

Budakeszi Vállalkozói Park
A jövő vállalkozói igényes környezetben

Üzleti Terv

Vezetői összefoglaló:

Budakeszi Város Önkormányzatának egyik legfontosabb fejlesztési célkitűzése a Budaörsi út mellett található, Budakeszi 2746-2747 helyrajzi számú területeken elhelyezkedő felhagyott szennyvíztisztító telep rekultivációja és hasznosítása.

A tervezett fejlesztés eredményeként 26.925 m² nagyságú területen a belső úthálózat és közmű infrastruktúra kialakítása után 13 darab, egyenként 1500-2500 m² nagyságú telekrész kerül kialakításra. Az így kialakuló telekrészek összes hasznosítható területe 22.959 m².

A telekméret illetve a Vállalkozói park területfelosztásánál és a telekméretek meghatározásánál figyelembe vettük a korábbi években az Önkormányzatot megkereső, fejlesztési területeket kereső cégek igényeit, illetve elvárásait.

A fejlesztés átfogó célja, hogy Budakeszi Város Önkormányzata a betelepülő vállalkozások új telephelyeinek kialakításával, a meglévő terület elérhetőségének javításával, és a vállalkozói együttműködések háttérének biztosításával teret adjon a vállalkozási kedv növekedésének. Ez utóbbi közvetett módon járul hozzá az önkormányzati bevételek növekedéséhez (helyi iparűzési adó, helyi adók), így a város prosperálásához.

A vállalkozói park kialakítása illetve a tervezett gazdasági modell révén megfelelő támogatást tud nyújtani a kezdő vállalkozások számára az induláshoz illetve a piacszerzéshez azáltal hogy az induláshoz szükséges forrásokat alacsony szinten tartja, és a bérleti díj fizetési konstrukciót hozzá illeszti a cégek várható fejlődési ciklusához.

Terveink szerint a betelepülő vállalkozások 30 új munkahelyet létesítenek Budakeszin. Figyelembe véve Budakeszi lakosságának az országos átlagot meghaladó képzettségi szintjét, megítélésünk szerint a betelepülő vállalkozások képesek lesznek az új álláshelyeket helyben lakó munkavállalókkal feltölteni.

1. A PROJEKTGAZDA BEMUTATÁSA

1.1. (A projektgazda tevékenysége és korábbi fejlesztései

(Röviden be kell mutatni a projektgazda önkormányzat felépítését, működését, főbb gazdaságfejlesztési feladatait, a rendelkezésre álló humánerőforrást. Szükséges kitérni a fejlesztendő iparterület eddigi szerepére a település életében, valamint szükséges táblázatban összefoglalni a települési önkormányzat elmúlt 5 évben uniós vagy hazai támogatásból megvalósított projektjeinek főbb adatait.)

Budakeszi gazdasági-társadalmi folyamatait alapvetően meghatározza, hogy a fővárosi agglomeráció magasabb státuszú budai részének egyik meghatározó települése, közvetlenül határos a XII. kerülettel. Az elmúlt 10 év statisztikai adatai alapján az ország meghatározó demográfiai trendjei – a népesség csökkenése, az egyszemélyes háztartások számának növekedése és az előregedés – Budakeszi város esetében korlátozottan érvényesülnek. Az országos szinten tapasztalható jelentős népességfogyással szemben a város lakónépessége a rendszerváltás után, a szuburbanizációs folyamatoknak köszönhetően jelentősen nőtt, bár a növekedés üteme csökkent. A lakónépesség az elmúlt 15 évben mintegy 10%/-kal nőtt, 2014-re megközelítette a 14 ezer főt. A növekedés elsősorban a folyamatosan pozitív belföldi vándorlási egyenleg eredménye, és csak elhanyagolható részben tudható be a 2004-2009 között tapasztalható természetes szaporodásnak. Azóta kismértékű természetes fogyás jellemzi a város társadalmát.

Budakeszi gazdasági-társadalmi folyamatait alapvetően meghatározza, hogy a fővárosi agglomeráció magasabb státuszú budai részének egyik meghatározó települése, közvetlenül határos a XII. kerülettel. Az elmúlt 10 év statisztikai adatai alapján az ország meghatározó demográfiai trendjei – a népesség csökkenése, az egyszemélyes háztartások számának növekedése és az előregedés – Budakeszi város esetében korlátozottan érvényesülnek. Az országos szinten tapasztalható jelentős népességfogyással szemben a város lakónépessége a rendszerváltás után, a szuburbanizációs folyamatoknak köszönhetően jelentősen nőtt, bár a növekedés üteme csökkent. A lakónépesség az elmúlt 15 évben mintegy 10%/-kal nőtt, 2014-re megközelítette a 14 ezer főt. A növekedés elsősorban a folyamatosan pozitív belföldi vándorlási egyenleg eredménye, és csak elhanyagolható részben tudható be a 2004-2009 között tapasztalható természetes szaporodásnak. Azóta kismértékű természetes fogyás jellemzi a város társadalmát.

Az iskolai végzettség tekintetében megállapítható, hogy a város lakosságában a felsőfokú végzettséggel rendelkezők aránya jóval magasabb, mint az országos átlag. A 25 év feletti népességnek közel 40%-a rendelkezik egyetemi, főiskolai végzettséggel (2011) – országosan, illetve Pest megyében ez az aránya a 20%-ot sem éri el -, illetve az érettségizettek számaránya is jóval magasabb. A magasabb képzettséggel hozható összefüggésbe a magasabb foglalkoztatási szint, a magasabb társadalmi státusz, kedvezőbb jövedelmi helyzet. 2015-ban Budakeszi – a mintegy 6000 kereső figyelembe vételével - az egy főre jutó adóalap elérte a 3 342 ezer Ft-ot, ami jelentősen meghaladja az Budapest nélkül mért országos 2,3 millió Ft-os adóalap átlagot. A szomszédos települések, mint Telki vagy Budajenő esetén a lakosság jövedelmi helyzete még ennél is kedvezőbb, így jelentős vásárlóerőt képvisel, ami Budakeszin is megjelenik, mint fizetőképes kereslet, ezáltal növelve a város vállalkozásainak bevételeit, az egyes funkciók kihasználtságát, biztosítva azok fenntarthatóságát.

2011-ben Budakeszin a regisztrált munkanélküliek aránya az egyik legalacsonyabb, 8,1% volt, szemben a Pest megyei 11,1%-kal.

„Az emberi erőforrások tekintetében a település a magyar városok humánerőforrásait vizsgáló kutatások alapján igen előkelő pozíciót foglal el a kisvárosok körében. Az agglomerációs gyűrű két települése, új szerveződési központja Budaörs és Budakeszi közös jellemzője a kiugró

gazdasági és munkaerőpiaci adottság, a jó innovációs potenciál mérsékelt humán (felsőoktatási és K+F) tevékenység mellett.”¹

A település törekvése, hogy a városi imázsához illeszkedő, környezetbarát ágazatok, vállalkozások telepedjenek meg a rendszerváltást követő években kialakított gazdasági, kereskedelmi, szolgáltató övezetekben. Az iparüzési adóbevételek alakulása általában elmarad a régió más járásközpontjainak adataitól, a külföldi tőke arányát tekintve sem éri el azok átlagát (17,3%), az átlagos nettó árbevétel is az egyik alacsonyabb a régióban (32 mFt 2012-ben).

