



Piac és az ahhoz szükséges alapinfrastruktúra kialakítása Sellyén

Üzleti Terv

TOP-1.1.3-16 Helyi gazdaságfejlesztés című felhíváshoz

**Támogatást igénylő: Sellye Város Önkormányzata
7960 Sellye, Dózsa György utca 1.**

2017. augusztus



1. VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ	4
2. A PROJEKTGAZDA BEMUTATÁSA	5
2.1. A PROJEKTGAZDA TEVÉKENYSÉGEI ÉS KORÁBBI FEJLESZTÉSEI.....	6
2.2. EGYÜTTMŰKÖDŐ PARTNEREK ÉS AZ EGYÜTTMŰKÖDÉS FORMÁJÁNAK BEMUTATÁSA	6
2.3. PROJEKT MENEDZSMENT SZERVEZET BEMUTATÁSA	7
3. FEJLESZTÉSI IGÉNY MEGALAPOZÁSA.....	11
3.1. STRATÉGIAI HELYZETÉRTÉKELÉS.....	11
3.2. PIACI KÖRNYEZET ELEMZÉSE	14
3.2.1 Gazdasági helyzetkép.....	14
3.2.2 A piac, mint termék	16
3.2.3 Vevők - célcsoportok	17
3.2.4 Beszállítók.....	17
3.2.5 Versenytársak	18
3.3. SWOT-ELEMZÉS	19
3.4. PROJEKT CÉLKITŰZÉSEI, ELVÁRT EREDMÉNYE.....	20
3.4.1 Átfogó és konkrét célok.....	20
3.4.2 Illeszkedés a területspecifikus értékelési szempontokhoz	20
3.4.3 Elvárt eredmények, lehetőségek	22
4. A TERVEZETT FEJLESZTÉS TARTALMA	23
4.1 PROJEKT NÉLKÜLI ESET BEMUTATÁSA.....	23
4.2 MŰSZAKI TARTALOM LEÍRÁSA	23
4.2.1 Infrastrukturális beruházás.....	23
4.2.2 Eszközbeszerzés.....	26
4.2.3 Kapcsolódás más pályázati konstrukciókhoz.....	26
4.2.4 Horizontális szempontok érvényesítése	26
4.3. AZ ÜZEMELTETÉS TECHNIKAI FELTÉTELEI	27
4.4. AZ ÜZEMELTETÉS SZEMÉLYI ÉS SZERVEZETI FELTÉTELEI	27
4.5. CSELEKVÉSI ÜTEMTERV	27
4.6 KOCKÁZATELEMZÉS (13. TÁBLÁZAT).....	30
5. MARKETINGTERV	32
5.1 A TERMÉK MEGHATÁROZÁSA	32
5.1.1 A piacon elérhető termékek köre.....	32
5.1.2 Pozicionálás.....	32
5.1.3 Márka kialakítása	33
5.2 ÁRKÉPZÉS	33
5.3 DISZTRIBÚCIÓ.....	34
5.4 A PIACBEFOLYÁSOLÁS ESZKÖZEI	34
6. PÉNZÜGYI ELEMZÉS.....	34
6.1 A PÉNZÜGYI ELEMZÉS KÉSZÍTÉSE SORÁN ALKALMAZOTT MÓDSZERTAN	34
6.2 PÉNZÜGYI PÉNZÁRAMOK ELŐREJELZÉSE.....	36
6.2.1 Beruházási költségek.....	36
6.2.2 Pótlási költségek	37

6.2.3 Üzemeltetési és karbantartási költségek.....	38
6.2.4 Bevételek	39
6.2.5 Maradványérték.....	41
6.2.6 Pénzügyi költségek és bevételek összegzése.....	41
6.3 A PÉNZÜGYI ELEMZÉS EREDMÉNYEI	43
6.3.1 A támogatási összeg meghatározása.....	43
1. MELLÉKLET SELLYE PROBLÉMATÉRKÉPE.....	47

1. VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ

A „Piac és az ahhoz szükséges alpinfrastruktúra kiépítése Sellyén” című projekt Sellye Város Önkormányzat és a Baranya Megyei Önkormányzati Hivatal konzorciumában valósul meg.

A projekt megvalósításának tervezett időtartama 24 hónap, a projektkezdés időpontja 2018. január 1, zárása 2019. december 31.

A fejlesztés helyszínét adó Sellye a 290/2014. (XI.26.) Korm. rendelet szerint komplex programmal fejlesztendő Sellyei járás székhelye. A járás kedvezőtlen gazdasági és társadalmi mutatókkal rendelkezik. A térség népessége folyamatos csökkenést mutat, magas a munkanélküliség, alacsony a lakosság jövedelemszintje. Sellye városa a 1321/2016 (VII.1.) Korm. határozat által meghatározott Ős-Dráva Program keretében fejlesztendő település.

A járás gazdasági fejlődésének és foglalkoztatottsági helyzetének elősegítése érdekében Sellye Város Önkormányzat piaccsarnok létrehozását tervezi.

Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011.évi CLXXXIX tv. 13.§ (1) bekezdése szerint „A helyi közügyek, valamint a helyben biztosítható közfeladatok körében ellátandó helyi önkormányzati feladatok különösen: 14. a kistermelők, őstermelők számára – jogszabályban meghatározott termékeik – értékesítési lehetőségeinek biztosítása, ideértve a hétvégi árusítás lehetőségét is;”.

Az önkormányzati törvény felhatalmazása mellett Sellye Integrált Településfejlesztési Stratégiájában szereplő problématerképen a tervezett piac épület helyszíne rendezetlen területként jelenik meg. Baranya megye TOP-1.1.3-16 területspecifikus melléklete a 1321/2016 (VII.1.) Korm. határozat 1. sz. mellékletére hivatkozva indikatív keretet különített el a térség településeire.

A tervezett projekt igazodik a felhívás és a Terület- és településfejlesztési Operatív Programban megfogalmazott átfogó célhoz, miszerint a nemzeti célkitűzéssel összhangban a teljes foglalkoztatás és a munkalapú társadalom fő eszköze a gazdaságélénkítő és foglalkoztatás-ösztönző térségi és helyi gazdaságfejlesztés.

A piac értékesíti színteret jelent a térség termelői, kiskerekedői számára, ezáltal kereslet ösztönző hatása van. A projekt önmagában 1 újmunkahelyet teremt elősegítve a térség foglalkoztatási helyzetének javítását. A konkrét gazdaságfejlesztési cél mellett a piac épületének belvárosban való lehelyezésével a projektnek jelentős szerepe van a városkép alakításában. A piac és környezete közösségi színtér, melynek komoly közösségformáló szerepe van.

Önállóan támogatható tevékenységek keretében sor kerül egy új építésű piaccsarnok létrehozására a jogszabályi előírások szerinti parkoló férőhelyek kialakításával. Választható tevékenységként beszerzésre kerülnek a piac működéséhez szükséges alapvető eszközök. Megvalósításra kerülnek a felhívás által elvárt kötelező tevékenységek, mint az akadálymentesítés, az épület az energiahatékonysági szempontok szerint kerül tervezésre és kivitelezésre, megújuló energiaforrás beépítésre kerül. Sor kerül a kötelező nyilvánosság biztosítására. A térség gazdasági helyzetéből adódóan elektromos töltőállomás létesítésére nincs igény. A projekt eleget tesz a felhívás által elvárt horizontális követelményeknek.

A projekt szinergiában valósul meg a tervezett TOP-2.1.2-16 Zöld város kialakítása és TOP-2.1.-16 Barnamezős területek rehabilitációja című pályázati felhívások keretében tervezett tevékenységekkel. Mindhárom projekt támogatása esetén Sellye városának egyik fő ütőere jelentős fejlődésen menne át.

A fejlesztés elvárt eredménye egy a helyi igényeket kielégítő piaccsarnok létesítése a működtetéshez szükséges kiszolgáló helyiségekkel és parkolási infrastruktúrával. a projekt által vállalt indikátorok: támogatásban részesülő vállalkozások száma 3, Vissza nem térítendő támogatásban részesülő vállalkozások száma 2, nem pénzügyi támogatásban részesülő vállalkozások száma 1.

A projekt elszámolható összköltsége 149.999.998 Ft. Ebből Sellye Város Önkormányzat által elszámolt összeg 143.645.935 Ft, a Baranya Megyei Önkormányzati Hivatal által elszámolható költség 6.354.063 Ft. Sellye Város Önkormányzat és a Baranya Megyei Önkormányzati Hivatal költségei bruttó módon kerülnek elszámolásra. A projekt költségvetése a piaci árakhoz igazodóan, reális és takarékos módon került összeállításra.

A megépülő piac üzemeltetését Sellye Város Önkormányzat 100%-os tulajdonában lévő Sellye Kommunális Beruházó és Szolgáltató Kft. végzi az Önkormányzattal kötendő üzemeltetési szerződésben foglaltak szerint.

A projekt pénzügyi elemzése a vonatkozó CBA útmutató pénzügyi elemzés fejezetében előírtak alapján készült. A támogatási arány meghatározásának eredményeképpen megállapítható, hogy a projekt 100%-os támogatásban részesíthető. A pénzügyi elemzés eredménye alapján a projekt maximálisan 149.999.998 HUF összegig finanszírozható EU támogatásból.

2. A PROJEKTGAZDA BEMUTATÁSA

Sellye az Ormánság gazdag néphagyományokkal és az ország egyik legváltozatosabb élővilágával rendelkező tájegység legnagyobb és egyben egyetlen városi rangú települése, a Baranya megyében található Sellyei járás székhelye.

Sellye városa a 1321/2016 (VII:1.) Korm. határozat által meghatározott Ős-Dráva Program keretében fejlesztendő település. A járás a 290/2014. (XI.26.) Korm. rendelet alapján komplex programmal fejlesztendő járás, Magyarország egyik legjelentősebb gazdasági, társadalmi problémákkal küzdő térségeinek egyike.

Baranya megye 301 települése közül a Sellyei járáshoz 38 település tartozik, a járás lakosságszáma 13.767 fő¹. A Sellyei járás déli határát a Dráva alkotja, mely egyben Magyarország és Horvátország természetes határvonala.

Sellye közös hivatali központ. A Sellyei Közös Önkormányzati Hivatalhoz tartozó települések Drávaiványi, Kákics, Marócsa, Okorág, Sósvertike, Drávafok, Bogdása, Markóc és Sellye.

¹ Forrás: <https://www.teir.hu/tersegi-szocialis-adatok>

2.1. A projektgazda tevékenységei és korábbi fejlesztései

Sellye Város Önkormányzatának pénzügyi lehetőségei miatt önerőből finanszírozott gazdaságfejlesztési célú beruházások megvalósítására az elmúlt években nem volt lehetőség.

Az Önkormányzat 2011 óta vesz részt startmunkában. A éves szinten foglalkoztatottak száma tág határok között mozog, 2011-ben 37 fő, 2013-ban már 204 fő került foglalkoztatásra. A közfoglalkoztatási program keretében az Önkormányzat jellemzően mezőgazdasági tevékenységet végez, zöldségtermesztéssel foglalkozik.

1. táblázat Sellye Város Önkormányzata által az elmúlt 5 évben állami támogatásból megvalósított legjelentősebb projektek

Projekt megnevezése	A megvalósítás időpontja	A projekt összes költsége (Ft)	Támogatott projekt esetén program neve	Támogatott projekt esetén azonosító szám
Sellye Város Önkormányzat ASP központhoz való csatlakozása	2016-2017	6.978.002 Ft	KÖFOP-1.2.1-VEKOP-16	KÖFOP-1.2.1-VEKOP-16-2016-00220.
Napelemes rendszer telepítése Sellye városában	2015	35.975.341 Ft	KEOP	KEOP-4.10.0/N/14-2014-0002
Hátrányos helyzetű célcsoportok helyzetbe hozása a Sellyei Járásban	2015	33.042.428 Ft	ÁROP	ÁROP 1.A.3-2014-2014-0022.
A rugalmasságot növelő helyi, innovatív kezdeményezések támogatása Sellye Városában	2013-2014	43.264.781 Ft	TÁMOP	TÁMOP 2.4.5-12/3-2012-0020.
A sellyei kastélypark helyreállítása, flórájának pótlása és bővítése a park történeti jellegének megőrzésével	2012-2014	185.462.736 Ft	KEOP	KEOP 3.1.3/2F/09-11-2012-0007.

2.2. Együttműködő partnerek és az együttműködés formájának bemutatása

A beruházás Sellye Város Önkormányzat és a Baranya Megyei Önkormányzati Hivatal részvételével konzorciumi együttműködés keretében valósul meg. A konzorciumvezető a megvalósítási helyszín és a leendő piac tulajdonosa Sellye Város Önkormányzat.

A Baranya Megyei Önkormányzati Hivatal koordinálja a támogatási kérelem előkészítését, elkészíti az üzleti tervet, a megvalósítás során ellátja a projektmenedzsment szervezet feladatát megosztva a projektmenedzsment finanszírozására fordítandó támogatást Sellye Város Önkormányzatával. A Baranya Megyei Önkormányzati Hivatal végzi a projekt megvalósítása során a tájékoztatás, nyilvánosság feladatait és a közbeszerzési feladatokat. Minden további projekt tevékenység megvalósítása Sellye Város

Önkormányzat feladata.

A beruházás megvalósulását követően a működtetés időszakában a projektgazda számos együttműködő partner bevonását tervezi. A támogatási kérelem benyújtása előtt Sellye Önkormányzata felkereste a környező, mezőgazdasági tevékenységet végző Önkormányzatokat és termelőkkel, hogy feltárja a projekt megvalósulását követő lehetséges együttműködések körét és formáját.

A beruházás lezárását követően a megépült piac üzemeltetését tervezetten a Sellye Kommunális Beruházó és Szolgáltató Kft. végzi Sellye Város Önkormányzattal kötendő üzemeltetési és működtetési szerződés alapján. A tervezett szerződés szabályozza a tulajdonos és a fenntartó közötti viszonyt, a pontos feladat megosztást és finanszírozást.

2.3. Projekt menedzsment szervezet bemutatása

A projektmenedzsment szervezet vezetése a Baranya Megyei Önkormányzati Hivatal feladata. A tervezett 4 projektmenedzsment tag közül 1 főt Sellye Város Önkormányzat delegál. A projektmenedzsment tevékenység finanszírozására fordítandó támogatási összeg megosztásra kerül a Baranya Megyei Önkormányzati Hivatal és Sellye Város Önkormányzat között. A Hivatal működésének jogi formáját tekintve helyi önkormányzatok által irányított költségvetési szerv, tulajdonosa a Baranya Megyei Önkormányzat.

A Hivatal felépítését tekintve területfejlesztési osztályra, pénzügyi osztályra és titkárságra tagolódik. A területfejlesztési osztály és a pénzügyi osztály együttműködésében a megvalósítás időszakára (24 hónap) jön létre a projekt lebonyolítását végző 4 fős menedzsment szervezet. A területfejlesztési osztályt menedzsment tapasztalattal rendelkező osztályvezető irányítja, az osztályon belül projekt felelős (menedzser), felhívás felelős és műszaki felelős pozíciók kerültek kijelölésre. A projekthez szükséges pénzügyi szaktudást a pénzügyi osztály munkatársa biztosítja. A projektmenedzsment tagjai tevékenységüket munkaviszony keretében végzik. A 4 fős csoport működését szakmai szempontból a szakmai felelős, munkaszervezés szempontból a projektmenedzser irányítja.

ÁLTALÁNOS PROJEKTMENEDZSER feladatköre:

- szervezi, irányítja a projekt lebonyolítását;
- összefogja, irányítja a projektmenedzsment munkáját;
- kapcsolatot tart a tervezővel, a jogi, közbeszerzési tanácsadóval, a kivitelezővel, a műszaki ellenőrrel, a beruházásban résztvevő egyéb szereplőkkel;
- kapcsolatot tart a támogató intézményrendszerrel;
- a Támogatási Szerződés módosításához, változás bejelentéshez szükséges dokumentáció összeállítása;
- elkészíti a mérföldkövek teljesítéséhez szakmai dokumentációt;
- felel a projekt előrehaladásáért, a feladatok határidőre történő végrehajtásáért;
- közreműködik a közbeszerzési eljárás(ok) előkészítésében és lebonyolításában;
- közreműködik a kivitelezési eljárás előkészítésében és lebonyolításában;
- ellenőrzi a projekt megvalósítása során keletkezett pénzügyi dokumentumokat (megrendelőket, számlákat, teljesítés igazolásokat, szerződéseket);
- elkészíti a kifizetési kérelmeket és a kapcsolódó beszámolókat;

- a helyszíni ellenőrzésen rendelkezésre áll, összegyűjti és biztosítja az ellenőrzés tárgyát képező dokumentációt.

