

Tárgy: Tájékoztató az önkormányzati nagyberuházások fenntarthatóságáról

Sorszám: IV/8

Előkészítette: Gál András osztályvezető
Műszaki Osztály

Döntéshozatal módja:
Egyszerű szótöbbség

Véleményező bizottság: Pénzügyi Bizottság

Tárgyalás módja:
Nyilvános ülés

Egyéb előterjesztés

Békés Város Képviselő-testülete

2008. december 18-i ülésére

Tisztelt Képviselő-testület!

Pályázati, illetve céltámogatási pénzeszközök segítségével megvalósuló önkormányzati nagyberuházások fenntarthatóságával kapcsolatban a viszonylag magas saját erő igényű beruházásokat vizsgáljuk meg az alábbiakban. Az iskola-felújítást ilyen szempontból a 90 %-os támogatás miatt nem érdemes vizsgálni, mivel kötelező önkormányzati feladatot lát el, és alapvető cél az üzemeltetési költségek csökkentésének elérése volt a pályázatban. Jelenleg a kiviteli tervek készítése folyamatban van, és szeretnénk a jelenlegi energiafelhasználást 50%-al csökkenteni utólagos hőszigeteléssel, új nyílászárókkal, hőszivattyús VRV rendszerrel, esetleg gázmotoros elektromos áram előállítással, napkollektorokkal, napcellákkal. Az üzemeltetési költségekben évente legalább 5-8 millió forintot tud majd az iskola spórolni.

Nem önkormányzati kötelező feladatot ellátó, 50%-os, illetve 50% körüli támogatottságú nagyberuházás kettő van folyamatban: az inkubátorház és a tanuszoda létrehozása. A két beruházás fenntarthatóság szempontjából merőben különbözik egymástól, hiszen az egyik alapvetően csak bevételt termel, a másikonál az üzemeltetés költségeit meg sem közelíti a várt bevétel.

Az inkubátorház pályázatnál előre tudtuk a kiírás szerinti korlátokat, az elnyerhető maximális összeget céloztuk meg műszaki tartalommal, és nagy hangsúlyt fektettünk itt is a működtetési célú energiaköltségek csökkentésére. A tanuszodánál fix összegű állami céltámogatás mellett csak a minimálisan elismert saját erőt terveztük be, viszont igényként is olyan minimális műszaki tartalom fogalmazódott meg, amely a fenti összforrást mindenképpen meghaladja. Ismerve azt, hogy a tanuszoda üzemeltetése támogatást fog igényelni, így a működtetési költségek csökkentése érdekében itt a termálvíz hőenergiáját fogjuk felhasználni.

1. Az inkubátorház beruházásnál a vállalkozások támogatása mellett cél a gazdasági haszon realizálása, a saját erő résznek belátható időn belüli megtérülése. A pályázatban is szerepeltetett megvalósíthatósági tanulmány ezen része az alábbi:

Megtérülési számítások inkubátorház:

Kezdő befektetés összesen:	300 000 000	Ft
Kezdő befektetés önereje:	150 000 000	Ft
Átlagos jövedelem:	11 186 078	Ft/év
Megtérülési idő összesen	27	év

(kezdő befektetés összege/éves átlagos jövedelem):		
Megtérülési idő saját erőre		
(kezdő befektetés összege/éves átlagos jövedelem): 13 év		
Nettó jelenérték összességében		
(képződő pénzáramok - kezdő befektetés):	288 559 037	Ft
Nettó jelenérték saját erő tekintetében		
(képződő pénzáramok - kezdő befektetés):	438 559 037	Ft
Belső megtérülési ráta összességében		
(amikor NPV=0):	0.0135	
Belső megtérülési ráta saját erő tekintetében		
(amikor NPV=0):	0.0277	

A fenti értékek két formában kerültek kiszámításra: először a beruházás összköltségét tekintve, majd a saját erő tekintetében. Ez a kettősség segít megítélni azt, hogy az önkormányzat támogatás nélkül milyen feltételekkel tudná megvalósítani a fejlesztést.

