

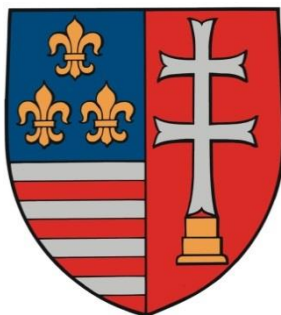


Költség-haszon elemzés

„Városi inkubátorház Tatán” című projekt támogatási kérelméhez

felhívás kódszáma:

TOP-1.1.2-16



2017. június-szeptember



Tartalomjegyzék

1. VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ	4
2. BEVEZETŐ	7
3. A HÁTTÉR BEMUTATÁSA	8
3.1. TÁRSADALMI-GAZDASÁGI FELTÉTELEK	8
3.2. SZAKPOLITIKAI ÉS INTÉZMÉNYI SZEMPONTOK	8
3.3. A JELENLEGI INFRASTRUKTURÁLIS ADOTTSÁGOK ÉS SZOLGÁLTATÁSOK	9
3.4. A TERVEZETT SZOLGÁLTATÁS MEGÍTÉLÉSE ÉS AZ EZZEL KAPCSOLATOS LAKOSSÁGI ELVÁRÁSOK	10
4. A PROJEKT CÉLKITŰZÉSEI.....	11
4.1. AZONOSÍTOTT IGÉNYEK ÉS PROBLÉMÁK	11
4.2. A PROJEKT CÉLRENDSZERE	11
4.2.1. Átfogó cél.....	11
4.2.2. Közvetlen és közvetett célok.....	12
4.3. ILLESZKEDÉS AZ TOP CÉLOKHOZ	12
4.4. INDIKÁTOROK	13
5. KEDVEZMÉNYEZETT	14
5.1. KEDVEZMÉNYEZETT(EK) ÁLTALÁNOS BEMUTATÁSA	14
5.2. AZ EGYÜTTMŰKÖDŐ PARTNEREK	15
5.2.1. Tervezésben közreműködő mérnökiroda.....	15
5.2.2. Komárom-Esztergom Megyei Területfejlesztési Kft.	15
5.2.3. A projektet támogató társadalmi szervezetek	16
5.2.4. Együttműködés a Kereskedelmi- és Iparkamarával.....	16
6. A MEGVALÓSÍTHATÓSÁGI ELEMZÉSEK EREDMÉNYEI.....	17
6.1. MEGVALÓSÍTHATÓSÁG KERETEI.....	17
6.2. KERESLETELEMZÉS	17
6.3. PROJEKT NÉLKÜLI ESET AZ MT JELLEGŰ DOKUMENTUMBAN A VÁLTOZATELEMZÉSHEZ	17
6.4. VÁLTOZATELEMZÉS	18
7. PROJEKT MEGHATÁROZÁSA	19
7.1. FEJLESZTÉS MŰSZAKI TARTALMA	19
7.1.1. A fejlesztéssel érintett ingatlanok.....	19
7.1.2. Műszaki leírás.....	20
7.1.3. Helyiséglista.....	22
7.2. LÉTREHOZOTT ESZKÖZÖK MŰKÖDTETÉSE, A SZOLGÁLTATÁS BEMUTATÁSA.....	23
7.3. INTÉZMÉNYI KÉRDÉSEK	25
8. CBA DOKUMENTUM KÉSZÍTÉSE SORÁN ALKALMAZOTT MÓDSZERTAN	26
9. PÉNZÜGYI ELEMZÉS	28
9.1. PÉNZÜGYI PÉNZÁRAMOK ELŐREJELZÉSE	28
9.1.1. Beruházási költségek.....	28
9.1.2. Pótlási költségek.....	29
9.1.3. Üzemeltetési és karbantartási költségek	29
9.1.1. Bevételek.....	31
9.1.2. Maradványérték.....	31
9.1.3. A pénzügyi költségek és bevételek összegzése	32
9.1.4. A finanszírozás forrása	32
9.2. A PÉNZÜGYI ELEMZÉS EREDMÉNYEI	32
9.2.1. A támogatási összeg meghatározása.....	32
9.2.2. Pénzügyi fenntarthatóság vizsgálata	33
10. KOCKÁZATELEMZÉS ÉS ÉRZÉKENYSÉGVIZSGÁLAT	34
10.1. KOCKÁZATELEMZÉS	34
10.1.1. Kvalitatív kockázatelemzés.....	37
10.1.2. Kockázatkezelési stratégia	38
Kockázatkezelési beavatkozások összefoglalása	39
11. CSELEKVÉSI TERV A PROJEKT MEGVALÓSÍTÁSÁRA.....	40

11.1.	LEBONYOLÍTÁSI TERVEK A PROJEKT MEGVALÓSÍTÁSÁRA.....	40
11.2.	ELŐKÉSZÍTETTSÉG BEMUTATÁSA	40
11.3.	INTÉZKEDÉSI TERV	40
11.4.	PÉNZÜGYI ÜTEMEZÉS.....	42
11.5.	KÖZBESZERZÉSI/BESZERZÉSI TERV.....	43

Táblázatjegyzék

1. táblázat	17
2. táblázat	18
3. táblázat: A projekt tevékenységeinek teljes költségei elszámolhatóság szerinti bontásban (mFt)	28
4. táblázat: Teljes beruházási költség ütemezése (mFt).....	28
5. táblázat: Projekt esetén a fajlagos üzemeltetési és karbantartási költségei (Ft/év).....	29
6. táblázat: Projekt nélküli eset fajlagos üzemeltetési és karbantartási költségei (Ft/év)	29
7. táblázat: Üzemeltetési, karbantartási költségek (mFt, projekt nélküli eset)	30
8. táblázat: Üzemeltetési, karbantartási költségek (mFt, projekt esete).....	30
9. táblázat: A működési költségek változásának összegzése (mFt, különbözet) Hiba! A könyvjelző nem létezik.	
10. táblázat: A projekt bevételi pénzáramai (mFt, különbözet)	31
11. táblázat: A pénzügyi költségek és bevételek összegzése (mFt, különbözet)	32
13. táblázat: A támogatás meghatározása	32
14. táblázat: A projekt pénzügyi fenntarthatóságának vizsgálat (mFt).....	33

1. Vezetői összefoglaló

A Terület- és Településfejlesztési Operatív Program a belső erőforrásokra épülő, gazdaságélénkítő és foglalkoztatás-ösztönző térségi és helyi gazdaságfejlesztés fő színtere, stratégiai célja az ehhez szükséges helyi feltételek biztosítása, illetve e térségekben a helyi gazdaságfejlesztéshez szükséges önkormányzati üzleti infrastrukturális háttér és szolgáltatások fejlesztésének támogatása.

A projektben a fő fejlesztési cél, hogy - a Felhívás rendelkezéseivel összhangban - olyan jelentős fejlődési potenciállal rendelkező, speciális gépgyártás, járműgyártás, élelmiszeripar, illetve zöld gazdaság területén tevékenykedő vállalkozások működhessen a szerteágazó infrastrukturális és magas hozzáadott-értékű szolgáltatásokat nyújtó, modern és jól felszerelt inkubátorházban, akik képesek innoválni, foglalkoztatni, a helyi gazdaságot erősíteni, a város ipari potenciálját hosszútávon növelni.

Az „Inkubátorházak fejlesztése” megjelölésű felhívás keretében a beruházást – amennyiben a projektjavaslat támogatásra kerül – Tata Város Önkormányzata valósítja meg. Tata Város Önkormányzata a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 3. § (2) bekezdése szerinti települési önkormányzat.

A város fejlesztési elképzeléseit összefoglaló, 2008-ban készült Magyary-terv felülvizsgálata és új célkitűzések megfogalmazása után 2015-ben elfogadásra került a Magyary-terv 2.0. A terven belül az Esterházy gazdaságfejlesztési alprogram célként határozza meg az inkubátorház létrehozását.

Tata város Integrált Településfejlesztési Stratégiája c. keretdokumentum 2.3.2 Egyéb projektek alpontjában 23. szám alatt nevesített beruházása az inkubátorház létrehozása. A megalapozó dokumentum szerint a projekt a „T4: A város gazdasági erejének növelése” stratégiai célhoz illeszkedik, indikatív forrásként a TOP 1.1 intézkedéscsoport került megjelölésre.

A gazdaságfejlesztési beavatkozások kapcsán Komárom-Esztergom megye Integrált Területi Programja a városias térségekben - a TOP 1.1 forrás terhére - a meglévő (belterületi) önkormányzati (többségi tulajdonú) épületekben inkubátorház, vállalkozók háza, szolgáltatóház, irodaház funkciójú fejlesztéseket preferálja, az innováció ösztönzése érdekében.

Tata Város Önkormányzata Képviselő-testülete az inkubátorház kialakítására vonatkozó koncepcióról és a pályázat benyújtásáról 2017. januárjában döntött a 4/2017. (I. 25.) számú Képviselő-testületi határozatában.

A beruházás keretében a Felhívás 3.1.1. a) pontjának megfelelő iparfejlesztési és iparfejlesztéshez kapcsolódó szolgáltatói inkubációs tevékenység céljára használandó ingatlanok építése, a 3.1.1. b) pontja szerinti iparfejlesztési és iparfejlesztéshez kapcsolódó szolgáltatási inkubációs funkciókat támogató közös terek és közös műhelyek kialakítása, továbbá a 3.1.1. c) pontjában foglalt telekhatáron belüli és azon kívüli alapinfrastruktúra kiépítése valamint a 3.1.1. d) pont szerinti inkubációs tevékenység végzéséhez szükséges

eszközök, berendezések, valamint a közös műhelyekben használatos termelő és szolgáltató eszközök beszerzése önállóan támogatható tevékenységek valósulnak meg.

A projekt keretében megvalósításra kerülő inkubátorházat vállalkozói inkubátorként kívánjuk működtetni, amely közös szolgáltatásokat és általános üzleti-szakmai segítséget biztosít nem szelektált iparági kezdő vállalkozások számára.

A fejlesztéssel érintett ingatlanok jelenleg a Tata 460/153, 460/155 és 460/158 hrsz alatt szerepelnek az ingatlan-nyilvántartásban.

A terület beépíthetőségének paraméterei (gazdasági övezet: GKSZ IP-7) vonatkozásában Tata Város Önkormányzata által elfogadott, érvényes szabályozási terv van hatályban.

Az 1.029 m² nettó alapterületű épület két fő részre – műhely valamint iroda- és kiszolgáló egységek – tagolódik. A komplexumban összesen 275,5 m² irodater található, korszerű bútorzattal ellátva, több egységre osztva. Kialakításra kerül ezenfelül egy 4 férőhelyes, open-office jellegű co-working irodater, megfelelő bútorzattal, tovább egy 43,8 m²-es, üzleti használatra alkalmas berendezett tárgyalóter.

Az épület másik fő eleme egy 562,2 m² alapterületű, műhelyfunkcióra, illetve másodlagosan rendezvényekre, termékbemutatókra, kiállításokra alkalmas közösségi tér.

A projektben – együttműködési megállapodással igazoltan – 6 inkubációs szolgáltató elérhető lesz, ezen felül az inkubátorházban további 5 infrastrukturális, 4 adminisztratív és 4 networking szolgáltatás hozzáférhető.

A projekt kapcsán a támogatást igénylő a Komárom-Esztergom Megyei Kereskedelmi és Iparkamarával is együttműködési megállapodást kötött.

A projekt elszámolható költsége 399.459.125 Ft. A támogatást igénylőt a támogatási kérelemben megjelölt, támogatásból finanszírozott tevékenységekkel kapcsolatban felmerült költségeire vonatkozóan adólevonási jog illeti meg.

A projektben csekély összegű és helyi infrastruktúra-fejlesztéshez nyújtott beruházási támogatás támogatási kategóriák alkalmazását tervezzük. A helyi infrastruktúra-fejlesztéshez nyújtott beruházási támogatás esetében – figyelemmel arra, hogy a projekt működési eredménye negatív – a támogatás tervezett intenzitását 100%-ban határozzuk meg.

A csekély összegű támogatás esetében az intenzitást szintén 100%-ra tervezzük, így az igényelt támogatás összege 399.459.125 Ft-ot tesz ki.

A projektben kritikus vagy katasztrofális kockázat nem azonosítható, az egyéb nevesített faktorok esetében pedig a kockázatkezelési tervben a szükséges intézkedések kidolgozásra kerültek.

A projekt szerinti kapacitások tervezését részletes igényfelmérés előzte meg, melynek eredményei az üzleti tervben bemutatásra kerülnek.

A projekt és annak kapcsán létrejövő beruházás tervezett üzemeltetése során a támogatást igénylő az esélyegyenlőség biztosításának követelményeit megtartja, nem diszkriminál, támogatja a nők gazdasági szerepének erősítését, mivel ösztönzi a női vállalkozók betelepülését.

A projekt pénzügyi fenntarthatósága biztosított, Tata Város Önkormányzata felmérte a projekt során keletkező bevételeket, azokat figyelembe vette a projekt fenntartásában, és ezt tevékenységként a CBA-ban alátámasztja.