SZAKMAI PROJEKTMENEDZSER feladatköre:

- garantálja felhívás céljainak a teljesülését;
- a Támogatási Szerződésben vállaltak teljesítésének folyamatos nyomon követése;
- szakmai kontrollt biztosít a mérőföldkövek teljesítése, a beszámolók elkészítése, a közbeszerzési eljárások előkészítése, lebonyolítása és a kivitelezés során.

MŰSZAKI FELELŐS feladatköre:

- részt vesz az engedélyezési eljárásokban;
- szakmai kontrollt biztosít a kivitelezési és közbeszerzési eljárások előkészítése és lebonyolítása során;
- ellenőrzi a műszaki ellenőr munkáját;
- műszaki átadás-átvétel során ellenőrzi a műszaki szempontokat;
- kezeli a projektmenedzsment szervezet működése során keletkezett dokumentumokat, ellátja az adminisztratív feladatot.

PÉNZÜGYI FELELŐS feladatköre:

- megtervezi a projekt finanszírozását;
- befogadja a projekt megvalósítása során keletkező pénzügyi bizonylatokat;
- jóváhagyott teljesítés alapján gondoskodik a kifizetések teljesítéséről;
- részt vesz a kifizetési kérelmek összeállításában.

2. táblázat A projektmenedzsment tagok bemutatása

Név	Feladatkör	Végzettség	Szakmai tapasztalat	Munka- tapasztalat (év)
Kerner-Hegyi Judit	általános projektmenedzser	felsőfokú (közgazdász)	Terület- és településfejlesztési Operatív Program támogatási kérelmeinek elkészítése, a benyújtáshoz szükséges tanulmányok megírása: - TOP-1.1.3-15 pályázati konstrukció (nagyságrend 80 millió Ft/projekt) - TOP-1.4.1-15 pályázati konstrukció (nagyságrend 100-250 millió Ft/projekt) - TOP-2.1.3.-15 pályázati konstrukció (nagyságrend 20-100 millió Ft/projekt) - TOP-4.1.1-15 pályázati konstrukció (nagyságrend 100-150 millió Ft) Pályázati projektek összeállítása, pályázatok írása, előrehaladási jelentések, változásbejelentések készítése, kifizetési kérelmek háttér dokumentumainak összeállítása, kapcsolattartás és részvétel a közbeszerzési, kivitelezési eljárásokban. - ÁROP-1.A.2/A - pályázati koordinátor (17 millió Ft) - TÁMOP-3.2.9/B-08/2 - pályázatíró, szakmai vezető, projektmenedzser (10 millió Ft) - TÁMOP-3.2.11/10-1- pályázatíró (27 millió Ft) - TÁMOP-3.4.3-08/2 - pályázatíró, szakmai vezető, projektmenedzser (12 millió Ft) - TÁMOP-6.1.2/A/09/1 - pályázatíró (10 millió Ft) - TIOP-2.1.2-08/1 - pályázati koordinátor (1 milliárd Ft)	8
Patkó László	szakmai projektmenedzser	felsőfokú (közgazdász)	2015. április 1. – 2015.11.30. projektmenedzseri, pénzügyi vezetői tapasztalat a ÁROP-1.A.3.-2014-2014-0022 kódszámú, „Hátrányos helyzetű célcsoportok helyzetbe hozása a Sellyei Járásban” elnevezésű 33 millió Ft összköltségű pályázatban 2013. április 1. – 2014.09.30. projektmenedzseri, pénzügyi vezetői tapasztalat a KEOP – 3.1.3./2F/09-11-2012-0007 számú, „A sellyei kastélypark helyreállítása, flórájának pótlása és bővítése a park történeti jellegének megőrzésével” elnevezésű 198 millió Ft összköltségű pályázatban 2013. jan.1.-2014.jun.30. projekt pénzügyi vezetői tapasztalat a TÁMOP – 5.1.1./11/1/B-2012-0055 számú „Mindenki egyért, egy mindenkiért” nevű 147 millió Ft	12

			összköltségű pályázatban 2010-2011 projektmenedzseri, pénzügyi menedzseri tapasztalat a TÁMOP – 3.3.7./09-1-2009-0026 számú „karöltve a kistérség hátrányos helyzetű gyermekeinek minőségi oktatásáért” nevű 36 M Ft-os projektben, 2009-2010 projektmenedzseri, pénzügyi menedzseri tapasztalat a TÁMOP – 3.1.4.-08/2-2008-0022 számú kompetencia alapú oktatás egyenlő hozzáférés innovatív intézményekben 100 M Ft-os projektben, 2006-2008 projektmenedzseri, pénzügyi menedzseri tapasztalat a KIOP- 1.2.0.-F.-2005-11-0004/2 számú „Sellyei kistérség területén található dögkutak rekultivációja, valamint új állati hulladékgyűjtő és átrakó állomás építése” 168 M Ft-os beruházásban Sellyei Kistérségi Többcélú Társulás: 2007. szept. 1-től pénzügyi vezető Sellyei Kistérségi Többcélú Társulás: 2005. szept. 1-től pénzügyi ügyintéző	
Riegl Gábor	műszaki felelős	felsőfokú (településmérnök)	2013. jan.1.-2014.jun.30. projekt pénzügyi vezetői tapasztalat a TÁMOP – 5.1.1./11/1/B-2012-0055 számú „Mindenki egyért, egy mindenkiért” nevű 147 millió Ft összköltségű pályázatban	15
Jankovics Szilvia	pénzügyi projektmenedzser	középfokú (mérlegképes könyvelő)	2010-2011 projektmenedzseri, pénzügyi menedzseri tapasztalat a TÁMOP – 3.3.7./09-1-2009-0026 számú „karöltve a kistérség hátrányos helyzetű gyermekeinek minőségi oktatásáért” nevű 36 M Ft-os projektben, 2009-2010 projektmenedzseri, pénzügyi menedzseri tapasztalat a TÁMOP – 3.1.4.-08/2-2008-0022 számú kompetencia alapú oktatás egyenlő hozzáférés innovatív intézményekben 100 M Ft-os projektben,	14

3. FEJLESZTÉSI IGÉNY MEGALAPOZÁSA

3.1. Stratégiai helyzetértékelés²

Sellye az Ormánsághoz tartozó, komplex programmal fejlesztendő Sellyei járás székhely települése. Az Ormánságot jelenleg jellemző gazdasági és társadalmi problémák a térség 1949. utáni földrajzi és politikai elszigetelődésére és a drámai népesség csökkenésre vezethetők vissza. A nagyvárosokban bekövetkező iparosítás szívóhatása az Ormánság egészét tekintve jelentős népességszám csökkenést eredményezett. 1949-hez képest az Ormánság népességének közel egyharmadát veszítette el.

Az OFTK szerint Sellye Magyarország funkcionális térségei közül a környezeti meghatározottságú, természetközeli gazdálkodás területeként jelölt ormánsági részterület északi szélén helyezkedik el, nem része sem az ország gazdasági-technológiai magterületének, sem pedig a kihangsúlyozottan turisztikai funkciójú területeknek. A városhálózati struktúra vonatkozásában az OFTK Sellyét nem sorolja azon települések közé, amelyek a jövőben a növekedés dinamikus térségeiként jelennek meg a hazai településszerkezetben. A város a külső nagyvárosi gyűrűn kívül helyezkedik el, Pécs agglomerálódó térségéhez a nagy távolság miatt nem tud csatlakozni.

Sellye a történeti hagyományok mellett mind intézményellátottsága, mind pedig az itt működő vállalkozások miatt az ormánsági városhiányos, aprófalvas térség központja. Az egyes településekre a város vonzása különböző erősségű. A tágabban vett vonzáskörzet a Sellyei járás közigazgatási területe, a szűkebben vett vonzáskörzet a Sellyei Közös Önkormányzati Hivatalhoz tartozó települések területe.

Sellye határmenti elhelyezkedéséből adódóan a szomszédos városok keletről észak felé indulva és nyugati irányba haladva félkörszerűen határolják a várost. A járást nem érinti országos főútvonal. A déli határszakasz a járás területéről átjárhatatlan. Sellye közúton négy számjegyű utakon közelíthető meg a környező városokból. Az M60-as autópálya alsóbbrendű utakon 46 perc alatt (54 km), Harkány érintésével az 58-as számú főúton 57 perc (63 km) érhető el. A szomszédos városok személyautóval általában 30-40 perc alatt érhetők el, ez alól a megyeszékhely Pécs városa kivétel, mely esetében a menetidő 48 perc. Általánosságban elmondható, hogy Sellye összeköttetése a megye nagyobb településeivel mind közúton, mind vasúton Szentlőrincen keresztül történik. Szentlőrinc egyben a Sellyéhez legközelebb fekvő város, távolság 27 km.

3. táblázat Sellye közúti elérhetősége³

Célállomás	Távolság (km)	Menetidő	
		Személygépjárművel	Tömegközlekedéssel
Szentlőrinc	27 km	30 perc	43 perc (2 óránként)
Pécs	48 km	48 perc	1 óra és 1,5 óra között
Szigetvár	30 km	32 perc	54 perc
Barcs	39 km	39 perc	1 óra 10 perc

² A Stratégiai helyzetértékelés Sellye Város Integrált Településfejlesztési Stratégia című dokumentum és a <https://www.teir.hu/tersegi-szocialis-adatok> alapján készült.

³ Forrás: <https://www.google.hu>

Harkány	35 km	34 perc	közvetlen járat nincs csak Pécsen keresztül
Siklós	39 km	39 perc	közvetlen járat nincs csak Pécsen keresztül

Sellye vasúti közlekedésében Szentlőrinc egyértelműen meghatározó közlekedési csomópont. Szentlőrincen kívül a megye többi városa szentlőrinci átszállással érhető el.

4. táblázat Sellye vasúti elérhetőség⁴

Célállomás	Átszállások szám	Menetidő
Szentlőrinc	átszállás nélkül	30 perc
Pécs	1 átszállással	átlagosan 1 óra
Szigetvár	1 átszállással	átlagosan 1 óra
Barcs	1 átszállással	átlagosan 1,5 óra

Sellye város állandó lakossága a KEKKH 2017. január 1-ei adatai alapján 2752 fő, ebből a férfi lakosság aránya 48,91%. a női lakosság aránya 51,09%. A város lakónépessége 2007 óta csökkenő tendenciát mutat. ⁵ A természetes szaporodás mértéke bár 2007 óta fogyást jelez, azonban 2011-től kezdődően a mutató értéke évről-évre kedvezőbb. 2015-ben a természetes fogyás értéke (-5,49 ezrelék) a megyei (-5,69 ezrelék) kedvezőbben alakult⁶. A település vándorlási egyenlege továbbra is negatív tartományban van, mely jól tükrözi a térség általános gazdasági és szociális helyzetét.

A járás egészét az aprófalvas településszerkezet jellemzi. A székhely városhoz hasonlóan a járás népességszáma 2007 óta csökkenő tendenciát mutat, melyhez negatív vándorlási egyenleg társul. Baranya megye több járásban, többek között a Sellyei járásban is tapasztalható, hogy 2013-tól a 0-2 éves korosztály létszáma évről-évre növekedést mutat. A 2011. évi népszámlálás adatai alapján a járásban a lakosság 16,07%-a vallotta magát roma nemzetiségűnek, mely megyei és országos összehasonlításban is jelentős érték. Sellye városában roma és horvát nemzetiségi önkormányzat működik.

A városban alap- és középfokú oktatás biztosított, bölcsőde azonban nem működik. A járás lakosságának iskolázottsági szintje alacsony, a népszámlálás adatai alapján a 15-x éves férfiak 93,8%-a rendelkezett csupán legalább az általános iskola 8. évfolyamának megfelelő iskolai végzettséggel. A nők tekintetében ez a szám csupán 87,56% volt, mely majdnem 6 százalékponttal maradt el az országos értéktől. Az alacsony presztízssű foglalkoztatási csoportokban foglalkoztatottak száma 2007 óta rendre meghaladja az aktív korúak 30%-át.

Sellye és a környező települések háziiorvosi és járóbeteg-szakellátását korszerű intézmény biztosítja, kórház azonban a járás területén nincs. A szociális ellátásokat igénybevevők aránya magas a település népességén belül.

A település méretéhez képest a kulturális és közösségi intézményhálózat fejlett. Sellyén erős a civil szektor.

A város szinte teljes belterülete – a közlekedési területek és a zöldterületek kivételével – beépített vagy beépítésre szánt terület.

Az épített környezetet több konfliktusos terület terheli: (lásd 1. melléklet)

⁴ Forrás: <https://www.mavcsoport.hu/>

⁵ Forrás: <https://www.teir.hu/tersegi-szocialis-adatok>

⁶ Forrás: <https://www.teir.hu/tersegi-szocialis-adatok/>

- Alulhasznosított barnamezős területek, amelyek egy része a belvárosi szövetbe ékelődik (volt sajtüzem és asztalosüzem)
- Kihasztnátlan, vagy méltatlan funkciójú épületek és területek (régí kultúrház, szolgáltatóház, Zrínyi utcai iskola, üresen álló malomépület, piactér, Alsómajor)
- Szlömösödött területek (Felsőmajor és Kertészudvar)

A belterület jelentős kiterjedésű kertépítészeti eleme a kastélypark, amely tényleges funkcióját tekintve valójában városi szintű közpark, korlátozott közhasználattal.

A településképbén fontos szerepet tölt be a városközpontban lévő Kispark. Városrészi szintű zöldterületi elemek a Korongi tér és a Carolina tér.

Központi helyzete és településképi jelentősége indokolja a református templomot körülvéő templomkert felújítását. A beruházók és a turizmus Sellyére vonzásához a teljes főútca látványát javítani kellene egységes, a részletekre is kiterjedő zöldfelületi fejlesztéssel.

A kisvárosok zöldfelületi rendszerében, így Sellyén is fontos szerepet kapnak a zöldfelületi jellegű intézmények kertjei. Sellye zöldfelületi rendszerének fontos eleme a termálfürdő gondozott kertje a csónakázó tóval és az azzal szomszédos sportterület.

A város közművesítése fokozatosan épült ki, eredményeként a település központi belterületének jelentősebb hányadán ma már teljes közműellátás biztosított. De még ma is a központi belterület egy része csak részleges, vagy hiányos közműellátással rendelkezik. A külterületen levő beépítésre szánt területrészek hiányos közműellátással rendelkeznek, beépítésre nem szánt területeken élők számára jelenleg is közszolgáltatásként jellemzően csak a villamosenergia áll rendelkezésre.

A közelmúltban is jelentős közműfejlesztéseket valósítottak meg, amelynek eredményeként nőtt a teljes közművel rendelkező lakások aránya, de az egyes városrészekben még így is maradtak alacsony komfortfokozatú, illetve hiányosan közművesített lakások.

A központi belterületről távolabbra eső Alsó-major, Felső-major területén élők számára jellemzően csak az alacsony komfortfokozatú, illetve hiányosan közművesített életkörülmény biztosított.

A tájszerkezet fő jellemzője, hogy az ország más síksági tájaihoz képest igen magas (40%) az erdők területi részaránya. A tájhasznosításban így fontos szerepet kap az erdőgazdaság és a vadgazdálkodás. A mocsárerdők ugyanakkor kevésbé alkalmasak a turisztikai hasznosításra. A mezőgazdasági tájpotenciál mind országos, mind megyei összehasonlításban alacsony. A fejlesztés során a mezőgazdasági tájhasznosítás intenzitásának növeléséhez hozzájárulhat a kertészeti kultúrák és a táji adottságok illő szántóföldi kultúrák alkalmazása. Mind a tájpotenciál kiaknázását, mind a természetvédelmi-tájvédelmi szempontból kiemelt jelentőségű élőhelyek megóvását és helyreállítását szolgálná a hagyományos legelőgazdálkodás újra folytatása.

