



MEGVALÓSÍTHATÓSÁGI TANULMÁNY

**„Solution for utilization of the infrastructure of border crossing
point Csengersima-Petea after Romania's Schengen integration”**

X-Buildings

HURO/1001/051/2.2.4.v

BUILDINGS



Tartalomjegyzék

1. A Megvalósíthatósági Tanulmány előzményei	3
2. A magyar-román határtérség általános bemutatása	3
3. Szabolcs-Szatmár-Bereg és Szatmár megye rövid bemutatása	4
Áttekintő helyzetkép	4
Társadalmi környezet	5
Infrastruktúra	7
Gazdasági helyzet	8
4. Csengeri kistérség bemutatása	10
Áttekintő helyzetkép	10
Társadalmi helyzet	11
Infrastruktúra	11
Gazdasági helyzet	12
5. A piackutatás eredményeinek bemutatása	13
Piackutatás eredményei a vezető partnernél	13
Piackutatás eredményei a projekt partnernél	14
6. Ingatlan bemutatása	15
7. Alternatív hasznosítási lehetőségek elemzése	16
A megfelelő alternatíva kiválasztási módszere	16
Megvalósítható változatok meghatározása	16
„A” alternatíva „Belépő oldali teherforgalmi kezelő” épület funkcióváltása	17
Tervezett beruházási költségek	18
Üzemeltetési feltételek előrejelzése	18
Pénzügyi és gazdasági mérőszámok előrejelzése	19
„B” alternatíva „Belépő oldali teherforgalmi kezelő” épület és „Kilépő oldali teherforgalmi kezelő” épület funkcióváltása	21
Tervezett beruházási költségek	21
Üzemeltetési feltételek előrejelzése	22
Pénzügyi és gazdasági mérőszámok előrejelzése	23
„C” alternatíva Épületek logisztikai célú hasznosítása	25
Tervezett beruházási költségek	25
Üzemeltetési feltételek előrejelzése	26
Pénzügyi és gazdasági mérőszámok előrejelzése	26
Legmegfelelőbb alternatíva kiválasztása	28



1. A Megvalósíthatósági Tanulmány előzményei

A Magyarország-Románia Határon Átnyúló Együttműködési Program 2007-2013 támogatásával, **Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Területfejlesztési és Környezetgazdálkodási Ügynökség Nonprofit Kft.**, a Szatmár Megyei Tanáccsal partnerségben **HURO/1001/051/2.2.4.** azonosító számon, **„Csengersima-Petea határátkelő infrastruktúrájának hasznosítási lehetőségei Románia schengeni integrációját követően” „X-Buildings”** címen pályázatot nyert arra a célra, hogy a magyar-román határszakaszon felméri a teljesen vagy részben hasznosított ingatlanokat.

A projekt 2012. szeptemberében indult és legfőbb célja az, hogy Románia Schengeni övezethez történő csatlakozását követően a határtérségben, a Csengersima-Petea határátkelőhelyen funkciójukat veszített ingatlanok olyan módon kerüljenek üzleti vagy egyéb célú hasznosításra, melyet a projekt során elkészített piackutatások is alátámasztanak. A jelen dokumentum eredményeként olyan hasznosítási alternatívák kidolgozására kerülhet sor, melyek segítségével befektetőket találhatunk ezen épületek hasznosítására.

A piackutatás - a határátkelő tekintetében mindkét oldalon - a magyar és román oldalon is megtörtént. A vezető partnernél és a projekt partnernél a célcsoportok által megfogalmazott igények ismeretében olyan megvalósíthatósági tanulmányok kidolgozása célszerű, amely a **piackutatásokban megjelölt hasznosítási formák mindegyikét megvalósítja külön-külön, vagy akár egyidejűleg is.** A határon átnyúló jelleg olyan formán érvényesíthető, hogy a határ két oldalán kialakításra javasolt szolgáltatások kiegészítsék egymást. Mivel a határ két oldalán felmerült igények eltérőek, és az épületek nagysága sem azonos, így a javasolt funkciók esetében ezt az eltérést is figyelembe kell venni.

