

Tárgy: A LISZ Kft. beszámolója az Inkubátorház és a kishajó kikötő üzemeltetéséről

Sorszám: III/3.

Előkészítette: Méri Zoltán ügyvezető
LISZ Kft.

Döntéshozatal módja:
Egyszerű szótöbbség

Véleményező bizottság: Pénzügyi Bizottság

Tárgyalás módja:
Nyilvános ülés

Előterjesztés

Békés Város Képviselő-testülete

2010. november 25-i ülésére

Tisztelt Képviselő-testület!

Méri Zoltán, a LISZ Kft. ügyvezetője elkészítette az Inkubátorház és a Körösmenti Kishajó-kikötő, Átemelő Ökoinformációs Pont és 2010. évi üzemeltetéséről szóló beszámolót.

A beszámolót jelen előterjesztéshez mellékelten terjesztjük a T. Képviselő-testület elé.

Határozati javaslat:

1. Békés Város Önkormányzata Képviselő-testülete a LISZ Kft-nek az Inkubátorház 2010. évi üzemeltetéséről szóló beszámolóját elfogadja.

2. Békés Város Önkormányzata Képviselő-testülete a LISZ Kft-nek a Körösmenti Kishajó-kikötő, Átemelő és Ökoinformációs Pont 2010. évi üzemeltetéséről szóló beszámolóját elfogadja.

Határidő: értelem szerint

Felelős: Izsó Gábor polgármester

Békés, 2010. november 22.

Izsó Gábor
polgármester

.....
Jogi ellenjegyző

.....
Pénzügyi ellenjegyző

LISZ KFT
BÉKÉS, PETŐFI S. U. 21.
Tel/Fax: 06-66-411-177
E-mail: liszkft@t-online.hu

Ikt.sz.:

Címzett:
Polgármesteri Hivatal
Békés, Petőfi u. 2.
Izsó Gábor polgármester

Tárgy: Beszámoló a kikötő 2010
1-10. -havi adatairól

Tisztelt Polgármester Úr!

A Körösmenti Kishajó-kikötő, Átemelő és Ökoinformációs pont 2010. évi működéséről az alábbiakban tájékoztatom:

- 1./ Az adatok október végiek, gyakorlatilag felölelik a teljes gazdasági évet, mert a kikötő eddig üzemelt.
- 2./ A kikötő teljes éves bevétele 2010-ben 1.253.120,- Ft volt, mely a kikötőhelyek bérleti díjait, az átemelések díjait, és különböző eszközök bérleti díjait tartalmazza. Ez az összeg mintegy 200 ezer forinttal elmarad a tavalyitól, mely elsősorban abból adódik, hogy kiesett az árvíz miatt több mint egy hónap. A kihasználtság sem éri el a 2009-es adatokat, mely részben az áremelésekkel is magyarázható.
- 3./ A kikötő működtetésével kapcsolatban összesen 3.990.536,- Ft költség merült fel, melyből 2.411.710,- Ft vállalkozói díj, 1.114.680,- Ft a pontonok be és kirakodása (ez a kétszeri ki be rakodás miatt duplája a tavalyinak), 143.352,- Ft áramdíj, 32.789,- Ft anyag, 70.680,- Ft javítás-karbantartás, 135.725,- Ft belső szolgáltatás (LISZ Kft által végzett szállítás, szak és segédmunka), 36.600,- Ft értékcsökkenési leírás (a csónakszállító tréler után), szakértői díj: 45.000,- Ft.
- 4./ Látható, hogy a kikötő a jelenlegi körülmények között rentábilisan nem üzemeltethető. A hajók őrzési díját sem képes kitermelni.
- 6./ A jelenlegi formában történő üzemeltetés kötelező időtartamának lejártával célszerűnek látjuk átgondolni annak lehetőségét, (egyeztetve a Körösök Völgye Natúrpark Egyesülettel) hogy a hajókat ne a pontonokhoz, hanem a kikötőmedence műszakilag megfelelően megerősített partvonalához lehessen kikötni. Ezáltal kiküszöbölhetők a pontonok ki-be rakodásának és karbantartásának költségei.
- 7./ Érdemes átgondolni annak lehetőségét is, hogy hogyan lehetne a dánfoki tábor és a kikötő üzemeltetését összevonni, vagy a kikötő mellé szabad strandot és a vízitúrázók, horgászok igényeit kielégítő kempinget telepíteni. Ezek üzemeltetése plusz bevételi forrást jelenthetne, a kikötő bevételeivel együtt esetleg megfelelő jövedelmet biztosítana az üzemeltetőnek. Hivatali munkatársunk javaslatát tolmácsolva: a dánfoki tábor porta épületében történő szolgálati lakás kialakításával is segíthető lenne a probléma megoldása.