Sellyén nincs országos jelentőségű kiemelt oltalomban részesülő védett természeti terület. Ezért is nagyon fontosak a jelentős értéket képviselő helyi védettségű területek – a Kis-rét és a Kastélypark. Ugyanakkor térségi szinten magas a Natura 2000 besorolású, ezáltal nemzetközi védettséget élvező erdők és gyepek területi aránya.

Sellyét és környékét összességében jó környezeti állapot jellemzi. A település vegyes gazdaság-szerkezettel rendelkezik, gigantikus környezethasználók nélkül. Talajvédelmi szempontból nitrátérzékeny, illetve Sellyétől északra és délre könnyű mechanikai összetételű régiók találhatók. A felszíni és felszín alatti víztestek állapota jó. A

településen üzemelő sérülékeny vízbázis található, a felszín alatti vizek és a földtani közeg védeltsége szempontjából a szennyeződéserzékenység alapján

Sellye az „A” fokozottan érzékeny területen helyezkedik el. A légszennyezettségi agglomerációk és zónák kijelöléséről szóló rendelet mellékletben Sellye nevesítve nem szerepel, így a „10” légszennyezettségi agglomerációba tartozik. Az ipari jellegű zajforrások a lakóterületektől megfelelő távolságra, illetve az Ipari Park területén helyezkednek el. A települési szilárd hulladék begyűjtése a város teljes területén megoldott. Az állati hulladékok kezelésére állati hulladékátrakó állomást hoztak létre Nagycsány közelében, amely 2009-2014 között működött. Jelenleg forráshiány miatt az önkormányzatok leállították a működését. A szennyvízcsatorna hálózat a város területének 100%-án kiépített, a rákötési arány 90%-os, viszont gondot jelent a szennyvíziszap-kezelés megoldatlansága. Katasztrófavédelmi szempontból Sellye és térsége kevésbé érintett.

3.2. Piaci környezet elemzése

3.2.1 Gazdasági helyzetkép⁷

Sellye város központi szerepére és a projekt keretében tervezett beépített piaccsarnok várható vonzáskörzetére tekintettel a piaci környezet elemzése járási, egyes esetekben megyei szinten történik.

Az Ormánságra jellemző, korábban bemutatott táji és természeti adottságokra építve a térség jellemző gazdasági ágazata a mezőgazdaság. A lakosság alacsony képzettségi szintje, az ipari termelő vállalatok hiánya és a térség rossz közlekedési viszonyai alapvetően meghatározzák a járás gazdasági helyzetét. A kitörési pontok megtalálása igen nehéz feladata, ennek egyik eszköze a hagyományosan jellemző mezőgazdasági termelést ösztönző helyi piac kialakítása.

Egy térség általános gazdasági helyzete számos mutatóval jellemezhető. A fiatal családok anyagi helyzetét jól mutatja, hogy a járásban a hátrányos helyzetű óvodások aránya 70% fölötti (az országos érték 15,41%, a megyei 19,19%) és a hátrányos helyzetű általános iskolások aránya is meghaladja a 60%-ot. A száz lakosra jutó adófizetők száma 2015-ben 46,63 fő. A foglalkoztatott nélküli háztartások aránya a népszámlálás adatai alapján 44,81%, mely azt jelenti, hogy nagyságrendileg minden második családban egyetlen olyan családtag sincs, akinek foglalkoztatotti jogviszonya lenne. A regisztrált munkanélküliek száma a járásban 2009 óta a felére mérséklődött, melyben nagy szerepe van a különböző közfoglalkoztatási programoknak. A járás munkanélküliségi rátája a 2009. évi kiugróan magas 25,94%-os szintről 2015-re jelentősen mérséklődött, azonban a 9,76%-os munkanélküliség még így majdnem kétszeres az országos értéknek. A járás alacsony képzettségi szintjének és a gazdasági fejlődés hiányának köszönhetően a tartós munkanélküliek aránya 50% fölötti. Kiemelkedően magas a közfoglalkoztatásban résztvevők száma, 2014-ben 1841 fő, mely a járás lakónépességének több, mint 13%-át teszi ki. 2014-ben az egy lakosra jutó belföldi jövedelem nagysága 504.964 Ft volt, mely a megyei érték 76,7%-a, az országos adat 64,59%-a.

⁷ Forrás. <http://www.teir.hu/tersegi-szocialis-adatok>

Sellyén az önkormányzati adóhatóság 198 vállalkozást tart nyilván. A városban és a környező falvakban a meghatározó munkáltatók közül a mezőgazdaságban 2 db, termelési szektorban 8 db, a szolgáltatói szektorban (gépjármű javítás, kereskedelem) 76 vállalkozás tevékenykedik.

Magyarországon az évezred végén terjedtek el a nagyobb bevásárlóközpontok és a hipermarketek, melyek mára már a kiskereskedelem lényeges és kihagyhatatlan tényezőivé váltak. Míg a rendszerváltást követően a kiskereskedelmi üzletállomány túlnyomórészt a bevásárló utcák, sétálóutcák üzletsorait bővítették, addig az elmúlt évezred végén, illetve a 21. század elején ez a tendencia megváltozott, túlnyomórészt a bevásárlóközpontokban és a hipermarketek üzletsoraiba költöztek át, illetve be. A kiskereskedelmi üzletek száma 4.871 darabot számlált 2014-ben a megyében, míg ez a szám 2003-ban 6.417 db volt, több mint 20%-kal csökkent az üzletek száma. Ebből az élelmiszerüzletek és áruházak száma 2014-ben 1.559 db volt, mely az összes kiskereskedelmi üzlet 32%-át jelenti.

A bevásárlóközpontok és a hipermarketek számának alakulása 2000-es évektől kezdve az országos tendenciához hasonlóan növekedést mutat. Míg 2003-ban még csak egy bevásárlóközponttal és az abban helyet kapó 97 db üzlettel büszkélkedhetett a megye, addig 2013-ban már négy bevásárlóközpont 237 egységgel rendelkezett, melyből 203 egység kiskereskedelmi üzlet volt. Ugyan az elmúlt 10 évben a kiskereskedelmi üzletek száma az ilyen jellegű létesítményekben megduplázódott a megyében, viszont 2010-hez viszonyítva több mint 4%-kal redukálódtak. A hipermarketek száma szintén rohamosan emelkedett az évezred eleje óta. Míg 2003-ban csupán kettő hipermarkettel rendelkezett a megye addig 2013-ra már 9 db üzemelt, 143 db működő egységet kiszolgálva (ebből: 118 kiskereskedelmi üzlet). Az előző évhez képest csak minimálisan nőtt a hipermarketekben működő egységek száma.

2003-ban a kiskereskedelmi üzletek 2,14%-a működött bevásárlóközpontokban, vagy hipermarketekben, 2013-ra ez az arány 6,35%-re emelkedett. Valószínűsíthető, hogy a bevásárlóközpontok illetve a hipermarketek a máshol elhelyezkedő üzletekkel szemben nagyobb versenyelőnyre tettek szert, hiszen egy ilyen kiszolgáló komplexumban az emberek egy helyen hozzáférhetnek az igényeiknek megfelelő termékekhez, szolgáltatásokhoz. Az üzlettípusok tekintetében 2000 óta szembeötlő csökkenést lehet felfedezni az élelmiszer üzletek és áruházak tekintetében, valamint a ruházati, lábbeli-, bőráru-szaküzlet és textilszaküzletek és az elektromos háztartási cikkek szaküzleteinek számában. Az említett csökkenések szintén a kiterjedt profilú hipermarketek elterjedésére vezethető vissza, hiszen nagyobb választékot és kisebb fogyasztói árat tudtak biztosítani a vásárlók részére, mellyel a régebben dekoncentráltan elhelyezkedő, egymással versenyző kiskereskedelmi üzletek nem tudtak lépést tartani.

A piac létesítése és működtetése sajátos ágazati terület. A települések többségében a piac területe önkormányzati tulajdon, az üzemeltetést önkormányzati többségi tulajdonú nonprofit vállalkozások látják el.

A mezőgazdasági termelés esetén az egy adott tájörzetben megszokott és megszeretett zöldség- és gyümölcsfajták termelése jelentheti azt a piaci részt, amelyben a piaci versenyre képtelen kisebb termelők szerephez juthatnak. Nagyon fontos azonban, hogy a piaci versenyből kiszállni akaró termelők és feldolgozók esetében a higiéniai és élelmiszer-biztonsági követelmények alól még a közvetlen értékesítés esetén sem adható felmentés. Ez azonban a kis árumennyiség miatt nehezen ellenőrizhető, ami növeli a

termékkel szembeni bizalmatlanságot, pedig a közvetlen termelői értékesítés és fogyasztói kapcsolat csak bizalomra épülhet.⁸

3.2.2 A piac, mint termék

3.2.2.1 A termék tulajdonságainak meghatározása

A projekt keretében kialakított termék a sellyei piac, mely magában foglalja a fedett, beépített piacteret, két üzlethelyiséget és az alapvető működést biztosító kiszolgálóhelyiségeket (raktár, öltöző, WC-k). A létrehozott termék generikus, vagyis alaptulajdonságait jelentik a kiépítendő helyi infrastruktúra, mely a megfelelő környezetet adja a különböző áruk adás-vételéhez, illetve a piactér esztétikai és szimbolikus tulajdonságai, vagyis a piac arculata.

A termék elvárt tulajdonságait az üzemeltetés szervezés képezi, értendő ez alatt a piac nyitva tartásának vevők igényeihez történő igazítása, az üzemeltetés irányítási és koordinációs feladatai, a vevőkkel és szállítókkal való kapcsolattartás módja és minősége.

Kiterjesztett termék esetében már vizsgálni szükséges a piacon vagy ahhoz kapcsolódóan elérhető, a versenytársakhoz képest többletet nyújtó szolgáltatások (a piactér megjelenése, alkalmazott logók, az elérhető termékek színvonala, stb.) körét és minőségét is, amelyek egyedivé teszik a terméket a versenytársak között és versenyelőnyt jelentenek. Ilyenek például a meglévő piaci infrastruktúrára ráépülő szolgáltatásokat jelentenek és alternatív vagy kiegészítő hasznosítási módot jelentenek, úgymint szemléletformáló, ismeretterjesztő programok a gyermekek számára, gasztronómiai események, ünnepekhez kötődő tematikus piaci napok.

3.2.2.2 A termék életgörbéjének vizsgálata

A termék életciklusának a termék megjelenésétől a piacról való kivonulás időpontjáig terjedő szakaszt nevezzük. A klasszikus termék életgörbe szakaszai a termékfejlesztés, a bevezetése, a növekedés, az érettség és a hanyatlás.

A sellyei piac jelenleg a termékfejlesztés szakaszában van. Az üzleti terv feladata a projekt megalapozása mellett a termék tulajdonságainak meghatározása is. A piac átadásával a termék a bevezetés szakaszába lép.

A bevezetés szakaszában általában a termék iránti kereslet alacsony, illetve kiszámíthatatlan, mivel a termék ismertsége is alacsony. A sellyei piac esetében – tekintve, hogy a termék a térségében hiánypótló jellegű - valószínűsíthető, hogy a kezdeti időszak viszonylag magas kereslete után - amikor az újdonság „varázsa” elmúlik – a vevők és eladók száma egy alacsonyabb szinten stagnál. A megépülő piac inél szélesebb körben történő megismertetése támogatja a projekt keretében megvalósuló marketing tevékenység. Kialakításra kerül a piac arculata, meghatározásra kerülnek azon

⁸ Buday-Sánta Attila: A közvetlen termelői értékesítés szerepe, jellemzői; Gazdálkodás 55. évfolyam 2. szám, 2011

sajátosságok, melyek egyedi jelleget, megkülönböztető figyelmet biztosítanak a sellyei piacnak. E mellett sor kerül figyelem felkeltő és szemléletformáló rendezvények és kiadványok elkészítésére.

A piac ismertségének és elismertségének növekedésével a kereslet tervezetten ismét növekszik, majd ezen a szinten állandósul, ez jelenti azt, hogy a termék a növekedés szakaszába lépett.

A cél a bevezetés szakaszának lerövidítése és a növekedési szakasz minél előbb történő elindítása. A fenntartási időszak feladata, hogy megfelelő irányú és mértékű marketing tevékenységgel a piacot a növekedés szakaszába terelje.

3.2.3 Vevők - célcsoportok

A vevők elsődleges csoportját a vizsgált térség lakossága jelenti. A tervezett piac alapvető feladata a városi és járási igények kiszolgálása. Sellye járási központ jellegéből adódóan – a közigazgatási, hivatali ügyek intézése kapcsán bizonyos időközönként a járás teljes lakossága megfordulhat a településen, így a piac potenciális célcsoportjának tekinthető.

A lehetséges vevők között kell vizsgálni a Sellyére, illetve az Ormánságba érkező turistákat, akik a térségből valamilyen egyedi az adott tájegységre, városra jellemző ajándékkal szeretnének hazatérni. A térségben fellelhető turisztikai attrakciók a Sellye Városi Termálfürdő, a Draskovics Kastély, a Duna-Dráva Nemzeti Park programjai, többek között az Ős-Dráva Látogatóközpont, valamint az ormánsági fakazettás református templomok.

3.2.4 Beszállítók

Megfelelő marketing tevékenységgel, a létesítendő piac ismertségének, elismertségének növelésével a beszállítói kör viszonylag tág földrajzi határok között, akár megyei szinten is értelmezhető.

A beszállítók tekintetében külön kell vizsgálni a mezőgazdasági termékeket előállító környező Önkormányzatokat és szociális szövetkezeteket melyekkel Sellye Város Önkormányzata hosszú távú együttműködési megállapodásokat tervez kötni.

A beszállítói kör másik csoportját az őstermelők és kereskedők alkotják, akik megszólítása más fajta kommunikációt igényel, mint a nem profitorientált módon működő Önkormányzati kör. Valószínűsíthetően a beszállítók jelentős része a helyi és környékbeli őstermelőkből köréből kerül ki, így a tervezett piacot elsősorban ezen gazdálkodói kör igényeire alapozva igyekszik az Önkormányzat kialakítani. Ők elsősorban a kiskertjeikben és a zárt kerti ingatlanjaikon megtermelt idényjellegű zöldséggel, gyümölccsel, palántákkal keresik fel a piacot árusítás céljából. Ezen kívül cél, hogy a piac tartós és tartósított élelmiszer árusítására is lehetőséget biztosítson, például füstölt áru, savanyúság, méz, stb. A projekt tervezése során az Önkormányzat maximálisan az őstermelők szükségleteit igyekszik figyelembe venni, azonban a létrehozandó létesítménnyel a lakosság igényeit is maradéktalanul ki kell elégíteni a jövőben, mivel a vevők érdeklődésének felkeltése és megtartása a piac hatékony és gazdaságos működtetésének alapja. Ezért az Önkormányzat tervei szerint olyan kiskereskedők is megjelenhetnek a piac épületében áruikkal, akik ruhaneművel, cipővel, vásáruval, apróciákkal és mezőgazdasági szerszámokkal bővítik a termékpalettát és kielégítik a

fogyasztók teljes körű igényeit. Ennek hatására jelentősen nőhet a piac kihasználtsága, a nő a várható bevételek nagysága és a piac forgalma.

3.2.5 Versenytársak

A projekt keretében fejlesztett termék szolgáltatás jellege a helyettesítő termékek köre mellett a tág értelemben vett versenytársakat is meghatározza.

Sellye városában és a környező falvakban rendszeresen mezőgazdasági terméket árusító piac, helyi termelői piac Magyarmecske kivételével nem működik. Sellye városában jelenleg a tervezett beruházás helyszínén közterület használati engedély alapján történik árusítás, ezt helyi rendelet szabályozza. Árusítani a hét bármely napján lehet, az árusítás idejét az Önkormányzat által kiadott közterület használati engedély szabályozza.

