áll. A tetőszerkezet kishajlásszögű kialakítású, acél szelemenen elhelyezett szendvicspanel burkolattal, külső csapadékvíz elvezető rendszerrel. Az előtetők acél szerkezettel készülnek. Az épület lábazati szakaszain monolit vb talpgerenda készül. A csarnok padozata tömörített kavicságyra ültetett ipari padló szerkezet. A kétszintes kiszolgáló épületrész sávalapozással, vasbeton pillérvázzal és födémekkel, kitöltő téglafalazással lapostetős kivitelben készül, belső vízelvezetéssel.

Tömegformálás – homlokzat képzés

Az épület tömegformálásánál meghatározó a technológiából, annak szükséges kapcsolódási rendszeréből fakadó kubatúrák formája és mérete. Az épület két tömegeből áll, a „csarnoktér” hagyományos acélszerkezetű kishajlású tetővel, míg az iroda és kiszolgáló blokk kétszintes „hagyományos” épületszerkezetű lapostetős kialakítással. A nyílászárók rendje a belső funkcionális kialakítás homlokzati kivetülése, melyet a homlokzati panelrendszer méretrendjébe történő illesztés tesz átláthatóvá és letisztulttá. A funkcionális igényeknek megfelelően a bejáratok és nyílászárók felett előtetők és árnyékoló szerkezetek készülnek. A homlokzati anyagok Kingspan rendszer szendvicspaneljéből készülnek, nagyobb részt törtfehér színben. A homlokzati nyílászárók műanyag, a bejárati portálok alumínium szerkezetből készülnek valamint típus ipari kapuk és dokkolók kerülnek kialakításra.

A tervezett maximális „fizikai” dolgozói létszám a későbbi bővítést is figyelembe véve 50 fő (1 műszakos munkarend), melyre a szociális kiszolgáló helyiségeket (öltöző, zuhany, mosdó, wc, étkező) méretezni kell. A dolgozók nemenkénti megoszlása 1/5 férfi és 4/5 nő. Az épülethez két személybejáró készül, egyik a fizikai dolgozói forgalomra, másik az irodai és vendégforgalomra. Az irodai bejáratnál recepciós munkahelyet kell kialakítani. Az üzemi tevékenység és raktározás valamint az alaptevékenységhez kötődő kiegészítő helyiségek a földszinten kerülnek kialakításra. Az irodák az emeleten készülnek (max. 10 főre), melyekhez tárgyaló, teakonyha, kétnemű vizesblokk és szerver helyiség kapcsolódik. Az emeleten lehetőség szerint bővítési lehetőséget kell biztosítani. A földszinten a dolgozók részére étkező helyiséget (külső terasz kapcsolattal) és megfelelő számú illemhelyet kell biztosítani. Az áruátvétel közelében a kamionsofőrök részére pihenő, étkező helyiséget kell biztosítani. A programnak megfelelően csomagoló és hűtő helyiségeket kell kialakítani. A késztermék elszállítása teherautóval történik, melyhez 2db dokkoló kapu (rámpakiegyenlítővel) készül. A munkafolyamatokhoz szükséges eszközök (gépek, rekeszek, ládák, csomagolóanyagok) részére raktár területeket kell biztosítani. A alapanyag és készáru mozgatása „békával” és elektromos targoncával történik. A targoncák elektromos üzemű zselés akkumulátoros kivitelűek. Az akkumulátor töltése az üzem területén belül történik, a keletkező csekély mennyiségű hidrogéngáz elszívó ernyőn keresztül gravitációs módon kerül a tető fölé vezetve.

Takarítás, vízvételi hely: külön takarítószer tároló helyiség készül a földszinti öltözőblokk, az emeleti irodarész és az üzemi területek takarítására.

Alkalmazott anyagok, szerkezetek

földmunka: Az épületbővítés helyéről és környezetéről a humuszt le kell szedni. Az alapokat a statikus előírások szerint ki kell szedni. A földvisszatöltésnél a padozat alatt 95%-os tömörítettséget kell készíteni.

alapozás statikus kiviteli terv alapján készítendő

függőleges teherhordó szerkezetek csarnoképületben acél keretszerkezet, kiszolgáló épületben előregyártott vasbeton pillérváz Porotherm kitöltő falazatokkal statikus terv szerint

vízszintes teherhordó szerkezetek csarnoképületben acél keretszerkezet, kiszolgáló épületben előregyártott vasbeton födémek és gerendák statikus terv szerint

válaszfalak 10cm –es és 12,5cm-es gipszkarton válaszfalak alu. vázszerkezettel 2*1 rtg 1,25mm lappal és ásványgyapot hangszigeteléssel, glettel festett felülettel

aljzatok irodablokkban padlószigetelés alatt 8cm aljzat (szerelőbeton), padlószerkezetben 6cm aljzatbeton, aljzatkiegyenlítéssel

nyílászárók fehér műanyag külső nyílászárók háromrétegű hőszigetelő üvegezéssel $uw=1,15W/m^2K$, bejárati portálok Scüco FW50+alumínium függönyfal szerkezet háromrétegű hőszigetelő üvegezéssel $uw=1,4W/m^2K$, belső ajtók acél tokos Hörmann tömör ill. üvegezett ajtókapokkal, szekcionált ipari kapuk típus dokkolóval, hűtőházi kapuk és gyorkapuk. Tetőn ACO hő- és füstelvezető kupola, illetve bevilágító kupolák készülnek időjárás érzékelővel ellátott nyitható felülettel napi szellőzésre.

külső felületek Szendvicspanel homlokzatburkolatok és tetőhéjazat készül a csarnok épületen, kiszolgáló épület vakolt festett falfelület, komplett dryvit rendszer

belső felületképzés, falburkolatok

A kiszolgáló (iroda, öltöző) zónában a belső falszerkezetek glettel, festett kivitelben készülnek. A vizes helyiségekben csempe falburkolat készül. Az üzemcsarnok részen szendvicspanel falak készülnek.

