

T Á J É K O Z T A T Ó

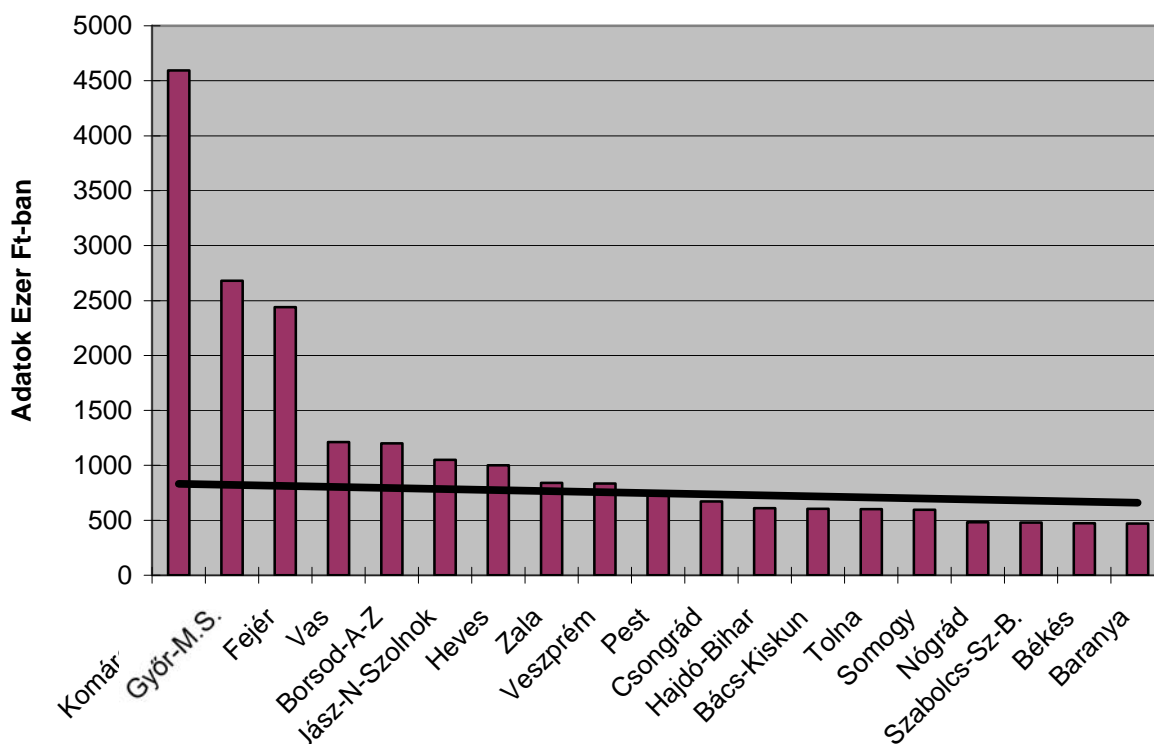
A Megyei Önkormányzat Vállalkozói Telephely Programjáról

I. Helyzetkép

Békés Megye Önkormányzatának Képviselő Testülete a megye gazdasági helyzetéből valamint a várható a vállalkozókat (is) sújtó pénzügyi-gazdasági megszorításokból kiindulva, vállalkozásfejlesztési programot hirdetett meg.

A program indokoltságának alátámasztására hadd említsünk néhány statisztikai adatot. A legfrissebb statisztikánk az ipari termelés alakulását mutatja be.

AZ IPARI TERMELÉS EGY LAKOSRA JUTÓ ÉRTÉKE, 2007. I. FÉLÉVBEN



Forrás: KSH

A grafikont metsző trendvonal az országos átlag, amelynek értéke 841 ezer Ft/fő.

Az ipari termelés területén a sereghajtók vagyunk. Nem sokkal jobb a helyzet a feldolgozóipari illetve a szolgáltatások piacán sem, ám ezek a mutatók a Telephely Program szempontjából másodlagos jelentőségűek.