Ez a vállalkozások méretbeli megoszlásával is összefügg, a városban nincs 250 főnél többet foglalkoztató társas vállalkozás, és csak négy esik a 50-249 fős létszámú csoportba. A 2013-as KSH adatok alapján a működő társas vállalkozások legnagyobb részben (314 vállalkozás) szakmai, tudományos, műszaki tevékenységet folytatnak, illetve jelentős még a információ, kommunikáció nemzetgazdasági ágban működők száma (110 vállalkozás). Számos cég képviseli a feldolgozóipart és építőipart is (58 illetve 70), a kiskereskedelem és szolgáltatói szektor viszonylag fejlett (lásd lentebb).

A település a főváros közelsége, kiterjedt erdőterülete okán a lakófunkció mellett hagyományosan a főváros egyik legismertebb rekreációs, turisztikai övezete is, ennek megfelelően a foglalkoztatásban is jelentős szerepe van az erdészeteknek (Pilisi Parkerdő Zrt. Budapesti, illetve Budakeszi Erdészete), vendéglátásnak (53 vendéglátóhely).

A fejlesztés hozzájárul a helyi és a betelepülő vállalkozások gazdasági tevékenységéhez szükséges üzleti és gazdasági háttér biztosításához. A beruházás megvalósításával a település üzleti infrastrukturális háttérének és szolgáltatásainak fejlesztése, a helyi vállalkozások megerősítése és a települési foglalkoztatás bővítése történik meg. A Felhívásnak megfelelően a vállalkozások üzleti környezetének és alap infrastrukturális háttérének bővítését kívánjuk megvalósítani. A kialakítandó vállalkozói park infrastruktúra fejlesztése elősegíti a befektetések technikai és szakmai feltételeinek javítását, az ipari növekedés fenntartását és a betelepítettségének növelését, emellett a beruházás hozzájárul a szolgáltatások komplex, minőségi fejlesztéséhez.

A fejlesztés hosszú távú célja, hogy Budakeszi Város Önkormányzata a betelepülő vállalkozások új telephelyeinek kialakításával, a meglévő terület elérhetőségének javításával, és a vállalkozói együttműködések háttérének biztosításával teret adjon a vállalkozási kedv növekedésének. Ez utóbbi közvetett módon járul hozzá az önkormányzati bevételek növekedéséhez (helyi iparüzési adó, helyi adók), így a város prosperálásához.

A beruházás jelentős mértékben hozzájárul a település gazdasági potenciáljának kiaknázásához. A településen új vállalkozások kezdenek meg gazdasági és üzleti tevékenységüket, ez által megyei és térségi gazdaságélénkítő hatások jelenhetnek meg. A település üzleti háttérét igénybe vevő vállalkozások számának növekedése gazdasági aktivitásbeli javulást, növekvő versenyképességet és minőségében és elterjedési körében is magasabb fokú szolgáltatásokat eredményezhet. A tervezett fejlesztések kivitelezése és fenntartása, valamint a vállalkozások működése során folyamatos munkaerőigény fog megjelenni a településen. A betelepülő vállalkozások működésük során legtöbb esetben az adott település szakképzett munkaerőjét veszik igénybe. Ez által nagymértékben hozzájárulnak a városban a munkanélküliség csökkentéséhez valamint ösztönzik a lakosság helyben történő munkavállalását, mely által a településen átmenő forgalom is csökkenhet.

Budakeszi Város Önkormányzata az utóbbi években az alábbi jelentősebb fejlesztéseket valósította meg:

Projekt megnevezése	A megvalósítás időpontja	A projekt összes költsége (Ft)	Az érintett operatív program, vagy hazai támogatási forma neve	A projekt azonosító száma
Budakeszi Városközpont Funkcióbővítő rehabilitációja	2010-2011	684.775.852,-Ft	Közép-Magyarországi Operatív Program	KMOP-5.2.1/B-2f-2009-0014
A Budakeszi Pitypang Óvoda kapacitásbővítése a növekvő gyerekszám települési befogadása és ellátása érdekében	2011	50.201.666,-Ft	Közép-Magyarországi Operatív Program	KMOP-4.6.1/B-09-2010-0026
Budakeszi bölcsődei ellátásának kapacitásfejlesztése	2013-2014	165.803.110,-Ft	Közép-Magyarországi Operatív Program	KMOP-4.5.2-11-2012-002
Budakeszi szennyvízelvezetési és szennyvíztisztítási projekt	2011-2012	3.753.129.142,-Ft	Közép-Magyarországi Operatív Program	KEOP-1.2.0/09-11-2011-0025
Önkormányzati digitális szakrendszerek fejlesztése a Budajenő környéki települések összefogásával	2013-2014	11.973.510,-Ft	Közép-Magyarországi Operatív Program	KMOP-4.7.1-13-2013-0001
Megújuló energiahordozó-felhasználás növelése című konstrukcióra benyújtott pályázat.	2014	234.516.219,-Ft	Közép-Magyarországi Operatív Program	KMOP-3.3.3-13-2013-0070
MLSZ Országos Pályaépítési Program X. ütem pályázat	folyamatban	88.411.050,-Ft	MLSZ Országos Pályaépítési Program X. ütem	ikt: 893
Budakeszi Mosolyvár Bölcsőde négy csoportszobával történő kapacitásbővítése a növekvő gyerekszám települési befogadása és ellátása érdekében	folyamatban	176.857.455,-Ft	Versenyképes Közép-Magyarország Operatív Program	VEKOP-6.1.1-15-PT1-2016-00114
Budakeszi közlekedésbiztonságának és kerékpáros infrastruktúrájának fejlesztése	folyamatban	118.662.721,-Ft	Versenyképes Közép-Magyarország Operatív Program	VEKOP-5.3.2-15 – 2016-00032
Önkormányzati tulajdonú belterületi utak szilárd burkolattal történő kiépítésének, felújításának és korszerűsítésének támogatása gazdaságfejlesztési céllal Pest megye területén	folyamatban	158.000.000,- Ft	Nemzetgazdasági Minisztérium	PM-ONKORMUT-2016/92

