



Sárospatak Város Polgármesterétől

3950 Sárospatak, Rákóczi u. 32.
Tel.: 47/513-240 Fax: 47/311-404
E-mail: sarospatak@sarospatak.hu



JAVASLAT

- a Képviselő-testületnek -

„Felhívás ipari parkok, iparterületek fejlesztésére TOP-1.1.1-15” című pályázati felhívásra „Iparterület fejlesztése Sárospatakon” címmel pályázat benyújtására

Tisztelt Képviselő-testület!

A címben jelzett pályázati felhívás céljaival összefüggésben a projekt keretében lehetőség nyílik a mellékelt helyszínrajzon megfogalmazott iparterület kialakítására.

A Terület- és Településfejlesztési Operatív Program keretében benyújtandó pályázatok sorában szükséges döntést hozni a címben szereplő pályázat benyújtásáról.

A felhívás címe:	Felhívás ipari parkok, iparterületek fejlesztésére
A felhívás kódszáma:	TOP-1.1.1-15
Pályázat címe:	Iparterület fejlesztése Sárospatakon
Támogatás intenzitása:	100%
Megvalósítás tervezett kezdete:	2016.09.01.
Projekt időtartama:	max. 24 hónap
Megvalósítás tervezett befejezése:	2019.08.31.

A projekt szakmai tartalma:

A Terület- és Településfejlesztési Operatív Program 1. számú prioritásán belül a TOP-1.1.1-15 pályázati felhívás keretében Sárospatak Város Önkormányzata zöldmezős beruházás keretében iparterület fejlesztést kíván végrehajtani a térség vállalkozásai versenyképességének növelése érdekében illetve a vállalkozások számára nyújtott szolgáltatások bővítése és munkahelyteremtés új munkahelyek létrehozása érdekében.

A korábbi időszakok Városfejlesztési Stratégiái keretében és számos stratégiai dokumentumban is megfogalmazásra került a városvezetés részéről egy újabb iparterület kialakítása a városban, ahol megfelelő alpinfrastruktúra kiépítésével és szolgáltatások nyújtásával, illetve különféle kedvezmények, mentességek, szolgáltatás- csomagok létrehozásával lehet a városba csábítani hazai és nemzetközi cégeket, vállalatokat. Erre a szükséglet nemcsak az Önkormányzat alapfeladataiból adódóan, hanem helyi és térségi, illetve külföldi vállalatok igénye alapján is megfogalmazódott.

A 290/2014. (XI. 26.) Korm. rendelet 3. sz. melléklete alapján kedvezményezett eljárás kategóriába tartozik a település és a járáshoz tartozó 15 község. Ezen túlmenően a 27/2013. (II. 12.) Korm. rendelet alapján a település, illetve a megvalósítás helyszíne szabad vállalkozási zónához tartozó területen helyezkedik el.

Sárospatak település területi elhelyezkedése alapján nem kizárólag a turisztikai és szőlészeti-borászati ágazatokban tud sikeres lenni, hanem a magyar-szlovák és magyar-ukrán országhatárhoz és főútvonalhoz közeli fekvéséből adódóan, be tud kapcsolódni az ipari zónát üzemeltető „önkormányzatok” táborába.

Ez azért is fontos tényező a város szempontjából, mivel helyi adók tekintetében a vállalkozások által befizetett iparűzési adóból származik számottevő bevétele a városnak, a turisztikai ágazatból befolyó idegenforgalmi adó mértéke elenyésző emellett.

A fentiek alapján nem szabad Sárospatak városát csakis idegenforgalmi desztinációként beskatulyázni, hiszen adottak a feltételek és körülmények egy gazdaságélénkítő ipari-gazdasági termelő övezet kialakítására.

Sárospatak gazdasági helyzetének javulását jelenleg nagymértékben korlátozza, hogy a városban nem található önkormányzati tulajdonú, megfelelő infrastruktúrával rendelkező telephelyek. A város belterületén két olyan hely található, amelyeken lehetőség van, illetve lehet a környezetet nem károsító ipari tevékenység telepítésére, bővítésére.

A nyugati ipari területen az elmúlt években több vállalkozás is megtelepedett. A terület további gazdasági célú hasznosítását gátolja, hogy a jelenlegi infrastruktúra (köz művek állapota, feltáró utak hiánya) nem ad, illetve csak magasabb beruházási költségek mellett kínál lehetőséget megfelelő színvonalú telephelyek kialakítására. Az iparterület elhelyezkedésének, területének meghatározását sok egyeztetés, fórum és szakmabeliekkel történő konzultáció előzte meg. Számos szempont és aspektus figyelembe vételre került a helyszín kiválasztása során, mivel egy ilyen volumenű fejlesztés hosszútávon határozza meg egy város gazdasági,- társadalmi,- környezeti életét.