ÁRKÉPZÉS

Az ötletgazda Önkormányzat célja, hogy a kezdő vállalkozásokat támogassa. Ez a cél a bérleti díj kialakításának rendszerében is megjelenik. A betelepülő vállalkozásoknak kedvezményes bérleti díjat biztosítunk az első 3 évre. Ez az idő egy életképes vállalkozás esetében általában elég arra, hogy a stabil működését megteremtse, a helyi viszonyokat megismerje, és némi jövedelemre tegyen szert. A 4. évtől a bérleti díj folyamatosan növekvő mértékűt vesz fel (átlagosan évi +10%, majd +20%). Ezt összességében az alábbi táblázat mutatja:

Inkubátorházban eltöltött évek száma:	Bérleti díj (Ft/m ² /hó)		
	iroda	csarnok	raktár
1	1 500	700	700
2	1 500	700	700
3	1 500	700	700
4	1 650	800	800
5	1 800	900	900
6	2 100	1 100	1 100
7 és 7-nél több	2 500	1 300	1 300

A táblázatban foglalt díjak természetesen jelenértékek, évente az infláció mértékét követő korrekció várható.

A bérleti díjak meghatározása során alapul vettük a hozzánk legközelebb fekvő („versenytárs”) békéscsabai inkubátorház díjait. Alapelvünk volt, hogy az ott szokásos díjaktól alacsonyabbat kell meghatározni, mert kisebb a település, kisebb a vállalkozói kedv, és még nincs „bejáratva a ház”.

A nyújtott szolgáltatások esetében az árképzés alapja, hogy a felmerülő költségeket finanszírozni tudjuk a bevételekből, így a piacinál alacsonyabb árakat határoztunk meg, ahogy az alábbi táblázatból is kiderül.

Szolgáltatás	Díj
tárgyalóterem bérbeadása	500 Ft/óra

irodatakarítás	200 Ft/hó/m ²
irodai szolgáltatás (fénymásolás, nyomtatás, faxolás)	10 Ft/oldal
irodai szolgáltatás (gépelés, szövegszerkesztés)	200 Ft/oldal

Fenti árak mindkét táblázatban nettó árak.

Bérleti díjból származó bevételek:

	ssz.	alapterület (m ²)	bérleti díj (Ft/m ²)	bérleti díj (Ft)
irodaház	1	16,00	1 500	24 000
	2	19,92	1 500	29 880
	3	15,92	1 500	23 880
	4	11,45	1 500	17 175
	5	14,91	1 500	22 365
	6	15,69	1 500	23 535
	7	10,95	1 500	16 425
	8	13,06	1 500	19 590
	9	9,71	1 500	14 565
	10	13,59	1 500	20 385
	11	17,36	1 500	26 040
	12	10,69	1 500	16 035
	13	16,33	1 500	24 495
csarnok 1	1	96,95	700	67 865
	2	97,67	700	68 369
	3	97,67	700	68 369
	4	96,95	700	67 865
	5	97,67	700	68 369
	6	97,67	700	68 369
raktár 1	1	25,36	700	17 752
	2	25,45	700	17 815
	3	25,45	700	17 815
	4	25,36	700	17 752
csarnok 2	1	96,95	700	67 865
	2	97,67	700	68 369
	3	97,67	700	68 369
	4	96,95	700	67 865
	5	97,67	700	68 369
	6	97,67	700	68 369
raktár 2	1	25,36	700	17 752
	2	25,45	700	17 815
	3	25,45	700	17 815
	4	25,36	700	17 752

Bérleti díjból származó bevétel összesen:	1 239 050
--	------------------

Plusz szolgáltatásokból származó bevételek:

	díj	egység/hó	össz bevétel (Ft)
tárgyalóterem bérbeadása	500 Ft/óra 200	10 alkalom	5 000
irodatakarítás irodai szolgáltatás (fénymásolás, nyomtatás, faxolás)	Ft/hó/m ²	80 m ²	16 000
irodai szolgáltatás (gépelés, szövegszerkesztés)	10 Ft/oldal 200 Ft/oldal	1000 oldal 50 oldal	10 000 10 000

Plusz szolgáltatásokból származó bevételek összesen:	41 000
---	---------------

Összes bevétel (Ft/hó):	1 280 050
--------------------------------	------------------

A megtérülési számításoknál havi 932 eFt nettó eredménnyel számoltunk, a rezszi költségek természetesen a bérleti díjon felüliek és kiszámlázásra kerülnek.