A megvalósíthatósági tanulmány kidolgozása során a határtérséget valamint az érintett két megyét szerettük volna bemutatni és összehasonlítani egy egységes szempontrendszer alapján, valamint a projekt szűkebb területeként az érintett kistérséget. A hasznosításra kerülő ingatlan bemutatását követően pedig a célcsoportok által megjelölt igényeket is figyelembe véve alternatív hasznosítási lehetőségek kidolgozására került sor.

2. A magyar-román határtérség általános bemutatása

A tágabb értelemben vett határtérséget mindkét oldalon négy-négy megye alkotja. Román oldalon Szatmár, Bihar, Arad és Temes megyék, amelyeknek összterülete 28 485 km², összlakossága 1986 ezer fő, népsűrűsége 70fő/km². A magyar határ menti megyék Szabolcs-Szatmár-Bereg, Hajdú-Bihar, Békés és Csongrád összterülete 22 045 km², amelyen 1921 ezer ember él, vagyis a népsűrűség 87,14 fő/km². Az államhatár két oldalán fekvő közigazgatási egységekben tehát hozzávetőlegesen egyforma a népességszám, bár a román oldalon természetföldrajzi okok (Erdélyi-szigethegység stb.) miatt jóval alacsonyabb a népsűrűség.

A négy magyar megye az ország területének 24,3%-át adja, ahol az összlakosság közel 20%-a él, ebből következően a népsűrűség alatta marad az országos átlagnak. Mind a magyar határtérség további fejlődése, mind a határon átnyúló kapcsolatok jövője elképzelhetetlen a román oldal felzárkózása nélkül. Ahhoz, hogy együttes fejlesztési tervek valósulhassanak meg, pontosan ismerni kellene a román határtérség jelenlegi gazdasági-társadalmi helyzetét.

A magyar-román határszakasz hossza 448 km, ami Románia legrövidebb külső határa. A határ túlsó oldalán található Satu Mare (Szatmár), Bihor (Bihar), Arad és Timis (Temes) megyék földrajzi elhelyezkedésének külön érdekessége, hogy saját fővárosuktól kétszer olyan messze vannak, mint Budapesttől, s ez máris olyan tényező, amely indokolja a határ menti együttműködést. Ugyancsak ebbe az irányba hat az a természeti adottság, hogy a román oldal vízfolyásokban gazdag, és a természetes lejtéviszonyoknak megfelelően ezek magyar területen érik el gyűjtőfolyójukat, a Tiszát.



3. Szabolcs-Szatmár-Bereg és Szatmár megye rövid bemutatása

Áttekintő helyzetkép

Szabolcs-Szatmár-Bereg megye

1. ábra Szabolcs-Szatmár-Bereg megye térképe



Szabolcs-Szatmár-Bereg megye az ország északkeleti részén fekszik, az Alföld részeként alapvetően síkvidéki jellegű. Speciális geopolitikai helyzetét egyfelől periférikus elhelyezkedése, másrészt keleti határmentisége determinálja: Romániával, Ukrajnával és Szlovákiával határos. A megye belső határai Hajdú-Bihar megyével és Borsod-Abaúj-Zemplén megyével közösek. Területe 5 937 km², ezzel az ország hatodik legnagyobb megyéje. A megye településhálózatát 26 város és 202 község alkotja, megyeszékhelye Nyíregyháza. A városok zöme a megye nyugati, ill. középső részén helyezkedik el; aprófalvas térség főként a keleti részre, Fehérgyarmat, Vásárosnamény és Csenger térségére jellemző. Legnagyobb folyója a Tisza, mely Tiszabecsnél lép be az országba és Tiszadob déli részén távozik a megyéből.