Békés, 2010. november 18.

Méri Zoltán sk.
ügyvezető

LISZ KFT
BÉKÉS, PETŐFI S. U. 21.
Tel/Fax: 06-66-411-177
E-mail: liszkft@t-online.hu

Ikt.sz.:

Címzett:
Polgármesteri Hivatal
Békés, Petőfi u. 2.
Izsó Gábor polgármester

Tárgy: Beszámoló az inkubátorház
2010. évi működéséről

Tisztelt Polgármester Úr!

Az önkormányzat tulajdonában lévő Verseny u.-i Inkubátorház 2010.évi üzemeltetési tapasztalatairól az alábbiak szerint tájékoztatom:

A LISZ Kft az inkubátorház üzemeltetői feladatait az önkormányzattal 2010. május 28-án kötött üzemeltetési szerződés alapján végzi.

Ennek keretében megbízási szerződés alapján intézményi menedzsert foglalkoztat Gyebnár Péter személyében, aki a napi üzemeltetési feladatokon túl gondoskodik a leendő bérlők felkutatásáról, az érdeklődőket tájékoztatja a lehetőségekről, előkészíti a bérleti szerződéseket, tartja a kapcsolatot a bérlőkkel, jelzi az esetlegesen felmerülő problémákat a LISZ Kft és a kivitelező felé.

A műszaki átadás óta a bérlemények feltöltése elkezdődött. Az inkubátorház jelenlegi kihasználtságát az alábbi grafikon táblázat mutatja:

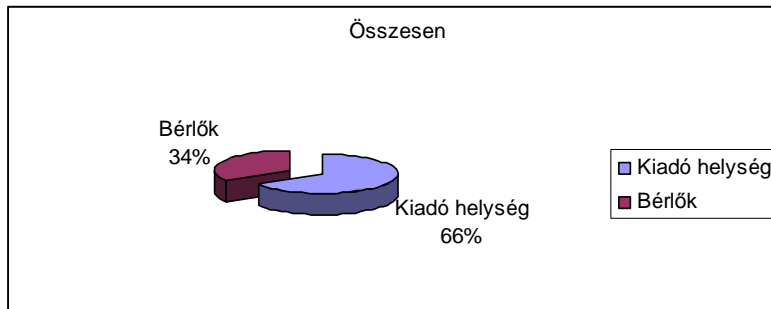
INKUBÁTORHÁZ -BÉKÉS

Az Inkubátorház feltöltése nem a pályázatban meghatározottak szerint történt meg. A projekt megvalósítás a pályázatban tervezett 2009. október 31-ről előbb 2010. március 31-re (támogatási szerződés), később a kivitelező nem ütemszerű előrehaladása okán 2010. szeptember 17-re módosult. A tervek szerint a kiviteli munkák befejezése és a projekt zárása közötti több mint egy hónapos időtartam biztosította volna, hogy az elkészült létesítmény feltöltése megtörténjen, de a valóságban ez az időtartam egy hétre szűkült, így a várt eredmények nem teljesültek.

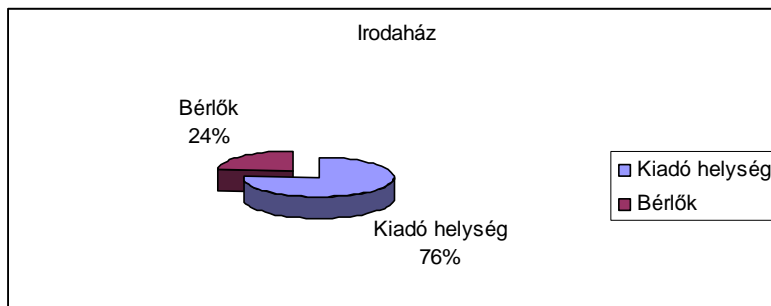
Bérlemények (db):