Internetes kutatás alapján a környező nagyobb városokban Barcson, Szigetváron és Harkányban van hetente legalább két napot nyitva tartó piac, ezek mellett egyedül a megyeszékhelyen Pécsen található vásárcsarnok. Egyéb vásárok tekintetében Szentlőrincet kell megemlíteni, a városnak komoly múltja van heti, havi kirakodó és állatvásárok szervezésében. Évente megrendezésre kerül a Szentlőrinci Gazdanapok, mely az ország egyik legmeghatározóbb mezőgazdasági vására. A szentlőrinci vásártéren 2015. szeptembere óta minden hónap második szombatján kerül megrendezésre a Termelői és Kézműves Vásár.

Ezen meglévő piacok és vásárok a napi bevásárlás szintjén a Sellyétől való távolságuk miatt a gépjárművel nem rendelkező lakosság tekintetében a létesítendő piac szempontjából nem jelennek meg versenytársaként. A hetente több napot is nyitva tartó 3 nagy piac közül egyik sem érhető el tömegközlekedési eszközzel 30 percen belül, amely tény miatt az idős és kevésbé mobil lakosság számára ezen bevásárló helyek nem jelennek meg a rendszeres bevásárlás helyszíneiként. A napi bevásárlás tekintetében a járás egyetlen célállomás települése Sellye, a környező falvakból jellemzően a településre jönnek bevásárolni, míg a nagybevásárlások helyszínei a mobil lakosság körében jellemzően Szentlőrinc, Szigetvár és Pécs.

Versenytársaként a városban zöldséget, gyümölcsöt és a piacon megjelenő termékeket árusító kereskedelmi üzletek jelenhetnek meg. Ezek egy része esetében lehetséges alternatíva, hogy a piac átadását követően állandó bérlőként jelennek meg. Az új építésű piac modern, rendezett környezetével, gyűjtőpontja lesz a helyi termelőknek, kiskereskedőknek és remélhetőleg öngerjesztő folyamatként vonzza a térség árusait.

Amennyiben a projekt keretében létrehozott piacot az ott kínált termékek köre szempontjából vizsgáljuk, úgy a tágan értelmezett versenytársak között kell számon tartani azon élelmiszer és vegyes boltokat is, amelyek a tervezett piacon is elérhető áruk valamelyikét árusítják. A környező városokba dolgozni járó lakosság szempontjából vizsgálva a versenytársak körét, az élelmiszerboltok, szuper- és hipermarketek a napi bevásárlás szintjén egyértelműen versenytársat jelentenek. Ezen versenytársak hatása a piacon elérhető magas minőségű, egyedi termékek árusításával, a helyi termék jelleg kihangsúlyozásával, és fontosságának előtérbe helyezésével csökkenthető.

Baranya megye aprófalvaiban, különösen a városoktól távolabb eső községekben az elmúlt években igen elterjedt lett a mozgóboltok megjelenése. Ezen mozgó árusok kisteherautóikkal járkálják a falvakat és zöldséget, pékárut, húst és háztartási cikkeket

árusítanak. A mozgó boltok rendszere kiszolgálja a lakosság igényeit, mivel megspórolható a bevásárlásokhoz kapcsolódó utazásra szánt idő és költség egyaránt. A mozgóboltoknál beszerezhetők a legalapvetőbb élelmiszerek és háztartási cikkek. Az azonos igényeket kielégítő termékek kínálata általában szűk, minőségük alacsony, mely azt is jelenti, hogy a termékek ára kedvező. Ezen kereskedők házhoz viszik a portékát, így mindenképpen számolni kell velük, mint a tervezett piac versenytársaival.

A piacon megjelenő termékek minőségének oldaláról vizsgálva a versenytársak kérdésén azonban árnyaltabb képet kapunk, mivel a helyi termelők, jórészt kézzel készült, egyedi feldolgozású termékei nem érhetők el az általános kiskereskedelmi egységekben. Így ebben a tekintetben a versenytársak között elsősorban a piacok, helyi termelői piacok jelennek meg.

3.3. SWOT-elemzés

A SWOT-elemzés feladata a helyzetértékelése alapján a fejlesztett projekt erősségeinek és gyengeségeinek, vagyis a termék saját tulajdonságainak, valamint a lehetőségeknek és veszélyeknek, vagyis a piaci környezet azon elemeinek táblázatos formában történő összefoglalása, amelyekre a projektnek közvetlen befolyásoló hatása nincs.

5. táblázat SWOT-analízis

ERŐSSÉGEK	GYENGESÉGEK
- a város járási székhely rangja - modern, a városképet formáló piacépület kerül megépítésre - magas hozzáadott értékű termék kerül kialakításra - megfelelően átgondolt és felépített projekt - önkormányzat menedzsment szemléletű vezetése - elérhető távolságban lévő piacok hiánya	- piac ismertsége és elismertsége a kezdeti időszakban alacsony - piac üzemeltetésében szerzett tapasztalat hiánya - járás lakónépességének alacsony jövedelemszintje
LEHETŐSÉGEK	VESZÉLYEK
- hiánypótló beruházás - versenytársak száma alacsony - hosszú távú fejlesztési lehetőségek száma magas - a TOP-1.1.3-16, a TOP-2.1.2-16 és a TOP-2.1.1-16 forrásokból megvalósított tevékenységek egymást erősítő hatása	- jogszabályi környezet változása - gazdasági mutatók kedvezőtlen alakulása, munkanélküliség növekedése, ezáltal az életszínvonal és a vásárlóerő csökkenése - lakosságszám csökkenés erősödése, az elvándorlás növekedése

3.4. Projekt célkitűzései, elvárt eredménye

3.4.1 Átfogó és konkrét célok

A projekt **átfogó célja** a Sellyei járás gazdaságának fejlesztése. Az átfogó cél eléréséhez nélkülözhetetlen a foglalkoztatás növekedésének elősegítése. Cél a vidéki életszínvonal emelése, a fiatalok helyben tartása, az elvándorlás csökkentése és a közösségépítés.

A projekt **konkrét célja** állandó, beépített piac létrehozása, mely a helyi termékek értékesítésének elsődleges színtere.

A fejlesztés **rövid távú célja** piac megvalósítási helyszínét adó, jelenleg alulhasznosított terület rendezése. A városban elérhető szolgáltatások számának növelése.

Hosszú távú cél a város Településfejlesztési Stratégiájában megfogalmazott jövőkép alapján a jó infrastrukturális adottságokkal ellátott, dinamikus város, melynek egészséges gazdaságszerkezet révén elegendő jövedelem képződik a városban.

A tervezett projekt céljait és konkrét tevékenységeit illetően is **igazodik a felhívás és a Terület- és településfejlesztési Operatív Programban megfogalmazott átfogó célhoz**, miszerint a nemzeti célkitűzéssel összhangban a teljes foglalkoztatás és a munkalapú társadalom fő eszköze a gazdaságélénkítő és foglalkoztatás-ösztönző térségi és helyi gazdaságfejlesztés.

3.4.2 Illeszkedés a területspecifikus értékelési szempontokhoz

A tervezett fejlesztési projekt az alábbiak szerint járul hozzá a megyei ITP-ben nevesített stratégiai célok teljesüléséhez:

1. Helyi gazdaságok fejlesztése:

A fejlesztés a településen és környezetében elérhető szolgáltatások számának növelésével hozzájárul a megye hátrányos helyzetű társadalmi rétegeinek és a Sellyei járás felzárkóztatásához. Az infrastrukturális beruházás hozzájárul a munkanélküliség csökkentése és a helyi foglalkoztatottság növekedése irányába hat.

2. Tartós növekedésre képes gazdaság megteremtése:

A kialakítandó piac közvetlen kapcsolatot, értékesítési csatornát teremt a termelő és a vásárló között, ezáltal elősegíti a helyi gazdaság erősödését, a kereslet megteremtésével elősegíti a meglévő termelés volumenének növekedését, lehetőséget teremt új termékek, szolgáltatások megjelenéséhez.

3. Piaci igényekre reagálni képes emberi erőforrás fejlesztés:

A helyi gazdaság fejlesztése, a munkahelyteremtés, a közösségi összetartozás erősítése a helyi termékek és helyi termelés középpontba állításának célja a vidéki életszínvonal emelése, élhetőbb közösségek kialakítása, a fiatalok helyben tartása, az elvándorlás csökkentése.

4. Társadalmi felzárkózás elősegítése:

A hátrányos helyzetű, szegénységben élő társadalmi csoportok integrációjához elengedhetetlen az egyenlő esélyű hozzáférés biztosítása az alapszükségletek és szolgáltatások területén, melynek hiánya a hátrányok felerősödéséhez vezet. A szükségleteket kielégítő szolgáltatások megteremtése mellett alapfeltétel, hogy ezen társadalmi csoportok rendelkezzenek a különböző szolgáltatások igénybevételéhez szükséges jövedelemmel. A piac kialakításával helyben megjelenő kereslet lehetőséget

teremt az azt kielégíteni tudó számos termelői és szolgáltatói tevékenység beindítására, mely alapul szolgálhat a rendszeres jövedelem megteremtéséhez. E mellett a projekt megvalósulása közvetlen módon is munkahelyet teremt.

5. Stratégiai erőforrások fenntartható használata:

A piac épületének energiahatékonysági szempontokat is figyelembe vevő tervezése és megépítése, a megújuló energiaforrás használata az energiafelhasználás csökkentésének irányába hat.

6. Elérhetőség, mobilitás javítása:

Az élhetőbb megye kialakításának koncepciójához igazodva, a beruházás előmozdítja a szolgáltatások elérhetőségének javítását, ezzel törekedve a területi egyenlőtlenségek kiegyenlítésére.

7. Nagytérégi csomóponttá válás:

A tervezett fejlesztés bár a megye nagytérégi csomóponttá válásához közvetlen módon nem járul hozzá, azonban az elérhető szolgáltatások számának és minőségének növelésével közvetlenül erősíti Sellye járási székhely pozícióját.

6. táblázat A területspecifikus értékelési szempontoknak való megfelelés bemutatása

	Területspecifikus értékelési szempont	Illeszkedés indoklás
1.	Illeszkedés a megyei területfejlesztési programhoz és a vonatkozó indikátoraihoz	
1.1	A tervezett fejlesztési projekt hozzájárul a megyei ITP-ben nevesített stratégiai célok teljesüléséhez	Lásd fent.
1.2	A fejlesztés hozzájárul a településhálózat fenntartható fejlődéséhez, a központ szerepű települések szerepeinek megerősítéséhez	Sellye város járási székhely, a Sellyei járás központi települése.
1.3	A fejlesztéssel érintett település lakosságszáma	A város lakosságszáma 2752 fő.
1.4	A tervezett fejlesztés környezettudatos gondolkodást tükröz	A piac épületére napelemek kerülnek felhelyezésre.
2.	Hozzájárulás a belső területi kiegyenlítéshez	
2.1	A tervezett projekt a 290/2014. (XI.26.) Korm. rendelet 3. sz. melléklete alapján kedvezményezett, fejlesztendő, komplex programmal fejlesztendő járásba tartozó településen valósul meg.	Sellye a 290/2014. (XI.26.) Korm. rendelet 3. sz. melléklete alapján komplex programmal fejlesztendő Sellyei járásban található
2.2	A fejlesztéssel érintett településen korábban megvalósult, helyi gazdaságfejlesztést célzó tevékenységek.	A településen nem történt a felhívás támogatható tevékenységei között szereplő gazdaságfejlesztési célú beruházás az elmúlt 10 évben.
3.	Hozzájárulás a gazdasági növekedéshez	
3.1	A projekt tervezése és végrehajtása során széleskörű partnerség valósul meg.	Az Önkormányzat már a támogatási kérelem beadását megelőzően megkezdte az együttműködések kiépítését a térség Önkormányzataival, termelőivel, kereskedőivel.
3.2	A fejlesztés hozzájárul a helyi/térségi szolgáltatások és termékek beszerzéséhez, értékesítéséhez, térségi erőforrások helyben tartásához, a helyi közösségek gazdasági önfenntartásához.	A projekt keretében bevont, támogatásban nem részesülő partnerek mindegyikének székhelye a projekt megvalósítási helyszínének 15 km-es körzetén belül van.
3.3	A fejlesztés eredményeként bővül a településen elérhető szolgáltatások száma.	Jelenleg nincs a településen piaccsarnok.

4.	Hozzájárulás a munkahelyteremtéshez	
4.1	A fejlesztés eredményeként nő a kedvezményezett humánerőforrás kapacitása.	A fejlesztés eredményeként a piac tervezett üzemeltetője 1 új munkahely létrehozását tervezi.

3.4.3 Elvárt eredmények, lehetőségek

A projekt elvárt eredménye egy a helyi igényeket kielégítő piaccsarnok létesítése a körülötte lévő terület rendezésével és a működtetéshez szükséges kiszolgáló helyiségekkel és parkolási infrastruktúrával.

Az indikátor vállalás tekintetében a vissza nem térítendő támogatásban részesülő vállalkozások között a konzorciumban résztvevő Sellye Város Önkormányzat és a Baranya Megyei Önkormányzati Hivatal került beszámításra. A leendő üzemeltető Sellye Kommunális Beruházó és Szolgáltató Kft., mint nem pénzügyi támogatásban részesülő vállalkozás jelenik meg az indikátor számban.

7. táblázat A projekt keretében vállalt indikátorok

				Megvalósítási és fenntartási időszak								
Mutató neve	Típus	Mérték-egység	Bázis-érték	Megvalósítás 2018	Megvalósítás 2019	Fenntartás 2020	Fenntartás 2021	Fenntartás 2022	Fenntartás 2023	Fenntartás 2024	Mutató forrása	
Termelő beruházás: Támogatásban részesülő vállalkozások száma	közös kimeneti	darab	0	0	0	0	0	0	0	3	Záró beszámoló, Fenntartási jelentések	
Termelő beruházás: Vissza nem térítendő támogatásban részesülő vállalkozások száma	közös kimeneti	darab	0	0	0	0	0	0	0	2	Záró beszámoló, Fenntartási jelentések	
Termelő beruházás: A nem pénzügyi támogatásban részesülő vállalkozások száma	közös kimeneti	darab	0	0	0	0	0	0	0	1	Záró beszámoló, Fenntartási jelentések	

A fejlesztés által indukált lehetőségek

A zárt piaccsarnok létrehozásának a gazdaságfejlesztési cél mellett jelentős városfejlesztési szerepe van. Az „agora” az ókori Görögországban a városok központi tere, a település gazdasági, kulturális, sőt politikai életének központja volt. Ezáltal a projekt számos olyan hosszú távú lehetőséget generál, mely jóval túlmutat a projekt megvalósítási időszakán:

- Az értékesítési szintér megteremtése motiválóan hathat a település és térségének mezőgazdasági termelésére, a már meglévő együttműködések tovább fejlesztéséhez, újak kialakításához, a termelés (kézműves termékek) és termesztés (mezőgazdaság) minőségi fejlesztéséhez.
- A piac közösségi szintér is egyben, mely a közösségépítés eszköze lehet.
- A piacnak szemléletformáló szerepe van a helyi termékek preferálásán, ezáltal egészséges életmódra nevelésen, a helyi gazdaság öngerjesztő folyamatainak beindításán keresztül.

Az áruk közvetlenül jutnak el a fogyasztókhoz, ez a rövid láncolatú értékesítés is a környezetvédelmet szolgálja, ami egyre több tudatos állampolgár számára fontos.

4. A TERVEZETT FEJLESZTÉS TARTALMA

4.1 Projekt nélküli eset bemutatása

A projekt nélküli eset bemutatása a beruházás elszámolható összköltsége miatt nem releváns.

4.2 Műszaki tartalom leírása

4.2.1 Infrastrukturális beruházás

A projekt két megvalósítási helyszínt érint. A 348/10 helyrajzi számú, Sellye Város Önkormányzat 100%-os tulajdonában lévő ingatlan a piaccsarnok tervezett helyszíne. A szintén Sellye Város Önkormányzat 100%-os tulajdonában lévő 350/1 helyrajzi számú telken kerülnek elhelyezésre a jogszabályi előírásoknak megfelelő számú parkolók.

A piac tervezett megvalósítási helyszíne a város Településfejlesztési Stratégiájában szereplő problématerképben alulhasznosított területként került azonosításra (lásd 1. melléklet).