álmennyezetek: A kiszolgáló épületrészben mindkét szinten függesztett, kazettás gipszkarton álmennyezet készül.

padlóburkolatok ragasztott 8mm gres padlólapok flex burkolatragasztóval, csarnokterületen ipari padló, irodákban laminált padlóburkolat

kémények gépészeti helyiségben új kondenzációs gázkazánok kerülnek elhelyezésre, égéstermék elvezetés tető fölé kivezetve saját cső-a csőben szettel.

csapadékvíz elvezetés irodaépületen belső csapadékvíz elvezetés szívott Geberit Pluvia rendszerrel, csarnok épületen külső csapadékvíz elvezetés felszín alatti csapadékvíz hálózatba bekötve szakági terv szerint

vízszigetelés talajnedvesség elleni modifikált bitumenes lemez vízszintes padlószigetelés készül felület folytonosítva a nem ipari padlós területeken, irodaépület tetőn műanyag (PVC) csapadékvíz szigetelés egyenes rétegrenddel, zuhanyzó helyiségben és takarítószer tárolóban kent használati víz elleni padló és falszigetelés készül

hőszigetelés a nem ipari padlós részen padlószerkezetben 10cm lépésálló PS hab szigetelés,

homlokzaton 12cm + pillérek és homlokzati gerendák előtt további 9cm Grafit EPS (csarnoktér felőli nyugati oldalon, a nyílászárók felett 30cm magas sávban és a villámvédelmi levezetéseknel 12cm vakolható kőzetgyapot (A1) szigetelés, lábazon 8cm vakolható XPS hőszigetelés, tetőn min. 25cm expandált PS hőszigetelés készül, csarnoktérben ipari padló alatt 10 cm XPS hőszigetelés.

kerítés a telekhatár mentén saját telken álló kerítés készül, a főbejárati keleti oldalon 3D ponthegesztett kerítés típus acél oszlopokkal, a többi oldalon drótkerítés

Tartószerkezet, épületgépészeti, épületvillamossági rendszerek, külső út- és térburkolatok, csapadékvíz elvezetés, közművek és tűzvédelem szakági műszaki leírások szerint készülnek.

Helyiséglista

Helyiség száma	Helyiség neve	Terület
001	GÉPÉSZET	114,97 m ²
002	GÉPTÁROLÓ	223,73 m ²
003	RAKTÁR HELYISÉG	163,44 m ²
004	REKESZTÁROLÓ - MOSÓ	134,27 m ²
005	MUNKAFOLYOSÓ	208,88 m ²
006	CSOMAGOLÓANYAG	70,75 m ²
007	CSOMAGOLÓANYAG	83,08 m ²
008	TAK.	5,84 m ²
009	SZERVER	7,09 m ²
010	MŰVEZETŐ	28,75 m ²
011	HŰTŐ I.	70,91 m ²
012	HŰTŐ II.	70,65 m ²
013	CSOMAGOLÓ	205,01 m ²
014	ÁRUKIADÓ	85,6 m ²
015	ELŐCSARNOK	58,21 m ²
016	KÖZLEKEDŐ	48,25 m ²
017	ÉTKEZŐ	50,59 m ²
018	KM	3,49 m ²
019	ET	3,31 m ²
020	WC	1,48 m ²
021	WC	1,48 m ²
022	WC	1,48 m ²
023	WC	2,13 m ²
024	ET	2,61 m ²
025	SOFŐR PIH.	8,84 m ²
026	MK.WC	4,73 m ²

027	KM	3,52	m2
028	PISS	2,32	m2
029	WC	1,31	m2
030	ET	1,68	m2
031	TAK	2,13	m2
032	KM	2,42	m2
033	WC	1,16	m2
034	ZUHANYZÓ	11,64	m2
035	NŐI ÖLTÖZŐ	34,92	m2
036	ET	1,68	m2
037	KÖZLEKEDŐ	15,81	m2
038	ET	2,16	m2
039	KM-ZUHANY	3,5	m2
040	FFI ÖLTÖZŐ	10,71	m2
Helyiség száma	Helyiség neve	Terület	

041	ET	1,92	m2
042	KM	1,61	m2
043	WC	1,44	m2
044	TAK	3,89	m2

FÖLDSZINT ÖSSZESEN 1763,39 m2

101	GALÉRIA	20,21	m2
102	KÖZLEKEDŐ	32,4	m2
103	TITKÁRSÁG	14,78	m2
104	IRODA	13,87	m2
105	IRODA	15,75	m2
106	TÁRGYALÓ	31,44	m2
107	TEAK	8,14	m2
108	TAK	3,3	m2
109	MK.WC	5,06	m2
110	KM	1,92	m2
111	WC	1,44	m2
112	KM	1,92	m2
113	WC	1,44	m2
114	IRATTÁR	6,3	m2
115	SZERVER	4,04	m2
116	TARTALÉK TERÜLET	92,94	m2

EMELET ÖSSZESEN 254,95 m2

MINDÖSSZESEN 2018,34 m2

Hűtéstechnológia

A hűtés jó hatásulásának feltétele, hogy a tároló ládák megfelelően perforáltak legyenek az oldalfalaknál és a fenekükénél is hogy a légáram a ládában lévő gyümölcs, vagy zöldségalmazon egyenletesen áthaladhasson. Ideális esetben a ládák határoló felülete nem képez nagyobb légellenállást, mint a benne lévő gyümölcs, zöldségalmaz ellenállása. Ezek lehetnek műanyag vagy fa konténerek.

A rakatok képzésének leggyakoribb módja a tároló ládák felrakásával oszlopok kialakítása, az oszlopok sorokba rendezése, a sorokkal a kamra teljes alapterületének hasznosítása. Fontos, hogy a kamrában a gyümölccsel, zöldséggel telt ládából képzett rakatok kellően átszellőzöttek legyenek. A rakatok átszellőzése a ládák gépi mozgatásához szolgáló rakodónyílásokon, illetve az egyes sorok között hagyott hézagokon át lehetséges. A rakatokat úgy kell kialakítani, hogy a rakodónyílások magassága soronként azonos legyen és minden sor között, valamint a sorok és a falsíkok között a rakodónyílások keresztmetszetével arányos légjárat maradjon. Az átszellőzésre szolgáló nyílások keresztmetszeti felülete a teljes rakatfelületnek legalább 10%-a, legfeljebb 15%-a legyen.

Úgy a lehűtés alatt, mint a hőmérséklet szinten tartásának időtartama alatt a gyümölcsöt, zöldséget érintő légáram hőmérséklete sehol se legyen kisebb a gyümölcsfajta, zöldségfajta szempontjából megállapított veszélyes, minimális értéknél. A betárolás alatt a legnagyobb hő elvitelre akkor adódik lehetőség, ha a hűtött légáram – az ellenáramú hőcserélők elvének megfelelően – a rakatok légjáratain át jut vissza a léghűtőkbe. A légáramoltatás rendszerét úgy kell megtervezni, hogy a rakatok elrendezését is figyelembe véve a teremben egyenletes légáramlás alakuljon ki. Ennek feltétele, hogy a betárolás közben a rakatok között egyenlő méretű rések, légjáratok alakuljanak ki. A rakatok között áramló levegő sebessége legalább 0,25 m/sec, legfeljebb 0,50 m/s legyen. Kedvező a légáramoltatás az olyan kamrákban, ahol a gyümölcs, zöldség maghőmérsékletében +0,5 K-nél nagyobb eltérések sehol sem mérhetők. +1,0 K-nél nagyobb hőmérsékleti eltérések egyenetlen átszellőztetésre utalnak, és kérdésessé teszik a tárolási technológia szabályozottságát.