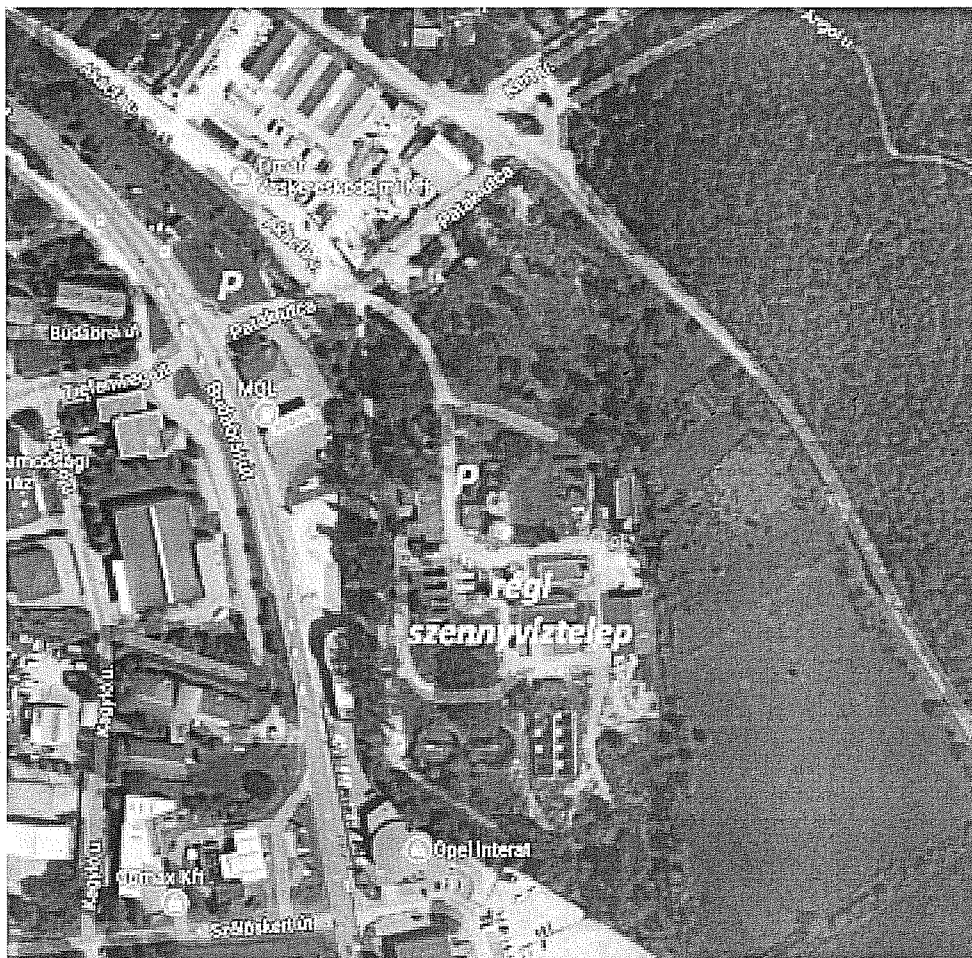
2. A Fejlesztési igény megalapozása

2.1. Stratégiai helyzetértékelés

*Itt szükséges bemutatni a fejlesztendő Vállalkozói Park pontos **elhelyezkedését**, illetve szöveges **magyarázatot adni** a pályázat mellékletét képező **helyszínrajzhoz**. Szükséges bemutatni a településrendezési terv alapján **a fejlesztési terület besorolását, közművesítettségét, infrastrukturális ellátottságát, fejlesztési szükségleteit**. Röviden ki kell térni **a fejlesztés helyszínét adó település helyben működő vállalkozásaira**, ezek számára az egy főre jutó országos átlaghoz viszonyítva, illetve a jellemző tevékenységi körükre.*

1. A pályázat keretében fejlesztendő terület a 2092 Budakeszi, belterületen lévő egy területű, de két helyrajzi szám (2746-2747 hrsz) alatti ingatlanon található. Környezete vegyes, mert lakó, gazdasági és szolgáltatási területek egyaránt található. Az ingatlan a Budaörs felől bevezető főút mellett külterületi területek, benzinkút és kissé távolabb belterületi gazdasági területek és lakóövezet szomszédságában található, a Budaörsi út-Patak utcai csomóponton keresztül a Patak utcában meglévő útcsatlakozáson keresztül lehet megközelíteni a tényleges területet, ahol korábban Budakeszi Város

szennyvíztelep üzemelt, de új szennyvíztisztító telep épült Budakeszi külterületén, melynek eredményeként e régi területen üzemelő szennyvíztelep felhagyásra került. Jelenleg a városüzemeltetési feladatokhoz kapcsolódó raktározási és fenntartási tevékenységet végeznek a telepen. A felhagyott szennyvíztelep műtárgyait és építményeit az Önkormányzat el kívánja bontani, és a területet 13 részterületre osztott vállalkozói park formájában kívánja a továbbiakban hasznosítani. Az ingatlan közművesített: víz, gáz, villany és csatorna csatlakozással ellátott. Az itt elhelyezett korábbi szennyvíztelepi funkció miatt az ingatlan jelentős közműkontingenssel rendelkezik. Jelenlegi nagyságok: 2747 = 26 425m², 2746= 3 466m², de mindegyiket érinti a HÉSZ, így a leadások után a következő telekméretek várhatóak: 2747= 23 893m², 2746= 3 032m². A telek elhelyezkedését a mellékelt térképrészlet mutatja meg. Az összterület 26 925m²



A vizsgált terület környezetének úthálózata

2. A beruházás keretében megtörténik a hasznosítási célból kijelölt részterületek felosztása, valamint az ingatlan feltáró útjának megvalósítása. A feltáró út kivitelezésével párhuzamosan kerül megvalósításra a terület szennyvízelvezetésének, ivóvízellátásának és csapadékvíz elvezetésének, valamint az energiaellátási és közvilágítási rendszerek kiépítése.

- A pályázati felhívás előírásai szerint az Önállóan támogatható tevékenységek alapján az 5.1.1. a) pontban meghatározottakat tervezzük megvalósítani az alábbi tartalommal:

A terület É-i részén minden közmű bekötés megtalálható. A közművek átalakítása részben a megváltozott hasznosítás miatt szükséges.