A környezeti fenntarthatóság kapcsán tervezett, hogy közel 0 energia-igényű beruházás valósul meg, a napelem-rendszer telepítése mellett. A beruházás egy fejlesztési célra kijelölt, ipari ingatlanon, így káros környezeti, ökológiai hatások bekövetkezése nem valószínűsíthető.

A projekt lehetőséget nyújt a vállalkozásindítással járó egzisztenciális kockázatok csökkentésére, javítja a lehetőségekhez való hozzáférést. Az (ön)foglalkoztatás esélyének megteremtésével javítja az életminőséget, lehetőséget biztosít a közvetett kedvezményezettek számára az anyagi jólét elérésére is, így a társadalmi fenntarthatósága is igazolható.

2. Bevezető

Jelen CBA elemzés a TOP-1.1.2-16 konstrukció felhívása alapján készült.

Mivel az „Inkubátorház létesítése Tatán” című pályázat felhívásban a projekt előkészítéséhez szükség van megvalósíthatósági tanulmány jellegű dokumentumra, jelen projekt esetében egy üzleti tervre. Ehhez kapcsolódik a költség-haszon elemzés dokumentum (továbbiakban: CBA dokumentum).

A CBA dokumentum elvárt tartalma a projekt típusától és az ágazattól függ. A CBA dokumentum az üzleti terv dokumentummal párhuzamosan készült. A CBA dokumentum önálló dokumentumként is megjelenhet.

Az üzleti terv dokumentum CBA elemzéssel való kapcsolata

A TOP-1.1.2-16 konstrukcióban elvárt csatolandó melléklet az üzleti terv, amely a projekt előkészítés során készül el. Az útmutató az üzleti terv elkészítéséhez című segédanyag meghatározza a projekthez benyújtandó üzleti terv dokumentum tartalmát, fejezeteit és legtöbb esetben a fejezetek maximális oldalszámát.

A CBA elemzés útmutatói alapján az üzleti terv kiegészítéseként elkészülő, [de önmagában, önálló dokumentumként is releváns] CBA elemzés az elvárt tartalomjegyzék szerinti fejezeteket úgy tartalmazza, hogy azok több esetben szövegszerűen is megegyeznek a tartalmában hasonló üzleti terv dokumentumban közöltekkel, méret korlátozás nélkül.

Az elemzés számítás jellegű részei [jelen dokumentum 8-9. fejezetei] részletesen csak a CBA elemzésben kerültek kidolgozásra, ezért az itt található anyag az üzleti terv 6. fejezetében csak összefoglaló áttekintés szinten jelenik meg.

A CBA dokumentum a Projekt típus 3: állami támogatás, működési eredményt figyelembe vevő projektekre sablon alapján készült.

3. A háttér bemutatása

3.1. Társadalmi-gazdasági feltételek

Az inkubátorház létrehozása mikro-, kis- és középvállalkozások számára segítő, védett környezetet képes létrehozni. Mint kialakuló intézmény képes az induló és rövid ideje működő vállalkozások biztonságos, korszerű létrehozására és egyben beilleszkedésüket is segíti, technikai, piaci háttérrel biztosít, fokozza a foglalkoztatási képességeket. A társadalmi-gazdasági életbe való beilleszkedéshez nélkülözhetetlen, hiszen olyan egyéb szolgáltatásokat is ellát, ami a gazdasági feltételeket, az életképességet javítja, innovációra ösztönöz, piacszervező, forrásokat közvetítő feladatokat is egyben ellát, ösztönzi más üzleti szolgáltatókkal vagy vállalkozásfejlesztési intézményekkel az együttműködést, eredményes bekapcsolódást alvállalkozóként a szektorba.

A tatai inkubátorház megépülésével az infrastrukturális fejlesztés a gazdaság és foglalkoztatás növelését eredményezi. A kis és közép vállalkozások a térségben vállalkozási hajlandósággal rendelkeznek, de abban bízunk, hogy az inkubátorházban szervezetett körülmények közötti intézményi háttérrel egy innovatív, vállalkozói szemléletmód elterjedését segíti az önfoglalkoztatáson túl.

Egy magas színvonalú üzleti kiszolgáló létesítmény kialakítása a feladat, mely a gazdaság igényeinek megfelel és helyszínt biztosít a termelő és a szolgáltató szektorban működő induló vagy rövid ideje működő vállalkozásoknak. A gazdaságosság, az eredményesség javulása, a kihasználtság növelése szempontrendszerünk alappillérei. A társadalomban kezdő, induló vállalkozások profitorientáltsága jogosan elvárt és nehezen teljesíthető a kezdeti életciklusban. Mind a kezdetekkor, mind az erősödési szakaszban az inkubátorházban kialakuló innovatív üzleti környezet nagy segítség lehet.

Az inkubációs szolgáltatások megléte a helyi gazdaságban a vállalkozások számának növekedését hozza majd és egy stabil, növekedésre képes helyi kis- és középvállalkozói réteget erősíthet meg Tatán.

Inkubációs szolgáltatások feltételei:

- korszerű infrastrukturális háttér kiépítése,
- minőségi vállalkozói adottságokra épülő piacképessé váló vállalkozások,
- telephelyi és menedzsment funkciók támogatása az épületen belül,
- foglalkoztatottság megtartása, növelése,
- közvetve az inkubátor házon kívüli vállalkozások szerephez juttatása

3.2. Szakpolitikai és intézményi szempontok

Az iparfejlesztés egyik fő gazdasági célkitűzése és a 2014-20-as időszak Európai Unió fejlesztési elképzelései összecsengenek abban, hogy az ipari termelés GDP-hez való arányának növekedését várják el. Minden új fejlesztésnél, - így az inkubátor ház kialakításánál is – cél, hogy az épületbe betelepülő vállalkozások versenyképes terméket állítsanak elő a fogyasztókhoz minél közelebb vagy a beszállítói hálózat csatlakozva. A tatai inkubátorház ezáltal egy olyan inkubátor hálózat szerves részévé válik, ami országunk és egész Európa számára fontos stratégiai alágazat(ok)hoz tartozik, hálózatként jelentős alapot nyújt a biztos életben maradáshoz, a folyamatos fejlődéshez magas magyar hozzáadott termék termelésével.

Az üzleti infrastrukturális háttér megteremtésének következő lépcsőfokához csatlakozhat Tata Város Önkormányzata is, hogy a kis- és középvállalkozások, vagy akár a

kényszervállalkozások, akik a regionális gazdasági vérkeringésbe nehezen vagy alig tudnak bekapcsolódni, a jelen szervezeti háttérrel megalapozottan életben maradhassanak vagy növekedési lehetőségeik adódjanak. A vállalkozói szektor megerősítésére van szükség, melynek szép példája lehet jelen inkubátorház fejlesztése is.

A Terület- és Településfejlesztési Operatív Program 1. prioritása és a Gazdaságfejlesztési és Innovációs Operatív Program szintén 1. prioritása közösen alapozzák meg a piacképes vállalkozások létrejöttét és életét erős szakpolitikai és intézményi háttér támogatással.

3.3. A jelenlegi infrastrukturális adottságok és szolgáltatások

A projektben tervezett fejlesztés hozzájárul:

- a befektetések vonzerejének növeléséhez,
- a kis- és középvállalkozás működését támogató térségi, üzleti infrastruktúra, legfőképpen az inkubációs szolgáltatások fejlesztéséhez,
- a környezeti fenntarthatósághoz,
- a működési költségek szintjének alacsonyan tartásához az erőforrás hatékonysági és környezettudatosítási szempontok érvényesítésével.

Alap infrastrukturális beruházás:

A projektben tervezett támogatással megvalósuló fejlesztés, mint beruházási támogatás elősegíti a helyi infrastruktúra építését, az üzleti és fogyasztói környezet korszerűsítését, az ipari bázisok fejlesztését.

Tata Város Önkormányzata Tatán a Kocsi útról nyíló Széles csapás területén a tulajdonában lévő ingatlanokon kívánja az inkubátorházat felépíteni. A projektben érintett terület jelenleg három ingatlanból áll (Tata 460/153, 460/155, 460/158 hrsz.), beépíthetősége elfogadott. Az érvényes szabályozási terv alapján a terület övezeti besorolása és tényleges hasznosítása alapján is gazdasági övezetbe tartozik, így alkalmas egy szabadon álló kialakításban tervezett épület elhelyezésére.

A területek későbbi rendezése után egy önálló helyrajzi számú rendezett telek lesz majd az inkubátor ház telke, építési engedély köteles tevékenység a tervezett beruházás. A tervezett épület egy alacsony hajlásszögű nyeregtetős épület, földszintes, acél vázas, könnyű szerkezetes csarnok.

A jelenleg beépítetlen, használaton kívüli telkek korábban részben beépítettek voltak. A terület közművesítése megoldott, a közművek a telek előtti úton futnak jellemzően, a csatlakozások így onnan építhetők ki. A közüzemi hálózatra csatlakozó víz és csatorna ellátást szükséges lesz kiépíteni. Külön új becsatlakozásra és mérésre is szükség lesz a közüzemi hálózatról.

Az épület akadálymentessége biztosított lesz, e célt szolgálja az ingatlanon elhelyezett akadálymentes parkoló is az épület bejárata közelében a 19 parkoló és 4 kerékpártároló mellett. A külső elektromos töltőállomás is energia igényt generál majd. A tervezett napelemek az épület gazdaságosságát biztosítják.

3.4. A tervezett szolgáltatás megítélése és az ezzel kapcsolatos lakossági elvárások

A tervezett inkubátorház egy kereskedelmi, ipari és szolgáltató létesítmény lesz, mely a vállalkozók és a lakosság által elvárt modern kori színvonalon biztosítja a korszerű termeléshez, a szolgáltatásokhoz nélkülözhetetlen feltételeket:

- újonnan épített épület,
- további segítő szolgáltatások (forrás bevonására, könyvelői, ügyvédi, szolgáltatásokra, stb.),
- co-office iroda és tárgyaló használata,
- parkolóhelyek, kerékpár tároló, E-töltő állomás, napelemes energiagazdálkodás.

Az épület kialakítása kedvező, piacképes bérleti díjaival alkalmas lesz a kezdő, vagy mikro vállalkozóknak, akiknek anyagi lehetőségeik vállalkozásuk kezdeti szakaszában még nem teszi lehetővé, hogy saját tulajdonú irodát alakítsanak ki. Az épület bérelhető helyiségei rövid távon biztosítanak majd lehetőséget a korszerű körülmények közötti sokféle szolgáltatást nyújtó támogató környezetben a fejlődésre.

A közösségi területek között az ún. co-office terület igény esetén az irodai munkát nem folyamatosan végző vállalkozások részére nyújt megfelelő irodai környezetet vagy a tárgyaló olyan helyszínt, mely saját iroda esetén nagyobb költségekkel, változó helyszínen lenne biztosított. Mind a co-office, mind a tárgyaló az inkubátorház bérloin túl további alkalmakkor használható lesz irodai munkára, képzésre, tárgyalásra, rendezvények megvalósítására.

A lakosság elvárásai:

- strukturált, fejlett üzleti környezet,
- új üzleti és a már meglévő vállalkozások elérhetősége közép vagy hosszú távon,
- együttműködési, alvállalkozási lehetőségek több fajta tevékenység során,
- jó megközelíthetőség

4. A projekt célkitűzései

4.1. Azonosított igények és problémák

A kis- és középvállalkozások (kkv-k) fontos szerepet játszanak a növekedésben és munkahelyteremtésben. A becslések szerint a 20,7 millió európai kis- és középvállalkozás adja a foglalkoztatottság 67%-át, és a bruttó hozzáadott érték 58%-át állítja elő. Ennek eredményeként a kkv-k támogatása az évek során az európai politika egyre fontosabb prioritásává vált. A lisszaboni stratégia különös fontosságot tulajdonított a kkv-szektornak. Később az Európa 2020 stratégia is nagy hangsúlyt fektetett a kkv-k és az innováció fontosságára az Európai Unió gazdaságában, valamint az intelligens, fenntartható és inkluzív növekedés megvalósításában játszott fontos szerepükre.

Az üzleti inkubátorok célja, hogy széles körű és intenzív támogatást nyújtsanak a fiatal vállalkozásoknak. Ez a támogatás leginkább a vállalkozások életciklusának kezdetekor szükséges, amikor legnagyobb a bukás kockázata.

Az eddig közzétett kutatások szerint az inkubációs támogatásban részesülő kkv-k lényegesen kisebb eséllyel buknak el az alapítást követő első néhány évben. Az újonnan alapított társaságoknak általában 56%-a éli túl az első három évet, míg az üzleti inkubátorok által támogatott társaságok esetén ez az arány körülbelül 90%.

A szolgáltatási kör meghatározása az inkubátorok üzemeltetésének talán legkritikusabb feladata. Úgy kell kialakítani, hogy valós piaci elégtelenségeket célozzanak meg, és a lehető legkisebb mértékben torzítsák a piaci folyamatokat. Ha az inkubátor túl kevés szolgáltatást nyújt, akkor igen hasonlatossá válhat egy irodabérleti ügyletével, amellyel az inkubáció lényege veszhet el. Ha az inkubátor túl sok szolgáltatás nyújtását tervezi, akkor nagy valószínűséggel olyan is lesz közöttük, amely nem jelentkezik piaci elégtelenségként. Az így létrejövő piactorzítás szintén ellentétben áll az inkubáció szándékaival.