A szabályozott léghő tárolás során – a gyümölcsfajtatól függően változó nagyságú, de viszonylag nagy, 90–95% relatív nedvességtartalom fenntartása szükséges. Ennek elérése érdekében az elpárolgási (vagy közvetítőközeg) hőmérsékletét, a hűtőfelület nagyságát, a légforgalmat és a hűtőteljesítmény szabályozását úgy kell összehangolni, hogy a betárolt gyümölcs respirációs nedvességleadása és a hűtési igényt is fedező léghűtő- hőcserélők szárító hatása az előírt páratartalomnál kerüljön egyensúlyba, vagyis az előírt, viszonylag nagy relatív nedvességtartalom fenntartásához nedvesítő berendezésre ne legyen szükség. A nedvességgel csaknem telített légállapotot azonban úgy kell szabályozni, hogy az a gyümölcs, zöldség respirációs nedvességleadását ne gátolja, továbbá, a gyümölcs, zöldség felületén csapadék képződése a tárolás alatt ne jöhessen létre.

A berendezés olyan paraméterekre lett méretezve, hogy a zöldség- gyümölcstárolás technológiai követelményeit, a kívánt hőmérsékletet minden időjárási körülmények között képes legyen biztosítani. A maximális hűtőteljesítményt a betárolás menetrendje és a

tervezéskor elvégzett hőveszteség számítások alapján határoztam meg, megfelelő biztonsági tényezővel megnövelve. Ezek szerint egyszerre két tárolóban folyhat egyszerre betárolás illetve kitárolás. A teljes betárolás 5 nap alatt történik meg, ezt követően az ajtókat légtömören le kell zárni és ezt követően 48 – 72 óra alatt kell elérni az áru magjában a tárolási hőmérsékletet. Ez a tárolt áru fajtájától függően változó hőmérsékleti érték.

Általános hűtéstechnikai leírás

A hűtőrendszer egy zárt rendszer, melynek különböző csővezetékeiben termodinamikai körfolyamat zajlik le. A cseppfolyós halmazállapotú hűtőközeg a nagy nyomású oldalon levő folyadékgyűjtő tartályból nagy tisztaságú vörösréz csővezetékekben áramlik a termekben elhelyezett nagy teljesítményű elpárologtatókhoz (léghűtők), ahol léptetőmotoros működtetésű elektronikus expanziós szelepeken keresztül fojtással csökken le a nyomása, és kerül forrási állapotba. Az alacsony nyomású, forrásban levő hűtőközeg a hőt vesz fel a teremben keringő levegőből, majd túlhevített állapotba kerülve elhagyja a hőcserélőt, hogy aztán a szívó oldali csővezetékbe kerülve vissza jusson a nyomásfokozó kompresszorokhoz. A kompresszorok utáni nagy nyomású túlhevített gőz a léghűtésű kondenzátorban cseppfolyósodik, miközben a termekben felvett hőt a környezetbe leadja. Az utóhűtött, folyadék állapotú hűtőközeg a folyadékgyűjtő tartályba ürül, amely ponton a körfolyamat bezáródik.

4.3. Az üzemeltetés technikai feltételei

Az áru fogadására egy térkövel borított területet tervezünk, itt kap helyet egy lapmérleg, amely a gyümölcsök-, zöldségek átvételi súlyának méréséhez szükséges, egy nagy teljesítményű (300-500 db/óra) mobil ládamosó gép. Az áru átvétele és mozgatására egy elektromos targoncára és 2 db kézi raklap emelőre lesz szükség. Innen az áru a manipuláló térbe kerül, ahol a postharvest tevékenységek folynak. Itt kap helyet egy automata csomagoló gép, amely a gyümölcsöket-, zöldségeket a kívánt (1-0,5 kg), kiszerezésbe csomagolja (tálcikázó gép, 50 db/ perc teljesítménnyel). A nagyobb kiszerezésű, belföldi kicsomagolású áru (főleg zöldség) annak kíméletes bánásmódja miatt főleg kézi erővel, mérlegek segítségével történik. Ennek a térnek hűtése szükséges +14, +16 fokra. A hűtőház hűtött helységeinek tisztítását egy gyalog kíséretű takarító gép végezné. A logisztikai munkák ellátásához 1 db számítógép és 1 db nyomtató lesz szükséges. Valamint a minőségbiztosítási rendszer felügyeletére kamera rendszer.

Innen a már készáru a hűtőkamrákba kerül (2 db), amelyet +2 fokra szükséges hűteni. Az elszállítás a készáru raktárból történik a két kamion dokkolón keresztül 1 db elektromos gyalog kíséretű kézi raklapemelő segítségével. Ennek a raktárnak a hűtése is szükséges +2 fokra. Ebbe a raktárban történik a göngyölegek felcímkézése is, ezért a minőségbiztosítási rendszer felügyelete miatt itt is szükséges a kamera rendszer kiépítése. Az áru kitárolásához is szükséges egy lapmérleg ebben a térben.

Az anyagmozgatási, minőség irányítási, értékesítési és adminisztrációs feladatok ellátására külön személyek foglalkoztatására van szükség, a megfelelő minőségű és színvonalú munka érdekében. Az anyagmozgathoz szükséges gépeket, illetve az egyéb az üzemeltetéshez szükséges (mobil) technológiai berendezéseket a vállalkozó partner biztosítja saját beruházás keretében, ezért nem részei a jelen projekt költségvetésének.

4.4. Az üzemeltetés személyi és szervezeti feltételei

A beruházás működtetésére Bátaszék Város Önkormányzata a Cikádor Agro Mezőgazdasági Szövetkezetet kéri fel. Az üzemeltetés sokrétű feladatkörrel bír, a beszállítások koordinálása is a szövetkezet feladata, hiszen a logisztikai központ kapacitásához kell igazítani ezt a munkát. A gyümölcsök áruvá készítése a hűtőházon belül klímatisztított viszonyok között, megfelelő gépekkel, de mégis nagy kézi munkaerő igényel történik. A megfelelően képzett munkaerő itt rendkívül fontos, mind a megfelelő minőségű késztermék-, mind a gépek szakszerű üzemeltetése miatt is. Az értékesítési feladatok ellátása (szervezés, adminisztráció) szintén szakképzett munkaerőt igényel.