Szatmár megye

2. ábra Szatmár megye térképe





Szatmár megye Románia észak-nyugati részén, a Szamos alsó folyásánál, a Nyugati Alföld, a Szamos Fennsík és a Keleti Kárpátok találkozásánál fekszik. Elhelyezkedéséből adódóan két országgal van közös határszakasza, északon Ukrajnával, nyugaton Magyarországgal, míg belső határai Bihar, Szilágy és Máramaros megyékkel közösek. A megye területe 4.417,8 km², amely az ország területének 1,9%-át jelenti. Területének nagysága szempontjából a kisméretű megyék kategóriájába sorolható (a 36. helyet foglalja el a romániai megyék hierarchiáján). A megye településhálózatát 2 megyei jogú város, 4 város és 58 község alkotja, megyeszékhelye Szatmárnémeti, mely egyben a megye gazdasági, kulturális és oktatási központja.

Földrajzi szempontból a megye felszíne változatos, dombos, hegyvidékes terület éppúgy megtalálható itt, mint a domináns síkvidéki terület. Jelentősebb folyóvizei a Szamos, Kraszna és a Túr.

Megyék összehasonlítása

Szatmár megye a kisméretű romániai megyék sorába tartozó, ugyanakkor jelentős gazdasági, kulturális és oktatási központtal rendelkező térség. Nyugati szomszédja, Szabolcs-Szatmár-Bereg megye Magyarország keleti határának természeti és kulturális körzete. Sajátosságuk aprófalvas térszerkezetük a szomszédos, határ menti területeken. A megyék változatos természeti adottságokkal bírnak, melyek jelentős vonzerővel bírnak nemcsak a hazai, de a szomszédos országok turistáira is. Közös folyójuk a Szamos, mely mindkét megyét hosszan szeli át. A megyék közös szomszédja, Ukrajna közeli területei hasonló gazdasági fejlettséggel és természeti sajátosságokkal rendelkeznek.

Társadalmi környezet

Demográfia

Szabolcs-Szatmár-Bereg megye

A megyei lakónépesség száma 2011. év végén 577 420 főt tett ki, s ezzel az ország harmadik legnépesebb megyéje – itt él a lakosság 5,7%-a. Területe 5.937 km² az ország területének 6,4%-a, az ötödik legkiterjedtebb megye. Az Észak-alföldi régió területének közel 34%, lakosságának 37,8%-át adja. Az Észak-alföldi Régió az ország legfiatalabb korösszetételű térségének számít, itt a legalacsonyabb az öregedési index (0,98), ezen belül is Szabolcs megye van a legjobb helyzetben mindössze 0,83-es index-el. Népsűrűsége (93 fő/km²), alacsonyabb az országosnál (107 fő/km²) de magasabb, mint a régiós átlag (83 fő/km²). A Nyíregyházi és Záhonyi kistérségben a legmagasabb, a Vásárosnaményi, Fehérgyarmati és Csengeri kistérségben a legalacsonyabb a népsűrűség.

A lakosság száma folyamatosan csökkent, ennek mértéke azonban kisebb, mint az országos átlag, ami mögött alapvetően a természetes népesedési folyamatok állnak. Lényegesen rosszabb a helyzet a migrációs folyamatok tekintetében: az elvándorlás mértékében Szabolcs-Szatmár-Bereg megyét hosszú ideje csak Borsod-Abaúj-Zemplén előzi meg. Az ezer főre jutó belföldi vándorlási különbözetet vizsgálva a megye elvándorlási mutatója (-8) országos szinten a második helyre „emeli” Szabolcs-Szatmár-Bereg megyét. Ennek okai főként a munkalehetőségek hiányával és az alacsonyabb életszínvonallal magyarázhatók. Az elvándorló lakosság legnagyobb százalékát főként a friss diplomások, illetve szakképzett fiatalok teszik ki, mely tovább súlyosbítja a megye helyzetét. A lakosság képzettségi színvonala továbbra sem éri el az országos átlagot: a főiskolai, egyetemi végzettségűek aránya kevesebb, mint az országos átlag kétharmada. A megyei oktatási rendszer szervezettsége, illetve színvonala a verbális tudás átadását tekintve jónak, tartalmában javulónak tekinthető. A kedvezőtlen egészségi és szociális viszonyokat tükrözi a rokkantsági nyugdíjasok magas aránya.