Említést kell azonban tennünk a mikro- és kisvállalkozások helyzetéről. E vállalkozói kör jelentőségét (és fontosságát) mutatja, hogy az ún. mikrovállalkozások aránya az összes vállalkozáson belül 88,9 %, ugyanez az arány a kisvállalkozások szempontjából 9,1 %. (forrás: KSH). Összesítve a mikro- és kisvállalkozások az összes magyarországi vállalkozások számán belül 98 %-ot alkotnak.

Ugyanakkor azt is hozzá kell tenni, hogy ez az a vállalkozói kör, amellyel a Kormány érthetetlenül nem foglalkozik. Az adórendszer arra ösztönzi a határ mentén székhellyel rendelkező vállalkozókat, vállalkozásokat, hogy külföldön jegyeztessék be magukat (Románia, Szlovákia, Ausztria). Ma az adóterhelés az Európai Unió országai közül Magyarországon az egyik legmagasabb.

A Békés megyei vállalkozók helyzete az ország más területen élő vállalkozók helyzeténél is rosszabb, utalunk itt a közlekedésre, az infrastrukturális elmaradásra, a korlátozott piaci helyzetre, és az alacsony fizetőképes keresletre. A Megye vezetése ebből a helyzetből keresi a kiutat. Közismert tény, hogy a helyi vállalkozók, vállalkozások legnagyobb problémája a tőke hiánya. Emiatt a vállalkozás önfinanszírozó képessége alacsony, amely abban mutatkozik meg, hogy nem tudja a termeléshez vagy szolgáltatás nyújtásához szükséges eszközöket biztosítani, nincs megfelelő készletszint, a kintlévőségek komoly problémát okoznak, illetve tárgyi eszköz oldalról közelítve nincs megfelelő telephelye, a szükséges gépek, berendezések is hiányoznak, ott, ahol rendelkezésre állnak, az esetek többségében elavult, korszerűtlen eszközökkel kénytelenek dolgozni. A problémák közül a leginkább égető a korszerű telephelyek hiánya. Erre kíván megoldást ajánlani a Megyei Önkormányzat.

II. A Vállalkozói Telephely Program

Az előzményekben említettek értékelése arra a következtetésre juttatta a döntéshozókat, hogy mindennek előtt a vállalkozók, vállalkozások helyzetének stabilizálása, a megfelelő vállalkozási környezet kialakítása az a feladat, amellyel a Megyei Önkormányzat megbirkózhat. Senki sem cáfolta, hogy nem lenne meghatározóan fontos az M 44-es gyorsforgalmi út megépítése, vagy az adórendszer kedvezőbbé tétele, de ezek a feladatok a megyei hatáskörön messze túlmutatnak. A vállalkozói telephely – és inkubátorház - program ellenben a megye által vállalt feladat, megyei finanszírozással.

A program 2 milliárd Ft értékű saját erős megyei beruházásként a megye 10 településén vállalkozói telephelyek (csarnokok) épülnek. Egy-egy csarnok bekerülési értéke átlagosan 200 millió Ft, az alapterület 1 000-1 800 m². Ezeket a megye saját erős beruházásként építi meg majd, a települési önkormányzat a telket illetve a telekhatárig a közműveket kell, hogy biztosítsa. A felépült csarnokot az önkormányzat, vagy a Békés Megyéért Vállalkozásfejlesztési Közhasznú Közalapítvány (BMVA) üzemeltetné. Az előzetes kalkulációk szerint az Alapítvány a teljes hálózatot egységes elvek szerint működtetné, ennek megfelelően kedvezőbb pénzügyi feltétellel tudja vállalni egy-egy csarnok működtetését, mintha azt a települési önkormányzat üzemeltetné.

A telephely program pénzügyi szempontból úgy működik, hogy a megye 20 éves bérleti időtartamra, a létesítmény után a kalkulált 6,10 CHF/m²/hó (2007.január.11.-én érvényes 155,57 Ft/CHF átlagos árfolyamon számítva 950 Ft/m²/hó + ÁFA) bérleti díjat a települési önkormányzatnak számlázza ki, a település pedig a szolgáltatást igénybe vevő vállalkozóknak. A településnek tehát lehetősége van az általa továbbszámlázott bérleti díjat eltéríteni a megye által számlázott bérleti díjtól. Ennek jelentőségét abban látjuk, hogy külön bérleti díjat határozhat meg a települési önkormányzat az inkubációs céllal betelepülni szándékozó vállalkozónak, ettől eltérő bérleti díjat a már működő, telephelyet igénylő vállalkozónak.