A létesítmény szakszerű működtetéséhez szükséges egy fő agrármérnök felsőfokú végzettséggel rendelkező személy, akinek iránymutatása segítségével a termelők meg tudják termelni az egységes árualapot. Szükség lenne egy fő kereskedelmi végzettséggel rendelkező személy, közgazdász-, kereskedelmi diplomával. Ennek az alkalmazottnak lesz a feladata a kereskedelmi kapcsolatok kiépítése, bővítése. Az áru mennyiség, és a beszállítói kör növekedése egyre több adminisztrációval jár, erre szükség lesz egy fő adminisztrátor alkalmazására. Az áruhűtőházon belüli mozgatására is szükség lesz egy alkalmazottra targonca kezelői végzettséggel. Az ő feladata továbbá még a hűtőraktárak nyilvántartásainak pontos vezetése, az anyagmozgató és válogató gépek műszaki állapotának felügyelete. A minőségirányítási folyamatokra külön szakember alkalmazása szükséges, az ő feladata a GlobalGap minőségirányítási rendszer szerinti termelés koordinálása, a gyümölcs válogatás, előkészítés irányítása..

4.5. Cselekvési ütemterv

A projekt előkészítésével és megvalósításával kapcsolatos költségek a következők:

Az üzleti terv elkészítése, az engedélyes és kiviteli tervek elkészítésének költségei és azokhoz kapcsolódó hatósági díjak, a közbeszerzési folyamat lebonyolítása, valamint az építendő épület előkészítésével kapcsolatban felmerült különböző költségek jelennek meg az előkészítés költségek között. Úgy tervezzük, hogy a benyújtást követően várhatóan 2016. október 30-ig megtörténik a támogatási szerződés megkötése és elindulhat a projekt érdemi előkészítése. Közbeszerzést, kettőt tervezünk egyet a szolgáltatások (tervek) beszerzésére és egyet az építési, kivitelezési beruházás megvalósítására. A nyilvánosság biztosításának költségeit elosztva a teljes előkészítési és megvalósítási időszakban tervezzük felhasználni, először a projektnyitó rendezvényének a megszervezésének a költsége, valamint a projekt

népszerűsítése jelenik meg költségként, a weblapfejlesztés (aloldal létrehozása) és a kötelezően elhelyezendő tábla is ebben a szakaszban kerül elszámolásra.

Az előkészítési szakasz zárását követően kerülhet sor az építkezés különböző szakaszaira (25%-os, 50 %-os, 75 %-os, 100 %-os készültségi fok). Az építkezést több mint egy év alatt (2017. június 16-tól 2018. június 30-ig) tudjuk megvalósítani. Az épület teljes felépítése és üzembe helyezése után az üzemeltetéshez szükséges eszközöket a vállalkozó partner biztosítja.

A projekt menedzsment költségeket a projekt megvalósítása során folyamatosan szeretnénk felhasználni.

A cselekvési ütemterv elkészítése során a Gantt diagramban, valamint annak szöveges kiegészítésében kitértünk a már megvalósult és még hátralévő előkészítési tevékenységekre, a szükséges engedélyezési és egyéb hatósági eljárásokra, a támogatási szerződés megkötésének folyamatára, közbeszerzési vagy más módon történő kiválasztási eljárásokra, a megvalósításhoz kapcsolódó, minden költségvonzattal járó projekttevékenység időzítésére, valamint a projekt zárásával kapcsolatos feladatokra is. A kockázatok kezelése érdekében szükséges idő tartalékok is beépítésre kerültek az ütemezésbe, az egyes mérföldkövekbe.

Gantt diagram							
	Előkészítés		Megvalósítás				
Tevékenységek/ negyedév	1. n.év	2.n.év	1.n.év	2. n.év	3.n.év	4.n.év	5. n.év
	2017.08.01 2017.10.15	2017.10.16 2018.01.31	2018.02.01 2018.05.31	2018.06.01 2018.08.31	2018.07.01 2018.11.30	2018.12.01 2019.03.29	2019.03.30 2019.05.31
Projekt előkészítés							
Üzleti terv, költség- haszon elemzés felülvizsgálata	X						
Engedélyes és kiviteli tervek	X						
Közbeszerzés		X					
Projekt megvalósítás							
Terület előkészítés			X				
Kötelező nyilvánossághoz tartozó tevékenységek	X	X	X	X	X	X	X
Agrár-logisztikai központ építése			X	X	X	X	
Műszaki ellenőr			X	X	X	X	
Projekt menedzsment	X	X	X	X	X	X	X

4.6. Kockázatelemzés

Műszaki kockázatok (előkészítés, kivitelezés kockázatai, meghibásodások, technikai károk)

- Tervező kiválasztása
- Nem megfelelő tervezésből eredő hibák
- Szakmai háttéranyag nem a megfelelő ütemben, határidőben készül el
- Kivitelezési határidők csúszása
- Gépek, berendezések hirtelen meghibásodása

Jogi szempont (kapcsolódó jogszabályi környezet, szabványok változása, kibocsátási határértékek változása, stb.)

- Jogszabályi környezet változása, szabványok változása
- Jogi problémák
- Hatósági, engedélyezési eljárások elhúzódása
- Tulajdoni viszonyokban fellépő problémák

Társadalmi szempont (lakossági ellenállás, közvélemény stb.)

- Lakossági ellenállás: az építkezéssel járó kellemetlen körülmények miatt
- Lakosság érdektelensége a projekt iránt

Pénzügyi-gazdasági fenntarthatósági szempont (fizetési hajlandóság, üzemeltető kiválasztása)

- Projektgazda pénzügyi stabilitásának hiánya
- Projekt-előkészítésre tervezett költségek túl-, vagy alulbecslése
- Be nem tervezett feladatok forrásigénye

Intézményi szempont (új szereplők belépése a folyamatba, tervezett üzemeltetői struktúra változása a vizsgált időtávon, közbeszerzés, közigazgatási átalakítás hatásai stb.)

- Konfliktushelyzet az érintettek (tulajdonos, üzemeltető) között
- Nem megfelelő projektmenedzsment szervezet működése
- Támogatási szerződés szerinti feladatok csúszása, határidők betartása
- Kulcs munkatársak, fontos vezetők hirtelen kilépnek, megbetegednek

A kockázatok bekövetkezési valószínűsége és azok esetleges hatása a projektekre:

Kockázatok típusa	Bekövetkezési valószínűsége	Projektre gyakorolt hatása
Műszaki kockázatok		
Tervező kiválasztása	Minimális	Nagy
Meghibásodások, károk	Minimális	Nagy
Szakmai, technológiai kockázat	Minimális	Nagy
Kivitelezés csúszása	Közepes	Nagy
Jogi kockázatok		
Jogszabályi környezet változása	Közepes	Nagy
Hatósági folyamatok elhúzódása	Minimális	Minimális
Tulajdoni viszonyokban fellépő problémák	Minimális	Minimális
Társadalmi kockázatok		
Lakossági ellenállás	Minimális	Nagy
Lakosság érdektelensége a projekt iránt	Minimális	Nagy
Pénzügyi-gazdasági kockázatok		
Finanszírozási kockázatok	Minimális	Nagy
Projekt-előkészítésre tervezett költségek eltérése	Minimális	Nagy
Be nem tervezett feladatok forrásigénye	Közepes	Nagy
Intézményi kockázatok		
Humán erőforrás változás	Minimális	Közepes
Nem megfelelő projektmenedzsment szervezet	Minimális	Nagy
Támogatási szerződés szerinti feladatok csúszása	Minimális	Közepes