Az elmúlt időszakban érkeztek igények külföldi befektetők és vállalatok részéről, hogy megfelelő fizikai infrastruktúra és szolgáltatási háttér esetén telephelyet hoznának létre a város közigazgatási határán belül. Ennek tükrében egyre fontosabb tényezővé vált, hogy kialakítsunk egy olyan új gazdasági-ipari övezetet, amelyben kiépítésre kerülnek az alpinfrastruktúrák (út, csapadékvíz, szennyvíz, villamos energia, ivóvíz) és megteremtik az alapját a településre érkező vállalkozások fogadásának.

A vállalkozások versenyképességének növelésében az egyik legfontosabb beavatkozási irány a vonzó vállalkozói környezet megteremtése. A vonzó feltételeket kínáló üzleti környezet elemeinek kiépítése, mint az iparterület-fejlesztés, a befektetés-, beruházás-ösztönző rendszer fejlesztése, valamint az együttműködés javítása az érintettek között a meglévő vállalkozások tevékenységeinek és kapacitásainak bővítése mellett új vállalkozások betelepülésére is hatással vannak, aminek hatására nőhet a munkahelyek száma és a foglalkoztatottság a településen és térségében.

A kijelölt iparterület a város nyugati részén helyezkedik el a 37. sz. főút szomszédságában. Szilárd burkolatú úton megközelíteni a Vásárhelyi Pál utca és a Baross Gábor utca felől lehet.

A fejlesztési elképzelésben a kijelölt iparterületen feltáró utak kialakítása történne meg a szükséges alpinfrastruktúra kiépítésével egybekötve.

Az ipari zónaként kijelölt terület több mint 17 hektáron terül el. Észak felől a 37-es számú főút, nyugat felől Natura 2000 védelem alá eső terület határolja, déli határában szántóföldi művelés alá tartozó területek helyezkednek el és keleti határvonalában már korábban betelepült ipari és termelő vállalkozások ingatlanjai és üzemcsarnokai találhatók.

A városvezetés az iparterület nyomvonalainak elképzeléseit helyi építési szabályzatában és településszabályozási tervében átvezette és elfogadta a testület is. A terület övezeti besorolása már korábban megtörtént és a hatóság által is bejegyzésre került, így az érintett ingatlanok gazdasági ipari övezeti besorolás alá esnek.

Az ingatlanok telekkönyvi minősítése vegyesnek mondható, mivel jelenleg szántó, lakóház udvar, beépítetlen terület és rakodó művelési ág bejegyzésű parcellák találhatók.

A projektben szükséges ingatlanszerzés költségeit egyrészt a pályázati költségvetésbe betervezett 10.795.000 Ft fedezi (ami a projekt összköltségének 1,96%-t teszi ki), másrészt pedig az önkormányzat saját forrásból biztosítja.

Jelen pályázat keretében egyrészt az önkormányzati tulajdonban lévő, Wesselényi útból nyíló zúzottkőves murvás 1903/1 hrsz.-ú Ipar út szélesítése, bővítése és meghosszabbítása történne meg nyugati irányba a 37. számú főúttal párhuzamos irányban. Az útból déli irányban történik egy új feltáró út kiépítése, mely a Vásárhelyi Pál (1917/8 hrsz.) úttal lesz összeköttetésben. Az 1903/1 hrsz.-ú út meghosszabbításának végében egy szennyvíz átemelő került betervezésre. A fejlesztés ezen üteme 7 olyan ingatlant érint, amelyek jelenleg magántulajdonban vannak.

A második ütemben a Vásárhelyi Pál út déli irányú 1913 hrsz.-ú út bővítése és fejlesztése történik meg amely beleágazik a Baross Gábor utcába, amelynek keleti végében már lakóövezet található.

A nyomvonalak alatt a közművek kiépítése is megtörténik: a szennyvíz, csapadékvíz, ivóvíz, valamint a közvilágítás is kiépül.