Szatmár megye

Szatmár megye lakónépessége 2009-ben 365.508 fő volt, amely az ország összlakosságának az 1,7 %-át tette ki. Az előrejelzések szerint a következő időszakban jelentős népességsökkenés várható, 2010-ig a megye lakónépessége 5,93%-al, míg 2020-ig 16,38%-al lesz kevesebb. Népsűrűsége (83,2 fő/km²) alacsonyabb az országosnál (90,9 fő/km²), de valamivel magasabb, mint a régiós átlag (80,2 fő/km²). A népesség nemek szerint megoszlása az országoshoz hasonló képet mutat: 48,6% férfi és 51,4% nő. Az öregedési index vizsgálatakor viszont elég kedvezőtlen kép tárul elénk: a megye öregedési indexe 0,77, ami magasan meghaladja az országos szinten regisztrált 0,57 értéket, valamint kedvezőtlenebb a regionális átlagnál is (0,72). A megye népességszáma csökkenő tendenciát mutat, ez részben a negatív természetes szaporulat, részben a negatív elvándorlási egyenleg következménye. A migrációs egyenleg, a természetes szaporulathoz hasonlóan szintén negatív: mind a nemzeti migráció, mint a nemzetközi migrációs egyenleg negatív értéket mutat.

Megyék összehasonlítása

A két megye demográfiai jellemzői igen hasonlóak, főként a vidéki, elmaradott térségek tekintetében: magas elvándorlás és az idősök magas száma arra enged következtetni, hogy a megyék előregedő társadalma egyre több fiatalot veszít, amely jelentős nyomást gyakorol a térség gazdasági fejlettségére, s könnyen visszavetheti azt.

Foglalkoztatottság, munkanélküliség

Szabolcs-Szatmár-Bereg megye

A népesség gazdasági aktivitása (aktivitási- és foglalkoztatási aránya) alacsonyabb, a régiós és országos átlagtól. A munkanélküliségi ráta jóval magasabb, ami tükrözi a megye munkaügyi-piacának lemaradását régiós és országos viszonylatban. Borsod-Abaúj-Zemplén megye után a második helyen itt a legalacsonyabb a foglalkoztatottság, Szabolcs-Szatmár-Bereg megye egyik legjelentősebb gyengeségét adja.

Gazdasági aktivitás – területi összehasonlító adatok, 2011. év

Megnevezés	Sz-Sz-B megye		Észak-Alföld	Ország
	2010	2011		
Aktivitási arány (%)	51,4	52,1	52,8	55,8
Foglalkoztatási arány (%)	41,9	42,5	45,1	59,7
Munkanélküliségi ráta (%)	18,4	18,4	14,5	10,9

Forrás: KSH

A regisztrált munkanélküliek száma az elmúlt években fokozatosan nőtt. A megye munkaerőpiacát a gazdasági válsággal járó recesszióval és a gazdasági átrendeződéssel párhuzamosan a munkanélküliség tömegessé válása, az elhelyezkedési lehetőségek beszűkülése, a foglalkoztatási problémák tartóssá válása jellemezte. A munkanélküliek számának növekedése 2006 után érezhető, 2011. évben a megyében a munkanélküliségi ráta 18,4%.