Fenti számítások alapján is látszik, hogy az inkubátorház beruházás egy megtérülő beruházás, és a vállalkozások támogatása mellett az sem elhanyagolható szempont, hogy a jelenlegi teljesen leromlott állagú ingatlanon korszerű, a város vagyonát jelentősen növelő beruházás jön létre.

2. A tanuszoda beruházásnál nincs értelme megtérülési számításokat végezni, mivel a bevételek meg sem fogják közelíteni a kiadásokat. A működési költségeket az alábbiakban próbáljuk meg levezetni, a következők feltételezésével:

- az üzemeltetést az Egyesített Szociális Intézmény és Rendelőintézet végzi (üzemeltető személyzet),
- napi 12 óra nyitva tartás,
- téli időszakban a napi középhőmérséklet mínusz 5 C° foknál nem alacsonyabb egyetlen nap sem,
- 5 fő új üzemeltető személyzet
- **az üzemeltetési költségek csak becsült költségek, a rendelkezésre álló tervdokumentációk felhasználásával, és más uszodáktól származó költségek adaptálásával készültek, ±15% eltérés is lehetséges!**

Tanuszoda becsült üzemeltetési költsége 2010 évre:

Megnevezés	2010. év
	[nettó ezer Ft]
Fenntartási anyag: gépészet	4500
Fenntartási anyag: gép, berendezés	750
Üzemelési anyag	2400
Vízfelhasználás	3500
Villamosenergia költség	8500
Gázenergia költség	720
Anyagköltség	20370
Szállítási, fuvarozási költségek	268
Idegenek által végzett fenntartási ktg: közmű	1000
Idegenek által végzett fenntartási ktg: ingatlan	300
Idegenek által végzett fenntartási ktg: gép,berendezés	1000
Idegenek által végzett fenntartási ktg	800
Telefon költség	60
Egyéb anyagjellegű költségek	200
Igénybe vett anyagjellegű szolgáltatás	3628
Szakértői díj, szakvélemény költség	300
Köztisztasági, takarítási díj	150
Egyéb szolgáltatások	30
Felosztott hatósági díjak, illetékek	800
Egyéb szolgáltatás	1280
ANYAGJELLEGŰ RÁFORDÍTÁS ÖSSZESEN	25278
Tárgyévi bérköltség	9470
Bérköltség	9470
Bérbírlékok	3160
Egyéb személyi jellegű kifizetések	1000
SZEMÉLYI JELLEGŰ ÖSSZESEN	13630
Immateriális javak értékcsökkenési leírása	20
Tárgyi eszközök értékcsökkenése	13000
Terv szerinti értékcsökkenés	4000
ÉRTÉKCSÖKKENÉS	17020
KÖZVETLEN KÖLTSÉGEK ÖSSZESEN	38908

Látható, hogy az amortizációt nem számolva is nettó 39 millió forintos üzemeltetési költség jelentkezik, amit a néhány százezer forintos bevétel nem tud ellensúlyozni. Az üzemeltetési költségeket a nyitvatartási idő szűkítésével természetesen lehet csökkenteni, de ez csak néhány millió forintot jelentene, ugyanis a vízgépészet és a légtechnika 24 órás üzemben működik. **Ez a beruházás évente legalább nettó 38 millió forintos működési támogatást igényel.**

Határozati javaslat:

Békés Város Önkormányzata Képviselő-testülete az önkormányzati nagyberuházások fenntarthatóságáról szóló tájékoztatót tudomásul veszi.

B é k é s, 2008. december 10.

Izsó Gábor
polgármester

.....
Jogi ellenjegyző

.....
Pénzügyi ellenjegyző