



5500 Gyomaendrőd, Ipartelep u 2

Gyomaendrőd Város Képviselő Testülete
5500 Gyomaendrőd
Selyem út 124.

Tárgy: Beszámoló az ipari csarnok hasznosításáról

Tisztelt Képviselő Testület!

Az ipari parkban található inkubátorház 2012. május hónapban kapott használatbavételi engedélyt. A kft könyvelésében ekkor került aktiválásra. A támogató hatóság záró ellenőrzést folytatott le, mely alapján a projekt megvalósulási időszakot lezárta, és megkezdődött a fenntartási időszak.

A társaság életében a fenntartási időszak fontos, hiszen az inkubátor ház építéséhez biztosított pályázati támogatás a fenntartási időszak szerződésében megjelölt fő indikátorszámok betartásához is kötődik. 2012 év során a DARFÜ igazgatóságot felkerestük és a Gyomaszolg Ipari Park Kft megkötött szerződését felülvizsgáltattuk, illetve a betartandó indikátorszámok vonatkozásában új értelmezést és engedményezést kértünk.

	2012		2013		2014		2015		2016	
	Elő írás	Tény	Elő írás	Tény	Elő írás	Tény	Elő írás	Tény	Elő írás	Tény
Új vállalkozások száma	0	1	1	3	4		4		4	
Új inkubátorház kialakítása esetén a betelepülő vállalkozások száma (csak kezdő vállalkozás)	3	1	6	2	8		9		11	
Az inkubátorház kihasználtság növekedés (m2)	529	642	1058	718	1110		1200		1513	

A jelenlegi piaci ismereteink szerint az indikátorvállalások túlzottnak bizonyulnak. Az indikátor számok módosítására már történt kezdeményezés, annak ellenére, hogy az uniós irányelvek miatt ez igen nehézkes. Jelenlegi bérletbeadási arány egész területre viszonyítva 47,5 %-os.

Megvalósulás

- Scarpe Lourdes Kft.

Az első bérlő a Scarpe Lourdes Kft volt új vállalkozásként, mely mézcsomagolási tevékenységéhez bérelt 1 iroda és 1 üzemi helyiséget. A korábbi bérleti szerződés megszüntetésre került.

- A Lourdes Honey Kft bérel 2 iroda és 3 üzemcsarnokot 665 m²-en. A pályázat szempontjából előnyös, hogy a Lourdes Honey Kft új vállalkozásnak minősült.
- Róza Kft.

2013.01.01-től bérel 1 raktár helyiséget 11,5 m² –en.

- Zöldpark Nonprofit Kft.

2013.01.01-től bérel 1 raktár helyiséget 11,5 m² –en.

- Szociális Szövetkezet Gyomaendrőd

2013. 2/félévtől kért (30 m²) bérleti díj mentes telephely biztosítást új vállalkozásként, és igazolást a működéséhez.

A beszámoló készítés időpontjában már további üzemcsarnok is bérbeadásra került, 150 m² – en, 2014.02.01. – időponttól csomagolástechnikai tevékenységhez. Folyamatban van további bérbeadás is, mely a csarnok területéből mintegy 350 m² érint. Jelenleg még 2 iroda és 1 üzemcsarnok kiadó. A társaság feladata további bérlők betelepítése, mely a pályázatnak való megfelelés mellett kiemelt gazdasági érdek is, a bérleti díj illetve bevétel növelés miatt.

Hasznosításra tett intézkedések

A Gyomaszolg Ipari Park Kft megragadott minden lehetőséget, hogy minél szélesebb körben ismertté váljon az inkubátorházban nyújtott vállalkozási lehetőség, minél szélesebb szférába kerüljön ki az ismeret. Felhasználtuk más ipari parkok tapasztalatait is, kezdeményeztük a befektetői környezet vizsgálatát. Az inkubátorház kiadása érdekében személyesen megkerestük a potenciális bérlőként látó körünkbe került Gyomaendrődi vállalkozókat. Az új vállalkozók felkutatása érdekében folyamatos kapcsolatot tartunk Gyomaendrőd Város jegyzőjével és a Munkaügyi Központ vezetőjével. Társaságunk kapcsolatot ápol a Nemzeti Kapcsolatok Hivatalával, mely a kormány befektetés-ösztönzésért és kereskedelem-fejlesztésért felelős háttérszervezete. A társaság ajánlatot küld potenciális ügyfelek esetén a jellemzően külföldi megkeresésekre. Országos hírvető fesztiválon, rendezvényen hirdetést és szórólapot is megjelentettünk, marketing szempontok figyelembevételével. Ennek érdekében a korábbi évben 500 példányban szóróanyagot terjesztettünk, nagyalakú hirdetési felületeken jelentettünk meg a helyi és megyei médiában.