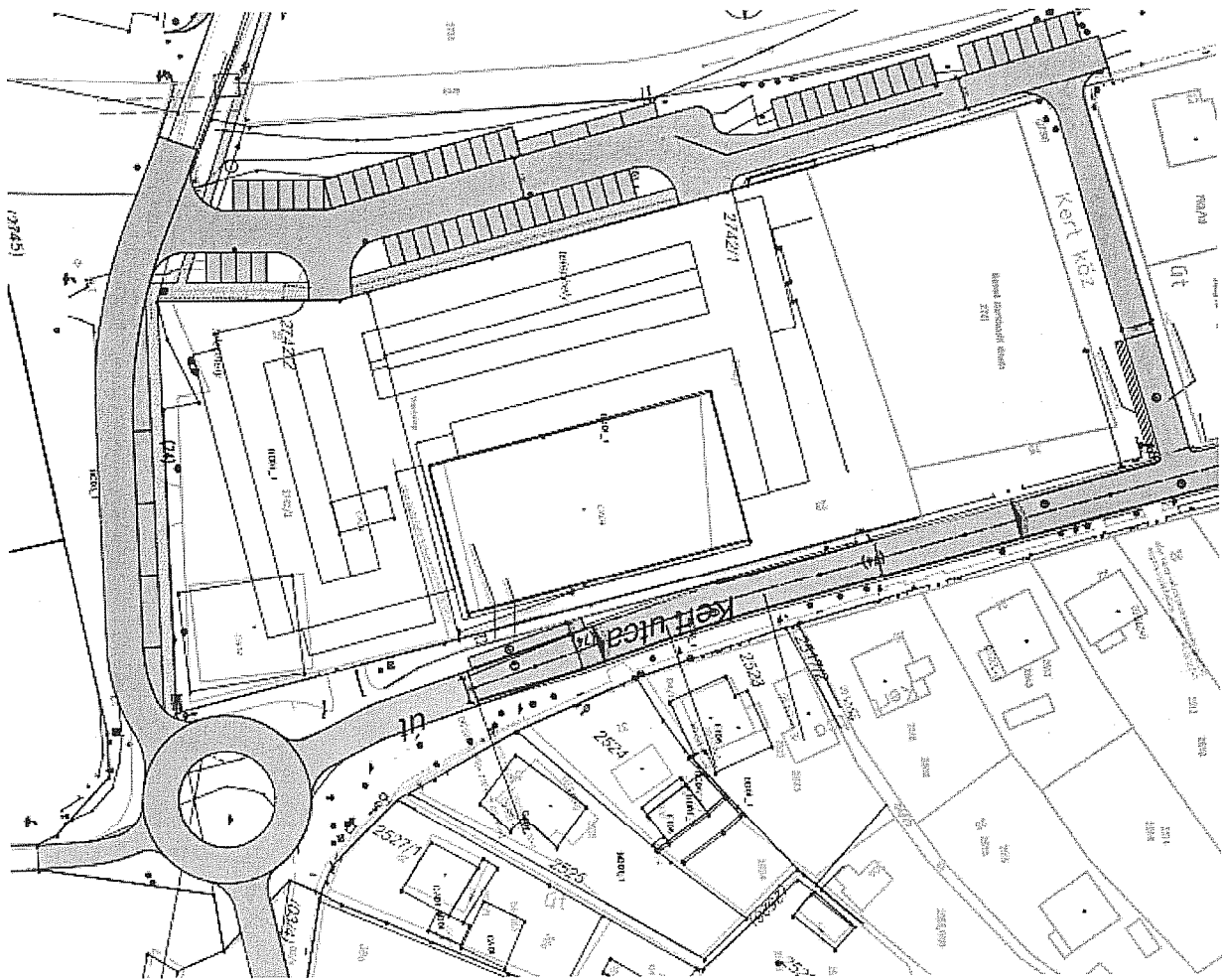
- o A tervezéssel érintett szakasz kezdő szelvénye a Patak utcai útsatlakozás utcai csatlakozás szegélyvonala. A szelvényezés a vállalkozói park vége felé növekszik. A tervezett burkolat szélessége egységesen 6,00 m. A tervezett járda szélessége 1,50 m. A tervezési szakasz végénél a burkolat kiszélesedik, ezzel biztosítva a megfordulás lehetőségét. A felújítással érintett szakasz teljes hossza 251,15 m.
 - o A szennyvízelvezetés kiépítése során az ingatlanrészek szennyvíz KG-PVC 160 bekötővezetékei, valamint az ingatlanon található meglévő végátemelőhöz csatlakozó új KG-PVC 200 gravitációs gerincvezeték kerül kiépítésre.
 - o Az új víziközművek a tervezett feltáró út, a meglévő és fennmaradó létesítmények (települési végátemelő, meglévő gravitációs és nyomott szennyvízvezetékek, a Budakeszi-mellékág burkolt medre, stb.) figyelembevételével kerültek kialakításra.
 - o A tervezett ivóvíz vezeték az ingatlan É-i oldalán lévő Patak utcában fektetett meglévő vezeték irányából kerül leágazásra. A vezeték a tervezett feltáró út mellett halad, az ingatlan D-i határáig. A Budaörsi úton a végszelvényben a meglévő települési ivóvíz hálózat vezetékéhez csatlakozik. A gerincvezetéken 5 db föld feletti tűzcsap épül.
 - o A területen keletkező csapadékvizek levezetésére Leier ÁBE U-20/30-220 L D400 típusú, áttört fedlappal takart előregyártott mederburkoló betonelemes árok kerül elhelyezésre a tervezett feltáró út padkájában vezetve.
 - o A tervek alapján új elektromos vezeték és közvilágítási hálózat kerül kiépítésre. Mivel a Patak utcai M3 vasoszlopon már van egy oszlopkapcsoló, ezért a földkábel leválasztásához új oszlopkapcsolós oszlopot kell felállítani a telekhatár mellett. Jelenleg az egyes betelepülni kívánó vállalkozások villamos energia igénye nem ismert, ezért az Önkormányzat ingatlanonként 50kW villamos energia kiszolgáltatására készül fel. Az utcák megvilágítását 8m-es horganyzott talpcsavaros acél kandeláberek biztosítják.
- Az 5.1.2 Önállóan nem támogatható, választható tevékenységek közül a b) pontban meghatározottak alapján, mivel a vízhálózat és villamoshálózat rákötésére telekhatáron kívül van lehetőség, így választható tevékenység a b) pont. A c) közvilágítás és kerítés építés felújítása, vagy építése során, mivel a terület jelenleg nem körbekerített, így a pályázat keretében a kerítés kiépítése valósul meg.
 - Az 5.1.3 Önállóan nem támogatható, kötelezően megvalósítandó tevékenységek közül a d) pontban meghatározott nyilvánosság biztosítása valósul meg. A pályázati tartalom alapján nem valósul meg energiahatékonyság javítása, továbbá szórt azbeszt mentesítéssel sem kell számolni. Az akadálymentesítés kialakítása nem releváns.
3. A fejlesztés hozzájárul a helyi és a betelepülő vállalkozások gazdasági tevékenységéhez szükséges üzleti és gazdasági háttér biztosításához. A beruházás megvalósításával a település üzleti infrastrukturális háttérének és szolgáltatásainak fejlesztése, a helyi vállalkozások megerősítése és a települési foglalkoztatás bővítése történik meg. A fejlesztés átfogó célja, hogy Budakeszi Város Önkormányzata a betelepülő vállalkozások új telephelyeinek kialakításával, a meglévő terület elérhetőségének

javításával, és a vállalatközi együttműködések háttérének biztosításával teret adjon a vállalkozási kedv növekedésének. Ez utóbbi közvetett módon járul hozzá az önkormányzati bevételek növekedéséhez (helyi iparűzési adó, helyi adók), így a város prosperálásához.