Sellye történetileg egyközpontú település, amely az újabb kori településfejlesztés eredményeként funkcionális alközpontokkal egészült ki. A városon áthaladó országos közlekedési út Sellye főutcája. A Draskovich-kastély, mint történeti településmag köré szerveződik a város igazgatási-művelődési-egyházi központja jelentős kereskedelmi és szolgáltató funkciókkal kiegészülve. Rekreatív alközpontnak tekinthető a termálstrand – sportpálya – kemping együttese. A közúttal párhuzamosa, attól északra egy másik, igen jelentős szerepet betöltő tengely is húzódik. Ez a Bodonyi-Árpád utca vonala, a tervezett piaccsarnok helyszíne, a város közszerzőlati alközpontja. Ezen tengely keleti végpontja a Korongi tér nevű, jelentős zöldfelület. A tér nyugati határán találjuk a munkaügyi központ kirendeltségét és egy pékséget. Nyugatra haladva egyre jelentősebb létesítményekkel találkozunk. Először keresztezzük a Fürdő utcát, mely a város strandjához vezet. Utána elérjük a piacteret a piacsarnok tervezett helyszínét. Innen

közelíthető meg a város egészségügyi központja, mellette átkötéssel a főutcára, melyet a közösségi ház mellet érünk el. A piaccal átellenben egy élelmiszer áruházát találunk, nyugat felé tovább haladva feltűnik a városi sportcsarnok, majd az iskola épülete. A tengelyt pillanatnyilag az Ifjúság utca zárja le. A tengely azonban folytatható lenne, egy elvadult területen és a volt sajtógyár területén keresztül hatolva pontosan a városközpontot érhetjük el.

Az önkormányzat a lehetőségeihez mérten régóta küzd a 348/10 helyrajzi számú terület rendezéséért. Kivásárolták és lebontották a területen álló fémlemez borítású üzlethelyiséget, a közelmúltban pedig egy faszerkezetű közösségi csarnokot építettek a területen. A piac létesítésével párhuzamosan fut az autóbusz állomás problémája. A meglévő buszváró elavult fém szerkezetű doboz, feladatát ma már nem képes ellátni. Ugyancsak hiányzik a területről egy nyilvános illemhely is. Mindezek a piac épületével amúgy is szükséges helyiségeivel jól illeszthetők.

A tervszerint egy 299,10 m² alapterületű piaccsarnok kerül felépítése, mely egy 25 m² területű pergolával kapcsolódik a meglévő közösségi csarnokhoz.

8. táblázat Helyiséglista

Helyiség megnevezése	Alapterület (m ²)
piactér	182,40 m ²
üzlet	21,00 m ²
üzlet	21,00 m ²
üzlet raktára	6,41 m ²
üzlet raktára	6,41 m ²
piac raktár (leendő iroda)	12,50 m ²
akadálymentes WC	5,70 m ²
Női WC	8,70 m ²
Férfi WC	11,10 m ²
Személyzeti öltöző, WC	9,60 m ²
Szélfogó	8,95 m ²
Szélfogó	5,33 m ²
Összesen	299,10 m²
Pergola	25 m ²

A piaccsarnok keleti oldalán külső megközelítéssel illemhely csoport kap helyet női, férfi és akadálymentes mosdóval. A külső megközelítés az autóbusz állomás és a környék működését segíti, komfortját emeli. A mosdó blokkban kell elhelyezni a piaci személyzet, árusítók, üzletek személyzeti mosdóját, öltözőjét. Az épületben kap helyet két csarnoktértől leválasztott, állandó működésű üzlethelyiség, melyekhez egy-egy kisméretű raktár kapcsolódik a nyugati irányból történő beszállításhoz igazodva. Az üzletek raktárai között a tanulmánytervben raktárként feltüntetett helyiség várhatóan irodaként fog üzemelni, mely az engedélyezési tervdokumentációban már tényleges funkciója alapján fog megjelenni. Ezek mind kívülről mind a csarnokból megközelíthetők. Maga a piactér állandó üzemmóddal került tervezésre, fűtött-temperált kialakítással. A csarnok északi és déli bejárata jelentősen nyitható.

A tervezett épület karakterét meghatározza helyzete. Nem városi, utcás övezetbe kerül, hanem egy tágasabb területen helyezkedik el. Így körbejárható, burkolt felületekbe, zöldbe ágyazott épületről beszélünk. Tömege, határoló homlokzatai nem képeznek hagyományos térfalat. A tervezett épület környezetére tekintettel kelet-nyugati gerinccel

épül. Két oromfalas végén zárt, téglaborítású részek jelentkeznek, közjük kerül az áttört, megnyitott piac csarnok rész. Ez az eres mentén jelentős megnyitással bír mind északi, mind a déli irány felé. A jelentős üveg felület nyáron tetszőlegesen nyitva, télen zárva tartható. Az épület tetőzete egyszerű nyeregtető, fedése azonban két részre oszlik. A téglaborított széléken hullámmentes cserépfedés, a középső nyitott részen koncolt fémlemez fedés jelentkezik. A kétféle felület azonos síkban helyezkedik el. A déli oldalon napelemek kerülnek elhelyezésre, az északin bevilágítók készülnek. Az északi oldal nyitott részéhez a bejárat szélfogóhoz csatlakozó, jelentős kiugrású előtető készül. Ez szolgál buszváróként, ezzel az érkezőket, várakozókat a piac felkeresésére inspirálva. A tervezett piaccsarnok és a szomszédban álló fedett-nyitott közösségi csarnok összekötése építészeti igényes. Az összekötésre pergolát került tervezésre.

Az épület energetikai jellemzőit tekintve állandó üzemű, télen gázzal fűtött, a csarnokrész temperált. A déli tetőfelületen kb. 5 kW energiát biztosító napelemek kerülnek elhelyezésre. A fedett-nyitott terek és burkolt felületek világítását korszerű, energiatakarékos LED világítótestek biztosítják. A fűtött terekben energiatakarékos fűtőkészülékek kerülnek tervezésre. A gépészeti berendezések is korszerű, energiát hatékonyan felhasználó típusok. A déli nyílászárók jelentős részét a tervezett pergola, illetve a szélfogó doboz árnyékolja, melyek védnek a nyári túlmelegedéstől, de nem akadályozzák a téli szolár nyereség érvényesülését.

Akadálymentesítés keretében akadálymentes parkoló kerül kialakításra a piac bejáratához mérten 50 méteren belül. Biztosítva lesz az épület és az üzletek akadálymentes megközelítése és az akadálymentes mosdó. A tételes kidolgozás az engedélyezési és a kiviteli terv szintjén történik.

A tervezett piaccsarnokhoz közeli 350/1 helyrajzi számú területen kerülnek kialakításra a parkolók. Összesen 18 beálló épül, melyből 1 akadálymentes parkoló. A kerékpár tárolók a piac épület környezetében biztosíthatók. Elektromos járművek használatához szükséges alapvető töltő-infrastruktúra kiépítése nem indokolt. A térségre jellemző jövedelmi és vagyoni helyzet alapján nem várható az elektromos gépjárművek elterjedése.

9. táblázat Az építési beruházás tervezett költségvetése

Megnevezés	Becsült költség (bruttó)
meglévő építmények bontása	0,2 MFt
meglévő burkolatok bontása	0,2 MFt
Fűtött/temperált épület (kb. 300m ²)	84,0 MFt
beálló, pergola (kb. 50 m ²)	1,0 MFt
Közmű ellátás	2,0 MFt
Parkoló kialakítása a 350/1 hrsz-ú területen	12,0 MFt
térvilágítás (kábelezés, kandeláber)	4,4 MFt
gyepesítés, növényesítés	0,8 MFt
előnevelt fák ültetése	0,3 MFt
napelem	2,5 MFt
térkő burkolatos felületek kialakítása	8,1 MFt
Összesen	115,5 MFt

4.2.2 Eszközbeszerzés

A pályázati felhívás önállóan nem támogatható választható tevékenységein belül lehetőség van a piac működéséhez szükséges alapvető eszközök beszerzésére. A beszerzésre kerülő eszközök körét és költségét az alábbi táblázat mutatja.

10. táblázat Beszerzendő eszközök

Megnevezés	Mennyiség (db)	Bruttó Egységár	Bruttó ár
árusító asztal, szék garnitúra (1 garnitúra= 1 asztal+2 szék)	20	100 000 Ft	2 000 000 Ft
árumozgató kiskocsi	4	80 000 Ft	320 000 Ft
raklapemelő béka	2	100 000 Ft	200 000 Ft
mázsa mérleg	2	100 000 Ft	200 000 Ft
szelektív gyűjtő és hulladékátroló edény (1 m3)	4	80 000 Ft	320 000 Ft
pad	20	50 000 Ft	1 000 000 Ft
öltöző szekrény	4	50 000 Ft	200 000 Ft
irodai asztal	2	50 000 Ft	100 000 Ft
irodai szék	5	20 000 Ft	100 000 Ft
irodai tároló szekrény	2	75 000 Ft	150 000 Ft
széf	1	220 000 Ft	220 000 Ft
fénymásoló-nyomtató	1	400 000 Ft	400 000 Ft
laptop	1	300 000 Ft	300 000 Ft
beltéri fali led kivetítő	2	500 000 Ft	1 000 000 Ft
ESZKÖZÖK ÖSSZESEN			6 510 000,00

4.2.3 Kapcsolódás más pályázati konstrukciókhoz

Sellye Város Önkormányzat több gazdaság- és városfejlesztési célú támogatási kérelem benyújtását tervezi a Terület- és Településfejlesztési Operatív Program forrásaira. A tervezett beruházások egymás hatását erősítve, egymással szinergiában jelentős mértékben hozzájárulhatnak a kisváros fejlődéséhez. A tervezett fejlesztések a korábban említett Bodonyi-Árpád utca vonalán húzódó keleti-nyugati tengelyt érintik. A zöld város pályázat nyertessége esetén megvalósul a Korongi tértől az Ifjúság utcáig a tengely zöld területi és közlekedési rendjének rendbe tétele. A barna mezős fejlesztés támogató pályázattal az Ifjúság utcától a városközpontig terjedő zóna lenne kitisztítható, gyalogos-kerékpáros átkötéssel, közösségi és sport területekkel, a városi sportot és rendezvényeket támogató, fitnessteremmel is rendelkező épülettel. A jelenlegi piac pályázat pedig a két említett beruházás között rendezné a jelenlegi piactér zavaros környezetét.

4.2.4 Horizontális szempontok érvényesítése

Sellye Város Önkormányzat betartja a projektekre vonatkozó környezetvédelmi és esélyegyenlőségi jogszabályokat, megőrzi a projekt által érintett területen a védett természeti és kulturális értékeket, a fennálló vagy a beruházás során keletkezett környezeti kárt és az esélyegyenlőség szempontjából jogszabályba ütköző nem-megfelelőséget legkésőbb a projekt megvalósítása során megszünteti.

A fejlesztéshez kapcsolódó nyilvános eseményeken, kommunikációjában és viselkedésében esélytudatosságot fejez ki: nem közvetít szegregációt, csökkenti a csoportokra vonatkozó meglévő előítéleteket.

A projekt ellenálló az éghajlatváltozással és a természeti katasztrófákkal szemben. A projekt megvalósítását és eredményét előre láthatóan nem veszélyezteti-e extrém időjárási esemény. A projektnek nincs előre látható klímakockázata.

A tervezett beruházás nem külterületen és nem zöldmezős fejlesztésként valósul meg.

A projekt valamennyi környezeti, esélyegyenlőségi jogszabálynak megfelel, és az energiafelhasználásra, a projekt környezetének ökológiai állapotára, a vizek állapotára és a klímaváltozásra hatása nincs.

Sellye Város Önkormányzat figyelembe veszi és érvényesíti az egyetemes tervezés elveit, azaz a nők és férfiak igényeit, az idősek, a fogyatékosok és a gyermekek igényeit, és bemutatja ennek módját.

A fejlesztés keretében megvalósul a projektarányos akadálymentesítés.

Sellye Város Önkormányzat esélyegyenlőségi programmal rendelkezik, mely a támogatási kérelemhez csatolásra kerül.

4.3. Az üzemeltetés technikai feltételei

A tervezett létesítmény ivó- és szennyvíz, gáz, elektromos energia tekintetében a települési hálózatokra köthető. Az oltóvíz igény kielégítését mérési eredményekkel lehet igazolni, vélhetően a környezetben található nagyobb épületek kapcsán az oltóvíz biztosított. A pontos eredmény ismeretében további tűzcsap, esetleg tározó létesítése válhat szükségessé.

A tetőszerkezeten napelemek kerülnek elhelyezésre.

A jogszabályi előírásoknak megfelelően 18 db parkoló kerül kialakításra a vásárlók számára, ebből 1 db akadálymentesített.

A projekt magában foglalja a terület és a piac akadálymentes megközelítésének kialakítását az egyenlő esélyű hozzáférés biztosítása érdekében.

4.4. Az üzemeltetés személyi és szervezeti feltételei

A támogatási kérelemben tervezett beruházás megvalósulását követően a fenntartási időszak kezdetétől a megépítendő piac üzemeltetését tervezetten Sellye Város Önkormányzata 100%-os tulajdonában lévő Sellye Kommunális Beruházó és Szolgáltató Kft. végzi.

A projekt keretében tervezetten egy új munkahely kerül létrehozásra. A négy órában foglalkoztatandó személy létesítmény felelősi feladatokat lát el.

4.5. Cselekvési ütemterv

A támogatási kérelem benyújtását megelőző projekt előkészítési szakaszban elkészült a pályázat benyújtásához szükséges üzleti terv, az építési tevékenységek támogatási kérelemben történő megalapozott bemutatását segítő helyszínrajz, vázrajz, rövid műszaki leírás és a rendelkezésre álló információk alapján elkészített tervezői költségbecslés. A projekt keretében beszerzésre kerülő eszközök költségvetésben szereplő árának rögzítése előtt előzetes tájékozódás történt a reális piaci árak vonatkozásában a takarékos költségterv összeállításának céljából.

Az elektronikus pályázati adatlapon bemutatásra kerülő mérföldkövek teljesítési időtartamának és időpontjának meghatározásakor szem előtt tartottuk az egyes hatósági eljárások lehetséges elhúzódását, a tervezett tevékenységek reális időszükségletét és a projekt megvalósítására rendelkezésére álló 36 hónapos korlátot. A projekt megvalósítására 5 mérföldkő került betervezésre. A projekt tervezett időtartama 24

hónap. A projektkezdés várható ideje 2018. január 1., zárása 2019. december 31.