Szatmár megye

Szatmár megye jelentős foglalkoztatási bázis jelent mind a szakképzett mind a szakképzetlen munkaerő tekintetében. A megye teljes népességének 63,05%-a munkaképes korú, a régió teljes munkaerőforrásának 13,4 %-át Szatmár megye képviseli. A megye aktivitási rátája magasabb az országos átlagnál, az aktív népesség Szatmárnémetiben közel 153.000 fő, ami az Észak-Nyugati Régió 12,8%-át jelenti. A gazdasági válság érintette a foglalkoztatottsági rátát is, a munkanélküliség Szatmár



megyében nem volt jellemző, azonban ezzel a kihívással a 2009. évtől foglalkoznia kell a megyének. 2000-2007 évek között a Szatmár megyei munkanélküliségi ráta kedvező képet mutatott a nyugati megyék és az országos adatokat tekintve is. Bár a munkanélküliségi ráta csökkenése nem volt látványos az régió és országos adatokkal összehasonlítva, a munkanélküliség helyzete mégis a megyében a legjobb úgy hogy a válság közepette a 2009. évben a munkanélküliségi ráta 5,2%.

Megyék összehasonlítása

Szabolcs-Szatmár-Bereg megye foglalkoztatottsági helyzete teljesen más képet mutat Szatmár megyéhez képest. Egyrészt magasabb a fiatalok aránya, mint a román megye esetén, másrészt a foglalkoztatottak legnagyobb arányban az iparban és a tercier szektorban helyezkednek el, mely Szatmár megye agrár-ipari jellege helyett főként ipari-szolgáltató jelleget mutat. Szatmár megyében mind az aktivitási, mind a foglalkoztatottsági ráta csökkenése a fiatal népesség egyre alacsonyabb arányára enged következtetni. Az aktív korú népesség létszámán belül kevesebb a fiatalok aránya, és nagyobb az idősebbeké. Az idősebbek egy részének szakmai tapasztalata, képzettsége nélkülözi a modernebb ismereteket – pl. infokommunikáció, melyek a haladó ágazatok, különösen a szolgáltató szektor kiszolgálásához szükségesek lennének. Ezzel magyarázható, hogy a foglalkoztatottak legnagyobb része még mindig a mezőgazdaságban, legkisebb hányada pedig a szolgáltatóiparban dolgozik.

Infrastruktúra

Szabolcs-Szatmár-Bereg megye

A megye vasúthálózatában kiemelt jelentőségű a Záhony-Budapest 100-as vasútvonal, amely országosan és az európai közlekedési kapcsolatokban is kulcspozíciójú. A megye egyetlen repülőtere Nyíregyházán működik. A megye közúti megközelíthetősége jónak mondható, 2007 óta az autópálya Nagykállóig terjedő szakaszának átadása nagymértékben javította a megye közlekedési pozícióit. A 31 183 km országos közútból 2 150 km található Szabolcs-Szatmár-Bereg megyében (6,8%), ebből mindössze 19 km autópálya, amely az országos autópálya/autóút hálózat 1,84%-a. A megyei közutak közül a legjelentősebb elsőrendű főút a 4. számú főközlekedési út, két százegyű közutak közül kiemelkedik a 41 és a 49 számú főközlekedési út. A megyében 193 km elsőrendű főút, 208 km másodrendű és 1 731 km egyéb országos közút található. 2000-2007 között 2,8%-al nőtt az országos közutak hossza. A vonalas infrastruktúra másik meghatározó szegmense a közműhálózatok rendszere, ezen belül villamos-energia, vezetékes gáz, távfűtés és melegvíz hálózat, vízcsőhálózat, szennyvízhálózat. Az adatok tükrében elmondható, hogy a megyében a vezetékes gázellátás és közüzemi vízellátás 100%-os, a szennyvíz-csatorna hálózatba bekapcsolt települések aránya 48,7%, valamint a táv és melegvíz szolgáltatásba bekapcsolt települések aránya mindössze 2,6%. Szabolcs-Szatmár-Bereg megye lakásállománya 218 010, amely az országos lakásállomány 5,1%-a. A közüzemi vízvezetékbe bekapcsolt lakások aránya 93,7%, még a közüzemi szennyvízcsatorna-hálózatba bekapcsolt lakások aránya 51,1%. A vezetékes vízzel és szennyvízcsatornával ellátott lakások arányának különbségét nevezzük közműollónak, Szabolcs-Szatmár-Bereg megyében a közműolló 54%-os.