A fentiek eredményeképpen különböző megkereséseket kaptunk. Az érdeklődők személyes megtekintéssel, fényképfelvételekkel, felmérésekkel az általuk elképzelt tevékenységek, technológiák betelepítésével kapcsolatosan tervezéseket és számításokat folytattak. A tárgyalások eredménye azonban nem hozott teljes mértékben sikert.

Jellemző, hogy az általunk biztosítható nagyságrendek és épület paraméterek nem felelnek meg az igényeknek. Probléma továbbá az is, hogy az autópálya környezettől 25 km-nél távolabbra esünk. A felsoroltakon kívül több speciális ok is létezett, mely következtében nem

sikerült az inkubátorház területének további hasznosítása 2013 évben. A Gyomaszolg Ipari Park Kft gazdálkodására jelentős hatást gyakorol az inkubátorház fenntartása.

A társaság látva a piaci helyzetet, az inkubátor ház kiadatlan részét megpróbálja az önkormányzat és a társaság saját céljainak megvalósításához hasznosítani és biztosítani. Ennek természetesen csak részben van bevétele. Azonban ha ez, mint lehetőség nem lenne, akkor jelentős költségeket eredményezne a Zöldpark Kft eszközeinek más helyen történő tárolása, a közfoglalkoztatás lebonyolításának elhelyezése, egyéb karitatív és szociális célú tevékenységekhez hely biztosítása, mely a város érdekeit szolgálja.

A külső terület hasznosítása szintén cél, erre irányulnak kezdeményezések. Elképzeléseink között nem csak az épület kiadása szerepel, hanem a közel 3 ha hozzátartozó terület bérbeadása vagy egyéb hasznosítása is. Tárgyalásokat folytatunk a vasút beruházás kapcsán gépek állomásoztatására, esetlegesen a VOLÁN buszok elhelyezésére, parkoltatására. Jelenleg az önkormányzati segélyfa tárolására, osztására biztosítottunk itt lehetőséget.

Az inkubátorház illetve ipari csarnokkal kapcsolatos hasznosításokról összességében elmondható, hogy az nem kielégítő. A megépítések az elnyert pályázat alapján kötelezettségeket vállalt fel az önkormányzat illetve a Gyomaszolg Ipari Park Kft, melynek teljesítése hiányos, illetve nem időarányos. A pályázat megvalósulásának központi ellenőrzése mindezt feltárhatja és megkifogásolhatja. Az inkubátor ház működtetése és ezzel kapcsolatos szerződésben foglaltak nem teljesítése maga után vonhatja a támogatás részben vagy egészben való visszafizetését is. Az európai és országos szinten is korábban bekövetkezett gazdasági recesszió, sajnos a vállalt kötelezettségeknek a teljesítését igen nehezen teszi lehetővé. Érdeklünk, hogy ezen kialakult helyzeten a rendelkezésre álló kapcsolati tőkékkel, lehetőség szerint fejlesztéssel, a társaságot illetően akár profiltisztítással is segítse az önkormányzat.

Inkubátorház hasznosításának adatai 2013 évben:

Ft		
Megnevezés	árbevétel	ráfordítás és kiadás
belföldi bérleti díj árbevétele	7.597.811	
egyéb kapott kamat	254	
támogatás arányos feloldása	2.594.995	
anyagköltség/karbantartás		39.578
igénybe vett szolgáltatás		1.867.916
bankköltség		25.543
fizetett kamat		1.146.298
tőketörlesztés		1.200.000
értékcsökkenési leírás		5.442.523
Összesen:	10.193.060	9.721.858

A Kft elsődleges célja az inkubátorház működésének nyereségessé tétele. 2013 évben a működése a társaság számára kevés hasznot hozott, ami ebben a recessziós gazdasági környezetben elfogadható eredménynek számít a korábbi évek veszteségéhez képest.

Kérjük a Tisztelt Képviselő Testületet, beszámolónkat fogadja el.

Gyomaendrőd, 2014. 03.10.

GYOMASZOLG IPARI PARK KFT.

5500 Gyomaendrőd, Ipartelep u. 1. Fekete József

Telefon: 66/386-233, Fax: 66/386-268 ügyvezető igazgató

Adószám: 10665387-2-04

OTP számlaszám: 11733180-26653897