	Irodaház		Műhely		Raktár		Összesen	
	db	%	db	%	db	%	db	%
Összes helység:	13	100	12	100	8	100	33	100
Bérbeadva:	4	31	8	67	5	63	17	52
Szabad helység:	9	69	4	33	3	37	16	48

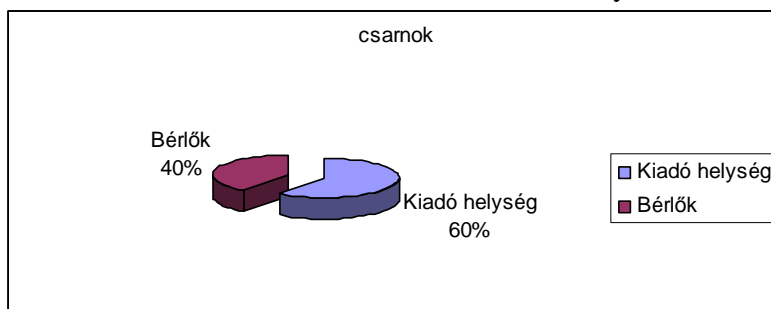
Az inkubátorház feltöltése folyamatos. 2010.11.15-én a 33 kiadó helységből 17-nek van bérlője. Ezen felül 3 raktár után érdeklődnek a 2.csarnokban.



Az irodaház 13 irodájából 4-nek van bérlője.



A csarnokok 8 raktárából 3 szabad és a 6 műhelyből 3. Ez összességében:



A DAOP-1.1.1/A-2008-0012 azonosítójú, a „Békési inkubátorház létrehozása” tárgyú támogatási szerződésben vállalt indikátorok és azok teljesülését az alábbi táblázat mutatja be.

Jelenleg a fenntartási időszak első éve oszlopban található számokat kell teljesítenünk. A teljesítés jelenlegi értékei az utolsó oszlopban találhatóak. Szürke alapszínnel kiemelésre kerültek a nem teljesített mutatók.

Indikátor neve	Típus	Mértékegység	Bázisék	Fenntartási időszak (célérték)						Jelenleg érvényes érték
				2008	2010	2011	2012	2013	2014	
1 A vállalkozói inkubátorházakba betelepülő vállalkozások által elért bruttó hozzáadott érték (BHÉ) növekedés a kötelező fenntartási időszak alatt	eredmény	Ft	10 millió	13 millió	13,1 millió	13,2 millió	13,5 millió	14 millió	14 millió	307 millió
2 A program hatására teremtett új munkahelyek száma	hatás	fő	11	18	18	18	24	30	30	18
3 Teremtett munkahelyek száma - nők	eredmény	fő	3	4	4	4	6	6	6	6
4 Teremtett munkahelyek száma - hátrányos helyzetűek	eredmény	fő	1	1	1	1	1	1	1	1
6 Támogatás által indukált beruházások nagysága	hatás	Mrd Ft	0	0,01	0,01	0,01	0,01	0,02	0,02	0,01
7 Új inkubátorház kialakítása esetén a betelepülő vállalkozások száma	eredmény	db	7	13	15	15	17	17	19	10
8 Ipari parkokba /ipari területekre épített új ipari hasznosítási épület kihasználtsága (csarnok, raktár, stb.)	eredmény	%	5	35	40	45	60	80	80	70
9 Inkubátorház fejlesztése esetén kihasználtsága	eredmény	%	70	100	100	100	100	100	100	30
10 Inkubátorházba betelepült vállalkozások számának növekedése	eredmény	db	0	13	15	15	17	17	19	10
11 A fejlesztés által kialakított új szolgáltatásokat igénybe vevő vállalkozások száma	eredmény	db	7	13	15	15	17	17	19	10

A létesítmény feltöltését két módon kívántuk megvalósítani:

- volt bérlők visszaköltöztetése,
- új bérlők beköltöztetése.

A felújítás előtti 7 bérlő közül 4 költözött vissza. A vissza nem térők a tervezettnél egy évvel hosszabb kiviteli munkák miatt új bérleményeket vettek igénybe a város más részein, így nekik egy újabb költözés indokolatlan költségeket jelentett volna, amit nem kívántak vállalni.