A leggyakrabban nyújtott vagy elérhetővé tett szolgáltatáscsoportok jellemzően az alábbiak:

- működési tér biztosítása, infrastrukturális szolgáltatások;
- működéstámogató, magas hozzáadott értékű tanácsadói szolgáltatások;
- adminisztratív, technikai szolgáltatások;
- kapcsolati hálók kialakításának támogatása, networking.

Ha a fenti szolgáltatás-poolt megfelelő minőségben és költséghatékonyan képes nyújtani egy inkubátorház, akkor alapfunkciói betöltésére feltétlenül alkalmas.

Ha pedig **tudás- és technológiai transzfer folyamatokban és közvetett vagy közvetlen pénzügyi támogatásban is** együttműködni képes a KKV-kal, akkor már egy olyan emelt szintű gazdaságfejlesztési tevékenységet folytat, ami a helyi gazdaság dinamizálásán túlmutató eredményekkel is kecsegtethet.

4.2. A projekt célrendszere

4.2.1. Átfogó cél

A projekt átfogó célja, hogy a Terület- és Településfejlesztési Program erőforrásaira építve a helyi gazdaságot egy ipari inkubációs potenciál mentén tovább dinamizáló infrastrukturális fejlesztést valósítson meg; e célhoz rendelt fejlesztési eszköz a beruházással létrehozni kívánt korszerű, széles szolgáltatás-portfólióval rendelkező inkubátorház, melynek küldetése az, hogy a jövőben ipari tudáscentrumként, a lehető legtöbb szinergikus hatást képezve erősítse a város gazdasági-társadalmi pozícióit.

4.2.2. Közvetlen és közvetett célok

	Közvetlen	Közvetett
Rövid távon	<ul style="list-style-type: none"> – nettó 1.029 m² alapterületű, korszerű inkubátorház felépítése, iroda, műhely, tárgyaló és közösségi funkciók biztosításával – kapcsolódó, telekhatáron belüli és kívüli alpinfrastruktúra kiépítése 	<ul style="list-style-type: none"> – a helyi és térségi vállalkozásindítási készség javítása és ehhez kapcsolódó képességek erősítése – a működő és inkubált vállalkozások kapcsolatainak erősítése révén a helyi gazdasági szinergiák megteremtése
Hosszú távon	<ul style="list-style-type: none"> – évente legalább 5 db vállalkozás inkubációs folyamatának elindítása; – a projektben vállalt 3 fő foglalkoztatásának tartós biztosítása – helyi ipar- és vállalkozás-fejlesztési tudáscentrum kialakítása 	<ul style="list-style-type: none"> – a városi vállalkozói gazdasági potenciál és ezzel a helyi adóbevételek növelése – ipari funkciók megerősítése – foglalkoztatottság és ezzel a népességmegtartó erő növelése

4.3. Illeszkedés az TOP célokhoz

A projektben a fő fejlesztési cél, hogy - a Felhívás rendelkezéseivel összhangban - olyan jelentős fejlődési potenciállal rendelkező, speciális gépgyártás, járműgyártás, élelmiszeripar, illetve zöld gazdaság területén tevékenykedő vállalkozások működhessen a szerteágazó infrastrukturális és magas hozzáadott-értékű szolgáltatásokat nyújtó, modern és jól felszerelt inkubátorházban, akik képesek innoválni, foglalkoztatni, a helyi gazdaságot erősíteni, a város ipari potenciálját hosszútávon növelni.

A város fejlesztési elképzeléseit összefoglaló, 2008-ban készült Magyary-terv felülvizsgálata és új célkitűzések megfogalmazása után 2015-ben elfogadásra került a Magyary-terv 2.0. A terven belül az Esterházy gazdaságfejlesztési alprogram célként határozza meg az inkubátorház létrehozását.

Tata város Integrált Településfejlesztési Stratégiája c. keretdokumentum 2.3.2 Egyéb projektek alpontjában 23. szám alatt nevesített beruházása az inkubátorház létrehozása. A megalapozó dokumentum szerint a projekt a „T4: A város gazdasági erejének növelése” stratégiai célhoz illeszkedik, indikatív forrásként a TOP 1.1 intézkedéscsoport került megjelölésre.

A gazdaságfejlesztési beavatkozások kapcsán Komárom-Esztergom megye Integrált Területi Programja a városias térségekben - a TOP 1.1 forrás terhére - a meglévő (belterületi) önkormányzati (többségi tulajdonú) épületekben inkubátorház, vállalkozók háza, szolgáltatóház, irodaház funkciójú fejlesztéseket preferálja, az innováció ösztönzése érdekében.

Az üzleti terv 4. pontjában részletesen bemutatásra kerül, jelen projekt a megyei ITP-hez is teljes mértékben illeszkedik.

4.4. Indikátorok

A projekttől elvárt számszerűsíthető indikátor-értékeket a következő összegző táblázatban szerepeltetjük.

Mutató neve	Típus	Mértékegység	Bázis-érték	Megvalósítási és fenntartási időszak (év)										Mutató forrása
				Megvalósítás 1.	Megvalósítás 2.	Megvalósítás 3.	Fenntartás 1.	Fenntartás 2.	Fenntartás 3.	Fenntartás 4.	Fenntartás 5.			
Támogatásban részesülő vállalkozások száma	közös	db	0	1	1	1	9	9	9	9	9	támogatást igénylő adat-szolgáltatása		
Vissza nem térítendő támogatásban részesülő vállalkozások száma	közös	db	0	1	1	1	1	1	1	1	1	támogatást igénylő adat-szolgáltatása		
A nem pénzügyi támogatásban részesülő vállalkozások száma	közös	db	0	0	0	0	8	8	8	8	8	támogatást igénylő adat-szolgáltatása		

A CO02 jelű indikátor-definíciós lap szerint a „vissza nem térítendő támogatásban részesülő vállalkozások száma” indikátor esetében a mutató megfeleltethető a támogatott, pénzügyileg lezárt projektek számával, ahol a kedvezményezett vállalkozás.

Az inkubátorházak kedvezményezettjei köre esetében szintén vállalkozás kategóriájába számítandók a helyi önkormányzati költségvetési irányító és költségvetési szervek (GFO 32).

A CO04 jelű indikátor-definíciós lap szerint „a nem pénzügyi támogatásban részesülő vállalkozások száma”, mint mutató megegyezik azon vállalkozások számával, amelyek közvetlen pénzügyi transzfer nélküli támogatáshoz jutnak (üzemeltetés, útmutatás, tanácsadás, vállalkozói inkubáció, kedvezőbb működési feltételek biztosítása, stb.)

Az inkubátorházak esetében speciális előírás, hogy a mutató értéke meg kell egyezzen a betelepült vállalkozások számával, valamint az üzemeltetővel, amennyiben az eltér a kedvezményezettől.

Utóbbi indikátor kapcsán jelen projektben 7 betelepülő vállalkozással és 1 db üzemeltetővel (vállalkozással) számolunk, ez adja a tervezett 8 db-os értéket.

5. Kedvezményezett

5.1. Kedvezményezett(ek) általános bemutatása

A város Magyarország észak-nyugati részén, Budapest és Győr között félúton található, a szlovák határtól alig húsz kilométerre. Földrajzi fekvése számos előnyt nyújt a település életében, melyet a közel huszonötezer fős lakosság és a Tatára érkező üzleti vendégek és egyre nagyobb számú turista is tapasztal.

Tata Város Önkormányzata helyi, települési önkormányzata, jelen pályázat benyújtója, nyertes projekt esetén Kedvezményezettje. Az önkormányzatok működését, feladatait Magyarországon is törvény rögzíti. Tata város polgármestere Michl József, akinek feladata a 11 fős képviselő-testülettel közösen a település irányítása. A polgármester munkáját helyettesíti, segíti dr. Beró Henrietta alpolgármester. A képviselő-testület feladata szerteágazó, munkáját segítik a bizottságok (Tatán a Humán és Ügyrendi Bizottság és a Pénzügyi és Városfejlesztési Bizottság) mind a döntés előkészítés, mind a döntések végrehajtásának szervezése, ellenőrzése tekintetében.

Elérhetőségek:

cím: 2890 Tata, Kossuth tér 1.
honlap: www.tata.hu
e-mail: polgarmester@tata.hu
telefon: 34/588-611

Dr. Kórosi Emőke jegyző a *Tatai Közös Önkormányzati Hivatal* vezetője. A négy hivatal munkáját 103 fő látja el. A közös hivatalhoz tartozó települések:

- Tata,
- Dunaalmás,
- Dunaszentmiklós,
- Neszmély.

Az önkormányzat intézményeiben 221 fő dolgozik. Az intézmények:

- 5 óvoda, összesen 7 tagintézménnyel,
- a Csillagsziget Bölcsőde,
- az Intézmények Gazdasági Hivatala,
- a Tatai Egészségügyi Alapellátó Intézmény,
- a Móricz Zsigmond Könyvtár, valamint
- a Kuny Domokos Múzeum.

Az önkormányzat, a képviselő-testület a város fejlesztését mindig támogatja, és a megvalósításhoz is segítséget nyújt. Tata Város Önkormányzata Képviselő-testülete az inkubátorház kialakítására vonatkozó koncepcióról és a pályázat benyújtásáról 2017. januárjában döntött a 4/2017. (I. 25.) számú Képviselő-testületi határozatában.

A pályázati lehetőség inkubátorház kialakításáról című előterjesztésben Tata Város Önkormányzata Képviselő-testülete:

- jóváhagyta és támogatta Tata Város Önkormányzatának részvételét az „Inkubátorházak fejlesztése” című TOP-1.1.2-16 azonosítószámú pályázaton
- elfogadta a tatai inkubátorház kialakítása projekt tervezett tartalmáról szóló beszámolót
- vállalta, hogy igény esetén biztosítja a projekt megvalósításához szükséges önerőt, melynek konkrét összegéről a felmerülés évében dönt
- felhatalmazta a polgármestert, hogy a pályázattal kapcsolatos intézkedéseket megtegye.

5.2. Az együttműködő partnerek

A tervezett projekt az önkormányzat, mint támogatást igénylő beruházásában valósul meg, konzorcium nem kerül kialakításra, ugyanakkor a projekt előkészítésében és megvalósításában mind szakértői kapacitásokat, mind társadalmi partnereket bevon az önkormányzat.

5.2.1. Tervezésben közreműködő mérnökiroda

Az inkubátorház – támogatási kérelem benyújtásához szükséges – előzetes terveit, munkarészeit a PLANBAU Mérnöki Iroda Kft. (2800 Tatabánya, Réti út 172. 1. em. 4., cégjegyzékszám: Cg. 11-06-010942, <http://www.planbau.hu>) készítette.

1994-ben családi vállalkozásként alakult, fő tevékenysége mérnöki tevékenység, műszaki tanácsadás, a cég ezen belül építészettel, generál tervezéssel, tanácsadással, műszaki ellenőrzéssel és építészeti projektek menedzselésével foglalkozik.

A cég az ország egész területén tevékenykedik és széleskörű referenciákkal rendelkezik – elsősorban a Közép-Dunántúli és a Közép-Magyarországi Régióban, ezen belül kiemelten Tata vonzáskörzetében - ipari épületek, csarnokok és bevásárlóközpontok tervezésében és a kivitelezés projektmenedzsment, ill. műszaki ellenőri feladatainak ellátásában pl. a következő megrendelők számára: Artesyn, Zenon Systems, General Electric, BECOM Electronics, MCI, Pioneer, Pepsi Co., Borgwarner Turbosystems, Flextronics, Bebusch, Nokia Audio, Impreglon, J.H. Ziegler, Wellnet International, WGS stamping, Peter-Lacke, Rén Spedex Kft., Ave, Mahart-Log, FCI, MTF, Pannon Lézer.

5.2.2. Komárom-Esztergom Megyei Területfejlesztési Kft.

A projekt előkészítésében részt vesz a Komárom-Esztergom Megyei Területfejlesztési Kft. (www.kemoh.hu).

A Komárom-Esztergom Megyei Területfejlesztési Korlátolt Felelősségű Társaságot (KEM Területfejlesztési Kft.) a Komárom-Esztergom Megyei Közgyűlés alapította 2015 októberében. A gazdasági társaság 100%-ban a Komárom-Esztergom Megyei Önkormányzat tulajdonában van, székhelye Tatabánya. A cég főtevékenysége üzletviteli, egyéb vezetési tanácsadás.

Munkavállalóinak száma 8 fő, mindemellett a cég további mintegy 20 külső szakértő bevonásával tevékenykedik.

5.2.3. A projektet támogató társadalmi szervezetek

Több társadalmi szervezet, illetve képviselőik részére a projekt terve ismertetésre került, akik a beruházást - mint Tata város érdekeit szolgáló, helyi gazdaságot erősítő, a település népességmegtartó erejét növelő fejlesztést - támogatják.

A projekt társadalmi egyeztetési hátterét, a partnerség intézményét igazoló támogató nyilatkozatok az üzleti terv mellékleteként csatolásra kerülnek.