A fejlesztés specifikus célja, budakeszi adottságait kihasználva lehetőség biztosítása a K+F cégek betelepülésének, mely a magas hozzáadott értékeket, innovációkat erősíti, segíti.

A beruházás jelentős mértékben hozzájárul a település gazdasági potenciáljának kiaknázásához. A településen új vállalkozások kezdhetik meg gazdasági és üzleti tevékenységüket, ezáltal Pest megyei és térségi gazdaságélénkítő hatások jelennek meg. A település üzleti háttérét igénybe vevő vállalkozások számának növekedése gazdasági aktivitásbeli javulást, növekvő versenyképességet és minőségében és elterjedési körében is magasabb fokú szolgáltatásokat eredményezhet. A tervezett fejlesztések kivitelezése és fenntartása, valamint a vállalkozások működése során folyamatos munkaerőigény fog megjelenni a településen. A betelepülő vállalkozások működésük során legtöbb esetben az adott település szakképzett munkaerőjét veszik igénybe, így a kvalifikált munkaerő szívesen helyben maradna, ha ilyen irányú munkahelyek teremtnének, nem kellene a fővárosba bejárni a nehéz közlekedési viszonyok között.

5. A vállalkozói parkot a Budaörsi út-Patak utcai csomóponton keresztül a Patak utcában meglévő útcsatlakozáson keresztül lehet megközelíteni. A Budaörsi úton jelzőlámpával ellátott külön balra, illetve jobbra kanyarodó sáv segíti a Patak utcára történő behajtást. A Patak utcában valamint az Akácfa utcában 2018 őszén az Önkormányzat nagyobb fejlesztést kíván megvalósítani. A Patak utcában az útburkolat átépítése, szélesítése mellett buszvégállomás kerül kialakításra. Az Akácfa utcában szilárd burkolatú út, valamint 42 db parkoló kerül kialakításra. A kerékpárral közlekedők számára kerékpáros útvonal kerül kijelölésre, a buszvégállomás közelében pedig kerékpártároló lesz kialakítva. A Patak utcán található közúti átereszt mellett a gyalogosok és kerékpárosok számára új híd létesül. A vállalkozói park a fejlesztések végrehajtása után mind tömegközlekedéssel, kerékpárral, illetve autóval könnyedén megközelíthető. A vállalkozói parkon belül az ingatlanok megközelítéséhez 6,00 m széles aszfalt burkolatú utat, valamint 1,5 m széles térkő burkolatú járdát terveztünk. Az út mellett új közvilágítási hálózat is kiépítésre kerül. A terület végén az út kiszélesedik, ezzel biztosítva a megfordulás lehetőségét.



Környezetre vonatkozó rendezési terv

A kialakítandó „Budakeszi Vállalkozói Park” környezetének fejlesztése folyamatban van. A létesítendő parkkal szemben, a 2742/1 és 2742/2 helyrajzi számon elhelyezkedő, jelenleg tüzépként és vastelepként működő ingatlanon egy élelmiszer kiskereskedelemmel foglalkozó áruházlánc (LIDL) nyit közel 1.500 m² alapterületű áruházat 2019-ben. Ehhez kapcsolódóan a környező utcák aszfalt burkolatot kapnak valamint, a Kert utca-Patak utca-Domb utca találkozásába egy körforgalom kerül kialakításra. A körforgalom alkalmas lesz arra, hogy a Széll Kálmán tér - Budakeszi viszonylatban közlekedő 22-es buszcsalád (22;22A;222) érthesse a területet és akár a jelenleg a Dózsa György téren lévő busz végállomás áthelyezésre kerülhessen erre a területre. A Patak utcában 42 db P+R parkoló kerül kialakításra.

A P+R parkoló közvetlenül kapcsolódik a Budakeszit- Budaörrsel összekötő 8102-es számú úthoz, közvetetten a Budakeszit Pátytal összekötő 1102-es számú úthoz. Az M1-es autópályától 5,5 km-ra, az M1-M0 csomóponttól 8 km-re fekszik a terület. A tervezett M0-ás nyugati szakaszának Budakeszit érintő, a hatályos Településszerkezeti Tervben lévő nyomvonalától 1,5 km-re helyezkedik el.

A vállalkozói park tervezett profilja a szolgáltató szektorra koncentrál, abban is fő prioritásként a magas hozzáadott értéket teremtő tevékenységeket mint például informatikai, mérnöki-tervezése, kutatás-fejlesztéssel foglalkozó cégeket szeretnénk idecsábítani.

A Budakeszin jellemző, hasonló területtel, profillal rendelkező cégek esetében a jellemző munkavállalói létszám 10-30 fő. Ennek alapján a várhatóan 50-60 munkavállalót fognak a cégek alkalmazni.

Társadalmi elfogadottság vizsgálata

Az ingatlan közvetlen környezetében 3 helyszínen felmérést végeztünk a lakosok körében az szennyvíztelepi ingatlan hasznosításáról.

A villáminterjúk és kérdések során arra kerestünk választ, hogy a lakosok szempontjából milyen fejlesztési irányok és igények fogalmazódnak meg. Az egyes fejlesztési irányokat 1-5 pontig terjedő skálán lehetett értékelni.

A kérdéseket megválaszolók lakosok (154 fő, melyből 119 helyi lakos, 35 fő nem helyi lakos, de teljes munkaidőben a településen dolgozó munkavállaló) válaszai alapján az értékelések átlagát az alábbiak szerint állapíthatjuk meg:

„A volt szennyvíztelep rekultivációjával új terület hasznosításáról dönthet a település. Az alábbiak közül Ön szerint milyen hasznosítás szolgálná leginkább a várost és a lakosokat a jövőben? (hasznosság értékelése 1-5 pontig)”

- Uszoda, szabadidős centrum létrehozása **4,2 pont**
- Közlekedési infrastruktúra fejlesztése (buszvégállomás és P+R parkoló) **4,1 pont**
- **Gazdasági élénkítést jelentő, a város bevételeit növelő ipari park létesítése 3,8 pont**
- Bevásárló központ létesítése **3,7 pont**
- A terület parkosítása, sport vagy egyéb tematikájú tanösvény létrehozása **3,1 pont**
- Sportpálya, rendezvénycsarnok kialakítása **2,7 pont**
- Hivatali központ létesítése **2,2 pont**

Figyelembe véve, hogy a legtöbb pontot kapó uszoda és szabadidős centrum a város más területén megvalósul, illetve hogy a terület közvetlen szomszédságában P+R parkoló és buszvégállomás is létesül, elmondható, hogy a fejlesztés társadalmi elfogadottsága jelentős és valós igényt elégít ki a fejlesztés.