A feltáró utak, illetve a közművek főbb paraméterei:

Megnevezés	Mennyiség	Nettó Ár (Ft)
Út (6 méter széles)	1.400 fm	198.246.000,-
Vízvezeték DN80, 3 db tűzcsap	900 fm	17.484.000,-
Szennyvíz DN200 gravitációs, DN90 nyomott	630 fm 520 fm	41.003.700,-
EON közvilágítás	1400 fm	70.100.000,-
0,4 Kv hálózat	1400 fm	
Trafó	1 db	
Csapadékvíz DN400 zárt földmeder	850 fm 700 fm	38.502.000,-
Bontás	-	4.615.400,-
Összesen nettó	-	369.951.100,-
Összesen bruttó		469.837.897,-

A fejlesztés megvalósulásával az iparterület mindenképpen erősíti a térség versenyképességi pozícióját, mivel rendelkezni fog a település egy olyan területtel, amely elengedhetetlen az ipari-termelő vállalkozások bevonásához. A feltáró utak kialakítása az alpinfrastruktúra kiépítése az első lépcsője annak, hogy az iparterület jól megközelíthető és közművekkel ellátott legyen. E két tényező hiányában nem fogják a települést választani ipari termelésre alkalmas helyszíneként a vállalkozások. Amennyiben a fenti paraméterek rendelkezésre állnak és a vállalkozások számára könnyen hozzáférhető módon és egyszerűen eljutnak az információk az iparterület fejlesztéséről.

Mindemellett az Önkormányzat a befektetés ösztönzési politikája során a vállalkozások iparterületre történő betelepülésének előmozdítása céljából a kézzel fogható kedvezmények nyújtására törekszik, mint például iparűzési adó kedvezmények, telekár kedvezmény. Ehhez kapcsolódóan a telekár meghatározása során cél, hogy az Önkormányzatnak abból eredménye (nettó bevétele) ne keletkezzen (vagyis az alkalmazott telekárak nem fogják meghaladni a vásárlási árakat).

A projekthez kapcsolódó pénzügyi elemzés az alábbi kiindulási szempontok figyelembe vételével történt:

A Támogatást igénylő szervezet és tevékenység nem vállalkozás, ezért a fejlesztés nem állami támogatás kategóriában esik.

A projekt nem nagy projekt, ugyanakkor 1 millió euró feletti, ennek megfelelően a pénzügyi elemzés szükséges. Ehhez szervesen kapcsolódva a pénzügyi elemzés célja, hogy a projekt cash-flowjának becslésével kiszámításra kerüljenek a projekt pénzügyi teljesítmény mutatói (FNPV: pénzügyi nettó jelenérték, FRR: pénzügyi belső megtérülési ráta).

Mindezek mellett a pénzügyi elemzésben kerül bemutatásra a projekt pénzügyi fenntarthatósága. Ennek során annak vizsgálata valósul meg, hogy az elemzési időszakban elegendő pénzügyi forrás áll-e rendelkezésre, hogy a fejlesztés által elért szolgáltatási színvonalat fenn lehessen tartani.

A pénzügyi elemzés során ennek megfelelően elkészültek a beruházás pénzáramait bemutató táblázatok úgymint a beruházási költségek, a működési költségek (üzemeltetés, fenntartás, pótlás),

a bevétel, a finanszírozás forrásai és a halmozott nettó pénzáram.

Ezen költségek meghatározása a meglévő útszakaszok 3 évre visszamenő üzemeltetési, karbantartási adataiból kiinduló becslés módszerével történt.

A gazdaság jövedelemtermelő képességének javítására, új beruházások megvalósítására, meghatározó hatást fejt ki az iparterület fejlesztése.

A betelepülő vállalkozások számának növekedésével nőnek a város bevételei is, illetve a gazdálkodó szervek együttműködése folytán más ágazati szereplők is be tudnak kapcsolódni a gazdaság vérkeringésébe.

Ezáltal csökken a település és a megye elmaradása az ország többi régiójához viszonyítva. A város migrációs folyamatában is pozitív változást hozhat a fejlesztés. Mindemellett a projekt közvetlenül hozzájárul a környezetminőség javulásához is, és számos tényező révén pozitív gazdasági hatást fejt ki.

A projekt teljes költségvetését a melléklet tartalmazza.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a javaslatot megvitatni, arról döntést hozni szíveskedjék.

Sárospatak, 2016. május 20.