5.2.4. Együttműködés a Kereskedelmi- és Iparkamarával

A projektgazda önkormányzat a Komárom-Esztergom Megyei Kereskedelmi és Iparkamarával a fejlesztés multiplikatív hatásainak kiaknázása érdekében együttműködési megállapodást köt, melynek főbb rendelkezései az alábbiak:

- a felek megállapodnak abban, hogy önkormányzat és kamara a projekt megvalósításának zárásához kapcsolódóan 1 db, az inkubátorház népszerűsítését célzó betelepülés-ösztönzési rendezvényt tart;
- felek rögzítik azt is, hogy együttműködésük keretében az önkormányzat felkérheti a kamarát a projekt során készítendő marketinganyagok véleményezésére; illetve
- a felek abban is megállapodnak, hogy a projekt fenntartási időszaka alatt minden évben 1 db információs napot szerveznek az inkubátorházban, mely során a vállalkozói aktivitás növelése érdekében tájékoztatást adnak a megjelenőknek az elérhető gazdaságfejlesztési támogatási lehetőségekről.

6. A megvalósíthatósági elemzések eredményei

6.1. Megvalósíthatóság keretei

Magyarország Kormánya felhívást hirdetett meg önkormányzatok, önkormányzati tulajdonú vállalkozások, önkormányzati tulajdonú non-profit szervezetek, illetve önkormányzati társulások számára inkubátorházak infrastrukturális fejlesztésére a gazdaság és a foglalkoztatás növelése érdekében a Terület- és Településfejlesztési Operatív Program (TOP) keretén belül a „TOP-1.1.2-16 Inkubátorházak fejlesztése” című konstrukcióban.

6.2. Keresletelemzés

A projekt előkészítés időszakában gazdaságfejlesztési fókuszú elemzést készítettünk, melynek fundamentuma, hogy Tata Város gazdasági szereplőinek bevonása révén kapjunk választ kérdéseinkre és azon stakeholdereket vonjuk be az inkubátorház tervezési folyamatába, akik mérvadó véleményt képesek megfogalmazni a tárgyban.

A gazdasági környezet elemzése kapcsán egy egyszerű kérdéssor révén arra kerestük a választ, hogy az egyes, alább megjelenített tényezők közül egy - a megkérdezett menedzser szakterületén, vállalatának iparágában induló, illetve működő - vállalkozásnak mely paraméterek mennyire lényegesek.

A részletes igényfelmérés és piacelemzés eredményét az üzleti terv 3. pontja tartalmazza.

6.3. Projekt nélküli eset az MT jellegű dokumentumban a változatelemzéshez

A projekt nélküli esetben az inkubátorház nem valósul meg, a támogatást igénylő Önkormányzat beruházási ingatlanként értékesítheti a Tata 460/153 és 460/158 hrsz alatti földrészleteket, melyeknek teljes térmértéke 4.979 m².

Az ingatlanok értékesítési ára 2017. augusztus piaci értéken számítva az alábbi táblázat szerint számítható.

1. táblázat

Ingatlan	Telek alapterülete (m ²)	Egységár (nettó Ft/m ²)	Földrészlet ára (nettó, Ft)
460/158	3.232	5.500	17.776.000
460/155	1.619	nem értékesíthető	
460/153	1.747	5.500	9.608.500

Ez esetben tehát bevételként jelentkezhet a 2 értékesíthető ingatlan vételárából befolyó, mindösszesen nettó 27.384.500,- Ft vételár.

Projekt nélküli esetben karbantartási-üzemeltetési költségként kizárólag a zöldfelület kezeléséhez kapcsolódó ráfordítás jelentkezik. A számításhoz vásárolt szolgáltatásként nettó 5 Ft/m² eseti fajlagos költséggel számoltunk, évi 10 alkalommal megrendelt karbantartással. Az indexálás mértéke évi 2,1% (MNB, 2017. július).

2. táblázat

Évek	Karbantartási és üzemeltetési költség típusa	Fajlagos költség nettó (Ft/év/m ²)	Érintett kapacitás (m ²)	Összes költség, indexálltan
1.	zöldfelület-karbantartás	50,00	6.598	329.900
2.	zöldfelület-karbantartás	51,05	6.598	336.828
3.	zöldfelület-karbantartás	52,12	6.598	343.888
4.	zöldfelület-karbantartás	53,22	6.598	351.146
5.	zöldfelület-karbantartás	54,33	6.598	358.469
6.	zöldfelület-karbantartás	55,48	6.598	366.057
7.	zöldfelület-karbantartás	56,64	6.598	373.711
8.	zöldfelület-karbantartás	57,83	6.598	381.562
9.	zöldfelület-karbantartás	59,04	6.598	389.546
10.	zöldfelület-karbantartás	60,28	6.598	397.727

Természetesen az ingatlan(ok) időközi értékesítése esetén a költség felmerülése is megszűnik.

6.4. Változatelemzés

A projekt célja, hogy Tata Város Önkormányzata saját tulajdonú ingatlanon inkubációs szolgáltatásokat megalapozó infrastrukturális fejlesztés hajtson végre, melyek együttes megvalósítása elősegítheti a piacképes vállalkozások fejlődését. A projekt illeszkedik a Gazdaságfejlesztési és Innovációs Operatív Program (GINOP) 1. prioritási tengelye az inkubációs szolgáltatásfejlesztést támogató, valamint a Terület- és Településfejlesztési Operatív Program (TOP) 1. prioritási tengelyéhez.

Az infrastrukturális fejlesztés költségeinek reális és megalapozott meghatározása érdekében Tata Város Önkormányzata az Üzleti terv és az ahhoz kapcsolódó CBA dokumentum elkészítése előtt koncepcionális tervet készített.

A projekt valós gazdasági igényeken alapul, melyet az Üzleti terv és a Költség-haszon elemzés elkészítése előtt a piaci szereplőkkel lefolytatott igényfelmérés támasztott alá.

Az inkubátorház létesítése gazdaságélénkítő és foglalkoztatás-ösztönző hatással jár.

A projekt célja megalapozott és illeszkedik a TOP prioritásokhoz, továbbá társadalmi haszna jelentős.

7. Projekt meghatározása

7.1. Fejlesztés műszaki tartalma

7.1.1. A fejlesztéssel érintett ingatlanok

A fejlesztéssel érintett ingatlanok jelenleg a Tata 460/153, 460/155 és 460/158 hrsz alatt szerepelnek az ingatlan-nyilvántartásban. A terület beépíthetőségének paraméterei



(gazdasági övezet: GKSZ IP-7) vonatkozásában Tata Város Önkormányzata által elfogadott, érvényes szabályozási terv van hatályban.

Az előkészítés jelen fázisában tehát három földrészletből áll a fejlesztéssel érintett terület; a nevezett ingatlanok jogi-térképi helyzetét – amennyiben a támogatási kérelem elfogadásra kerül – az építési engedélyezési eljárást megelőzően rendezni kell: tervezetten egy önálló helyrajzi számú ingatlan lenne az inkubátorház telke, egy pedig a bekötő magánutat magába foglaló földrészlet.

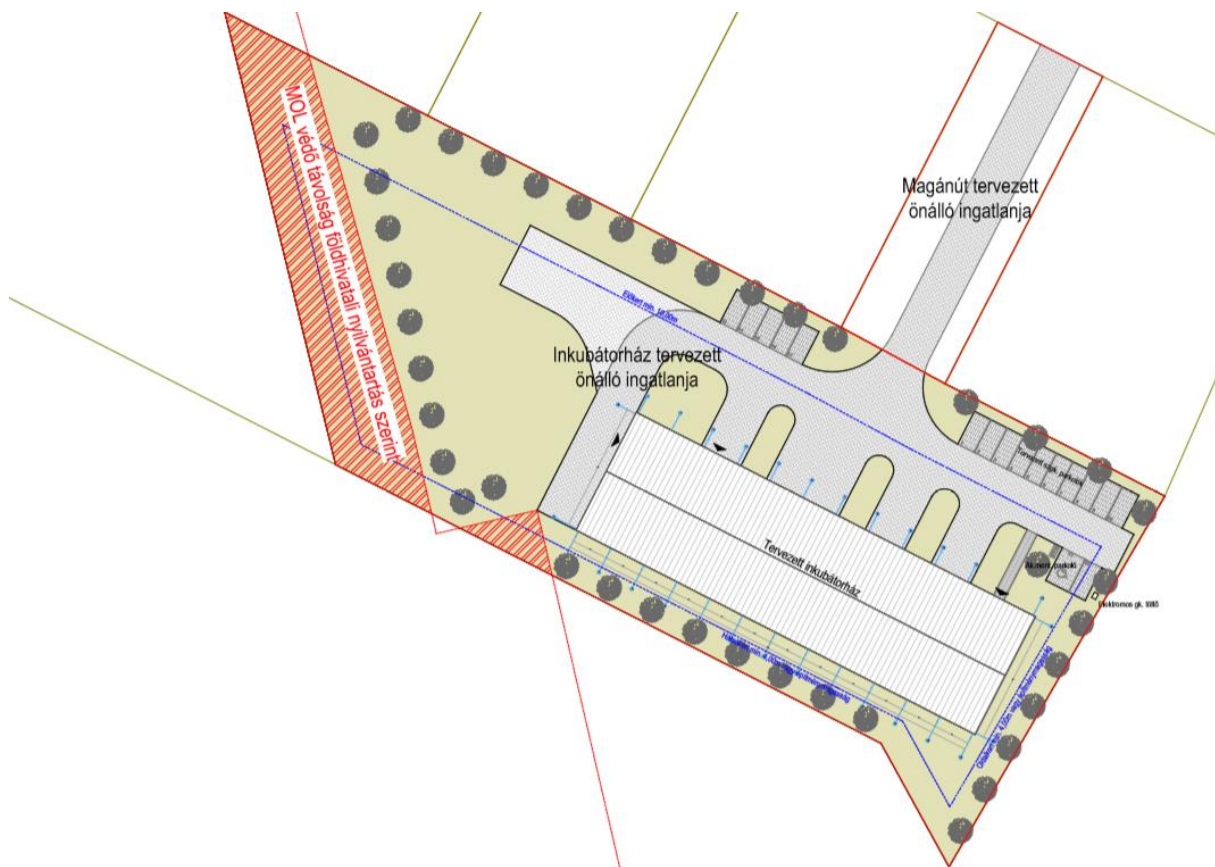
A fejlesztéssel érintett ingatlanok főbb, hatályos adatai az alábbiak:

Helyrajzi szám	Művelési ág	Térmérték	Teher
Tata 460/158	kivett, beépítetlen terület	3.232 m ²	MOL Nyrt. bányászolgalmi jog (III/3.) FGSZ Földgázszállító Zrt. bányászolgalmi jog (III/4.)
Tata 460/155	kivett, közforgalom előtt megnyitott magánút	1.619 m ²	EoN Zrt. vezetékjog (III.3.)
Tata 460/153	kivett, beépítetlen terület	1.747 m ²	tehermentes

Mindhárom földrészlet Tata Város Önkormányzatának kizárólagos, 1/1 arányú tulajdonában áll. Az ingatlanok – a rendelkezésre álló adatok szerint – 2017. szeptember 18. napján per- és igénymentesek.

7.1.2. Műszaki leírás

Az 1.029 m² nettó alapterületű épület egy korábban beépített, de jelenleg üres telek-együttesen valósulna meg, szabadonálló kialakításban. A terület szabályozási tervi övezeti besorolása és tényleges hasznosítása alapján is gazdasági övezetbe tartozik, így alkalmas a tervezett épület elhelyezésére.



A fejlesztett terület beépíthetőségére Tata Város Önkormányzata által elfogadott, érvényes szabályozási terv irányadó. Jelenleg három földrészletből áll az érintett terület (460/153, 460/155, 460/158),

Egy alacsony hajlásszögű nyeregtetős épülettömeg, illetve földszintes acél vázas, könnyűszerkezetes csarnokszerkezet egy dilatációs épületrészként kerül kialakításra. Az épület tervezetten síkalapozással készül – talajmechanikai szakvélemény jelen tervfázisban nem állt rendelkezésünkre.

Ipari padló készül a csarnoki területeken, az irodai részen pedig hagyományos úsztatott, hőszigetelt padló szerkezet került megtervezésre. Az acélszerkezetű csarnok, típus vázszerkezetből készül, az épületbe szintosztó földem nem tervezett.

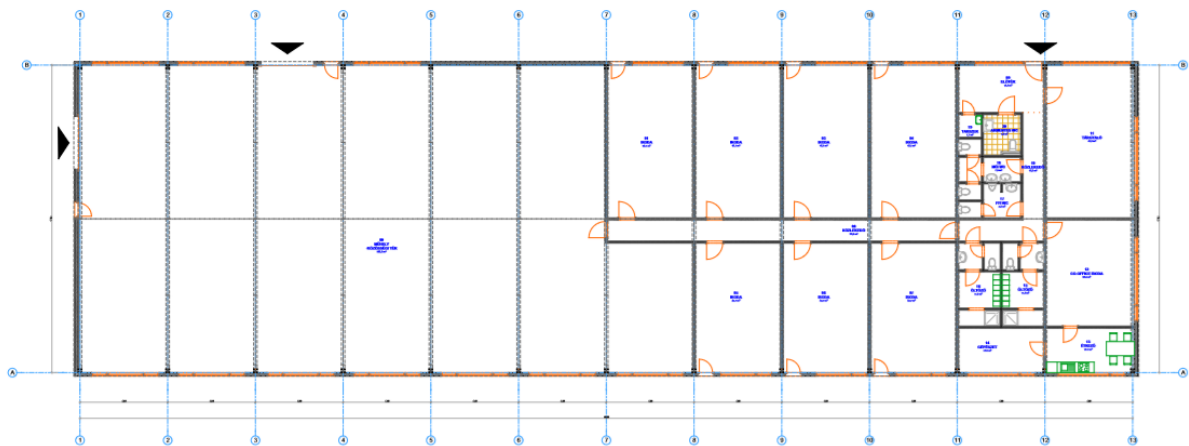
A határoló fal vagy falazott hőszigetelt parapetfal képezi a lábazatot. Az épületben szendvicspanel határoló falak készülnek, illetve gipszkarton vagy szendvicspanel belső válaszfalak tervezettek. A falburkolatok részben szendvicspanel burkolatok, részben festett gipszkarton falazatok; a vizes egységekben fali csempeburkolat készül, szükség esetén előtétfalra.