2.2. A piaci környezet elemzése

Ebben az alfejezetben számba kell venni a fejlesztéssel érintett település szűkebb vonzáskörzetében, illetve az azonos járásban található jelentősebb iparterületeket, ipari parkokat, amelyek a hasonló profil vagy a kis távolság miatt a Vállalkozói Park versenytársait jelenthetik. Szükséges röviden bemutatni, hogy a tervezett beruházás hogyan lesz képes növelni a fejlesztett terület versenyelőnyét a térség egyéb iparterületeivel, ipari parkjaival szemben.

A Budakeszi Járás 12 településének (Budakeszi, Budaörs, Biatorbágy, Budajenő; Telki, Zsámbék, Páty, Nagykovácsi, Herceghalom, Perbál, Remeteszőlős, Tök) gazdasági fejlődését és lehetőségeit az M1-M7 autópályák mellett az 1990-es évektől megjelenő ipari parkok és gazdasági területek határozták meg. A közvetlen autópálya kapcsolattal rendelkező települések, úgy mint Budaörs, Biatorbágy és az Érdi Járáshoz tartozó Törökbálint jelentős versenyelőnyben voltak az autópályáktól távolabb eső településekkel szemben. A 2010-es évek közepére azonban elmondható, hogy a közvetlen autópálya kapcsolattal rendelkező területek megteltek, bővítésükre kevés lehetőség adódik. Emellett ezeken a területeken jellemzőek a nagy alapterületű raktárak, kiskereskedelmi áruházak (hipermarketek), ellátó központok. Jellemzően más igények kiszolgálására létesültek, mint amelyet a Budakeszin létesítendő vállalkozói park megvalósításának célja.

A jelenlegi ingatlanpiaci kínálat alapján megállapítható, hogy a forgalomban lévő fejlesztési célú ingatlanok jellemző területnagysága 5.000-10.000 m², de több 2 HA-nál nagyobb egybefüggő terület is szerepel a kínálatban. Ezeknek a területeknek egyike sem található ipari parkon belül.

A vállalkozói parkhoz legközelebb eső hasonló ipari, vállalkozói park, a Budaörs nyugati határában, az 1-es számú főút és a Budakeszi Törökbálinttal összekötő 8102-es számú út (Gyár utca) által határolt területen fekvő, az M1-M7-M0 autópályák találkozásától kb. 2 km-re található BITEP Zrt. által üzemeltetett ipari és technológiai park, mely közel 300 vállalkozásnak ad helyet 60 hektáros területén.

Elmondható viszont, hogy a BITEP telepen szabad, bérelhető ingatlan korlátozottan áll rendelkezésre. A telep közel 100%-os kihasználtsággal működik és terjeszkedésre nincs lehetősége. Ezen felül, mivel alapvetően piaci alapon működik, nem célja a kezdő vállalkozások támogatása.

Ezzel szemben a „Budakeszi Vállalkozói Park” lehetőséget biztosít a kezdő vállalkozásoknak a saját telephely létesítésére azáltal, hogy nincs szükség a terület megvásárlására és induláskor csak a bérleti díj 20%-át kell az Önkormányzat rendelkezésre bocsátani. Ezen felül a vállalkozás indításakor biztosított 3 éves bérleti díj fizetésre vonatkozó türelmi idő tehermentesíti a kezdő vállalkozásokat, elősegítve a fejlődésüket és működésük megszilárdítását.

2.3. SWOT elemzés

Ebben az alfejezetben táblázatos formában szükséges bemutatni a fejlesztéssel érintett településsel, illetve a Vállalkozói Park fejlesztésével kapcsolatos erősségeket, gyengeségeket, lehetőségeket és veszélyeket.

Erősségek	Gyengeségek
<ul style="list-style-type: none"> -a vizsgált terület belterületi, valamint szervesen kapcsolódik a településhez, -a fejlesztés során a környezeti károk mérsékelhetők, illetve teljesen megszüntethetők -társadalmilag is támogatott a terület rekultivációja, és a fejlesztés révén annak integrációja a város infrastruktúrájába -a közösségi közlekedés fejlesztése mellett P+R parkoló is kiépíthető a területrészen (Akácfa u.) 	<ul style="list-style-type: none"> -korlátozott kapacitású megközelítési lehetőség, csomóponti bővítés, belső infrastruktúra fejlesztés szükséges -gyalogos és kerékpáros megközelítés nincs kiépítve
Lehetőségek	Veszélyek
<ul style="list-style-type: none"> -a korlátozottan hasznosítható terület bevételt eredményező gazdasági, ipari park célú fejlesztési területté alakítható -az infrastruktúra fejlesztésével a települési környezet rendeződik, a településrész fejlődik, a településkép megítélése javul - a fejlesztés tehermentesítheti a Dózsa György teret (buszvéggállomás áttelepítése), amely így központi fekvéséből kifolyólag közösségi célokra hasznosítható -a barnamezős terület rehabilitálása hozzájárul egy élhetőbb vonzóbb város kialakításához -a városban a fejlesztés eredményeként a foglalkoztatottak száma nő, új munkahelyek létesülnek 	<ul style="list-style-type: none"> -a terület rekultivációjának elmaradása -megközelítés lehetőségének biztosítása -csökkenő állami normatívák, fenntartási nehézségek -szűkülő pályázati lehetőségek -elegendő forrás hiányában a fejlesztések elmaradnak -vis major helyzet: előre nem látható ipari szennyezettség miatt okozott kár, környezeti katasztrófa

3.4. A projekt célkitűzései és elvárt eredménye

Itt szükséges röviden kifejteni, hogy a projekt által tervezett fejlesztések hogyan illeszkednek egyrészt a Kiírás, másrészt pedig a Pest Megyei Területfejlesztési Program céljaihoz, illetve mennyiben szolgálják a település általános jövőképeinek elérését. Célszerű rövid táblázatos összefoglalást adni a projekt által vállalt indikátorok célérték-teljesülésének várható időbeli alakulásáról.

A vállalkozói park kialakítása hozzájárul a Pest megye Területfejlesztési Konceptiójában megfogalmazott célok megvalósulásához, hozzájárulva a területi kiegyenlítődéshez és a megye versenyképességének javításához. A projekt illeszkedik a GD1/c Vállalkozások telephely feltételeinek javításához, hiszen a Pest megyében található Budakeszin is a kkv-k jelentős része lakóövezetben folytatja tevékenységét, ezért szükségessé vált a vállalkozói park fejlesztése, ahová ezek a cégek ki tudnak települni. A fejlesztés eredményeként a vállalkozói parkban letelepült cégek működését támogató infrastruktúra minősége javul, ezen kívül helyben juthatnak hozzá olyan üzleti és innovációs szolgáltatásokhoz, amelyeket maguktól nem finanszíroztak volna meg.