Az előkészítési szakasz során a projekt egyes tevékenységeinek elvégzésére megfelelő szaktudású szerződött felek állnak rendelkezésre, így minden területen magas szakmai hozzáértéssel és tapasztalattal az esetleges hibák, kockázatok bekövetkezési valószínűsége alacsony. A műszaki kockázatok tekintetében a kivitelezési határidők be nem tartása fontos kockázati tényező lehet, elkerülésüket olyan külső tényezők is befolyásolják, mint a gyakran kiszámíthatatlan időjárás. Bekövetkezési gyakoriságuk közepes, a projektekre gyakorolt hatásuk nagy. Az engedélyezési eljárások elhúzódása érdekében az Önkormányzat folyamatosan egyeztet az érintett hatóságokkal, így kockázata ennek is minimális.

A gyakran változó jogi környezetben a vonatkozó előírások, jogszabályok változásának bekövetkezési valószínűsége közepes, projektekre gyakorolt hatása magas, így ez tekinthető az egyik legnagyobb külső kockázati tényezőnek. Az engedélyek beszerzése a hatósági ügyintézés esetleges csúszása során érintheti a pályázat ütemterv betarthatóságát, ez azonban a pályázatra nézve csupán csekély kockázati tényezőt jelent.

Megfelelő kommunikációval a lakosság ellenállása, vagy éppen érdektelensége kezelhető, a

tájékoztatások során az érintettek képet kapnak a beruházás fontosságáról és a megvalósulás előnyeiről. Az esetleges kommunikációs hibák, tévedések azonnali kijavításával a kockázat mérsékelhető. Fontos, hogy a lakosság által érzékelt problémákról a helyi média bevonásával és lakossági fórumok tartásával megfelelő tájékoztatást adjunk, megelőzve a bizalmatlanságot, mely válság kialakulásához vezethet.

A pénzügyi, gazdasági kockázatok leginkább a projekt finanszírozási kockázatokból állnak. A legnagyobb kockázatot a megvalósítás során az előre nem látható, többletmunkák, pótmunkák és azok többletköltsége jelenthet, erre jelentős tartalékot terveztünk a költségvetésben, így lehet mérsékelni ennek kockázatát, de még így is nagy kockázatot jelent a projektre és előfordulási gyakorisága a tapasztalatok alapján közepes. Bekövetkezési valószínűségük azonban nem túl nagy, mivel az önrészt az Önkormányzat saját forrásból biztosítja. A projekt során fokozott figyelmet kell fordítani minden kockázati tényezőre és gondos tervezést kialakítva elkerülhető a kockázatok bekövetkezése és egy későbbi súlyos válság kialakulása.

A projekt működését veszélyeztető intézményi és szervezeti kockázatok projektre gyakorolt hatása alacsony, bekövetkezési valószínűsége alacsony értéken áll.

5. Marketingterv

Célpiaç: tevékenységünkkel a szolgáltató és értékesítési piacra szeretnénk belépni. Szolgáltatásunkat mindazon mezőgazdasági vállalkozóknak kínáljuk, akik tevékenységük során gyümölcsstermesztéssel, vagy zöldségstermesztéssel foglalkoznak és nem áll módjukban a terméküket az eladhatóság érdekében hűvös helyen tárolni, vagyis rá vannak kényszerítve, hogy a terméküket közvetlenül a szabadföldről értékesítsék. Tevékenységünk bevezetése előtt jelentős piackutatást végeztünk melyből kiderült, hogy Bátaszéken és a környező településeken számos mezőgazdasági vállalkozó foglalkozik gyümölcsstermesztéssel, zöldségstermesztéssel és a meglévő hűtőházak, tárolók kapacitása a piaci igényeket nem tudja kiszolgálni, ezért bővítésre szorulnak.

Versenyársak: Bátaszéken és környékén jelentős hűtő, tároló kapacitások csak Szekszárdon a volt húsüzem területén található több mint 25 kilométerre. A régi tárolók, hűtők már nem megfelelően működnek és a piaci kapacitásuk sem elegendő.

Versenyársak erőssége: több éves működtetési tapasztalat, bejáratott ügyfélkör.

Fogyasztók: szolgáltatásunkkal a helyi és környékbeli vállalkozókat, magánszemélyeket, termékünkkel a helyi és környékbeli és magánszemélyeket és közintézményeket valamint a külföldi piacot szeretnénk kielégíteni.

Tevékenységünk során tárolási, hűtési, mosási, csomagolási szolgáltatásokat szeretnénk nyújtani és a közös termék értékesítés feltételeit megteremteni

Célcsoport: A környék mezőgazdasági vállalkozói, magánszemélyei, akik a tárolási

szolgáltatást igénybe tudják venni, a termékértékesítés során célcsoportunk a környék magánszemélyei és közintézményei (iskolák, óvodák, idősek otthona) és a külföldi piac, főként az szomszédos országok.

USP: Amiért minket válasszanak, mert a mi tárolókapacitásunk a környéken a legkorszerűbb, és költséghatékony. A díjszabásunkat úgy alakítjuk ki, hogy csak a felmerülő költségeket hárítjuk tovább a szolgáltatásainkat igénybe vevők körére. Termékeink egészségesek, ellenőrzött minőségűek, a termékek eredete nyomon követhető. Megfelelő tárolási körülmények, korszerű technológia, udvarias kiszolgálás, megfelelő szakmai tudással rendelkező kollégák és rendezett környezet fogadja majd ügyfeleinket.

Pozicionálás: Az általunk nyújtott szolgáltatás jó minőségű lesz, az általunk értékesített termékek jó minőségűek, egészségesek, megfelelő külleműek, ízletesek, ellenőrzött minőségűek lesznek. Vállalkozásunk piacképes és fejlődő lesz.

Ár: termékeinket és szolgáltatásainkat a mindenkori piaci áron kínáljuk majd. Termékeink árát igyekszünk úgy meghatározni, hogy az, az ár értékarányának megfelelő legyen és a fogyasztók számára elérhető legyen.

Árakciók: A szolgáltatásaink és termékeink értékesítése (zöldség, gyümölcs) során 5-10 %-os akciókat vezetünk be majd, a szezon végén, hogy a felhalmozott készletet ki tudjuk értékesíteni, illetve a szolgáltatási kapacitásainkat minél jobban ki tudjuk használni

Értékesítési csatorna: szolgáltatásunkat és termékeinket telephelyünkön tudják megvásárolni a vevők.