A huzamos tartózkodású ülő munkahelyeken, irodákban, tárgyalókban melegburkolat – PVC vagy padlószőnyeg – készül, a vizesblokkokban és közlekedőkben greslap burkolat kerül, a csarnokrészen felületkeményített ipari padló tervezett.

A külső nyílászárók jellemzően műanyag nyílászárók 2-3 rétegű hőszigetelő üvegezéssel, a kapuk szekcionált ipari kapuk elektromos mozgatással. A belső ajtók jellemzően sajtolt acéltokos kivitelű, acéllemez borítású fém vagy laminált lyukfuratolt ajtók lesznek.

Külső vakolat csak a lábazaton készül. Az épületet alapvetően a világosszürke-sötétszürke-fehér színek határozzák meg, kiegészítve egy dekoratív színnel.

Az épületbe az akadálymentes bejutás biztosított lesz, az épület irodai részén egy akadálymentes mosdó-wc is kialakításra kerül, illetve egy, a bejárat közelében lévő parkoló is akadálymentes lesz.



A tervezett épület megvalósítása nem jár azbesztet tartalmazó anyag bontási munkáival, az épületbe azbeszt tartalmú építőanyagot beépíteni tilos.

Az ingatlan közművesített területen létesül. A közművek jellemzően a telek előtti úton futnak, onnan kerülnek a csatlakozások kiépítésre.

Az épületben a közüzemi hálózatra csatlakozó víz-csatorna ellátás kiépítése szükséges, az irodarész fűtését és melegvíz ellátását központi kondenzációs kazán biztosítaná radiátoros fűtőtestekkel. A csarnokrész fűtését szintén kondenzációs kazánnal vagy sötétén sugárzókkal lehetne biztosítani.

Az épületbe külön új becsatlakozás és mérés építendő ki a közüzemi hálózatról, a vételezés tervezetten 0,4kV-on történne. Az energiaszükségletnél egy külső elektromos autó töltőállomással is kalkulálni kell. A külső közlekedési felületek világítását a homlokzatra vagy oszlopokra szerelt lámpatestekkel kell megoldani.

A beruházásnál az energetikai-energiahatékonysági szempontokat kiemelt figyelemmel kísértük: az épület megvilágításánál energiatakarékos fényforrások beépítésével számoltunk, illetve nyeregvető kedvező fekvésű, délnyugati oldalára napelemek kerülnek telepítésre.

A napelemek által termelt elektromos árammal biztosítanánk az épület illetve az elektromos töltő energiaszükségletének egy részét, amennyiben a környezeti körülmények - napszak, időjárás, stb.- lehetővé teszik.

A napelemes rendszer úgy kerül kialakításra, hogy a túltermelés esetén az áramot a közüzemi hálózatra egy kétirányú villanyórán keresztül vezetve be tudja táplálni, csökkentve ezáltal a létesítmény üzemeltetési költségeit.

7.1.3. Helyiséglista

Az alábbi táblázatban a tervezett inkubátorház alaprajzi koncepciója szerinti helyiségkiosztást, s a kapcsolódó alapadatokat foglaljuk össze.

Helyiség száma	Helyiség neve	Helyiség alapterülete (m ²)
00	Műhely	562,2
01	Iroda	42,1
02	Iroda	42,1
03	Iroda	42,1
04	Iroda	42,1
05	Iroda	35,7
06	Iroda	35,7
07	Iroda	35,7
08	Közlekedő	23,8
09	Előtér	13,2
10	Közlekedő	13,2
11	Tárgyaló	43,8
12	Co-office	30,4
13	Étkező	12,7

14	Gépészet	12,3
15	Öltöző	11,2
16	Öltöző	11,2
17	Férfi WC	5,3
18	Női WC	7,6
19	Takarítószer tároló	1,7
20	Akadálymentes WC	4,9
Összesen:		1.029 m²

7.2. Létrehozott eszközök működtetése, a szolgáltatás bemutatása

A jelen pontban a fentebb ismertetett felmérések eredményére alapozva rögzítjük, hogy a tervezett inkubátorház milyen szolgáltatási portfólióval fog a vállalkozások rendelkezésére állni.

Szolgáltatás	Tervezett tartalma
Infrastrukturális szolgáltatások	
iroda	Összesen 275,5 m ² iroda, korszerű bútorzattal ellátva, több egységre osztva.
co-working iroda	4 férőhelyes, open-office jellegű irodater, megfelelő bútorzattal, IKT eszközökkel.
tárgyaló	43,8 m ² üzleti használatra alkalmas berendezett tárgyalótér.
műhely (közösségi tér)	562,2 m ² alapterületű, műhelyfunkcióra, illetve másodlagosan rendezvényekre, termékbemutatókra, kiállításokra alkalmas közösségi tér.
közösségi- és kiszolgáló helyiségek	Vizesblokkok, étkező, előtér térítésmentesen rendelkezésre áll.
Magas hozzáadott-értékű tudástőkét képező inkubációs szolgáltatások	
üzleti tervezési tanácsadás	Alap- és emelt szintű üzleti tervezési tanácsadás a működési elképzelések azonosításához.
üzleti módszertani és vezetőképzés, egyéb	Az induló vállalkozások vállalkozási potenciálját

képzések	(vállalkozóvá válását) fejlesztő képzések.
vállalatfinanszírozási tanácsadás	A piaci (kereskedelmi banki) és támogatási források eléréséhez kapcsolható tanácsadás.
projektfejlesztési és projektmenedzsment szolgáltatások	Új termék vagy új eljárás bevezetéséhez kapcsolódó tanácsadás.
munkavédelmi és munkaegészségügyi tanácsadás és szolgáltatások	Jogszabály szerint kötelező munkaegészségügyi / védelmi előírásokhoz kapcsolható tanácsadás.
jogi és közbeszerzési tanácsadási szolgáltatások	Általános cég- és gazdasági jogi, közbeszerzési tanácsadási szolgáltatás.

könyvviteli szolgáltatás	Rendszeres könyvelési, számfejtési, bevallási és kapcsolódó adminisztrációs szolgáltatások.
adózási tanácsadás	Eseti adótanácsadói szolgáltatás, adójogi konzultáció.
fordítási és tolmácsolási szolgáltatások	Angol és német nyelvű szolgáltatás fordítói és személyes tolmácsolási szolgáltatás.

Adminisztratív szolgáltatások

fénymásolás	Iratmásolatok készítése, havi legfeljebb 100 oldal/vállalkozás.
digitalizálás	Papír alapú iratok digitalizálása, havi legfeljebb 100 oldal/vállalkozás.
postakezelési feladatok	A posta átvételével és tárolásával (belső postafiók/postaláda) kapcsolatos feladatok ellátása.
ügyfélirányítás	A mindennapi üzletmentet segítő (hivatali időben működő) ügyfél-tájékoztatás és irányítás.

Networking szolgáltatások

üzleti partnerek felkutatása	Általános belföldi partnerkeresési szolgáltatás, együttműködve a kamarával.
nemzetközi kapcsolatépítés, tanulmányutak szervezése	Általános külföldi partnerkeresési szolgáltatás, tematikus tanulmányutak szervezése.
klaszterkapcsolatok kialakításának támogatása	A lehetséges iparági klaszterszervezetekkel történő kapcsolatfelvétel támogatása.
inkubátorházak közötti benchmarking fórumok szervezése.	Más inkubátorházakkal történő tapasztalatcserét szolgáló rendezvények szervezése.

Az **inkubátorház szakmai működtetése az Üzleti terv 4.2.2** pontjában kerül bemutatásra, továbbá a létesítmény **üzemeltetésének technikai feltételei az Üzleti terv 4.3** pontjában kerül kifejtésre.

7.3. Intézményi kérdések

Az Európai Unió támogatással megvalósuló projekt eredményeinek működtetését, fenntartását nyílt, átlátható és megkülönböztetés-mentes alapon kell a majdani bérlők, vállalkozások, felhasználók rendelkezésére bocsátani a Pályázati Felhívásban is részletezett jogszabályok betartásával.

A kiépített infrastruktúra használata során felszámított ár csak a szokásos piaci ár lehet.

8. CBA dokumentum készítése során alkalmazott módszertan

A CBA dokumentum készítése során az alábbiak kerültek felhasználásra:

Módszertani útmutató TOP és VEKOP területi kiválasztási eljárásrendű projektek költség-haszon elemzéséhez dokumentum

A CBA dokumentum a „Projekt típus 3: állami támogatás, működési eredményt figyelembe vevő projektekre” sablon alapján készült.

Különbözeti módszer

A különbözeti módszernek alkalmazásához meg kell határozni a projekt nélküli esetet és ezáltal a projekt nélküli eset és a fejlesztés közötti különbségeket. A projekt beruházási, működési költségeit, bevételeit és hatásait a projekt nélküli változathoz viszonyítva kell megállapítani a teljes vizsgált referencia időtávra. Jelen fejlesztés esetében ez a kiinduló az önkormányzat tulajdonában lévő zöldmezős terület karbantartásának költsége, illetve a terület esetleges értékesítése.

A projekt beruházási és működési költségeit, illetve a bevételeit és hatásait forgalmi becsléssel kellett megállapítani. Ennek következtében az elemzésben leírt számítási eredmények a projekt nélküli és a projekt eset közötti különbségeket jelentik.

Projekt nélküli eset

A projekt nélküli esetben az inkubátorház nem valósul meg, a támogatást igénylő Önkormányzat beruházási ingatlanként értékesítheti a Tata 460/153 és 460/158 hrsz alatti földrészleteket, melyeknek teljes térmértéke 4.979 m². Projekt nélküli esetben karbantartási-üzemeltetési költségként kizárólag a zöldfelület kezeléséhez kapcsolódó ráfordítás jelentkezik. A számításhoz vásárolt szolgáltatásként nettó 5 Ft/m² eseti fajlagos költséggel számoltunk, évi 10 alkalommal megrendelt karbantartással. Az indexálás mértéke évi 2,1%.

Árszint

Az elemzésben az árakat 2017. évi adatok alapján szerepeltettük.

Árfolyam

Az elemzés adatai forintban szerepelnek.

Infláció

2,1% (2017. július MNB)

Vizsgált időtáv

A projekt megvalósítás időszaka + 15 év

Leszámítolási kamatláb

1,3%

A fejlesztés időtartama

A beruházás a tervezett szerint 2017 decemberében kezdődik és 2020 novemberében zárul.

Költségbecslés

Az építési költségek tervezői költségbecslés alapján lettek meghatározva. Az eszközbeszerzés és szolgáltatások értéke bekért ajánlatok alapján.

Tartalék

A költségbecslésben a tartalék 3.000.000.- Ft értékben lett meghatározva. Szükség esetén a projekt megvalósításának utolsó évében kerül lehívásra.

Áfa

Az ÁFA nem jelenik meg. A projekt Áfa tartalma visszaigényelhető.

A projekt jövedelemtermelő képessége

Számításaink szerint a projekt nem nettó bevételtermelő, mivel a diszkontált nettó működési bevétel negatív.

Pénzügyi diszkontráta

4%

Közgazdasági diszkontráta

5%

9. Pénzügyi elemzés

9.1. Pénzügyi pénzáramok előrejelzése

9.1.1. Beruházási költségek

1. táblázat: A projekt tevékenységeinek teljes költségei elszámolhatóság szerinti bontásban (mFt)

Megnevezés	Teljes költség	Nem elszámolható költség	Elszámolható költség	Nem elszámolható költség aránya (%)
1. Tervezési költségek	13,900	0	13,900	0
2. Földterület-vásárlás	-	-	-	-
3. Építés	349,172	0	349,172	0
4. Eszközbeszerzés	8,716046.	0	8,716046.	0
5. Előre nem látható költségek tartalék	3,000	0	3,000	0
6. Árkorrekció	-	-	-	-
7. Nyilvánosság	0,171059	0	0,171059	0
8. Felügyelet a kivitelezés során	3,900	0	3,900	0
9. Technikai segítségnyújtás	20,600	0	20,600	0
10. Részösszeg	399,459125	0	399,459125	0
11. ÁFA	105,180964	105,180964	0	100
11.1. visszaigényelhető	105,180964	105,180964	0	100
11.2. vissza nem igényelhető	-	-	-	-
12. Összesen	504,640089	105,180964	399,459125	20,84%

A projektben az Áfa visszaigényelhető, ezért ezen összeget nem elszámolható költségként tüntettük fel.

