



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. 36 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 járás 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 (közútvételek állapota, feltároló 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 feltároló 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 találhatóak.

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 találhatóak.

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 feltároló 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 paramétereit:

Tételszám	Leírás	Anyagdíj	Munkadíj	Összesen Ft
1.	BONTÁSI MUNKÁK			
1.1	Meglévő aszfaltburkolat és pályaszerkezet bontása	0	2 000 000	2 000 000
1.2	Meglévő TB mederburkolat bontása	0	250 000	250 000
	BONTÁSI MUNKÁK ÖSSZESEN			2 250 000
2.	ELEKTROMOS HÁLÓZAT ÉPÍTÉS			
2.1	Csatlakozási aladój 2.000 kVA teljesítményre	0	36 576 000	36 576 000
2.2	1 kV-os földkábel fektetése (900 fm)	8 000 000	2 800 000	10 800 000
2.3	Közvilágítás kiépítése (1120 fm)	10 000 000	3 440 000	13 440 000
	ELEKTROMOS HÁLÓZAT ÉPÍTÉS ÖSSZESEN			60 816 000
3.	ÚTÉPÍTÉS			
3.1	Útburkolat nehéz burkolatra 25 cm vtg homokos kavics réteggel, 20 cm M56 + 5 cm vtg. M22 alapból, 4 cm vtg. AC-11 kötőréteggel, 3 cm vtg. AC-8 kopóréteggel 9276 m2 területen	170 678 400	40 892 658	211 571 058
3.2	K vízelvezető szegély építése 900 f hosszban	3 000 000	1 320 000	4 320 000
	ÚTÉPÍTÉS ÖSSZESEN			215 891 058
4.	VÍZVEZETÉK ÉPÍTÉS			
4.1	Vízvezeték építés DN90 KPE csőből 888 fm hosszban	11 000 000	2 320 000	13 320 000
	VÍZVEZETÉK ÉPÍTÉS ÖSSZESEN			13 320 000
5.	SZENNYVÍZVEZETÉK ÉPÍTÉS			
5.1	DN200 KG-PVC szennyvízvezeték építés 624 fm hosszban	13 000 000	4 472 000	17 472 000
5.2	DN 90 nyomott szennyvízvezeték építés 522 fm hosszban	10 000 000	1 484 000	11 484 000
5.3	Építendő DN100. tisztító akna 16 db	2 500 000	700 000	3 200 000
5.4	D2,00m átemelő akna építése kompletten	10 000 000	2 000 000	12 000 000
	SZENNYVÍZVEZETÉK ÉPÍTÉS ÖSSZESEN			44 156 000
6.	CSAPADÉKVÍZ CSATORNA ÉPÍTÉS			
6.1	Földmeder	0	418 000	418 000
6.2	Víznyelő aknák (20 db)	1 200 000	400 000	1 600 000
6.3	DN400 KD-EXTRA csapadékvízvezeték építés 800 fm hosszban	25 000 000	5 400 000	30 400 000
	CSAPADÉKCSATORNA ÉPÍTÉS ÖSSZESEN			32 418 000
7.	NÖVÉNYTELEPÍTÉS			
7.1	Fatelepítés	833 877	357 376	1 191 253
	NÖVÉNYTELEPÍTÉS ÖSSZESEN			1 191 253
	Beruházás költsége mindösszesen (nettó):			370 042 311
	ÁFA 27%			99 911 424
	Bruttó érték			469 953 735

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 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. június 3.

Aros János

Készítette: Erdős Tamás

Törvényességi szempontból ellenőrizte:

dr. Vitányi Eszter
jegyző

	Nettó	ÁFA	Bruttó		
I. Projektelőkészítés költségei (közbeszerzés kivételével)	18 000 000	4 860 000	22 860 000	4,16%	5,00%
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%)	2 950 000	796 500	3 746 500	0,68%	1,00%
közbeszerzési szakértő díja	2 800 000	756 000	3 556 000		
közbeszerzési eljárás díja	150 000	40 500	190 500		
Egyéb projektelőkészítéshez kapcsolódó költség			-		
II. Beruházáshoz kapcsolódó költségek	389 337 311	102 206 424	491 543 735		
Ingatlan vásárlás költségei (2%)	10 795 000	-	10 795 000	1,96%	2,00%
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%	2,00%
Építéshez kapcsolódó költségek	370 042 311	99 911 424	469 953 735		
elektromos energiaellátás hálózata, transzformátor-állomás, közvilágítás	60 816 000	16 420 320	77 236 320		
eső- és szennyvízelvezetés, szennyvíztisztító	76 574 000	20 674 980	97 248 980		
átereszek, vízi létesítmények	13 320 000	3 596 400	16 916 400		
a terület használatához szükséges járdák, utak, parkolók	218 141 058	58 898 086	277 039 144		
parkosítás, kertépítés	1 191 253	321 638	1 512 891		
Eszközbeszerzés költségei				0,00%	30,00%
bekerülési érték					
Immateriális javak beszerzésének költsége					
vagyoni 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%	1,00%
Egyéb műszaki jellegű szolgáltatások költsége					
egyéb mérnöki szakértői díjak					
minőség-, környezet- és egyéb irányítási rendszerekhez kapcsolódó költségek					
Egyéb szakértői szolgáltatás költségei (megjegyzés: környékvizsgálat)	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%	0,50%
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%	2,50%
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	435 337 311	114 626 424	549 963 735		
Költségtípus			Mértéke az összes elszámolható költségre vetítve (%)		
Projekt előkészítés, tervezés (kivéve közbeszerzési eljárások lefolytatásának költsége)			5,0%		
Közbeszerzési eljárások lefolytatása			1,0%		
Ingatlan vásárlás			2,0%		
Terület előkészítés (régészeti feltárás, lőszermentesítés, földmunkák stb.)			2,0%		
Műszaki ellenőri szolgáltatás			1,0%		
Projektmenedzsment			2,5%		
Tájékoztatás, nyilvánosság biztosítás			0,5%		
Tartalék			5,0%		
Kármentesítés			10,0%		
Eszközbeszerzés			30,0%		

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 **549.963.735,-** Ft támogatási igénnyel jóváhagyja és felhatalmazza a polgármestert a pályázat benyújtására.

Felelős: polgármester, jegyző

Határidő: azonnal