Értékesítés ösztönzés

- nyíltnap szervezése, ahol meg lehet tekinteni a hűtőház működését, illetve meg lehet kóstolni a terméket
- árengedmény a törzsvásárlóknak, és akik rendszeresen igénybe veszik a szolgáltatást
- információs szolgálat

Ügyfeleink információhoz juthatnak rólunk telefonos elérhetőségeinken, e-mailben, weboldalon, szórólapjainkon, nyíltnapjainkon, reklámújságokban, hírleveleinkben.

Offline marketing kommunikáció: tevékenységünkhöz kapcsolódóan igyekszünk olyan cégarculatot kialakítani, mely jól tükrözi a tevékenységünket (céglogó, cégmottó).

Online marketing stratégia: ügyfeleink informálódhatnak rólunk a weboldalon, a hírleveleinkben, illetve e-mailben zajló kommunikáció keretében

Időzítés

1. kialakítjuk a cégarculati elemeit (logó), ehhez szakember segítségét kérjük

2. kialakítjuk a cégmottóját
3. információs szolgálat kialakítása, melyhez szakképzett, gyümölcsértékesítés terén tapasztalattal rendelkező munkavállalót szeretnék alkalmazni és az információs szolgálat kialakításához a szükséges eszközök beszerzése
4. szórólapokat készítünk, ehhez egy nyomda segítségét vesszük igénybe
5. nyíltnapot rendezünk
6. árengedmény a törzsvásárlóknak, és akik rendszeresen igénybe veszik a szolgáltatást

Marketing információs rendszer MIR

Igyekszünk piaci információkat gyűjteni és a piaci környezet elemzésének segítségével megalapozni az optimális marketingdöntéseket.

Információkat gyűjtünk:

- belső vállalati környezetből (felső nyilvántartási rendszerek, forgalmi adatok, könyvviteli adatok, partnerlisták, pénzügyi osztálytól, értékesítési munkatárstól)
- külső környezetből (statisztikák)

1. Belső információs rendszer: Azok a vállalatban belüli információk, amelyek cégnél rendelkezésre állnak. Folyamatosan gyűjtjük az értékesítés, a költségek, a kintlévőségek, a rendelések, szerződések adatait, az ügyfelekről, vevőkről, szállítókról névsort készítünk, folyamatosan figyeljük a könyvelési és statisztikai adatokat, a vállalati beszámolókat, a vállalat környezetével, piacával kapcsolatos adatokat

2. Marketing figyelőrendszer: a marketing környezetről tájékozódunk, és külső információkat gyűjtünk

Külső információk: Azok a vállalatban kívüli információk, amelyekhez a vállalat hozzá tud jutni:

- a központi irányítószervek információi (pl.: Magyar Közlöny)
- a kereskedelmi, szolgáltató és termelővállalatok tájékoztatói
- a statisztikai intézmények jelentései, tájékoztatásai
- a piackutatással és gazdasági fellendüléssel foglalkozó vállalkozások információi
- banki adatok
- a hazai és külföldi tudományos kutatócégek publikációi
- minőség – ellenőrző intézmények információi
- hazai és külföldi partnervállalatok kiadványai
- napi- és hetilapok információi (pl.: HVG)

3. Marketing elemzőrendszer: a belső inforendszer és a figyelő rendszer által összegyűjtött információkat elemezzük, értékeljük, feltárjuk az összefüggéseket

4. Marketing kutatás: mélyebb és átfogóbb vizsgálatok készítése. Célja, hogy információkkal csökkentjük a döntéshozatal bizonytalanságát. Először is meghatározzuk, hogy miről szeretnénk információhoz jutni mi a probléma, a kutatás tárgya, majd kutatási tervet készítünk mely lehet akár egy kérdőív is (kérdőívek készítése és elküldése a vevőknek, jelenlegi és jövőbeli fogyasztóknak, a partnerekkel vevőkkel való kapcsolattartásból, beszélgetésből)

adatok gyűjtése), majd összegyűjtjük az információkat, majd elemezzük azt majd összegezzük az eredményt és jelentést készítünk.

Kutatást folytathatunk:

- A piaci helyzet általános vizsgálata: Általános piaci információk. Vállalatspecifikus (sajátos) kutatási témakörök, Összehasonlító vizsgálatok
- Termékekkel, szolgáltatásokkal kapcsolatos vizsgálatok
- Termékekkel, szolgáltatásokkal kapcsolatos vizsgálatok: Keresletre ható tényezők vizsgálata, Vásárlási szokások vizsgálata, ellátottság
- Vevőkör-analízis
- Kínálatkutatás
- Beszerzéskutatás
- Kommunikáció- és reklámkutatás

Információk gyűjtése:

Az adatgyűjtés fő célterülete a vállalat külső környezete. Az adatgyűjtéskor figyelni kell arra, hogy releváns, megbízható, időszerű, teljes körű információkat szerezzünk, ill. ne csak a jelen állapotot tükrözzék, hanem a jövőt jellemző és alakító trendekről is tudjunk.

Információk elemzése:

A vállalat külső környezetét mikro- és makrokörnyezetre bontjuk.

Mikrokörnyezetének elemzése: a vizsgálat kiterjed a vállalat piacát közvetlenül érintő, befolyásoló szempontokra

- vásárlók/fogyasztók: lehetnek egyéni fogyasztók, szervezetek, vállalkozások. Cél: minél több információ a vásárlási szokásokról, elégedettségről, márkaismeretről, márkahűségről, reklámhatékonyságról
- versenytársak: a versenytársak tevékenységének, stratégiájának feltárása
- partnerek: gyűjthetünk információt a partnerektől vagy a partnerekről, pl. beszállítók, kereskedők, szállítmányozók, szolgáltatók, pénzügyi cégek
- közvélemény: hogyan viszonyul a vállalathoz, és annak termékeihez vagy a versenytársakhoz

Makrokörnyezet elemzése:

- demográfiai helyzet: a népesség összetétele és változása, területi eloszlása, családnagyság, iskolázottság, jövedelem, vallás
- társadalmi, kulturális környezet: életstílus változások, divattrendek, szokások, attitűdök, kulturális értékek, környezettudatosság stb.
- gazdasági helyzet: GDP, reáljövedelmek, infláció, munkanélküliség, bankrendszer, tőzsde

- politikai-jogi környezet: politikai stabilitás, törvények/ jogszabályok, ill. szabvány, amely a termékcsoporthat érinti
- természeti környezet, környezetvédelem: környezetkímélő technológia, újrahasznosítható berendezések, környezetbarát csomagolóanyagok
- technológia, műszaki fejlődés: folyamatos kutatás-fejlesztés a versenyelőny megszerzése és megtartása érdekében