Az említettek közül következik, hogy a Megyei Önkormányzat nem köti ki, nem határozza meg az építmény célját, hasznosítási módját. Azt a települési önkormányzatok saját döntésük szerint adhatják tovább akár inkubátorházként, akár vállalkozói telephelyként vagy vegyesen.

Az említett 20 éves bérleti díj futamidejét a Megyei Önkormányzat kötvénykibocsátásához igazodás indokolja. Amennyiben a település rövidebb futamidőt kíván meghatározni, abban az esetben a bérleti díj változni (emelkedni) fog, mivel a kötvény visszavásárlásra a fedezetet így rövidebb futamidő alatt kell megteremteni. Mindez 10 éves futamidőt figyelembe véve azt jelenti, hogy a bérleti díj ebben az esetben 7,95 CHF/m²/hó + ÁFA (2007.január.11.-én érvényes 155,57 Ft/CHF átlagos árfolyamon számítva 1 237 Ft/m²/hó + ÁFA)

A futamidő lejártával a települési önkormányzatnak lehetősége van maradványértéken megvásárolni az ingatlant, vagy tovább bérelni azt.

Természetesen ha a települési önkormányzat a futamidő alatt úgy dönt, hogy meg kívánja vásárolni az ingatlant, nem kell a futamidő végéig várnia, ezt bármikor megteheti.

Az inkubátorházak működtetése további költségekkel is jár. Ezek egy részét – technológiai célú energia – a betelepült vállalkozó az általa elfogyasztott energia mennyisége alapján közvetlenül fizeti meg a szolgáltatónak (külön mérőórák alapján).

Újabb kategóriát jelent a kötelezően igénybe veendő és a nem kötelező szolgáltatások köre.

A Vállalkozói telephely program által nyújtandó szolgáltatásokat több szempont szerint csoportosíthatjuk. A kötelezően igénybe veendő szolgáltatások csoportjába a vállalkozói telephely rezsi jellegű költségei tartoznak, amibe beleértjük az épület működtetésének költségeit (víz,szennyvíz, javítás, karbantartás, takarítás, telephely őrzés-védelem, közös helyiségek használata, stb.)

A másik csoportba, a nem kötelezően igénybe vehető szolgáltatások tartoznak. Ide soroljuk a következő szolgáltatásokat:

- telefonközpont
- postafiók, irodai szolgáltatások
- előadóterem, használata
- műszaki, gazdasági, jogi tanácsadás
- könyvelési szolgáltatás
- fordítás, tolmácsolás
- internet kapcsolat
- pályázati tanácsadás, pályázatírás
- Mikrohitel, Mikrohitel + tanácsadás, és hitelügyintézés
- Banki ügyintézés, banki hitelügyintézés

A kötelezően igénybe veendő szolgáltatások körébe tartozik az épület kalkulált értékcsökkenése (2-5 %/év), a karbantartásokra, javításokra képezett keret, a nem technológiai célú energia (közüzemi díjak, fűtés, világítás), és az egyéb közös költségek. A vállalkozók a fizetendő rezsiköltséget az első évben egy kalkulált előleg alapján fizetik, az év zárásakor a tényleges összeg – kalkulált összeg különbözetét rendezik.

Jelenleg még nem állnak rendelkezésre a csarnokok tervei, nem ismerjük a konkrét településeket, az alapterületeket, az energia szükségleteket, a közmű igényeket, a várható víz fogyasztást, őrzés-védelem árajánlatát stb. Emiatt a pontos rezsiköltség kalkulációt elvégezni most még nem tudjuk.

Nem kötelező szolgáltatások:

A megrendelhető szolgáltatások díjának ármeghatározását a telephelyi adminisztráció bér+ járulékköltségéből, a várható irodai rezsiköltségekből valamint a BMVA központi költségeinek leosztott részéből kalkuláljuk ki.