Szatmár megye

Szatmár megye az ország észak-nyugati részén helyezkedik el, mely elméletileg előnyös földrajzi helyzetnek számít, a valóságban azonban, periférikus földrajzi elhelyezkedése miatt hátrányos helyzetben van a többi határmenti megyéhez képest: távol esik a fő közlekedési útvonalaktól, hiányzik egy városi jellegű polarizációs központ jelenléte. (mint pl. Temesvár, Arad és Nagyvárad). A megye úthálózatának hossza 1606 km, ebből 268 km országút. Egyetlen felújított útvonala a DN 19A Kolozsvár-Zilah-Szatmár-Pete (országhatár), az úthálózat többi része gyenge minőségűnek mondható. A megye úthálózatának sűrűsége 0,36 km/km², enyhén meghaladja mind a regionális (0,34 km/km²),



mind az országos átlagot (33,1 km/km²). A használatban lévő vasúthálózat hossza 220 km és sűrűsége 49,8 km/1.000 km². Ez az arány meghaladja a regionális 48 km/1.000 km²-es szintet és a nemzeti 46,5 km/1.000 km²-es szintet. A vasúti személyszállítás volumene az utóbbi 10 évben a felére csökkent a megyében, ez részben a vasúti infrastruktúra gyenge technikai állapotának (gyakori sebességkorlátozások), részben pedig a rossz kapcsolatoknak (átszállási lehetőségeknek) tudható be. A megye elérhetőségét javítja Szatmárnémeti, 1936-ban épült repülőtere, amely 2004-től csupán nemzeti forgalmat szolgál ki. 2005-ben, a 8200 láb kifutópályával rendelkező repteret 9256 utas vette igénybe. A reptér kihasználtsági foka alacsony, regionális szinten utolsó helyen áll. A megye elektromos hálózattal való lefedettsége 96%-os, minden város, valamint a 225 vidéki településből 218 rendelkezik elektromos hálózattal. Az ivóvízhálózat hossza 618,2 km, biztosítva a városok és 50 vidéki település lakosságának ivóvízellátását. Kedvezőtlenebb a helyzet a szennyvízhálózatok kiépítettségéről, mely a megye városaiban és 5 vidéki településén van kiépítve, 255,1 km hosszúságban. Ez a lefedettség megközelítőleg 69 ezer háztartás számára biztosítja a szennyvízhálózatban való bekapcsolódást. Kedvezőtlen kép tárul elénk a gázellátottság vizsgálatakor is: a megye 19 települése rendelkezik gázellátással, ennek hossza 349,1 km.

Megyék összehasonlítása

Jelentős különbségek vannak a két megye infrastrukturális ellátottságában. Szatmár megye periférikus jellegét erősíti közlekedési infrastruktúrájának szaggatottsága és viszonylag rossz minősége: a rossz minőségű utakon, nehéz megközelítéssel rendelkező megye gazdasági fejlettségét és turisztikai vonzerejét vetik vissza a kedvezőtlen adottságok. Mindemellett Szabolcs-Szatmár-Bereg megye országon belüli periférikus helyzete jelentősen enyhült a térség közlekedési feltételeinek javulásával: az M3-as autópálya bekapcsolta a megyét a gazdasági vérkeringésbe. A közúti kapcsolatok minőségi javulása nemcsak a megye hazai gazdaságban betöltött szerepét erősítheti, de az M3-as autópálya továbbépítése révén teret nyit a szomszédos országokkal való gazdasági és kulturális kapcsolatok erősítésének is.