2. táblázat: Teljes beruházási költség ütemezése (mFt)

Megnevezés	Összesen	1. év	2. év	3. év	4. év
1. Előkészítés összesen	23,8	7,8355	15,964	-	-
2. Kivitelezés összesen	357,888066		1,5	136,129	220,259066
2.1. Ingatlanvásárlás és kapcsolódó költségek	-	-	-	-	-
2.2. Terület előkészítés	1,5	-	1,5	-	-
2.3. Építés	347,672	-	-	136,129	211,543
2.4. Eszközbeszerzés	8,716066	-	-	-	8,716066
3. Szolgáltatások összesen	14,771059	0,512	4,5675	4,5675	5,124059
3.1. Műszaki ellenőr	3,9	-	1,3	1,3	1,3
3.2. Nyilvánosság	0,171059	0,017	0,050	0,050	0,054059
3.3. Könyvvizsgáló	-	-	-	-	-
3.4. Projektmenedzsment	9,900	0,495	3,2175	3,2175	2,970
3.5. Egyéb szolgáltatás	0,800	-	-	-	0,800
4. Nettó tartalék	3,000	-	-	-	3,000
5. ÁFA	105,180964	2,120188	5,07978	37,11933	60,861666
5.1. visszaigényelhető	105,180964	2,120188	5,07978	37,11933	60,861666
5.2. vissza nem igényelhető	-	-	-	-	-
6. Projekt teljes költsége	504,640089	10,467688	27,11128	177,81583	289,244791
7. Elszámolható költségek összesen	399,459125	8,3475	22,0315	140,6965	228,383125
7.1. Előkészítés és megvalósítás	396,459125	8,3475	22,0315	140,6965	225,383125

Megnevezés	Összesen	1. év	2. év	3. év	4. év
teljes elszámolható nettó költsége					
7.2. Tartalék	3,000	-	-	-	3,000
7.3. Elszámolható ÁFA...	-	-	-	-	-
8. Nem elszámolható költségek	105,180964	2,120188	5,07978	37,11933	60,861666
8.1. Előkészítés és megvalósítás teljes nem elszámolható nettó költsége	-	-	-	-	-
8.2. nem elszámolható ÁFA	105,180964	2,120188	5,07978	37,11933	60,861666
8.2.1.visszaigényelhető ÁFA	105,180964	2,120188	5,07978	37,11933	60,861666
8.2.2.vissza nem igényelhető ÁFA	-	-	-	-	-

9.1.2. Pótlási költségek

Jelen projektben pótlási költségekkel nem számolunk.

9.1.3. Üzemeltetési és karbantartási költségek

Az üzemeltetési és karbantartási költségek becslésének módszertana

A becslés során külön kezeltük a változó költségeket és az állandó költségeket. A változó költségek valamilyen mennyiségtől függő költségek. Az állandó költségek (általános költségek) nem függenek a mennyiségtől. Azáltal, hogy pótlási költséggel nem számolunk, így az üzemeltetési és karbantartási költségek megegyeznek a működési költségekkel.

Az üzemeltetési és karbantartási költségek számításakor használt input adatok

Az üzemeltetési és karbantartási költségek között a létesítmény működtetéséhez szükséges anyagi és humán erőforrások költségeit összegeztük.

5. táblázat: *Projekt esetén a fajlagos üzemeltetési és karbantartási költségei (Ft/év)*

Megnevezés	Ft/év
1. zöldfelület karbantartás	329 900
Állandó költség összesen	329 900
Mindösszesen	329 900

6. táblázat: *Projekt nélküli eset fajlagos üzemeltetési és karbantartási költségei (Ft/év)*

Megnevezés	Ft/év
Állandó üzemeltetési költségek	10 866 160
1. kábelhasználat (internet, telefon, TV)	360 000
2. őrzés-védelem	120 000
3. biztosítási díj	741 360
4. munkabérek és járulékok	9 484 800
5. Hulladékszállítás	160 000
Állandó karbantartási költségek	505 000
6. parkoló karbantartás	300 000
7. zöldfelület karbantartás	205 800
Állandó költség összesen	11 371 960
Változó üzemeltetési költségek	2 920 000
8. villamosenergia	1 470 000
9. víz és csatorna	700 000
10. gázfelhasználás	750 000
Változó költség összesen	2 920 000
Mindösszesen	14 291 960

Az üzemeltetési és karbantartási költségek becslése

7. táblázat: Üzemeltetési, karbantartási költségek (mFt, projekt nélküli eset)

Megnevezés	FPV	1. év	2. év	3. év	4. év	5. év	6. év
1. zöldfelület karbantartás	3,498	0,329	0,338	0,343	0,351	0,358	0,366
2. Állandó költség összesen	3,498	0,329	0,338	0,343	0,351	0,358	0,366

7. év	8. év	9. év	10. év	11. év	12. év	13. év	14. év	15. év
0,373	0,381	0,389	0,397	0,406	0,414	0,423	0,432	0,441
0,373	0,381	0,389	0,397	0,406	0,414	0,423	0,432	0,441

8. táblázat: Üzemeltetési, karbantartási költségek (mFt, projekt eset)

Megnevezés	FPV	1. év	2. év	3. év	4. év	5. év
Állandó üzemeltetési költségek	118,688	0	0	0	0	10,866
1. kábelhasználat (internet, telefon, TV)	4,067	0	0	0	0	0,360
2. őrzés-védelem	1,356	0	0	0	0	0,120
3. biztosítási díj	8,372	0	0	0	0	0,741
4. munkabérek és járulékok	103,085	0	0	0	0	9,485
5. Hulladékszállítás	1,808	0	0	0	0	0,160
Állandó karbantartási költségek	5,716	0,329	0,338	0,343	0,351	0,505
6. parkoló karbantartás	3,389	0	0	0	0	0,300
7. zöldfelület karbantartás	2,327	0,329	0,338	0,343	0,351	0,205
Állandó költség összesen	124,404	0,329	0,338	0,343	0,351	11,371
Változó üzemeltetési költségek	32,99	0	0	0	0	2,920
8. villamosenergia	16,608	0	0	0	0	1,470
9. víz és csatorna	7,909	0	0	0	0	0,700
10. gázfelhasználás	8,473	0	0	0	0	0,750
Változó költség összesen	32,99	0	0	0	0	2,920
Mindösszesen	157,394	0,329	0,338	0,343	0,351	14,291

6. év	7. év	8. év	9. év	10. év	11. év	12. év	13. év	14. év	15. év
11,094	11,327	11,565	11,808	12,056	12,309	12,568	12,832	13,101	13,376
0,368	0,375	0,383	0,391	0,399	0,408	0,416	0,425	0,434	0,443
0,123	0,125	0,128	0,130	0,133	0,136	0,139	0,142	0,145	0,148
0,757	0,773	0,789	0,806	0,823	0,840	0,857	0,875	0,894	0,913
9,684	9,887	10,095	10,307	10,523	10,744	10,970	11,200	11,436	11,676
0,163	0,167	0,170	0,174	0,178	0,181	0,185	0,189	0,193	0,197
0,516	0,527	0,538	0,550	0,561	0,573	0,585	0,597	0,610	0,623
0,306	0,313	0,319	0,326	0,333	0,340	0,347	0,354	0,362	0,369
0,210	0,215	0,219	0,224	0,228	0,233	0,238	0,243	0,248	0,253
11,611	11,855	12,104	12,358	12,617	12,882	13,153	13,429	13,711	13,999
2,981	3,044	3,108	3,173	3,240	3,308	3,377	3,448	3,521	3,595
1,501	1,532	1,565	1,597	1,631	1,665	1,700	1,736	1,772	1,810
0,715	0,730	0,745	0,761	0,777	0,793	0,810	0,827	0,844	0,862
0,766	0,782	0,798	0,815	0,832	0,850	0,867	0,886	0,904	0,923
2,981	3,044	3,108	3,173	3,240	3,308	3,377	3,448	3,521	3,595
14,592	14,899	15,211	15,531	15,857	16,190	16,530	16,877	17,232	17,593

9.1.1. Bevételek

A bevételek becslésének módszertana

A projekt működtetéséből származó bevételeket számszerűsítettük. A projekt nélküli esetben nincs bevételi lehetőség, emiatt a projekt nélküli esetre nem készítettünk táblázatot.

A bevételek számításakor használt input adatok

A projekt működtetése során a létesítmény bérbeadásából származik árbevétel. A bérbeadáshoz kapcsolódó árképzés nyílt és átlátható eljárásban történik.

A bevételek becslése

10. táblázat: A projekt bevételi pénzáramai (mFt, különbözet)

Megnevezés	FPV	1. év	2. év	3. év	4. év
1. Az infrastruktúra használatáért közvetlenül a felhasználókat terhelő díjak	0	0	0	0	0
2. A létesítmény bérbeadásából származó bevételek	154,696	0	0	0	0
3. Egyéb bejövő pénzáramok	0	0	0	0	0
4. Közvetlenül a használóktól származó bevételek (1+2+3)	154,696	0	0	0	0
5. Költségvetési díjkiegészítés	0	0	0	0	0
6. A szolgáltatásokért a közszolgáltatási szerződés szerint kapott ellentételezést	0	0	0	0	0
7. Egyéb támogatások	0	0	0	0	0
8. Támogatásból származó bevételek (5+6+7)	0	0	0	0	0
9. Bevételek összesen (4+8)	154,696	0	0	0	0

5. év	6. év	7. év	8. év	9. év	10. év	11. év	12. év	13. év	14. év	15. év
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
14,233	14,532	14,838	15,149	15,467	15,792	16,124	16,462	16,808	17,161	17,521
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
14,233	14,532	14,838	15,149	15,467	15,792	16,124	16,462	16,808	17,161	17,521
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
14,233	14,532	14,838	15,149	15,467	15,792	16,124	16,462	16,808	17,161	17,521
14,233	14,532	14,838	15,149	15,467	15,792	16,124	16,462	16,808	17,161	17,521

9.1.2. Maradványérték

A maradványérték becslésének módszertana

A maradványértéket a pénzügyi fenntarthatóság számításánál csak akkor kell figyelembe venni, ha ténylegesen értékesítésre kerül az eszköz vagy épület. Jelen projektben az eszközök és az épület nem kerül értékesítésre, így a maradványérték számítása nem releváns.

9.1.3. A pénzügyi költségek és bevételek összegzése

11. táblázat: A pénzügyi költségek és bevételek összegzése (mFt, különbözet)

Megnevezés	FPV	1. év	2. év	3. év	4. év
1. Beruházási költség	386,908	8,348	22,098	140,567	228,445
2. Működési költség	157,394	0,329	0,338	0,343	0,351
3. Maradványérték	0	0	0	0	0
4. Összes költség (1+2+3)	544,302	2,181	22,436	140,910	228,796
5. Pénzügyi bevételek	154,696	0	0	0	0
6. Nettó cash-flow (5-4)	-389,606	-2,181	-22,436	-140,910	-228,796

5. év	6. év	7. év	8. év	9. év	10. év	11. év	12. év	13. év	14. év	15. év
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
14,291	14,592	14,899	15,211	15,531	15,857	16,190	16,530	16,877	17,232	17,593
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
14,291	14,592	14,899	15,211	15,531	15,857	16,190	16,530	16,877	17,232	17,593
14,233	14,532	14,838	15,149	15,467	15,792	16,124	16,462	16,808	17,161	17,521
-0,058	-0,06	-0,061	-0,062	-0,064	-0,065	-0,066	-0,068	-0,069	-0,071	-0,072

9.1.4. A finanszírozás forrása

A projekt megvalósítását 100%-os támogatásintenzitás mellett tervezzük megvalósítani, így a támogatást igénylő önerőt a beruházáshoz nem biztosít.

9.2. A pénzügyi elemzés eredményei

9.2.1. A támogatási összeg meghatározása

Tekintettel arra, hogy a projekt közcélú, de bevételt termelő, a támogatási összeg meghatározásához megvizsgáltuk a projekt nettó jövedelemtermelő jellegét, melyből megállapítást nyert, hogy a projekt nem nettó jövedelemtermelő.