III. A települési önkormányzatok feladatai

A Megyei Önkormányzat a települési önkormányzat által biztosított telekre építi fel az ipari csarnokot. Ebből következően az építési engedély megszerzéséhez szükséges minimum feltételek megteremtése a települési önkormányzat feladata. Ez az esetleges művelési ág átminősítését, a helyi rendezési terv módosítását illetve a közművek telekhatárig történő biztosítását jelenti. Nem kötelező feltétel, de mindenképpen segítséget jelent, ha a telek be is van kerítve.

További, valamennyi fél számára rendkívül fontos szempont a leendő bérlők megkeresése, tőlük szándéknyilatkozat bekérése. Várhatóan a rendelkezésre álló megyei keret meghaladó mértékű igény lesz a vállalkozói telephely építésre. A helyszínek közötti döntés elsősorú szempontja a szándéknyilatkozatok szerinti alapterület igény, illetve a tervezett csarnokok minél nagyobb arányú kihasználtsága lesz.

Várjuk a települések együttműködési szándéknyilatkozatát a jelen program kapcsán, ami után elkezdődhetnek a tárgyalások.

Ismételten megjegyeznénk, hogy a települési önkormányzat döntésétől függ, hogy a létrehozandó csarnokot már működő vállalkozásoknak telephelyként, vagy új vállalkozások számára inkubátorházként kívánja hasznosítani?

A települési önkormányzatok által biztosított telekre a beruházást az építési tervdokumentáció elkészítését is beleértve a Megyei Önkormányzat valósítja meg saját erőből. Visszatérő kérdés, hogy saját erő kiegészítést biztosít-e a Megyei Önkormányzat azoknak a települési önkormányzatoknak, akik a DAOP 2007. 1.1.1. Ipari területek, ipari parkok, és vállalkozói inkubátorházak infrastrukturális fejlesztése című kiírására kívánnak pályázni? A válasz az, hogy nem.

Békés megye kiemelt projektje a „Vállalkozói telephely” program, amelynek a támogatásáról február hónapban a Kormány dönt. Ez 8 megyei települést érintő, technológiailag jobban felszerelt, nagyobb alapterületű csarnoképítési program. A DAOP pályázat értékelőinek a szempontjából ezért várhatóan nem jelent előnyt, ha a Megyei Önkormányzat az említett kiírásra pályázatot benyújtó települési önkormányzattal közösen szerepel. Mivel a Pályázati útmutató szerint „zöldmezős” beruházás („A” pályázati cél) várható nyerteseinek száma a Dél-alföldi Régióban 8-10 pályázó (Békés megyére vonatkoztatva kb. 3), ezért nagyobb eséllyel pályázik az, aki pályázatát önállóan nyújtja be.

Egy másik kérdés, amely arra vonatkozik, hogy meglévő épület átalakítása, hasznosítása (ú.n. „barnamezős” beruházás) támogatható cél-e a Megyei Önkormányzat szempontjából? Mivel a kidolgozott konstrukció az eddig említettekben következően a „zöldmezős” beruházásokat támogatja, a feltételek és a szempontrendszer is erre készült el, ezért elsősorban ezeket részesítjük előnyben. A „barnamezős” beruházásokat ettől függetlenül nem zárjuk ki. Fontos szempont, hogy a felújítást, átépítést követően létrejövő épület hasznos alapterülete legalább 1 000 m² legyen. Lényeges természetesen az is, hogy az épületet mennyiből és milyen pénzügyi-gazdasági mutatókkal lehet működtetni?

A programmal kapcsolatban kérdéseiket és észrevételeiket megtehetik az alábbi elérhetőségeken: Békés Megyéért Vállalkozásfejlesztési Közhasznú Közalapítvány, 5600 Békéscsaba József A. u. 2-4. , (66) 442-520 , asiofoki@bmva.hu.
Kapcsolattartó: Baranyó Géza, Siófoki Attila

Békéscsaba, 2008. január. 21.

Domokos László
elnök