11. táblázat A projekt tervezett mérföldkövei

Megnevezés	Időtartam	Mérföldkő zárása	Tervezett elszámolható költség
Projekt tartalmi-műszaki előkészítése	6 hónap	2018. június 30.	8.506.068 Ft
Közbeszerzés	4 hónap	2018. október 31.	2.124.015 Ft
Építés 50%-os készültség	8 hónap	2019. június 30.	60.316.461 Ft
Építés 100%-os készültség	5 hónap	2019. november 30.	67.881.981 Ft
Projekt zárás	1 hónap	2019. december 31.	11.171.473 Ft
Projekt elszámolható összköltsége			149.999.998 Ft

A tervezett építési beruházás építési engedély köteles tevékenység. A támogatási kérelem benyújtásának előkészítésétől kezdődően az engedélyezési tervdokumentáció összeállítása folyamatos tevékenység, így tervezetten a projekt nem használja ki az előkészítésre a támogatási szerződés megkötésétől rendelkezésre álló 18 hónapos időtartamot, hanem TSZ kötéstől számított 6 hónapon belül lezáródik a projekt előkészítés szakasza. Várhatóan egy közbeszerzési eljárásra kerül sor az építési tevékenység

12. táblázat A projekt cselekvési és ütemterve (Gantt diagram)

Tevékenységek/Hónapok	Előkészítés						Megvalósítás																		
	1. hó	2. hó	3. hó	4. hó	5. hó	6. hó	1. hó	2. hó	3. hó	4. hó	5. hó	6. hó	7. hó	8. hó	9. hó	10. hó	11. hó	12. hó	13. hó	14. hó	15. hó	16.hó	17. hó	18. hó	
Projekt előkészítés																									
Üzleti terv																									
Nyilvánosság (aloldal, "C" tábla)																									
Műszaki tervdokumentáció																									
Projektmenedzsment																									
Projektmegvalósítás																									
Projektmenedzsment																									
Közbeszerzés																									
Építés 50%																									
Műszaki ellenőrzés																									
Egyéb szolgáltatások (hatósági díjak)																									
Egyéb műszaki szolgáltatások																									
Építés 100%																									
Eszközbeszerzés																									
Marketing (arculat kialakítása)																									
Nyilvánosság (fotódokumentáció)																									
Marketing (eseménymarketing, online és nyomtatott kampány)																									

4.6 Kockázatelemzés (13. táblázat)

Fázis	Kockázat megnevezése	Kockázat hatása a projektre	Jellege	Bekövetkezés valószínűsége	Hatása	Szükséges lépés
Támogatási kérelem benyújtása	Üzleti terv nem támasztja alá a fejlesztési szükségleteket	A projekt nem felel meg a támogatási feltételeknek, így a megvalósulása bizonytalan.	PÜ, MŰ	lehetséges	nagy	Az üzleti terv elkészítése során figyelembe kell venni minden környezeti, gazdasági tényezőt, lehetséges sversenyársakat, statisztikai adatot, a lakosság illetve a fejlesztett szolgáltatás igényeit.
	Nem állnak rendelkezésre a kérelem benyújtásakor a helyszínrajz, vázrajz, rövid műszaki leírás, a kérelem reális költségvetését megalapozó dokumentumok.	A projekt nem felel meg a támogatási feltételeknek, így a megvalósulása bizonytalan.	INT	valószínűtlen	nagy	A pályázati határidő lejártá előtt ellenőrizni szükséges az összes kötelezően benyújtandó dokumentum meglétét.
	A tervezett konzorciumi partnerség nem jön létre (konfliktus, összeférhetetlenség stb. miatt)	A konzorciumi partnerség újragondolása időigényes, a projekt időbeli csúszását eredményezheti.	PÜ, INT	valószínűtlen	nagy	Az előkészítés során tisztázni szükséges a konzorciumi partnerek körét, rögzíteni kell a vállalt feladatokat.
	Támogatási felhívás beadási határidőhöz közel eső, lényeges módosítása	A támogatási kérelem felhíváshoz való hozzáigazítása az idő rövidsége miatt nehezen megoldható, a projekt tartalom nem megfelelő	JO, PÜ	lehetséges	nagy	Az aktuális felhívás előírásait maximálisan teljesítő projekt generálása, a változások folyamatos nyomon követése, rugalmas alkalmazkodás.
	Támogatási kérelem elutasítása	A projekt nem felelt meg a támogatási feltételeknek, vagy nem ért el a támogatottsághoz megfelelő pontszámot, így a megvalósulása bizonytalan.	MŰ	lehetséges	nagy	A támogatási kérelem beadásához szükséges adatok és információk feltöltése a kérelmi rendszerbe, a nem hiánypótolható szempontok maradéktalan teljesítése
	Pozitív elbírálás esetén a szerződéskötés elhúzódnása	A projekt időbeli csúszása az eredményességi indikátor teljesítésének határidejére van hatással.	INT	valószínű	alacsony	Tartalmilag teljes kérelem benyújtása, hiánypótlás gyors teljesítése. A projekt ütemezése során figyelembe kell venni a lehetséges időbeli csúszásokat.
Projekt előkészítése	Támogatás előfinanszírozásának problémája	A projekt finanszírozási gondokkal küzd, mivel nem áll a támogatott rendelkezésére annyi forrás, hogy azt el tudja indítani. A projekt ütemezése változik, időbeli csúszást eredményezhet a megvalósulásban.	PÜ	lehetséges	nagy	Előleg igénybevételeknek megfelelő dokumentálása, gondos projektütemezés
	Jogerős építési engedély és egyéb hatósági igazolások megszerzése tervezetthez képest csúszik	A projekt ütemezése változik, időbeli csúszás a megvalósításban.	INT	lehetséges	alacsony	Olyan tervdokumentáció összeállítása, mely teljes mértékben megfelel az engedélyező hatóság számára, így az építési engedélyt megadja a beruházásra.
	A tervezési költségbecslés meghaladja a támogatási kérelem beadása során tervezett költségeket	A pályázat támogatási intenzitása változik, amennyiben a kedvezményezettnek nem áll rendelkezésére a megvalósuláshoz szükséges önerő, a projekt megvalósulása bizonytalan, illetve időbeli csúszása várható.	PÜ	lehetséges	alacsony	A támogatási kérelem összeállításakor a költségbecslés árajánlatok alapján, szakértők bevonásával készül el.
	Az akadálymenetsítés nem lehetséges vagy költségesen kivitelezhető	A fejlesztés nem fog megfelelni a jogszabályi előírásoknak, vagy a pályázat támogatási intenzitása változik, amennyiben a kedvezményezettnek nem áll rendelkezésére a megvalósuláshoz szükséges önerő, a projekt megvalósulása bizonytalan, illetve időbeli csúszása várható.	PÜ	lehetséges	alacsony	A projekt megalapozó tanulmány és a költségbecslés elkészítése során bevonásra kerül a rehabilitációs szakmémők.
	Az előkészítési mérföldkő teljesítése nem sikerül a tervezett időtávon belül.	Az előkészítés csúszása a teljes projekt rendelkezésre álló időben történő megvalósulására kihat.	PÜ	lehetséges	alacsony	A projekt előkészítését pontos ütemterv alapján kell végrehajtani.
	A projektelőkészítés során felkért tervező visszalépése	A teljes projekt megvalósulását veszélyezteti, időbeli csúszást eredményez.	PÜ, INT	lehetséges	alacsony	A tervezői szerződés megkötése előtt kellőképpen tájékozódni kell a referenciákról, valamint a tervezővel minden ismerhető körülményt, feltételt és elvárást ismertetni kell. A felek között folyamatos kommunikációval, kompromisszummal a kockázat csökkenthető.

Fázis	Kockázat megnevezése	Kockázat hatása a projektre	Jellege	Bekövetkezés valószínűsége	Hatása	Szükséges lépés
Projekt megvalósítása	Piacok létesítésére, működtetésére, és a tervezésre vonatkozó jogi, adminisztratív feltételek változása.	A projekt megvalósításának új feltételekhez való igazítása.	JO	lehetséges	alacsony	Gyors alkalmazkodóképesség, a támogatás keretei közti lehetséges jobb alternatíva megtalálása.
	A közbeszerzési eljárás elhúzódása	Az eljárás elhúzódása veszélyezteti a projekt rendelkezésre álló 24 hónap alatt történő megvalósítását.	INT	lehetséges	közepes	Tapasztalt közbeszerzési szakértő alkalmazása, közbeszerzési dokumentáció időben történő elkészítése, közbeszerzési eljárás időben történő lefolytatása a hatályos jogszabályoknak megfelelően.
	A legkedvezőbb ajánlatban szereplő ár is magasabb, mint a rendelkezésre álló forrás	A projekt költségvetése módosul és/vagy a támogatási intenzitása változik, önerő bevonása válik szükségessé.	PÜ, INT	lehetséges	nagy	Nyílt közbeszerzési eljárás, megfelelő költségvetés elkészítése
	A közbeszerzési eljárás során nyertes kivitelezőnél gazdasági problémák merülnek fel	Új kivitelező bevonása a projektbe időigényes, emiatt a projekt mérföldkövei változhatnak., amely veszélyezteti a projekt 24 hónap alatt történő megvalósítását.	PÜ, INT	lehetséges	alacsony	Olyan kivitelező választása, mely az elmúlt években biztos gazdasági háttérrel rendelkezik.
	Tervezett eszközök beszerzése nehézségekbe ütközik, nem beszerezhetők vagy működtethetők.	A projekt időbeli megvalósítására, az egyes tevékenységek ütemezése van hatással.	PÜ, MŰ	lehetséges	alacsony	Eszközbekérés pályázati keretek közötti újragondolása, új ajánlatok bekérése.
	A pénzügyi kifizetések csúszása	A projekt finanszírozási gondokkal küzd, mivel nem áll a támogatott rendelkezésére annyi forrás, hogy a kivitelezést tovább tudja folytatni. A projekt ütemezése változik, időbeli csúszást eredményezhet a megvalósulásban.	PÜ	lehetséges	nagy	Olyan kivitelező választása, mely az elmúlt években biztos gazdasági háttérrel rendelkezik, valamint a kedvezményezett saját költségvetésében képezzen tartalékot a rendkívüli kiadásokra.
Fenntartási időszak	Projektgazda és az üzemeltető közti feloldhatatlan konfliktus.	A projekt fenntartását veszélyezteti.	INT	valószínűtlen	nagy	Üzemeltetési szerződésben a tulajdonos és működtető feladat és hatáskörének egyértelmű lehatárolása.
	Üzemeltető nem képes biztosítani a piac megfelelő színvonalon történő működtetéséhez szükséges humán kapacitást	A léterhozott piac gazdasági működése kerül veszélybe, piacon elérhető szolgáltatások köre és színvonala nem éri el tulajdonos elvárásait	INT, PÜ	lehetséges	nagy	Megfelelő tulajdonosi kontroll kialakítása az üzemeltetési szerződés során.
	Piacok működtetésére vonatkozó jogszabályi környezet változása.	Az üzemeltetés tárgyi és személyi feltételeinek jogszabályi környezethez történő igazítása válik szükségessé, mely plussz forrásbevonással járhat.	JO	lehetséges	alacsony	Piac vezetése naprakész ismeretekkel rendelkezik a működtetés jogi és gazdasági feltételeire vonatkozóan és rugalmasan képes alkalmazkodni a változásokhoz.
	Lakosság számának, vásárlóerejének jelentős csökkenése	A piac bevételi forrásai, ezáltal működése kerül veszélybe.	TÁR, PÜ	lehetséges	nagy	A piac kapacitása, a nyújtott szolgáltatások köre viszonylag rugalmasan igazítható a fogyasztói igényekhez.
	Infláció növekedése	A piac bevételi forrásai, ezáltal működése kerül veszélybe.	PÜ	lehetséges	közepes	Az infláció növekedése a beruházási, működtetési költségek növekedését vonja maga után, ami szükségessé teheti az árusok által fizetett bérleti díjak megemelését.

5. Marketingterv

A marketing terv alapját a fejlesztett termékhez kapcsolódó marketing mix elemzése jelenti. A marketing mix négy alapeleme a termék, az ár, a hely és a promóció.

5.1 A termék meghatározása

A projekt keretében kialakított termék a sellyei piac. A létrehozott termék generikus, vagyis alaptulajdonságait jelentik a kiépítendő helyi infrastruktúra, mely a megfelelő környezetet adja a különböző áruk adás-vételéhez, illetve a piactér esztétikai és szimbolikus tulajdonságai, vagyis a piac arculata.

5.1.1 A piacon elérhető termékek köre

A piac, mint termék tulajdonságait és kialakítandó márka jellemzőit és pozicionálását egyaránt meghatározza a piacon elérhető áruk, szolgáltatások köre.

Az árusított termékek többségének jellege alapján a tervezett piac kvázi termelői piacként fog működni, a helyi termelők érdekeinek előtérbe helyezésével, és a lakosság egyéb termékek (mezőgazdasági eszközök, ruhaneműk, stb.) iránti keresletére vonatkozó szükségleteinek kielégítésével. A portfólió elsősorban zöldségek, gyümölcsök, tojás, füstölt termékek, lekvárok, befőttek, savanyúságok, méz, tészta, szörpök, sajtok, tejtermékekből áll majd, ami az új partnerek bevonásával folyamatosan bővülni fog.

Eseti jelleggel „majális” kereskedőket (lufi árus, cukorka árus stb.) is be lehetne vonni, de jól lehatárolt módon, a piac üzemeltetési szabályzatában rögzített feltételekkel. Bevétel szempontjából ezen kereskedők sem zárhatók ki, de fontos, hogy a vásárló egyértelműen meg tudja különböztetni a helyi terméket az import árutól.

A projekt keretében létrehozott piac működésének sikere a projektgazda mellett az üzemeltetésért felelős vállalkozás, illetve a helyi közvélemény, a település lakosságának és a városban működő nem versenytárs vállalkozásoknak is egyértelmű érdeke. A településen megjelenő új szolgáltatás keresletet generál nem csupán önmagára nézve, hanem tervezetten Sellyén és hosszú távon annak környezetében elérhető meglévő egyéb szolgáltatások iránt is.

5.1.2 Pozicionálás

A piac, mint termék pozicionálását alapvetően a piac által nyújtott szolgáltatások és az elérhető termékek köre határozza meg. A kialakítandó piacon tervezetten elérhetőek lesznek a helyi termelők magas minőségű és hozzáadott értékű termékei, az elemzett térség kézműveseinek portékái, illetve a hagyományos piacokon (városi piacokon) elérhető kereskedők import termékei. Ebben a tekintetben a létrehozott piac biztosítani kívánja a helyi termelői piacokon elérhető termékek magas minőségét, de a szezonális kompenzálása és a piaci kínálat szélesítése érdekében felvállalja a kereskedők piacra való megjelenését is. Ezáltal a köztes helyet foglal el a térség városi piacai és az aprófalvak időszakos helyi termék piacai között törekedve arra, hogy kihasználja és egyesítse a különböző piaci formák előnyeit.

5.1.3 Márka kialakítása

Részben a projekt keretében megtörténik az új piac, mint márka meghatározása. A márka igen összetett fogalom, a márkaépítés időben hosszabb távot átölelő tevékenység. A márka definíciójából kiindulva olyan név, fogalom, jel, szimbólum vagy grafikai elem, illetve ezek kombinációja, amely az eladó (vagy eladók egy csoportjának) termékeit és/vagy szolgáltatásait azonosítja, illetve azokat a versenytársakétól megkülönbözteti. Az alkalmazandó márkastratégia jelen esetben egyértelműen új márka kialakítása, a termék pozicionálása.

A márka körüljárásakor meg kell adni a márka nevét, mely nem más, mint a márkának egy visszamondható része. Így elsődleges feladat a piac nevének megtalálása. A márkanévtől elvárt tulajdonságok, hogy legyen rövid, egyszerű, egyértelmű, kötődjön a területhez, de ne korlátozza a csatlakozni vágyókat és legyen könnyen megjegyezhető. Nagyon fontos, hogy mind a név mind az arculat tekintetében olyan megoldást válasszunk, mely hosszútávon működik, utal a helyi jellegre, célcsoportunk számára vonzó és a kínált termékek eredetét is tükrözi.

A márkajel meghatározása jelen projekt egyik eleme, az arculat tervezés során kerül kialakításra. Elvárás vele szemben, könnyen megjegyezhető, felismerhető, más márkajellel össze nem téveszthető legyen, utaljon az adott márka egyedi sajátosságaira és nem hordozzon félreérthető képi tartalmat.

A márka fejlesztés egyik végkifejlete lehet védjegy, vagyis a jogi oltalom alatt álló márka kialakítása, mely a projekten túl mutató távlati célt jelent.

5.2 Árképzés

A projekt esetében az alkalmazott árstratégia meghatározásakor a vizsgálat középpontjába az üzletek, a piacon megjelenő árusok (termelők, kereskedők, kézművesek, stb.) és a piacot üzemeltető nonprofit vállalkozás közti pénzáram típusát és mértékét kell állítani. A piacon árusítók helypénzt fizetnek, míg az üzletek bérleti díjat. Az árszabás alsó korlátját a beszállítók fizetőképessége, felső korlátját a vevők fizetőképessége jelenti. E mellett a kialakítandó ár színvonalát befolyásolja a versenytársak árképzése is. Az árszabásra továbbá kihat a piac ismertsége és elismertsége, összességében a termék által generált forgalom.

A bevezetés szakaszában lévő termékek esetében alapvetően négy féle stratégia jöhet számításba. A gyors leförlözés stratégiája mentén a cél a minél magasabb profit elérése, mely magas árat és magas promóciós szintet jelent. A lassú leförlözés alkalmazása esetén a főcél szintén a lehető legmagasabb profit realizálása. Ekkor azonban a fogyasztók már ismerik a terméket, így promóciós kiadások szintje alacsonyabb. Az új piac esetében ajánlott stratégia a térnyerés stratégiája, melynek szintén vagy gyorsabb és lassabb változata is. A fő cél a lehető legnagyobb piaci részesedés megszerzése. Jelen esetben a versenytársak száma csekély tekintve, hogy a termék a maga nemében a vizsgált térségben hiánypótló jellegű, azonban a lehetséges vásárlói réteg széles, de árérzékeny, kevésbé ismerik a terméket, így kezdeti időszakban mindenképpen aktív promóciós tevékenység ajánlott viszonylag alacsony árszínvonal mellett.