Aros János

Készítette: Erdős Tamás

Törvényességi szempontból ellenőrizte:

dr. Vitányi Eszter
jegyző

Iparterület fejlesztése Sárospatakon	Nettó	ÁFA	Bruttó	
I. Projektelőkészítés költségei (közbeszerzés kivételével)	18 000 000	4 860 000	22 860 000	4,16%
Előzetes tanulmányok, engedélyezési dokumentumok költsége (közbeszerzés kivételével)	18 000 000	4 860 000	22 860 000	
üzleti terv	3 000 000	810 000	3 810 000	0,69%
környezeti hatásvizsgálat, előzetes vizsgálat	2 000 000	540 000	2 540 000	0,46%
műszaki tervek, kiviteli és tendertervek, ezek hatósági díja	13 000 000	3 510 000	16 510 000	3,00%
Közbeszerzés költsége (1%)	3 000 000	810 000	3 810 000	0,69%
közbeszerzési szakértő díja	2 850 000	769 500	3 619 500	
közbeszerzési eljárás díja	150 000	40 500	190 500	
Egyéb projektelőkészítéshez kapcsolódó költség			-	
II. Beruházáshoz kapcsolódó költségek	389 246 100	102 181 797	491 427 897	
Ingatlan vásárlás költségei (2%)	10 795 000	-	10 795 000	1,96%
ingatlan bekerülési értéke, vagy ezen belül				
kártalanítási költség	10 795 000	-	10 795 000	
Terület-előkészítési költség	8 500 000	2 295 000	10 795 000	1,96%
Építéshez kapcsolódó költségek	369 951 100	99 886 797	469 837 897	
elektromos energiaellátás hálózata, transzformátor-állomás, közvilágítás	70 100 000	18 927 000	89 027 000	
eső- és szennyvízelvezetés, szennyvíztisztító	79 505 700	21 466 539	100 972 239	
átereszek, vízi létesítmények	17 484 000	4 720 680	22 204 680	
a terület használatához szükséges járdák, utak, parkolók	202 861 400	54 772 578	257 633 978	
Eszközbeszerzés költségei				0,00%
bekerülési érték				
Immateriális javak beszerzésének költsége				
vagyon értékű jog bekerülési értéke				
szoftver bekerülési értéke				
egyéb szellemi termék bekerülési értéke				
Kármentesítéshez kapcsolódó műszaki beavatkozás költsége				
III. Szakmai megvalósításhoz kapcsolódó szolgáltatások költségei	14 550 000	3 928 500	18 478 500	
Műszaki ellenőri szolgáltatás költsége (1%)	4 250 000	1 147 500	5 397 500	0,98%
Egyéb műszaki jellegű szolgáltatások költsége				
egyéb mérnöki szakértői díjak				
minőség-, környezet- és egyéb irányítási rendszerekhez kapcsolódó költségek				
Egyéb szakértői szolgáltatás költségei (megjegyzés: könyvvizsgálat)	500 000	135 000	635 000	
fordítás, tolmácsolás, lektorálás költsége				
felmérések, kimutatások, adatbázisok, kutatások, tanulmányok készítésének költsége				
Marketing, kommunikációs szolgáltatások költségei	7 800 000	2 106 000	9 906 000	
marketingeszközök fejlesztése	7 800 000	2 106 000	9 906 000	
rendezvény szervezés, kapcsolódó ellátási, ún. „catering” költségek				
egyéb kommunikációs tevékenységek költségei				
Kötelezően előírt nyilvánosság biztosításának költsége	2 000 000	540 000	2 540 000	0,46%
Egyéb szolgáltatási költségek				
biztosítékok jogi, közjegyzői, bankköltségei				
hatósági igazgatási, szolgáltatási díjak, illetékek				
vagyonbiztosítás díja				
VI. Projekt menedzsment költség	10 500 000	2 835 000	13 335 000	2,42%
Projektmenedzsmenthez igénybevett szakértői szolgáltatás díja	10 500 000	2 835 000	13 335 000	
VII. Általános (rezszi) költség				
VIII. Adók, közterhek (ide nem értve a le nem vonható áfát)				
IX. Tartalék				
ÖSSZESEN	435 296 100	114 615 297	549 911 397	



SÁROSPATAK VÁROS ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK

...../2016. (...) KT.

h a t á r o z a t a

**„Felhívás ipari parkok, iparterületek fejlesztésére TOP-1.1.1-15” című pályázati felhívásra
„Iparterület fejlesztése Sárospatakon” címmel pályázat benyújtásáról**

Sárospatak Város Önkormányzat Képviselő-testülete tárgybani javaslatot megtárgyalta és a következő határozatot hozta:

Sárospatak Város Önkormányzat Képviselő-testülete „Felhívás ipari parkok, iparterületek fejlesztésére TOP-1.1.1-15” című pályázati felhívásra „Iparterület fejlesztése Sárospatakon” címmel benyújtandó pályázatot **549 911 397** Ft támogatási igénnyel jóváhagyja és felhatalmazza a polgármester a pályázat benyújtására.

Felelős: polgármester, jegyző

Határidő: azonnal