12. táblázat: Nettó bevételtermelés vizsgálata

Megnevezés	mFt
Diszkontált pénzügyi bevétel (a)	154,696
Diszkontált üzemeltetési és karbantartási költség (b)	157,394
Diszkontált pótlási költség (c)	0
Diszkontált nettó működési bevétel (DNOR = a-b-c)	-2,698

Támogatási összeg meghatározása működési eredményt figyelembe vevő állami támogatások esetén

13. táblázat: A támogatás meghatározása

Megnevezés	%	Ft	euro
Diszkontált beruházási költség (DIC)		377 527 196	1 217 437
Diszkontált működési eredmény (DNOP)		0	0
Társfinanszírozási arány (R=(DIC-	100%		

Megnevezés	%	Ft	euro
DNOP)/DIC)			
Elszámolható költség (EC)		392 964 125	1 267 217
Nem elszámolható költség (NEC)		0	0
A támogatás összege (DA=EC*R)	100%	392 964 125	1 267 217
Kedvezményezett hozzájárulása (=EC-DA+NEC)	0%	0	0

9.2.2. Pénzügyi fenntarthatóság vizsgálata

14. táblázat: A projekt pénzügyi fenntarthatóságának vizsgálat (mFt)

Megnevezés	1. év	2. év	3. év	4. év	5. év	6. év
1. Pénzügyi beruházási költség	8,347	22,098	140,567	228,445	0	0
2. Pénzügyi működési költség	0,329	0,338	0,343	0,351	14,291	14,592
3. Hiteltörlesztés	0	0	0	0	0	0
4. Hitel kamatának törlesztése	0	0	0	0	0	0
5. Egyéb	0	0	0	0	0	0
6. Kiadási pénzáram 1+2+3+4+5	8,676	22,436	140,910	228,796	14,291	14,592
7. Pénzügyi bevétel	0	0	0	0	14,233	14,532
8. Egyéb bejövő pénzáram	0	0	0	0	0	0
9. EU támogatás	0	0	0	0	0	0
10. Nemzeti hozzájárulás (11+12)	1,852	22,098	140,567	228,445	0	0
10.1. Központi költségvetés hozzájárulása	1,852	22,098	140,567	228,445	0	0
10.2. Saját forrás	0	0	0	0	0	0
10.2.1. Önerő (kézpénz, munkaerő hozzájárulás)	0	0	0	0	0	0
10.2.2. Idegen forrás (15+16)	0	0	0	0	0	0
11. Hitel	0	0	0	0	0	0
12. Egyéb idegen forrás	0	0	0	0	0	0
13. Pénzügyi maradványérték ¹	0	0	0	0	0	0
14. Bevételi pénzáram 7+8+9+10	1,852	22,098	140,567	228,445	14,233	14,532
15. Nettó összes pénzügyi pénzáram 18-6	-6,824	-0,338	-0,343	-0,351	-0,058	-0,059
16. Nettó halmozott pénzügyi pénzáram	-6,824	-7,162	-7,505	-7,856	-7,914	-7,974

7. év	8. év	9. év	10. év	11. év	12. év	13. év	14. év	15. év
0	0	0	0	0	0	0	0	0
14,899	15,211	15,531	15,857	16,190	16,530	16,877	17,232	17,593
0	0	0	0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0	0	0	0

¹ Amennyiben az a vizsgált időszak végén realizálódik.

7. év	8. év	9. év	10. év	11. év	12. év	13. év	14. év	15. év
14,899	15,211	15,531	15,857	16,190	16,530	16,877	17,232	17,593
14,838	15,149	15,467	15,792	16,124	16,462	16,808	17,161	17,521
0	0	0	0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0	0	0	0
14,838	15,149	15,467	15,792	16,124	16,462	16,808	17,161	17,521
-0,610	-0,623	-0,636	-0,649	-0,663	-0,677	-0,691	-0,706	-0,720
-8,035	-8,098	-8,161	-8,226	-8,292	-8,360	-8,429	-8,500	-8,572

10. Kockázatelemzés és érzékenységvizsgálat

10.1. Kockázatelemzés

Minden projekt megvalósítása bizonyos – külső és szervezeten belüli – kockázatokkal jár.

A kockázatelemzés célja a projekt előkészítését, megvalósítását és a fejlesztés fenntarthatóságának körét érintő kedvezőtlen események és azok bekövetkezési valószínűségének meghatározása.

Az elemzést követően lehetőség nyílik egy átfogó kockázatkezelési intézkedési struktúra (stratégia) megalkotására, amely a kockázati események bekövetkezésének megelőzését, illetve hatásainak kiküszöbölését, csökkentését teszi lehetővé.

Ennek érdekében az alábbiakban – táblázatos elemzéssel – sorra vesszük a projekt főbb kockázati faktorait, szempontjait, területeit.

Tény, hogy a projekt végrehajtása során különféle akadályok merülhetnek fel, amelyek jelentős része azonban elkerülhető vagy megoldható. Főként akkor, ha ezekre már előre számítottak a projektet megvalósítók, és elkerülésükre időben megfelelő kockázatkezelési stratégiát és módszereket dolgoztak ki. A kockázat kapcsolódhat a projekt pénzügyi forrásaihoz, a hatósági engedélyekhez, a közbeszerzési eljárásokhoz, illetve a technikai-, jogi-, pénzügyi-, vagy műszaki- és projektvezetési nehézségeihez.

A 15. táblázatban egy ötfokozatú skálán határoztuk meg, hogy az egyes kockázatok bekövetkezésének mekkora az általunk becsült valószínűsége (**A**- Elhanyagolható valószínűségű (0-10%), **B**- Kis valószínűségű (10-33%), **C**- Közepes valószínűségű (33-66%), **D**- Nagyon valószínű (66-90%) **E**- Biztos eseménynek tekinthető (90-100%). Illetve egy másik ötfokozatú skálán a bekövetkezés esetén várható hatás (kár) mértékét (**I**- elhanyagolható hatású, **II**- kis hatású **III**- mérsékelt hatású, **IV**- kritikus hatású, **V**- katasztrofális hatású) határoztuk meg.

A két dimenzió szorzata adta meg az **ún. kockázati indexet**. Tehát minél magasabb értéket vesz fel ez az index, annál kockázatosabb a projekt megvalósítására nézve az adott kockázati szempont, vagy elem.

15. táblázat a kockázatelemzés során figyelembe vett főbb kockázati elemek

Sorszám	Kockázat	Becsült valószínűség	Várható hatás	Kockázati index	Kockázat kezelése
---------	----------	----------------------	---------------	-----------------	-------------------

Jogi kockázatok					
1	A kapcsolódó jogszabályi környezet változása	B	III	BIII (6)	A jogszabályok változásának figyelése, folyamatos egyeztetés a hatóságokkal; a jogszabályváltozás azonnali átvezetése, sikeres adaptáció.
2	Jogi problémák	B	III	BIII (6)	Jól előkészített szerződések és megállapodások.
3	Engedélyeztetés időbeli csúszása	A	II	AII (2)	Az előkészítés és a megvalósítás során folyamatos- és előzetes egyeztetések lefolytatása az engedélyező hatóságokkal.
Társadalmi kockázatok					
4	Beruházás ellenesség	A	I	AI (1)	A beruházás a település közvetlen érdekét szolgáló, magas színvonalú fejlesztés. A lakosság folyamatos tájékoztatásával és bevonásával a beruházás ellen esetlegesen fellépő társadalmi ellenállás kiküszöbölhető. Ezért a kockázat alacsony.
5	A projekt helyszín megfelelősége	A	I	AI (1)	A projekthelyszínek lokációja a beruházás céljára alkalmas, közvetlen zavarással a lakosságra nézve sem az építési tevékenység, sem az üzemeltetés nem jár. Ezért a kockázat alacsony.
Pénzügyi-gazdasági kockázatok					
6	Beruházási összeg túllépése	B	III	BIII (6)	A pályázat összeállításában részt vevő szakemberek által adott becslések óvatos becslések, amelyek így várhatóan fedezik a költségeket.
7	Önerő rendelkezésre nem állása	A	IV	AIV (4)	Képviselőtestületi határozat rögzíti a saját forrás rendelkezésre állását;
8	Utófinanszírozás (likviditás)	A	IV	AIV (4)	A pénzügyi forrás az Önkormányzat költségvetésében a fejlesztési tartalékban van elkülönítve; az előleg lehívása, a kifizetési kérelmek folyamatos benyújtása, szükség esetén a sajátforrás-többlet igénybe vétele.
9	Közbeszerzési eljárás időbeli csúszása	B	II	BII (4)	Tapasztalt közbeszerzési szakember bevonása;
10	Közbeszerzési eljárás kedvezőtlen eredménye, eredménytelensége	B	II	BII (4)	Tapasztalt közbeszerzési szakember bevonása, a szakmai specifikáció előkészítése. Az eredetileg becsültnél magasabb költségek elkerülése érdekében alapos műszaki előkészítés, és szigorú közbeszerzési feltételrendszer kialakítása szükséges.
Műszaki kockázatok					
11	Nem a terveknek	B	III	BIII	Megfelelő referenciákkal

	megfelelő színvonalú kivitelezés			(6)	rendelkező kivitelező kiválasztása; szakmailag elismert, tapasztalt műszaki ellenőr alkalmazása.
12	Nem várt műszaki anomália (pl. rossz talajmechanika)	C	III	CIII (9)	Körültekintő engedélyezési munka. tervezési előkészítési
13	A kivitelezés elhúzódnása	B	III	BIII (6)	Szoros projektmenedzsment alkalmazása; szükség esetén a tervezett időtartalék felhasználásával és projektmegvalósítás ütemezésének módosításával kezelhető.
14	Átadás későbbi megvalósulása	C	II	CII (6)	A határidő csúszása külső körülményektől is függ (például maga a pályázat lefutásának ideje), de megfelelő projekt menedzsmenttel a kockázat kezelhető.
Intézményi kockázatok					
15	A menedzsment-szervezetben kulcsszemélyek változása	B	IV	BIV (8)	Mátrix-munkaszervezet kialakítása, a helyettesítési rend kialakítása, stabil munkaszervezet feltételeinek megteremtése. Szükség esetén közvetlen operatív vezetői beavatkozás; külső szakértő átmeneti bevonása.

A projekt megvalósíthatósági feltételeit potenciálisan befolyásoló kockázati tényezőket is igyekeztünk körültekintően felmérni.

Általánosságban igaz, hogy a nagy valószínűséggel bekövetkező, valamint a kritikus- és katasztrofális hatású események projektre gyakorolt hatását kiemelten szükséges vizsgálni.

A projekt menedzselést végző szakértői csapat felkészült az esetlegesen bekövetkező negatív hatásoknak a semlegesítésére, és az ilyen esetekben szükségessé váló változásmenedzsment bevezetésére is.

A beazonosított kockázatokon túl, természetesen még további számos olyan kockázati tényező is felmerülhet, amelyeknek a bekövetkezése a projekt céljaira nézve ugyan negatív hatással lehetnek, de amelyeknek a jelenlegi ismereteink szintjén a valószínűsége igencsak kicsi. Azt mindenesetre kijelenthetjük, hogy az így feltárt, lehetséges kockázatok hatása egy jól átgondolt projekt- és változásmenedzseléssel megtámogatva jelentős mértékben mérsékelhető és/vagy megelőzhető.

Az alábbiakban szövegesen is definiáljuk a kockázatok projektre gyakorolt hatását.

16. táblázat: A kockázati események lehetséges hatásának kategóriái

Bekövetkezés hatásának mértéke	A hatás mértékének definiálása
I – elhanyagolható hatású	Akár egyéb intézkedések nélkül sincs jelentős hatás.
II – kis hatású	Kismértékű társadalmi-gazdasági károk, melyek minimálisan érintik a projekt hosszú távú hatásait. Korrekciós intézkedések szükségesek.
III – mérsékelt hatású	Mérsékelt társadalmi-gazdasági károk, főként pénzügyi jellegű problémák, akár közép- ill. hosszú távon. Javító intézkedések korrigálhatják a problémát.
IV – kritikus hatású	Jelentős társadalmi-gazdasági károk; a kockázat megjelenése a projekt fő funkciójában okoz károkat. Akár komoly javító intézkedések sem elegendőek a károk elkerülésére.
V – katasztrofális hatású	A projekt kudarca, mely súlyos vagy akár teljes mértékben károsíthatja a projekt

Bekövetkezés mértéke	hatásának	A hatás mértékének definiálása
		funkcióját. A projekt fő hatásai közép- ill. hosszú távon nem jelentkeznek.