6. Pénzügyi elemzés

6.1.1. Beruházási költségek

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

Megnevezés	Teljes költség	Nem elszámolható költség	Elszámolható költség	Nem elszámolható költség aránya (%)
1. Előkészítési költségek	30,35	0	30,35	0
1.1. Üzleti terv	2,35	0	2,35	0
1.2. Közbeszerzés	4,00	0	4,00	0
1.3. Tervezési díj	24,00	0	24,00	0
2. Építési költségek	494,34	0	494,34	0
2.1. Logisztikai közp. építése	483,34	0	483,34	0
2.2. Terület előkészítés	11,00	0	11,00	0
3. Eszközbeszerzés	0,00	0	0	0
4. Szakmai költségek	7,35	0	7,35	0
4.1. Műszaki ellenőr	5,60	0	5,60	0
4.2. Kötelező nyilvánosság	1,75	0	1,75	0
5. Projekt menedzsment	14,36	0	14,36	0
6. Általános rezsiköltségek	0	0	0	0
6.1. Dokumentációs költség	0	0	0	0
6.2. Posta költség	0	0	0	0
6.3. Telefon költség	0	0	0	0
6.4. Bankköltség	0	0	0	0
7. Tartalék	28,03	0	28,03	0
8. Részösszeg	574,43	0	574,43	0
9. ÁFA	151,21	0	0	0
9.1. visszaigényelhető	151,21	0	0	0
9.2. vissza nem igény.	0	0	0	0
10. Összesen	725,64	0	574,43	0

2. táblázat: Teljes beruházási költség ütemezése (mFt)

Megnevezés	Összesen	2016. év	2017. év	2018. év
1. Előkészítés összesen	30,35	26,35	4,00	0
2. Kivitelezés összesen	494,34	0	212,67	281,67
2.1. Terület előkészítés	11,00	0	11,00	0
2.2. Építés	483,34	0	201,67	281,67
3. Szolgáltatások összesen	21,71	1,93	10,82	8,96
3.1. Szakmai költségek	7,35	0,59	3,38	3,38
3.2. Projekt menedzsment	14,36	1,34	7,44	5,58
4. Tartalék	28,03	0	14,01	14,02
5. ÁFA	151,21	7,27	63,19	80,75
5.1. visszaigényelhető	151,21	7,27	63,19	80,75
5.2. vissza nem igényelhető	0	0	0	0
6. Projekt teljes költsége	725,64	35,55	304,69	385,40
7. Elszámolható költségek összesen	574,43	28,28	241,50	304,65
7.1. Előkészítés és megvalósítás teljes elszámolható nettó költsége	546,40	28,28	227,49	290,63
7.2. Tartalék	28,03	0	14,01	14,02
7.3. Elszámolható ÁFA	0	0	0	0
8. Nem elszámolható költségek	151,21	7,27	63,19	80,75
8.1. Előkészítés és megvalósítás teljes nem elszámolható nettó költsége	0	0	0	0
8.2. nem elszámolható ÁFA	151,21	7,27	63,19	80,75
8.2.1. visszaigényelhető ÁFA	151,21	7,27	63,19	80,75
8.2.2. vissza nem igényelhető ÁFA	0	0	0	0

6.1.2. Üzemeltetési és karbantartási költségek

Az üzemeltetési és karbantartási költségek becslésének módszertana

A tervezett fejlesztés során az épületbe beépítésre kerülő műszaki eszközök, berendezések részletes tartalma a gépészeti leírásban található. A tételesen felsorolt berendezések jelentős része karbantartást nem igényel, illetve az üzembiztonság miatt ezek időszaki 5-10 éves cseréje tervezett. Az üzemeltetési költségek számításánál a beépítésre kerülő fogyasztók átlagos teljesítménye alapján 90 %-os kapacitás kihasználás mellett számított éves fogyasztási értékekkel számolunk. Az épületgépészet és az azt vezérlő elektronika folyamatos felügyeletet igényel. Műszaki beavatkozásra csak hibajelzés esetén van szükség. Az épület állandó felügyeletére és a vezérlés napi szintű kezelésére egy állandó karbantartó, műszaki ember foglalkoztatása indokolt. A javasolt felsőfokú végzettségű szakember bér-és járulék költségével számolunk a költségek között. Az üzemeltetés során tervezett költségek megállapítása becsléssel történt, melynek során hasonló hűtőházak, logisztikai központok tényadatait vettük alapul.

Az üzemeltetési és karbantartási költségek számításakor használt input adatok

A költségek meghatározása éves összesítésben történik, alapadatnak két hasonló kapacitású hűtőház, logisztikai központ adatait vettük alapul és ezekből átlagolással, illetve becsléssel határoztuk meg jelen üzem becsült üzemeltetési és karbantartási költségeit. A két központ adatai nem nyilvánosak, belső könyvelésből származnak, az adatok nyilvánosságra hozásához a cégek nem járultak hozzá, csak felhasználásukat engedték, ezért megnevezésüktől tartózkodunk.

A karbantartási költségeknél a szokásos elhasználódással járó felújítási és karbantartási munkálatokat állítottuk be. Az új létesítmény tekintetében csak új garanciális berendezéseket építetünk be, az alkalmazott technológia kiforrott, így nem várható, hogy jelentősebb karbantartási költséggel kell terveznünk a jövőbeni működés során. Tartós, időtálló létesítmény kerülnek kialakításra.

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

Kizárólag projekt esetre végezzük el a táblázat kitöltését, mert új önálló beruházként valósul meg a fejlesztés, nem meglévő kapacitás fejlesztéséről és abból adódó változások kimutatásáról van szó.

Megnevezés	Ft/Naturália
Állandó üzemeltetési költségek	29 700 000
1. Üzemeltetést végző szakember bér-járadék költsége	7 200 000
2. Ládaköltség	8 000 000
3. Áramdíj	12 000 000
4. Vízdíj	800 000
5. Gázdíj	1 000 000
6. Telefon költség	500 000
7. Postaköltség	200 000
Állandó karbantartási költségek	2 500 000
8. Alkatrész költségek	1 500 000
9. Épület karbantartási költségek	1 000 000
10. Állandó költség összesen (1+2+...+9)	32 200 000
11. Változó üzemeltetési költségek	4 200 000
12. Irodaszerek	1 200 000
13. Tisztítószer	3 000 000
14. Változó karbantartási költségek	4 000 000
15. Eseti előre nem tervezett karbantartások	4 000 000
16. Változó költség összesen (11+14)	8 200 000
17. Mindösszesen (10+16)	40 400 000

A működési költségek összegzése

4. táblázat: A működési költségek változásának összegzése (mFt, projekt eset)

A fenntartási időszakban jelentős pótlási költségekkel nem számolunk, ezért a pótlási költségsor a fenntartási időszak valamennyi évében 2 millió Ft. A várható alacsony pótlási költségeket támasztják alá, hogy olyan létesítmények kerülnek kialakításra, amelyek nagy valószínűséggel jelentősebb felújítás nélkül, hosszú távon, tartósan képesek szolgálni a tevékenységeit. Az eszközbeszerzés a projekt keretében elhanyagolható mértékű, így nagyobb értékben eszközök cseréje, felújítása nem tervezhető. Az üzemeltetési és karbantartási költségek esetében maximum évi 2%-os inflációval számolva alakítottuk ki a becsült költségeket.