Illeszkedik a GDI/f Üzleti környezet fejlesztéséhez, mert a technológiai park létesítésével Budakeszin a vállalkozások indulásának ösztönzése valósulhat meg egy olyan környezetben, amely szolgáltatásaival, üzleti környezetével elősegíti a kezdést és megerősíti a kritikus szakaszban lévő kezdő vállalkozások fejlődését. A fejlesztés eredményeként a helyben elérhető termékek és szolgáltatások minősége, valamint a fejlődéshez szükséges tudás elérhetőségével felgyorsul az ismeretek adaptációja, elterjedése és alkalmazása, így a kezdeti életszakaszon gyorsabban lendülnek át az induló vállalkozások, üzleti modelljük kiforrott lesz, a hasonló vállalkozások jelenléte multiplikátorhatással bír, valamint csökkenti a működési és fejlesztési költségeket.

Illeszkedik a GD2/g Ipari-, logisztikai-, szolgáltató területek kialakítása és fejlesztése projektsomaghoz, mert a Budakeszin kialakítandó vállalkozói parkkal a hiányzó infrastrukturális elemek és szolgáltatói környezet komponenseinek pótlása javítani képes a vállalkozói aktivitást, hozzájárulva a kkv-k versenyképességének növeléséhez.

A fejlesztés összhangban van a környezet és táji értékek védelmével. A vállalkozói park létrehozása a munkahelyteremtés központú, kisebb mértékű vállalkozói parkok fejlesztését növeli.

A fejlesztés hozzájárul az adott régióknak a befektetések számára történő vonzóbbá tételéhez, ezen keresztül a regionális és ezáltal Pest megye gazdaságélénkítéséhez.

A fejlesztés eredményeként növekszik a foglalkoztatás, a logisztikai funkciók és képesség erősödnek és hozzájárul a KAPU szerep növekedéséhez.

3. A TERVEZETT FEJLESZTÉS SZAKMAI TARTALMA

3.1. Az üzemeltetés technikai és személyi feltételei, projektmenedzsment
Itt kell bemutatni, hogy a beruházás fizikai befejezését követően, a fenntartási időszakban az iparterület üzemeltetését az Önkormányzat saját hatáskörben, vagy koncessziós díj ellenében egyéb szervezetten keresztül tervezi végezni. Saját hatáskörű üzemeltetés esetén be kell mutatni, hogy biztosítottak-e a fenntartáshoz szükséges személyi és tárgyi feltételek. Szükséges továbbá kitérni az alapinfrastruktúra működtetőire a víz-, gáz-, villany-, illetve a hírközlési szolgáltatások vonatkozásában.

A kivitelezés ütemezését az alábbiak szerinti tervezzük megvalósítani:

- 2019. március 1- május 31. Viziközművek kiépítése.
- 2019. május 31- augusztus 31. elektromos, közvilágítási és távközlési hálózat kiépítése
- 2019. augusztus 31- november 15. útburkolat és járdaburkolat kiépítése, tereprendezés, füvesítés

A vállalkozói park területén kialakítandó 13 db 1500-2500 m² területű telek hosszú távú (legalább 20 éves) földhasználati szerződés keretében kerül átadásra a vállalkozások részére. A

területhez tartozó kiszolgáló utak, gerincvezetékek és létesítmények üzemeltetése az önkormányzat 100%-os tulajdonában lévő gazdasági társaság a Budakeszi Városfejlesztési és Városüzemeltetési Kft. (BVV Kft.) feladatai között fog megjelenni. A társaság jelenleg is végzi az önkormányzat ingatlanüzemeltetéssel kapcsolatos feladatait. A BVV Kft. 2009-es alapítása óta látja el Budakeszi Város területén az egyes városüzemeltetéssel és városfejlesztéssel kapcsolatos feladatokat. Fő tevékenységei közé tartozik a város úthálózatának karbantartása az önkormányzati tulajdonú utak vonatkozásában. A város zöldterületeinek, vízvezető rendszerének (árkoknak) karbantartása. A társaság feladatát képezi az egyes önkormányzati tulajdonú ingatlanok üzemeltetési is. Ezen felül aktívan részt vesznek az Önkormányzat által megvalósított építési beruházások előkészítésében és lebonyolításában is. A társaság átlagos állományi létszáma 29 fő. A vállalkozói park üzemeltetésének keretében terveink szerint 1 fő főállású munkavállaló kerülni kijelölésre az üzemeltetési feladatok ellátására. Az ő feladata lenne a kapcsolattartás a vállalkozói parkban lévő vállalkozásokkal. Az alapinfrastruktúra üzemeltetése, karbantartása a BVV Kft. feladata. Budakeszi Város területén az alábbi közmű szolgáltatók biztosítják az alapinfrastruktúrát:

- Víz és szennyvízcsatorna: Fővárosi Vízművek Zrt. (az Önkormányzat résztulajdonos a társaságban)
- Elektromos energia: ELMŰ Nyrt.
- Gáz: TIGÁZ-DSO Zrt., mint hálózat üzemeltető
- Hírközlés: Magyar Telekom Nyrt., PR-Telecom Zrt.

Az egyes vállalkozók saját ingatlanuk tekintetében saját mérőórákkal rendelkeznek és önállóan kötnek szerződést az egyes közműszolgáltatókkal.

3.2. Kockázatelemzés

Ebben az alfejezetben – lehetőség szerint táblázatos formában – szükséges bemutatni a beruházás megvalósítását veszélyeztető műszaki, jogi, társadalmi, pénzügyi, környezeti, intézményi kockázatokat, és az ezek elhárítására tervezett intézkedéseket.

A projekt kivitelezése során, a lehetséges váratlan események kezelése érdekében, kockázat elemzést végeztünk. A felmerülő kockázatokat jellegük és megjelenési környezetük alapján osztottuk fel. Ennek következtében műszaki kockázatként merültek fel a tervezésből eredő hibák, melyek a megbízott építésszek és tervezők munkája által nehezíthetik meg a fejlesztés megvalósulását További fejlesztést hátráltató tényező lehet a határidőt érintő meghibásodások és technikai károk. E kockázatok megvalósulási valószínűsége minimális vagy legrosszabb esetben is közepes, azonban az esetleges bekövetkezésnél nagymértékű, kedvezőtlen hatásokkal jelentkezhettek a projekt számára.

A kivitelezés során jogi kockázatot jelenthet a projekt számára a jogszabályi környezet változása, mely valószínűségét tekintve közepes mértékben következhet be. A bekövetkezés elkerülése érdekében folyamatos monitoring munkát végzünk, illetve figyelemmel kísérjük a törvényi környezetben történő változásokat is. A hatósági folyamatok, közbeszerzési eljárások elhúzódsának valószínűsége minimális, azonban az esetleges bekövetkezés esetén jelentős mértékben érintenék a tervezés és kivitelezés során lefektetett időpontokat, mérföldköveket. Társadalmi kockázatokkal a fejlesztés során csak alacsony mértékben számolunk, a lakosság érdektelenségét és ellenállását nem tartjuk jelentősnek a projekt kivitelezésével kapcsolatban. Ennek oka, hogy a projekt által generált hatások a város lakosságát pozitív mértékben fogják érinteni. A településen a fejlesztés hatására új munkahelyek jöhetnek létre, növekedhet a helyi vállalkozók üzleti tevékenységének forgalma, és tovább fejlődhet a város infrastrukturális hálózata.