5.3 Disztribúció

A piacon zajló értékesítést meghatározó főbb tényezők egyike az értékesítési csatorna hossza. Hangsúlyosan jelenik meg a helyi termelők előnyben részesítése, az értékesítésben a rövid ellátási lánc (REL) kialakítása élvez előnyt, kevés számú gazdasági szereplő bevonásával, akik ráadásul elkötelezettek az együttműködés iránt is. Ez a magatartás fejleszti a helyi gazdaságot, a termelők, feldolgozók és a fogyasztók között szoros földrajzi és társadalmi kapcsolatokat alakít ki.

5.4 A piacbefolyásolás eszközei

A promóció vagy piacbefolyásolás alapvető feltétele a hatékony kommunikációs stratégia kialakítása. A megfelelő információk eljuttatása a megfelelő célcsoporthoz. A projekt keretében tervezett marketing tevékenység során kerül kialakításra a piac „üzenete”.

A marketing kommunikáció során nagy hangsúlyt kell fektetni elsősorban a Piacra, mint az árucseré helyszínére, másodsorban az új márka bevezetésére.

- A hangsúly az elsődleges célcsoport tekintetében a helyi felületekre – helyi és térségi újságok, tv-k, szóróanyagok, információs táblák, útvonal felfestések - a másodlagos célcsoport tekintetében az online felületekre és kampányokra kell helyezni.
- Az esemény marketing hatékony eszköze a fogyasztó elérésének, hiszen szórakoztató keretek között ismeri meg a terméket.
- Fontos még annak kihangsúlyozása is, hogy a piac üzemeltetése nem az önkormányzat vállalkozása, hanem támogatása a helybéli gazdáknak, termelőknek, hiszen a megtermelt bevétel az árusoké.
- A fiatalabb generáció elérését az internet marketing és kommunikációs célokra történő használatával lehet biztosítani.
- Marketing kommunikáció keretében jelentős szemléletformálás hajtható végre a gyermekek (óvodások, iskolások) körében azáltal, hogy a piactér megnyílik a tanórán kívüli és tanítási idő alatti foglalkozások számára.

6. PÉNZÜGYI ELEMZÉS

A pénzügyi elemzés célja a kiválasztott műszaki megoldás beruházási és működési költségeinek és a fejlesztés által generált bevételek számbavétele valamint a projekt pénzügyi mutatóinak, támogatási arányának kiszámítása, és a projekt pénzügyi fenntarthatóságának vizsgálata.

6.1 A pénzügyi elemzés készítése során alkalmazott módszertan

A pénzügyi elemzés során alapvetően az érvényben lévő TOP útmutató került alkalmazásra (Módszertani útmutató TOP projektek költség-haszon elemzéséhez).

A pénzügyi elemzés az alábbi alapfeltevésekre épül:

Fejlesztési különbözet módszere

Valamennyi gazdaságossági számítás a fejlesztési különbözet módszerével készült, azaz a projekt beruházási, működési költségei, bevételei és hatásai a projekt nélküli esethez

viszonyítva kerülnek megállapításra. Ennek következtében az elemzésben leírt számítási eredmények a projekt nélküli és a projekt megvalósulása közötti különbségeket jelentik, nem jellemzik abszolút értékben a projektet és a projekt nélküli esetet.

Az elemzésben a fejlesztési különbségre vonatkozó pénzáramokat mutatjuk be.

Árszint

A számítások 2017. évi konstans árakon készültek.

Diszkontráta

A Bizottság 2014/480/EU felhatalmazáson alapuló rendelete szerint a Kohéziós Tagországok, így Magyarország, számára 4%-os pénzügyi diszkontráta alkalmazása javasolt. Így jelen elemzésben 4%-os pénzügyi reál diszkontrátát alkalmaztunk.

Vizsgált időtáv

A vizsgált időtáv, azaz referencia-időszak azon évek száma, amelyek tekintetében a költség-haszon elemzés előrejelzéseket tartalmaz, azaz a pénzügyi elemzés során alkalmazott időtáv. Jelen elemzés által vizsgált időtáv 15 év (2018-2034), amely tartalmazza a beruházási időszakot.

A költségek becslése

A költségek tervezői költségbecslés alapján kerültek meghatározásra.

Az ÁFA kezelése

Az elemzés során alapvetően nettó árakkal kalkuláltunk, mivel az üzemeltető esetében az ÁFA visszaigényelhető. A Baranya Megyei Önkormányzat Hivatala esetében a költségek bruttó értékkel szerepelnek, mert a Konzorciumi Partner nem alanya az áfának, ez esetben az ÁFA elszámolható tételként szerepel a költségvetésben.

Maradványérték számítási módszere

Mivel az elemzés által figyelembe vett időtáv nem feltétlenül esik egybe a beruházás során létrejött létesítmények, eszközök élettartamával, ezek a vizsgált időszak után is képviselnek bizonyos értéket. Azonban a projekt esetében sem a támogatási intenzitás sem a pénzügyi fenntarthatóság számítása során nem került figyelembe vételre a maradványérték, mivel az pénzügyileg előreláthatólag nem realizálódik.

Bevételek becslésének bizonytalansága

A pénzügyi elemzés a következő 15 éves időtávban prognosztizálja a fejlesztés által generált- bérbeadásból származó - bevételeket. Az előrejelzés számos bizonytalansággal terhelt, jelen elemzés számos, jelenleg előre nem látható feltételezésre épül.

A finanszírozási hiány számításnál alkalmazott elvek

- kizárólag a bevételi pénzáramok vehetők figyelembe, semmilyen támogatás nem képezi a számítás tárgyát,
- a költségek tartalékot nem tartalmazhatnak,
- a nem visszaigényelhető áfát figyelembe kell venni a finanszírozási hiány számítása során,
- a projekt hatására jelentkező működési költség-megtakarítást figyelembe kell venni a finanszírozási hiány számítása során.

6.2 Pénzügyi pénzáramok előrejelzése

A pénzügyi pénzáramok a következő elemeket foglalják magukban:

- Beruházási költségek,
- Működési költségek, ezen belül:
 - o Üzemeltetési és karbantartási költségek,
 - o Pótlási költség.
- Maradványérték,
- Pénzügyi bevételek.

A teljes pénzügyi pénzáramot a felsorolt költségek és bevételek összegzésével határozzuk meg.

6.2.1 Beruházási költségek

A beruházási költségeket tervezői költségbecslés határozta meg. A járulékos költségeket egyéb becslések alapján illetve a projekt teljes költségének arányában határoztuk meg, tekintettel az elszámolhatósági szabályok szerint megfogalmazott korlátokra. Az ÁFA értéke Sellye Város Önkormányzat és a Baranya Megyei Önkormányzat Hivatala projektelemeire egyaránt elszámolható költségtétel.

A projekt beruházási költségét, és annak ütemezését a következő táblázat mutatja be.

14. táblázat A projekt tevékenységeinek teljes költségei elszámolhatóság szerinti bontásban (Ft)

Megnevezés	Teljes költség	Nem elszámolható költség	Elszámolható költség	Nem elszámolható költség aránya (%)
1. Tervezési költségek	7 437 500	0	7 437 500	0
2. Földterület-vásárlás	0	0	0	0
3. Építés	90 944 882	0	90 944 882	0
4. Eszközbeszerzés	5 125 984	0	5 125 984	0
5. Előre nem látható költségek tartalék	5 284 105	0	5 284 105	0
6. Árkorrekció	0	0	0	0
7. Nyilvánosság és marketing	4 644 258	0	4 644 258	0
8. Felügyelet a kivitelezés során	1 180 600	0	1 180 600	0
9. Technikai segítségnyújtás	4 747 840	0	4 747 840	0
10. Részösszeg	119 365 169	0	119 365 169	0
11. ÁFA összesen	30 634 829	0	30 634 829	0
11.1.visszaigényelhető	0	0	0	0
11.2.vissza nem igényelhető	30 634 829	0	30 634 829	0
12. Összesen	149 999 998	0	149 999 998	0

A tervezési költségek soron került feltüntetésre a műszaki tervdokumentáció költsége és az egyéb háttértanulmányok költsége. A felügyelet a kivitelezés során költség sor a műszaki ellenőrzés költsége, míg a technikai segítségnyújtás soron a projektmenedzsment és egyéb megvalósítás során jelentkező műszaki szolgáltatások, hatósági díjak költségei kerültek kimutatásra.

15. táblázat A teljes beruházási költség ütemezése (Ft)

Megnevezés	Összesen	2018	2019
1. Előkészítés összesen	7 437 500	7 437 500	0
2. Kivitelezés összesen	96 070 866	22 736 221	73 334 646
2.1. Ingatlanvásárlás költsége	0	0	0
2.2. Terület előkészítés	0	0	0
2.3. Építés	90 944 882	22 736 221	68 208 662
2.4. Eszközbeszerzés	5 125 984	0	5 125 984
3. Szolgáltatások összesen	10 572 698	2 228 808	8 343 890
3.1. Műszaki ellenőr	1 180 600	0	1 180 600
3.2. Nyilvánosság és marketing	4 644 258	54 888	4 589 370
3.3. Könyvvizsgáló	0	0	0
3.4. Projektmenedzsment	3 747 840	1 873 920	1 873 920
3.5. Egyéb szolgáltatás	1 000 000	300 000	700 000
4. Nettó tartalék	5 284 105	2 113 642	3 170 463
5. ÁFA	30 634 829	7 714 875	22 919 954
5.1. visszaigényelhető	0	0	0
5.2. vissza nem igényelhető	30 634 829	7 714 875	22 919 954
6. Projekt teljes költsége	149 999 998	42 231 046	107 768 953
7. Elszámolható költségek összesen	149 999 998	42 231 046	107 768 953
7.1. Előkészítés és megvalósítás teljes elszámolható nettó költsége	114 081 064	32 402 529	81 678 536
7.2. Tartalék	5 284 105	2 113 642	3 170 463
7.3. Elszámolható ÁFA	30 634 829	7 714 875	22 919 954
8. Nem elszámolható költségek	0	0	0
8.1. Előkészítés és megvalósítás teljes nem elszámolható nettó költsége	0	0	0
8.2. nem elszámolható ÁFA	0	0	0
8.2.1. visszaigényelhető ÁFA	0	0	0
8.2.2. vissza nem igényelhető ÁFA	0	0	0

6.2.2 Pótlási költségek

A pótlási költségeket a beruházási tételek hasznos élettartama alapján számoltuk, négy kategóriába sorolva azokat. A projekt megvalósulása esetén a vizsgált időszaknál rövidebb élettartamú infrastrukturelemek beruházási költsége alapján felmerülő pótlási költségek merülnek fel.

A projektben beszerzett eszközöket, gépeket és berendezéseket egy alkalommal pótolni szükséges a vizsgált időtáv során.

16. táblázat A projekt működési időszakában pótoltt eszközök (Ft)

Megnevezés	Pótlási költség	Pótlás éve	Hasznos élettartam
	(Ft)		(év)
1. Eszközök, gépek	5 125 984	2029	10
2. Gépek, berendezések	9 094 488	2034	15
3. Magasépítés, épület	45 472 441	2049	30
4. Mélyépítés, közművek	36 377 953	2069	50

17. táblázat A pótlási költségek összegzése (millió Ft)

Megnevezés	FNPV	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
pótlási költség	7,87	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Megnevezés	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
pótlási költség	0,00	0,00	0,00	5,13	0,00	0,00	0,00	0,00	9,09

6.2.3 Üzemeltetési és karbantartási költségek

A létesítmények üzemeltetéséért Sellye Kommunális Beruházó és Szolgáltató Kft. felel. A karbantartás és üzemeltetés éves költségének becslésekor az alábbi tételeket vettük figyelembe:

- 4 órában egy fő létesítmény felelős, éves szinten járulékkal együtt összesen 1.464.000 Ft-ért látja el a feladatokat.
- Az általános karbantartás becsült éves költsége 200.000 Ft.
- A közüzemi díjakat éves szinten az alábbiak szerint becsüljük: vízdíj-180.000 Ft/év, áramfogyasztás-464.000 Ft/év, hulladékszállítás-550.000 Ft/év, internet használat-60.000 Ft/év, telefon-36.000 Ft/év, helyiségek fűtése-300.000 Ft/év.

Az üzemeltetés kezdő időpontja 2020. január. Az üzemeltetési és karbantartási többletköltségek becslésének eredményeit az alábbi táblázatban összegezzük.

18. táblázat Üzemeltetési, karbantartási költségek (millió Ft, fejlesztési különbözet)

Megnevezés	2020	2021	2022	2023	2024	...	2032	2033	2034
1. Üzemeltetési költségek	1,46	1,46	1,46	1,46	1,46	...	1,46	1,46	1,46
Személyi jellegű költségek piac	1,46	1,46	1,46	1,46	1,46	...	1,46	1,46	1,46
2. Karbantartási költségek	0,20	0,20	0,20	0,20	0,20	...	0,20	0,20	0,20
Általános karbantartás	0,20	0,20	0,20	0,20	0,20	...	0,20	0,20	0,20
3. Állandó költség összesen (1+2)	1,66	1,66	1,66	1,66	1,66	...	1,66	1,66	1,66
4. Üzemeltetési költségek	1,04	1,04	1,04	1,04	1,04	...	1,04	1,04	1,04
Villanyfogyasztás, internet telefon	0,56	0,56	0,56	0,56	0,56	...	0,56	0,56	0,56
Vízdíj	0,18	0,18	0,18	0,18	0,18	...	0,18	0,18	0,18
Fűtés	0,30	0,30	0,30	0,30	0,30	...	0,30	0,30	0,30
Hulladékszállítás	0,55	0,55	0,55	0,55	0,55	...	0,55	0,55	0,55
5. Karbantartási költségek	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	...	0,00	0,00	0,00
Karbantartás változó költsége 1	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	...	0,00	0,00	0,00
Karbantartás változó költsége 2	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	...	0,00	0,00	0,00
6. Változó költség összesen (4+5)	1,04	1,04	1,04	1,04	1,04	...	1,04	1,04	1,04
7. Mindösszesen (3+6)	2,70	2,70	2,70	2,70	2,70	...	2,70	2,70	2,70

A működési költségeket az alábbi táblázatban összegezzük.

19. táblázat A működési költségek összegzése (millió Ft, fejlesztési különbözet)

Megnevezés	FNPV	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
1.Üzemeltetési és karbantartási költség	27,80	0,00	0,00	0,00	2,70	2,70	2,70	2,70	2,70
2. Pótlási költség	7,87	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3.Összes működési költség	35,67	0,00	0,00	0,00	2,70	2,70	2,70	2,70	2,70
Megnevezés	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
1.Üzemeltetési és karbantartási költség	2,70	2,70	2,70	2,70	2,70	2,70	2,70	2,70	2,70
2. Pótlási költség	0,00	0,00	0,00	5,13	0,00	0,00	0,00	0,00	9,09
3.Összes működési költség	2,70	2,70	2,70	7,83	2,70	2,70	2,70	2,70	11,80

6.2.4 Bevételek

A projekt bevételeinek becslése során azzal a feltételezéssel éltünk, hogy a projekt keretében megvalósuló fejlesztést követően havonta 200.000 Ft várható az árusok által befizetett helypénzből.