10.1.1. Kvalitatív kockázatelemzés

17. táblázat: A kockázati tényezők besorolása bekövetkezési valószínűségük ill. hatásuk szerint (vö: ... táblázat kategóriáival)

Kockázat hatása / valószínűség	I elhanyagolható hatású	II kis hatású	III mérsékelt hatású	IV kritikus hatású	V katasztrofális hatású
A Elhanyagolható valószínűségű (0-10%)	4, 5	3		7, 8	
B Kis valószínűségű (10-33%)		9, 10	1, 2, 6, 11, 13	15	
C Közepes valószínűségű (33-66%)		14	12		
D Nagyon valószínű (66-90%)					
E Biztos eseménynek tekinthető (90-100%)					

18. táblázat: A kockázati események értékelése hatásuk ill. bekövetkezésük valószínűsége szerint

Kockázat hatása / valószínűség	I elhanyagolható hatású	II kis hatású	III mérsékelt hatású	IV kritikus hatású	V katasztrofális hatású
A Elhanyagolható valószínűségű (0-10%)	alacsony	alacsony	alacsony	mérsékelt	magas
B Kis valószínűségű (10-33%)	alacsony	alacsony	mérsékelt	magas	magas
C Közepes valószínűségű (33-66%)	alacsony	mérsékelt	mérsékelt	magas	nagyon magas
D Nagyon valószínű (66-90%)	mérsékelt	mérsékelt	magas	nagyon magas	nagyon magas
E Biztos eseménynek tekinthető (90-100%)	mérsékelt	magas	nagyon magas	nagyon magas	nagyon magas

10.1.2. Kockázatkezelési stratégia

19. táblázat: Kockázatkezelési stratégia

Kockázat hatása / valószínűség	I elhanyagolható hatású	II kis hatású	III mérsékelt hatású	IV kritikus hatású	V katasztrofális hatású
A Elhanyagolható valószínűségű (0-10%)	nincs	mérséklés	mérséklés	megelőzés vagy mérséklés	megelőzés és mérséklés
B Kis valószínűségű (10-33%)	megelőzés	megelőzés vagy mérséklés	megelőzés vagy mérséklés	megelőzés és mérséklés	megelőzés és mérséklés
C Közepes valószínűségű (33-66%)	megelőzés	megelőzés vagy mérséklés	megelőzés vagy mérséklés	megelőzés és mérséklés	megelőzés és mérséklés
D Nagyon valószínű (66-90%)	megelőzés	megelőzés és mérséklés	megelőzés és mérséklés	megelőzés és mérséklés	megelőzés és mérséklés
E Biztos eseménynek tekinthető (90-100%)	megelőzés	megelőzés és mérséklés	megelőzés és mérséklés	megelőzés és mérséklés	megelőzés és mérséklés

20. táblázat: A kockázatkezelési stratégiák és a kockázati események lehetséges hatásának kategóriái

Kockázatkezelési stratégia	A hatás mértékének definiálása
nincs	Akár egyéb intézkedések nélkül sincs jelentős hatás.
mérséklés	Kismértékű társadalmi-gazdasági károk, melyek minimálisan érintik a projekt hosszú távú hatásait. Korrekciós intézkedések lehetnek szükségesek.
megelőzés	Kismértékű társadalmi-gazdasági károk, melyek minimálisan érintik a projekt hosszú távú hatásait. Megelőző intézkedések szükségesek.
megelőzés vagy mérséklés	Mérsékelt társadalmi-gazdasági károk, főként pénzügyi jellegű problémák, akár közép-ill. hosszú távon. Javító intézkedések korrigálhatják a problémát.
megelőzés és mérséklés	Jelentős társadalmi-gazdasági károk; a kockázat megjelenése a projekt fő funkciójában okoz károkat. Akár komoly javító intézkedések sem elegendőek a károk elkerülésére.

21. táblázat A beruházási összeg túllépését, a kivitelezés időbeli csúszását eredményező, valamint a biztonságos üzemeltetést veszélyeztető kockázatok kezelési stratégiái

Kockázatok	Kockázat realizálódásának lehetséges oka	Lehetséges hatása	Kockázatkezelési stratégia
árfolyamváltozás hatása a beruházásra	a kivitelezés elhúzódása	dráguló beszerzés	rögzített áras szerződések, kötbér kikötése
fagyszünet	a kivitelezés elhúzódása	dráguló munkaköltségek	ütemezett határidők számonkérése, kötbérek
biztosítási káresemény	véletlen	csúszó teljesítések	biztosításkötés
személyi változások	intézményi átszervezés	lazuló számonkérés	gondos személyzeti stratégia, megosztott feladatok
előre nem látható mértékű költségnövekedés	piaci árváltozások	ellehetetlenül a beruházás	előszerződések kötött áron
műszaki hiba 1.	gyártási hiba	tönkremenetel	gyártói garancia érvényesítése
műszaki hiba 2.	kivitelezési hiba	tönkremenetel	kivitelezői garancia érvényesítése, műszaki ellenőrzés

Kockázatkezelési beavatkozások összefoglalása

A bemutatott kockázatokat a projekt teljes megvalósítási ideje alatt – hatásuk **megelőzésére és/vagy mérséklésére** – folyamatosan figyelemmel kell kísérni. Lényegében mindegyik szempontot proaktív kockázatminimalizáló stratégia mentén legcélszerűbb kezelni.

22. táblázat A figyelembe vett kockázati szempontok és tervezett kezelési módjuk

Kockázati szempontok	Kezelés módja
1. Jogi szempont	A jogszabályok változásának figyelése, a jól előkészített szerződések és megállapodások, valamint az előzetes egyeztetések lefolytatása az engedélyező hatóságokkal jelentősen lecsökkentik a jogi kockázatokat.
2. Társadalmi szempont	A lakosság folyamatos tájékoztatásával és bevonásával a beruházás ellen esetlegesen fellépő társadalmi ellenállás valószínűsége kiküszöbölhető.
3. Pénzügyi–gazdasági, fenntarthatósági szempont	A költségvetés precíz összeállításával, a kapcsolódó közbeszerzési eljárások és a megkötött szerződések precíz előkészítésével együttesen biztosítható a projekt pénzügyi-gazdasági fenntarthatósága.
4. Műszaki szempont	Megfelelő referenciákkal rendelkező kivitelező kiválasztásával; szakmailag elismert, tapasztalt műszaki ellenőr alkalmazásával; a kivitelezői- és gyártói garanciák érvényesítésével; körültekintő tervezési-engedélyezési előkészítési munkával biztosítható.
5. Intézményi szempont	Egy átgondolt mátrix-munkaszervezet, valamint a helyettesítési rend kialakításával, a stabil munkaszervezet feltételeinek megteremtésével elérhető. Szükség esetén közvetlen operatív vezetői beavatkozás és külső szakértő átmeneti bevonása lehetséges.

11. Cselekvési terv a projekt megvalósítására

11.1. Lebonyolítási tervek a projekt megvalósítására

A cselekvési ütemtervben rögzítettük a támogatási kérelem benyújtásáig megvalósításra kerülő és közvetlenül az előkészítéshez kapcsolódó tevékenységeket; valamint áttekintettük és bemutattuk a támogatási kérelem elfogadása esetén megvalósítani kívánt tevékenységek időigényét és tervezett ütemezését.

Az ütemterv elkészítésénél figyelembe vettük az egyes tevékenységek és folyamatok sikeres előkészítésének és megvalósításának konkrét időszükségletét.

Az esetleges idővesztés pótlása érdekében **worst case elven** terveztük meg az egyes tevékenységekhez hozzárendelt időtartamokat.

A projekt – az előkészítési tevékenységekkel együtt – tervezett megindítása 2017. december 1., a projekt végrehajtásának teljes időtartama 36 hónap.

11.2. Előkészítettség bemutatása

Az előkészítési tevékenységek szükséges outputjai közül már a támogatási kérelem benyújtásakor rendelkezésre áll a (1) helyszínrajz, az építési tevékenységekre vonatkozó (2) tervezői költségbecslés, (3) az eszközlista valamint az (4) üzleti terv és a (5) költség-haszon elemzés.

A projekt időszak teljes időtartamára (1-36. hónap) biztosítjuk a szükséges mértékű projektmenedzsment működtetését és a nyilvánosságot.

11.3. Intézkedési terv

A tervezett tevékenységeket két fő szakaszra tagoltuk:

- I. szakasz: a projekt előkészítése (1-18. hónap) – lsd. GANTT 1.,*
- II. szakasz a projekt megvalósítása és kivitelezése (19-36. hónap) – lsd. GANTT 2.*

Mindkét szakaszt 3-3 konkrét mérföldkőre tagoltuk:

- a) Az I-III. az ún. előkészítési- mérföldkövek a projekt előkészítését célzó tevékenységeket;*
- b) a IV-VI. mérföldkövek a projekt megvalósítási (kivitelezési) tevékenységeit jelölik.*

Az alábbi ütemtervekben (GANTT diagramokban) hónapokra lebontva szerepeltetjük a megtervezett tevékenységek idővonalait. Az adott hónapban végzett felkészülési- és előkészítési munkákat, „E” betűvel jelöltük; a betervezett tevékenységek végrehajtását és megvalósítását „M” betűvel jelöltük.

I. szakasz: a projekt előkészítése (I-III. mérföldkő) -

- 1-18. hónap

Az I. mérföldkő 2018.09.30-ig tart és a kiviteli tervek, valamint a tételes, normázott tervezői költségvetés összeállításával, és a megyei foglalkoztatási paktum munkaszervezetével történő kapcsolatfelvétellel zárul.

A II. mérföldkő 2018.12.31-ig tart és a fejlesztett ingatlan tulajdonviszonyainak igazolásával zárul.

A III. mérföldkő 2019.05.31-ig, a közbeszerzési eljárás(ok) lefolytatásáig tart.

GANTT 1 (2017.12.01-2019.05.31.)

Tevékenységek	Előkészítési mérföldkövek																	
	I.										II.			III.				
	1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.	11.	12.	13.	14.	15.	16.	17.	18.
Telekalakítási eljárás lefolytatása, környezeti állapot felmérése	E	M	M															
Környezettervező rehabilitációs szakértő / szakmérnök bevonása	E	M	M	M	M	M												
Engedélyes tervek összeállítása és engedélyek beszerzése	E	M	M	M	M	M												
Kiviteli tervek, tételes, normázott tervezői költségvetés összeállítása						E	M	M	M	M								
Kapcsolatfelvétel a megyei foglalkoztatási paktum munkaszervezetével								E	M	M								
Fejlesztett ingatlan tulajdonviszonyainak igazolása											E	M	M					
Közbeszerzési eljárás(ok) lefolytatása													E	M	M	M	M	M
Projektmenedzsment	M	M	M	M	M	M	M	M	M	M	M	M	M	M	M	M	M	M
Nyilvánosság biztosítása	M	M	M	M	M	M	M	M	M	M	M	M	M	M	M	M	M	M

II. szakasz: a projekt megvalósítása és kivitelezése (IV-VI. mérföldkő)

– 19–36. hónap

A II. szakasz teljes időtartama (19-36. hónap) alatt biztosítjuk a kivitelezés műszaki ellenőrzését!

A IV. mérföldkő 2019.01.31-ig, az építési munkálatok 50%-ának az eléréséig tart.

Az V. mérföldkő 2019.06.30-ig, az építési munkálatok 75%-ának az eléréséig tart.

A VI. mérföldkő 2019.11.30-ig tart, az építési munkálatok 100%-ának az eléréséig, a marketing- és betelepülés-ösztönzési tevékenységek végrehajtásáig, az E-töltő infrastruktúra kiépítéséig, és az eszközbeszerzés(ek) lefolytatásáig, összességében a projekt fizikai befejezéséig tart.

GANTT 2.

Tevékenységek	A projekt megvalósítási (kivitelezési) mérföldkövei																	
	IV.								V.					VI.				
	19.	20.	21.	22.	23.	24.	25.	26.	27.	28.	29.	30.	31.	32.	33.	34.	35.	36.
Műszaki ellenőrzés	E	M	M	M	M	M	M	M	M	M	M	M	M	M	M	M	M	M
Építés, 50% készültségi szint	E	E	M	M	M	M	M	M										
Építés, 75% készültségi szint								E	E	M	M	M	M					
Építés, 100% készültségi szint												E	E	M	M	M		
Marketing- és betelepülés-ösztönzési tevékenység													E	M	M	M	M	M
Vállalati felmérés a paktum együttműködés kapcsán															E	M	M	M
E-töltő infrastruktúra kiépítése																E	M	M
Eszközbeszerzés(ek)																E	M	M
Projektmenedzsment	M	M	M	M	M	M	M	M	M	M	M	M	M	M	M	M	M	M
Nyilvánosság biztosítása	M	M	M	M	M	M	M	M	M	M	M	M	M	M	M	M	M	M

11.4. Pénzügyi ütemezés

Mivel a pályázati felhívás az előkészítési tevékenységek végrehajtására legfeljebb 18, a teljes projekt megvalósítására pedig legfeljebb 36 hónapos időkeretet biztosított, ennek köszönhetően olyan időtartalékok voltak betervezhetőek a projektbe, amelyek lehetővé tették a határidő-kockázat minimalizálását.

A projekttel kapcsolatos pénzügyi elszámolás (záró kifizetési igénylés) benyújtását fizikai befejezést követő 90 napon belül, legkésőbb 2020. december 31-ig terveztük.

A tervezés során figyelembe vettük azt is, hogy az állami támogatás típusú előleg esetén, az előlegfolyósítást követő három éven belül, az így nyújtott támogatási előleggel a támogatást igénylőnek el kell számolnia.

11.5. Közbeszerzési/beszerzési terv

Tata Város Önkormányzata beszerzéseit közbeszerzési szabályzata (<http://www.tata.hu/2028/kozbeszerzes>) alapján bonyolítja le a mindenkor érvényes Közbeszerzési Törvény 2003. évi CXXIX. törvény, továbbiakban Kbt.) bekezdései alapján. A Közbeszerzési Törvény, mint jogszabály hivatott biztosítani a verseny tisztaságát a közbeszerzések során – összhangban a közbeszerzések terén nemzetközi szerződéseinkkel és az Európai Unió jogszabályaival.

A mindenkor aktuálisan érvényes közbeszerzési értékhatárok alatti beszerzésekre az önkormányzat beszerzési szabályzata vonatkozik.

A tatai Inkubátorház építése projekt kapcsán Tata Város Önkormányzata beszerzéseire az adott időszakban érvényes jogszabályokat és szabályzatokat fogja betartani. A beszerzések a jelenleg érvényes szabályai szerint egy kivételével a saját szabályzatok szerint végrehajthatóak.

Az építési beruházás a nemzeti eljárás szerinti Kbt. 113§ szerinti eljárásrend alkalmazásával szabályosan lebonyolítható. A közbeszerzési eljárás(ok) lefolytatására 2018. 12.01-től a III. mérföldkő végéig 2019.05.31-ig kerül sor.