A potenciális új bérlők megkeresése több csatornán történt, melyek közül a személyes megkeresést emelném ki, mivel a leghatékonyabbnak az bizonyult. A beköltözött 6 új vállalkozás közül mindegyik a megnyitást követő aktív önkormányzati sajtócikkekből értesült a lehetőségről és személyes kapcsolatokon keresztül sikerült meggyőzni őket a bérlet előnyeiről.

Jelenlegi bérlők:

1. **Home-Care Bt.** – Kórházi ápolásnak minősülő otthoni szakápolás.
2. **Botondautó Kft.** – Gépjárműjavítás
3. **Csonka Biztonságtechnika Kft.** - Biztonságtechnika, Ipari folyamatirányítás
4. **Danaprop Kkt.** - Fém- és Műanyagipari Közkereseti Társaság
5. **Bányai János** – Biobrokkelt készítő gépek előállítás
6. **Saser Elektronik Kft.** – Elektronikai alkatrészek összeszerelése
7. **Glass4ever Kft.** – Törhetetlen poharak forgalmazása
8. **Windrise Hungary Kereskedelmi és Szolg. Kft.** - szélenergiatermelő egységek építése, üzemelése
9. **Sárközi Sándorné** – Pékáru előállítás és szállítása
10. **Karsai Csaba** – Burgonya válogatása, csomagolása

A Szuperinfo hirdetési lapban két alkalommal jelent meg hirdetés, melyet követően számos érdeklődő megkeresett, de bérleti szerződés nem kötött.

A létesítmény átadása ünnepélyes keretek közt történt, 2010. szeptemberben. Több száz meghívó került kiküldésre a békési vállalkozásoknak, vállalkozóknak, de közülük csak 2 cég képviseltette magát. Mint azt a korábbi tapasztalatok (agrárinnovációs központ) is jól mutatják, a vállalkozók az idejüket üzleti ügyeikkel töltik, információs napokon, rendezvényeken nem vesznek részt, a számunkra szükséges információkat személyes, bizalmi viszonyokon alapuló kapcsolatokon keresztül szerzik. Ennek következményeképpen nem a vállalkozókat kell az inkubátorházba hívni, hanem a vállalkozókat kell megkeresni. Ez folyik jelenleg is, a látókörbe kerülő vállalkozások megkeresésre kerülnek és számukra átadásra kerül az információ.

A projekt megvalósulása idején tetőzött a gazdasági válság, amely jelentős tényezőként befolyásolta a projekt sikerét. A helyi vállalkozások bevételei csökkentek, lehetőségeik szűkültek, így nem tudtak az új létesítménybe kellő számban beköltözni.

Az Önkormányzat számos vállalkozást segítő programja ezt próbálta ellentételezni, melynek sikerei láthatóak.

A beruházási program zárása óta az alábbi számszerűsíthető eredményekről készült jelentés:

A LISZ Kft könyvelésében az inkubátorház működtetésével kapcsolatban az alábbi költségek kerültek rögzítésre:

Anyag és eszközvásárlás:	284.779,- Ft
Javítás, karbantartás:	117.505,- Ft
Szolgáltatások igénybevétele:	34.458,- Ft
Társüzemi szolgáltatás: (szállítás, park)	77.420,- Ft
Menedzser vállalkozói díja:	400.000,- Ft
Közp.ir. általános ktg.	210.257,- Ft
Összesen:	1.124.296,- Ft
ÁFA	281.074,- Ft
Mindösszesen:	1.405.370,- Ft
Ebből önkormányzat felé leszámházva:	1.010.731,- Ft
ÁFA	252.683,- Ft
Összesen:	1.263.413,- Ft

A különbség a kft. saját költségeként merült fel, korábbi Verseny utcai bérleménybevételekkel szemben.

Az Önkormányzat költségvetésébe az alábbi táblázat szerint bérleti díj bevételek folytak be:

	Leszámházott tételek 2010.10.26-án
Vállalkozás neve	Összesen (Ft)
Glass4ever Hungary Kft.	14 873
Békési Home-Care Bt.	39 800
Csonka Biztonságtechnika Kft.	41 378
Danaprop Kkt.	84 584
Bányai János ev.	66 379
Saser Elektronik Kft.	57 076
Sárközi Sándorné	133 801
Windrise Hungary Ker. és Szolg. Kft.	17 175
Összesen	455 066

Kérem tájékoztatónk szíves tudomásul vételét

Békés, 2010. november 22.

Méri Zoltán sk.
ügyvezető