20. táblázat A projekt bevételi pénzáramai (millió Ft, fejlesztési különbözet)

Megnevezés	2020	2021	2022	2023	2024	2025
1. Az infrastruktúra használatáért közvetlenül a felhasználókat terhelő díjak	2,40	2,40	2,40	2,40	2,40	2,42
1.1. Helypénz	2,40	2,40	2,40	2,40	2,40	2,42
2. A föld vagy az épületek eladásából vagy bérbeadásából származó bevételeket vagy	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3. Egyéb	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3.1. Rendezvény	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3.2. Egyéb	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4. Közvetlenül a használóktól származó bevételek (1+2+3)	2,40	2,40	2,40	2,40	2,40	2,42
5. Költségvetési díjkiegészítés	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
6. A szolgáltatásokért a közszolgáltatási szerződés szerint kapott ellentételezést	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
7. Egyéb	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
8. Támogatásból származó bevételek (5+6+7)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
9. Bevételek összesen (4+8)	2,40	2,40	2,40	2,40	2,40	2,42

Megnevezés	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	Összesen
1. Az infrastruktúra használatáért közvetlenül a felhasználókat terhelő díjak	2,45	2,47	2,50	2,52	2,57	2,62	2,66	2,71	2,76	37,68
1.1. Helypénz	2,45	2,47	2,50	2,52	2,57	2,62	2,66	2,71	2,76	37,68
2. A föld vagy az épületek eladásából vagy bérbeadásából származó bevételeket vagy	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3. Egyéb	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3.1. Rendezvény	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3.2. Egyéb	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4. Közvetlenül a használóktól származó bevételek (1+2+3)	2,45	2,47	2,50	2,52	2,57	2,62	2,66	2,71	2,76	37,68
5. Költségvetési díjkiegészítés	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
6. A szolgáltatásokért a közszolgáltatási szerződés szerint kapott ellentételezést	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
7. Egyéb	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
8. Támogatásból származó bevételek (5+6+7)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
9. Bevételek összesen (4+8)	2,45	2,47	2,50	2,52	2,57	2,62	2,66	2,71	2,76	37,68

6.2.5 Maradványérték

A projekt keretében megvalósuló létesítmények nem kerülnek értékesítésre. Maradványérték előreláthatólag pénzügyileg nem realizálódik, ezért ennek összegével nem kalkuláltunk ez elemzésben.

6.2.6 Pénzügyi költségek és bevételek összegzése

Az egyes években felmerülő, fejlesztési különbözet elve szerinti pénzügyi költségeket és bevételeket az alábbi táblázatban foglaljuk össze.

21. táblázat A pénzügyi költségek és bevételek összegzése (millió Ft)

Megnevezés	FNPV	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
1. Beruházási költség	140 245 229	42 231 046	107 768 953	0	0	0	0	0
2. Működési költség	35 666 510	0	0	2 704 000	2 704 000	2 704 000	2 704 000	2 704 000
2.1. Üzemeltetési és karbantartási költség	27 795 969	0	0	2 704 000	2 704 000	2 704 000	2 704 000	2 704 000
2.2. Pótlási költség	7 870 541	0	0	0	0	0	0	0
3. Maradványérték	0	0	0	0	0	0	0	0
4. Összes költség (1+2-3)	175 911 739	42 231 046	107 768 953	2 704 000	2 704 000	2 704 000	2 704 000	2 704 000
5. Pénzügyi bevételek	25 631 805	0	0	2 400 000	2 400 000	2 400 000	2 400 000	2 400 000
6. Nettó cash-flow (5-4)	-150 279 934	-42 231 046	-107 768 953	-304 000	-304 000	-304 000	-304 000	-304 000

Megnevezés	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
1. Beruházási költség	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2. Működési költség	2 704 000	2 704 000	2 704 000	2 704 000	7 829 984	2 704 000	2 704 000	2 704 000	2 704 000	11 798 488
2.1. Üzemeltetési és karbantartási költség	2 704 000	2 704 000	2 704 000	2 704 000	2 704 000	2 704 000	2 704 000	2 704 000	2 704 000	2 704 000
2.2. Pótlási költség	0	0	0	0	5 125 984	0	0	0	0	9 094 488
3. Maradványérték	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4. Összes költség (1+2-3)	2 704 000	2 704 000	2 704 000	2 704 000	7 829 984	2 704 000	2 704 000	2 704 000	2 704 000	11 798 488
5. Pénzügyi bevételek	2 424 000	2 448 000	2 472 000	2 496 000	2 520 000	2 568 000	2 616 000	2 664 000	2 712 000	2 760 000
6. Nettó cash-flow (5-4)	-280 000	-256 000	-232 000	-208 000	-5 309 984	-136 000	-88 000	-40 000	8 000	-9 038 488

6.3 A pénzügyi elemzés eredményei

A projekt támogatásra jogosultságát ellenőrizni szükséges. A javasolt projekt változat az alábbiak szerint jogosult támogatásra pénzügyi szempontok alapján:

- A projekt pénzügyi nettó jelenértéke (FNPV) negatív, mely alapján megállapítható, hogy a projekt pénzügyi támogatást igényel.
- Támogatás nélkül a kumulált pénzáram negatív értékeket vesz fel.
- A projekt megvalósulása utáni működtetés pénzügyileg fenntartható.

Tekintettel arra, hogy a projekt bevételt termelő, a támogatási összeg meghatározásához megvizsgáltuk a projekt nettó jövedelemtermelő jellegét, melyből megállapítást nyert, hogy a projekt nem nettó jövedelemtermelő (DNOR negatív).

22. táblázat Nettó bevételtermelés vizsgálata (Ft)

Megnevezés	Ft
Diszkontált pénzügyi bevétel (a)	25 631 805
Diszkontált üzemeltetési és karbantartási költség (b)	27 795 969
Diszkontált pótlási költség (c)	7 870 541
Diszkontált nettó működési bevétel (DNOR = a-b-c)	-10 034 705

6.3.1 A támogatási összeg meghatározása

A finanszírozási hiány számításánál:

- kizárólag a bevételi pénzáramok vehetők figyelembe, semmilyen támogatás nem vehető figyelembe,
- a költségek tartalékot nem tartalmazhatnak,
- a nem visszaigényelhető áfát figyelembe kell venni a finanszírozási hiány számítása során,
- a projekt hatására jelentkező működési költség-megtakarítást figyelembe kell venni a finanszírozási hiány számítása során.

23. táblázat A támogatási összeg meghatározása (Ft)

Megnevezés	%	Ft
Diszkontált beruházási költség (DIC)		140 245 229
Diszkontált pénzügyi bevétel (a)		25 631 805
Diszkontált üzemeltetési és karbantartási költség (b)		27 795 969
Diszkontált pótlási költség (c)		7 870 541
Diszkontált maradványérték (d)		0
Diszkontált nettó bevétel (DNR = a-b-c+d)		-10 034 705
Elszámolható ráfordítás maximuma (Max EE=DIC-DNR)		140 245 229
Finanszírozási hiány ráta (R=MaxEE/DIC=1-DNR/DIC)	100,00%	
Elszámolható költség (EC)		149 999 998
Nem elszámolható költség (NEC)		0
Döntési összeg, azaz OP támogatás, (DA=EC*R; de nem lehet magasabb a támogatási konstrukcióra vonatkozó maximális támogatási aránynál)		149 999 998

6.3.2 A finanszírozás forrás

A támogatási arány meghatározásának eredményeképpen megállapítható, hogy a projekt 100%-os támogatásban részesíthető. A pénzügyi elemzés eredménye alapján a projekt maximálisan **149.999.998 HUF** összegig finanszírozható EU támogatásból.

6.3.3 Pénzügyi fenntarthatóság vizsgálat

A projekt pénzügyileg fenntartható, ha a halmozott pénzáram egyik évben sem negatív. A pénzügyi fenntarthatóság vizsgálata során maradvány értékkel nem számoltunk, mivel az pénzügyileg nem realizálódik.

A pénzáramok kimutatásából jól látható, hogy az üzemeltetés első évétől a projekt fenntartása érdekében, pótlólagos források bevonása szükséges a beruházó részéről, valamint az elhasználódott eszközök, és infrastruktúra cseréjét is önerőből kell biztosítani. Tehát az önkormányzat már az első évtől kezdve saját forrást von be a létesítmény fenntartásába, emellett a projekt a vizsgált időtávban pénzügyileg fenntartható.

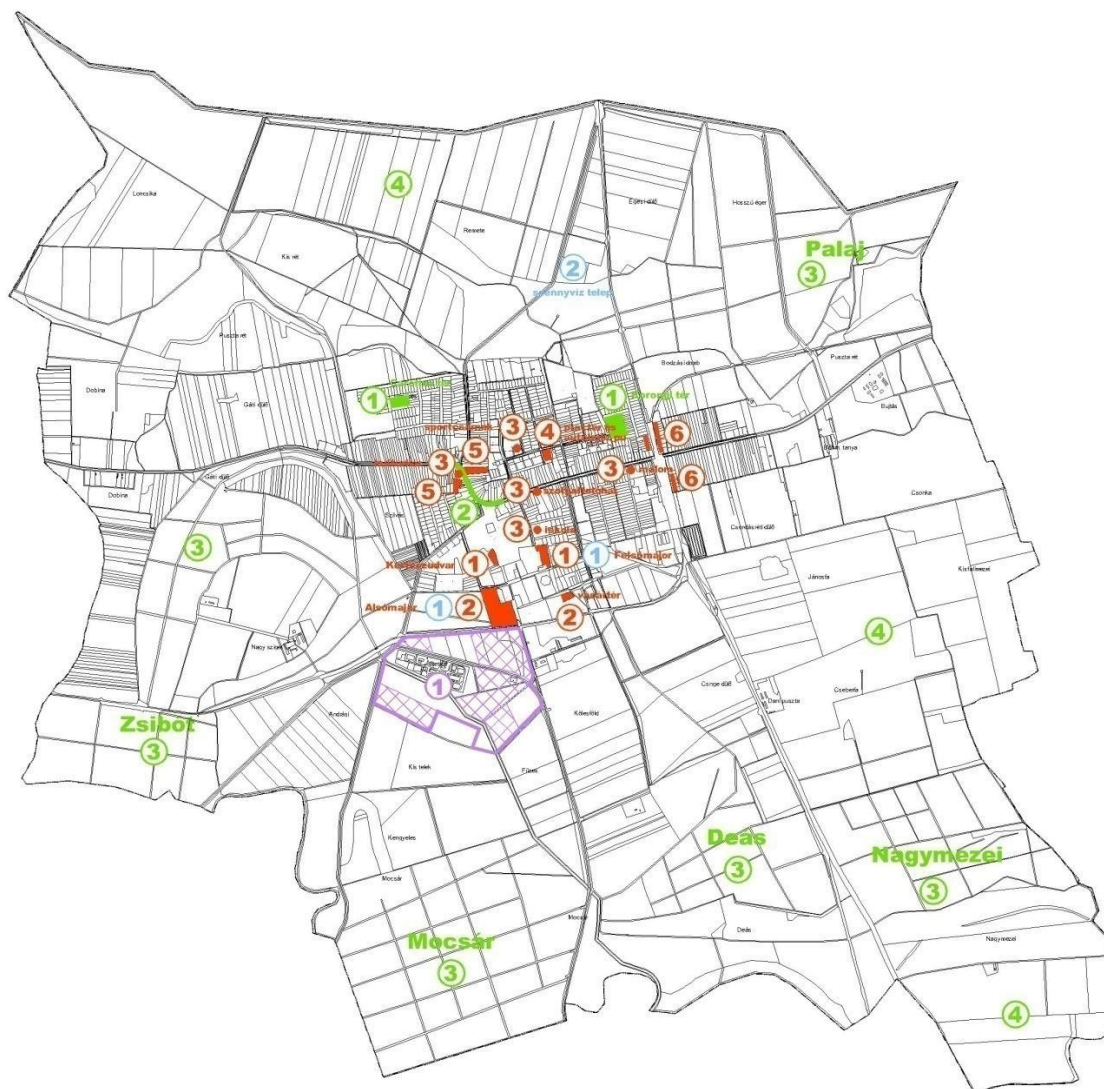
A pénzáramokat és a pénzügyi fenntarthatóságot a következő táblázatban mutatjuk be.

24. táblázat A pénzügyi fenntarthatóság vizsgálata (millió Ft)

Pénzügyi fenntarthatóság vizsgálata	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
1. Pénzügyi beruházási költség	42,23	107,77	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2. Pénzügyi működési költség	0,00	0,00	2,70	2,70	2,70	2,70	2,70	2,70
3. Hiteltörlesztés	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4. Hitel kamatának törlesztése	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
5. Egyéb	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
6. Kiadási pénzáram	42,23	107,77	2,70	2,70	2,70	2,70	2,70	2,70
7. Pénzügyi bevétel	0,00	0,00	2,40	2,40	2,40	2,40	2,40	2,42
8. Egyéb bejövő pénzáram	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
9. EU támogatás	35,90	91,60	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
10. Nemzeti hozzájárulás (11+12)	6,33	16,17	0,30	0,30	0,30	0,30	0,30	0,28
11. Központi költségvetés hozzájárulása	6,33	16,17	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
12. Saját forrás (13+14)	0,00	0,00	0,30	0,30	0,30	0,30	0,30	0,28
13. Önerő (munkaerő, készpénz)	0,00	0,00	0,30	0,30	0,30	0,30	0,30	0,28
14. Idegen forrás (15+16)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
15. Hitel	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
16. Egyéb idegen forrás	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
17. Pénzügyi maradványérték	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
18. Bevételi pénzáram (7+8+9+10+17)	42,23	107,77	2,70	2,70	2,70	2,70	2,70	2,70
19. Nettó összes pénzügyi pénzáram (18-6)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
20. Nettó halmozott pénzügyi pénzáram	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Pénzügyi fenntarthatóság vizsgálata	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
1. Pénzügyi beruházási költség	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2. Pénzügyi működési költség	2,70	2,70	2,70	7,83	2,70	2,70	2,70	2,70	11,80
3. Hiteltörlesztés	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4. Hitel kamatának törlesztése	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
5. Egyéb	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
6. Kiadási pénzáram	2,70	2,70	2,70	7,83	2,70	2,70	2,70	2,70	11,80
7. Pénzügyi bevétel	2,45	2,47	2,50	2,52	2,57	2,62	2,66	2,71	2,76
8. Egyéb bejövő pénzáram	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
9. EU támogatás	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
10. Nemzeti hozzájárulás (11+12)	0,26	0,23	0,21	5,31	0,14	0,09	0,04	0,00	9,03
11. Központi költségvetés hozzájárulása	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
12. Saját forrás (13+14)	0,26	0,23	0,21	5,31	0,14	0,09	0,04	0,00	9,03
13. Önerő (munkaerő, készpénz)	0,26	0,23	0,21	5,31	0,14	0,09	0,04	0,00	9,03
14. Idegen forrás (15+16)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
15. Hitel	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
16. Egyéb idegen forrás	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
17. Pénzügyi maradványérték	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
18. Bevételei pénzáram (7+8+9+10+17)	2,70	2,70	2,70	7,83	2,70	2,70	2,70	2,71	11,79
19. Nettó összes pénzügyi pénzáram (18-6)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,01	-0,01
20. Nettó halmozott pénzügyi pénzáram	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,01	0,00

1. melléklet Sellye problématerképe⁹



ÉPÍTETT KÖRNYEZET

- 1 SZLÓMÓSODOTT TERÜLET
- 2 ALULHASZNOSÍTOTT BARNAMEZŐS TERÜLET
- 3 ÜRES, ROSSZ ÁLLAGÚ VAGY ALULHASZNOSÍTOTT ÉPÜLET
- 4 RENDEZETLEN TERÜLET
- 5 VÁROSI SZÖVETBE ÉKELODÓ ÜZEMI TERÜLET
- 6 LAKÓFUNKCIO - VASÚT KONFLIKTUSZÓNA

TERMÉSZET ÉS TAJ

- 1 FELÚJÍTÁSRA SZORULÓ PARKOK
- 2 ZÖLD SÁVOK HIÁNYA A KÖZPONTBAN
- 3 ERDŐK TURISZTIKAI HASZNOSÍTÁSÁNAK HIÁNYA
- 4 GYENGE MINŐSÉGŰ TERMŐFÖLDEK

GAZDASÁG

- 1 IPARI PARK KIHASZNÁLATLAN
- KÖZMŰELLÁTÁS
- 1 KÖZMŰELLÁTÁSI HIÁNYOSSÁGOK
- 2 NAGY VEDŐTÁVOLSÁG IGÉNY

⁹ Sellye Integrált Településfejlesztési Stratégia II. Kötet: Integrált Településfejlesztési Stratégia