Gazdasági helyzet

Szabolcs-Szatmár-Bereg megye

A megye gazdaságszerkezetét történelmileg a mezőgazdaság határozza meg. A múltban az aktív keresők csaknem háromnegyede a mezőgazdaságban dolgozott. Ez az arány fokozatosan csökkent a gépesítés és a mezőgazdaság jövedelemtermelő képességének csökkenése miatt.

A munkaképes korosztály képzettségi szintje az országosnál alacsonyabb, ami részben összefügg a roma népesség magas arányával. A megye ipara is inkább a betanított munkaerőre tartott igényt. A kvalifikáltak elvándorlása folyamatos. Mindezek következtében a megye az egy főre jutó GDP nagysága tekintetében tartósan az utolsó helyek valamelyikén szerepel a magyarországi megyék rangsorában. Szabolcs-Szatmár-Bereg megyében 2008-ban egy lakosra 1 384 eFt megtermelt GDP jutott, ami az országos átlagnak csupán 51,9%-a, ezzel Nógrád megyét (45,5%) megelőzve az utolsó előtti (a fejlettségi különbségek érzékeltetése érdekében: Budapest 221,7%). Ha Szabolcs-Szatmár-Bereg megye gazdasági teljesítőképességét az EU 27 átlagával vetjük össze, annak csupán kb. 34%-át teszi ki, míg az országos arány megközelítőleg 60%.

Vállalkozói struktúra: Szabolcs-Szatmár-Bereg megyében a legfrissebb adatok szerint, 2009-ben a több mint 110 ezer regisztrált gazdasági szervezet 15,37 %-a társas vállalkozás, 84,6%-a egyéni vállalkozás, emellett 3 566 non-profit szervezet és 916 regisztrált költségvetési szerv működik a megyében. A regisztrált vállalkozások száma 2009-2010 között 1,8%-kal növekedett. A megyében a külföldi érdekeltségű vállalkozások száma 2009-ben 362 volt, melyeknek száma 2004 óta több mint ötödére csökkent (2004: 1979 db), működő tőkéjük 2010-ben 68,3 milliárd forintot tett ki. (2004: 95,8 milliárd Ft)

A foglalkoztatottak száma alapján (2009) a vállalkozások többsége mikro- és kisvállalkozás: 0 és ismeretlen főt foglalkoztat 16 695 db (15%), 1-9 főt 88 248 db (79,6%), 10-19 főt 805 db (0,7%) és 20-



49 fő 410 db (0,3%). Közepes nagyságú, azaz 50-249 fő közötti létszámú 188 cég, 21 vállalkozásnál dolgoznak 250-nél többen, és mindössze 5 db vállalkozás esik bele az 500 és több főt tartalmazó foglalkoztatási kategóriába. A gazdaság alacsony teljesítményével összhangban szerény a beruházások volumene is.

A mezőgazdasági termelés tekintetében elmondható, hogy Szabolcs-Szatmár-Bereg megye egyik legfontosabb értéke maga a termőföld. A megyében súlyánál fogva a legfontosabb ágazat a mezőgazdaság, illetve az erre épülő élelmiszeripar. Az összes termőterület 512,1 ezer ha, ebből 282,2 ezer ha szántóterület, 43,3 ezer ha kert, gyümölcsös, szőlő, 64,9 ezer ha gyepek (mezőgazdasági terület összesen: 390,5 ezer ha, amely a régió megyéi közül a legalacsonyabb), az erdő 117,2 ha. Szabolcs-Szatmár-Bereg megye országos szinten első helyen áll a gyümölcsstermesztésre használt földterület nagyságát tekintve és hetedik az erdőgazdálkodásra használt földterületet nézve. Az állattenyésztés terén a házinyúl, a juh és kecske, valamint a baromfi tenyésztése országos szinten is meghatározó.