Megnevezés	FPV	2019. év	2020. év	2021. év	2022.év	2023. év
1. Üzemeltetési és karbantartási költség	210,24	40,40	41,21	42,03	42,87	43,73
2. Pótlási költség	10	2	2	2	2	2
3. Összes működési költség	220,24	42,40	43,21	44,03	44,87	45,73

6.1.3. Bevételek

A bevételek becslésének módszertana

Az üzemeltetés során tervezett bevételek megállapítása becsléssel történt, melynek során hasonló hűtőházak, logisztikai központok tényadatait vettük alapul.

A bevételek számításakor használt input adatok

A bevételek meghatározása éves összesítésben történik, alapadatnak két hasonló kapacitású hűtőház, logisztikai központ adatait vettük alapul és ezekből átlagolással, illetve becsléssel határoztuk meg jelen üzem becsült főtevékenységekből és kiegészítő tevékenységekből származó bevételeit. A két központ adatai nem nyilvánosak, belső könyvelésből származnak, az adatok nyilvánosságra hozásához a cégek nem járultak hozzá, csak felhasználásukat engedték, ezért megnevezésüktől tartózkodunk.

A bevételek becslése

Főtevékenységből származó bevételek

A működésből származó bevételek meghatározásánál figyelembe vettük a főtevékenységekből és a kiegészítő tevékenységből származó összes bevételi forrást.

Várakozásaink szerint a főtevékenységek:

- válogató (gyümölcs estén kilónként 15 Ft, zöldség esetén kilónként 20 Ft)
- csomagoló (kilónként nagy kiszereles esetén 10 Ft, kilós kiszereles esetén 20 Ft)
- tároló (éves tárolási díj kilónként 10 Ft)
- hűtve tároló (éves tárolási díj kilónként 30 Ft)

Összesen éves költség (1 kg zöldségre, vagy gyümölcsre vetítve): 35-70 Ft

Kiegészítő tevékenységből származó bevételek

A kiegészítő tevékenységből származó bevétel nem olyan jelentős ugyan, de a szolgáltatási kínálat szélesítésén keresztül jelentős hatással lehet a főtevékenység bevételeire.

Várakozásaink szerint a kiegészítő tevékenység:

- közös termék (zöldség, gyümölcs) értékesítés (díja jutalékos rendszer alapján sávosan kerül kialakításra: átlagosan 1 kg zöldségre, vagy gyümölcsre vetítve 5 Ft)

5. táblázat: A projekt bejövő pénzáramai (mFt, projektes eset)

Megnevezés	FPV	2019. év	2020. év	2021. év	2022. év	2023. év
1. A főtevékenység alapján az infrastruktúra használatáért közvetlenül a felhasználókat terhelő díjak	210,24	40,40	41,21	42,03	42,87	43,73
1.1. Válogatás	52,03	10	10,2	10,40	10,61	10,82
1.2. Csomagolás	27,075	5,20	5,305	5,415	5,52	5,635
1.3. Tárolás	27,075	5,20	5,305	5,415	5,52	5,635
1.4. Hűtve tárolás	104,06	20	20,4	20,80	21,22	21,64
2. A kiegészítő tevékenységekből származó bevétel	10	2	2	2	2	2
2.1. Értékesítés jutalékos rendszerben	10	2	2	2	2	2
3. Egyéb	0	0	0	0	0	0
4. Közvetlenül a használatól származó bevételek (1+2+3)	220,24	42,40	43,21	44,03	44,87	45,73
6. Bejövő pénzáramok összesen (5)	220,24	42,40	43,21	44,03	44,87	45,73

6.1.4. Maradványérték

A maradványérték becslésének módszertana

A szokásos számviteli törvény szerint elvárt módon történik. A korábbi becsült adatokból számolt kiadások és bevételek összevetéséből kerül levezetésre.

A maradványérték számítás eredménye

6. táblázat: Maradványérték számítása a fenntartási időszak alatt termelődő nettó cash-flow alapján (mFt)

Megnevezés	FPV	FPV (2019.év)	2020. év	2021. év	2022. év	2023. év
1. Üzemeltetési és karbantartási költség	210,24	40,40	41,21	42,03	42,87	43,73
2. Pótlási költség	10	2	2	2	2	2
3. Összes működési költség (1+2)	220,24	42,40	43,21	44,03	44,87	45,73
4. Pénzügyi bevételek	220,24	42,40	43,21	44,03	44,87	45,73
5. Nettó cash-flow (4-3)	0	0	0	0	0	0

7. táblázat: Maradványérték számítása a fenntartási időszak végére (mFt, projektes eset)

Megnevezés	Aktivált érték (Ft)	Hasznos élettartam (év)	Aktiválás éve	Vizsgálati időszak utolsó éve	Leírtság fok a vizsgálat utolsó évében (%)
1. Logisztikai központ	483	50	2019	2023	10

8. táblázat: Maradványérték számítása a fenntartási időszak végére (mFt,)

Megnevezés	FPV	Maradványérték
1. Logisztikai központ	483,34	436,90
Összesen	483,34	436,90

9. táblázat: Maradványérték számítása a fenntartási időszak végi értékesítése esetén (mFt, projekt esete)

Megnevezés	FPV	Várható értékesítési ár a vizsgált időszak végén (Ft)
1. Hűtőház	483 340 304	436 901 352
Összesen	483 340 304	436 901 352

6.2. A pénzügyi elemzés eredményei

6.2.1. A támogatási összeg meghatározása

Támogatási összeg meghatározása működési eredményt figyelembe vevő állami támogatások esetén

10. táblázat: A támogatás meghatározása

Megnevezés	%	Ft
Elszámolható költség (EC)	100	574 440 304
Nem elszámolható költség (NEC)		0
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)	-	574 440 304
Kedvezményezett hozzájárulása (=EC-DA+NEC)	0	0
Prioritási tengelyre vonatkozó maximális társfinanszírozási ráta (Max CRpa)*	15	86 166 046
EU támogatás (=DA *max CRpa)*	85	488 274 258
Összes nemzeti hozzájárulás (összes beruházási költség – EU támogatás)**		86 166 046