A projekt pénzügyi- gazdasági kockázataként a fejlesztés költségeinek alul-, illetve túlbecslése és be nem tervezett költségek jelenhetnek meg. Ennek megelőzése érdekében tapasztalt, jól képzett projektmenedzser szervezettel működünk közre, továbbá számba vesszük az esetleges váratlan kiadásokat, vis maior eseteket, és ezeknek megfelelő szakmai és üzleti tervet, valamint bekövetkezésük kezelésére többféle forgatókönyvet dolgozunk ki.

A fejlesztés intézményi kockázatainak kezelésére, melyek jelen esetben a menedzsment szervezet működési hibáiból és a támogatói szerződés határidőinek csúszásából adódhatnak, megfelelő potenciállal és kompetenciákkal rendelkező projektmenedzsment szervezetet bízunk meg.

A megvalósítás során felmerülő egyéb kockázatok esetén, mint például az időjárás nehézségek vagy a tájékoztatási hiányosságok megjelenése, nem számolunk nagy valószínűséggel megvalósulásukat tekintve. A változó időjárás viszonyok érdekében a kivitelezőknek megfelelő nagyságú puffer időt adunk, míg a másik esetben eleget teszünk a pályázatban foglalt kötelezettségeknek és biztosítjuk a tájékoztatást a lakosság számára.

4. PÉNZÜGYI TERV

Ebben a fejezetben szükséges annak a bemutatása, hogy a fenntartási időszakban várhatóan realizálható közvetlen önkormányzati bevételek mennyivel csökkentik a beruházásra adható támogatás maximum összegét, tekintettel arra, hogy a beruházásra kapott támogatás mértéke nem haladhatja meg az elszámolható költségek és a fenntartási időszak végéig realizált működési eredmény közötti különbséget. A fenntartási időszakban realizálható bevételek között külön sorokon fel kell tüntetni az üzemeltetési jog koncesszióba adásából származó díjtételt, valamint a bérbevevő vállalkozások révén feltételezhető bérleti díjbevételt. Működési eredményterv a fenntartási időszak végéig

A Projekt keretében a „Budakeszi Vállalkozói Park” területén 13 darab 1500-2500 m² közötti telek kerülne kialakításra.

A vállalkozók kiválasztása nyílt, pályázatos eljárás keretében kerül sor. A vállalkozók nem kapnak tulajdonjogot a telkekre vonatkozóan, hanem 25 éves bérleti, földhasználati jogot szerezhetnek meg.

Figyelembe véve a környéken meglévő ipari fejlesztési területekre jellemző piaci árakat melyek jellemzően a telekméret és elhelyezkedés függvényében 25-30.000,- Ft/m² körül alakulnak, az autópályák mellett fekvő még esetleg szabad területek esetében a négyzetméter ár elérheti az 50.000 Ft-ot is..

A műszaki paraméterek alapján a 13 telken összesen 22.959 m²-nyi bérbeadható terület áll rendelkezésre. A pályázat keretében elérni kívánt minimális m² ár a bérleti díjra vonatkozóan 15.000 Ft. *Referenciának a 2002-ben, az Önkormányzat által megkötött, szintén gazdasági területre vonatkozó hosszú távú földhasználati szerződés szolgált, mely keretében egy akkor még külterületi ingatlanok által határolt 2.500 m²-es területre 13.500 Ft/m² díjra került megkötésre.*

Ennek alapján a 13 telekre vonatkozóan az alábbi táblázatban kerül bemutatásra az elvárt minimális bérleti díj alakulása.

Sorszám	Telek terület (m2)	Tervezett bérleti díj - (15.000 Ft/m2 minimális díjon számítva)	Szerződéskötéskor fizetendő 10 % 1. részlet	4. évtől kezdődően éves fizetendő díj	Futamidő végéig kifizetett díj
1.	1 563,00	Ezek az adatok az önkormányzat szerint üzleti titoknak minősülnek.			
2.	1 700,00				
3.	1 726,00				
4.	1 653,00				
5.	1 834,00				
6.	1 684,00				
7.	1 586,00				
8.	1 591,00				
9.	1 589,00				
10.	1 584,00				
11.	1 579,00				
12.	2 333,00				
13.	2 537,00				
Összesen	22 959,00				

A bérleti díj fizetési konstrukció úgy kerül kialakításra, hogy a pályázat nyertese a szerződéskötéskor a bérleti díj [REDACTED] fizeti meg előre. Ezután [REDACTED] türelmi időt következik, mely során nem kell bérleti díjat fizetni a földterület után

A [REDACTED] bérleti díj fizetésre vonatkozó türelmi idő lehetőséget ad a vállalkozásoknak, hogy a vállalkozás induló anyagi terheit csökkentse és ezt a forrást a piácszerzés, működés megszilárdítására tudja fordítani. Ez jelentős versenyelőnyt biztosít a környéken található versenytársakkal szemben, mivel a vállalkozás indításának kezdeti költségeit mérsékli.

A vállalkozói park tervezett profilja a szolgáltató szektorra koncentrálna, abban is fő prioritásként a magas hozzáadott értéket teremtő tevékenységeket mint például informatikai, mérnöki-tervezése, kutatás-fejlesztéssel foglalkozó cégeket szeretnénk idecsábítani.

A Budakeszin jellemző, hasonló területtel, profillal rendelkező cégek esetében a jellemző munkavállalói létszám 10-30 fő. Figyelembe véve, hogy a vállalkozói parkba betelepülő cégek közül lehet olyan, aki csak új székhelyet, telephelyet hoz létre, becslésünk szerint 30 új munkahely jöhet létre.

Adó bevételek	Számítás	0. év - Beruházás éve	1. év	2.év	3.év	4.év	5.év
Telekadó	Jelenleg hatályos rendelet alapján, 330 Ft/nm; 21.000 nm teljes hasznos telekterülere számítva		7 576 470	3 788 235			
Építményadó	Átlagos 500 nm épületekkel, 13 telek esetében, összesen 6500 nm hasznos alapterületű gazdaági ingatlan, 1200 Ft/nm adó			3 900 000	7 800 000	7 800 000	7 800 000
Helyi iparüzési adó	13 vállalkozás, a Budakeszi székhelyű, hasonló méretű és profilú vállalkozások helyi iparüzési adó fizetése alapján kalkulálva, 2010-2016 időszak figyelembe vételével			12 000 000	21 400 000	36 380 000	47 294 000
Összesen			7 576 470	19 688 235	29 200 000	44 180 000	55 094 000
Bérleti díj bevételek:	13 db telek	Ezek az adatok az önkormányzat szerint üzleti titoknak minősülnek.					
Összes tervezett bevétel							