Jelenleg a megye jelentős feldolgozóipari kapacitással rendelkezik. Legtöbb dolgozót az ipar foglalkoztat, amelynek szerkezeti összetétele igen változatos. Legfontosabb iparágai az élelmiszeripar és a vegyipar, de számottevő a gépipar, a ruházati-, fa- és papíripar is.

A szolgáltatási ágon belül az oktatás, kereskedelem, szállítás és a közigazgatási szféra foglalkoztatottainak száma kimagasló. A közigazgatásban dolgozók száma az utóbbi években emelkedett, míg az oktatáson belül ez az érték csökkenő.

Szabolcs-Szatmár-Bereg megye kedvező turisztikai adottságai közé tartozik a természet romlatlan állapota, vizekben gazdagsága (Tisza és mellékfolyói, tározók, gyógyvizek), emellett a gazdag hal- és vadállomány, a jelentős vallási és műemlékek, a gasztronómiai hagyományok és a kulturális rendezvények egyaránt vonzóvá teszik a megyét a látogatók számára. Mindezek ellenére a megye a turizmust illetően a magyarországi megyék rangsorának a végén helyezkedik el. A turisztikai bevételek nagyságrendje nem éri el az országos bevételek egy százalékát sem. Jellemző az átutazó és a kiránduló forgalom túlsúlya, az erős szezonáltság és a területi koncentráció. A vendégéjszakák döntően Nyíregyháza és a Beregi tájegység területére korlátozódnak.

A megyeszékhelyen található az összes szállásférőhely harmada, s itt töltik el a vendégéjszakák negytedét. A másik jelentős idegenforgalmi terület a Felső-Tisza-szakasz 45 települése, ahol a szálláshelyek 47%-a vehető igénybe, s ahova – erős szezonáltsággal – a vendégéjszakák 45%-a koncentrálódik. 2008-ban 3 122 volt a vendéglátó helyek száma a megyében.

Szatmár megye

Szatmár megye gazdasági szerkezete ipari-agrár jelleget tükröz, melynek legfontosabb ágazatai a gépipar, élelmiszeripar, textil- és faipar. Az eddig nagymértékben az agrár szektorra támaszkodó gazdaságban egyre nagyobb szerepet kap a terciér szektor, azaz a szolgáltatások széleskörű jelenléte felértékelődik. A megye mindhárom gazdasági szektorát lendületes fejlődés jellemzi. A 2008. évi adatok szerint a mezőgazdaság éves növekedése 2,5% volt, míg az ipari növekedés a nagyszámú befektetéseknek köszönhetően elérte a 4,6%-ot. A szolgáltatások szektorában volt tapasztalható a legerőteljesebb növekedés, mely 10%-ra tehető. A regisztrált éves forgalomhoz való hozzájárulás tekintetében 42,3%-al a feldolgozóipar tölti be a vezető szerepet, ezt követi 37,05%-al a kereskedelem. Az egy főre jutó GDP tekintetében (2400 EUR/lakos), Szatmár megye országos szinten a 20-ik helyet foglalta el, az ipar GDP-hez való hozzájárulása a legmagasabb (36%), melyet a szolgáltatások (34%) és a mezőgazdaság (30%) követ. A megye határmenti fekvésének, és a hatóságok kedvező hozzáállásának köszönhetően több külföldi érdekeltségű cég telepedett le a megyében, melyek a következő ágazati megoszlást mutatják: 17,3% az iparban, 9,8% az építőiparban, 37,1% a kereskedelemben tevékenykedik. 9,0% a szállítás és telekommunikáció területén, 4,4% a mezőgazdaságban, 22,4% egyéb szolgáltatások terén fejt ki tevékenységét. A beruházott tőke összértékének függvényében a legfontosabb külföldi befektető országok Németország (57,15%), Dánia (10,56%), Olaszország (7,96%), Franciaország (5,6%), Nagy-Britannia (5,3). Ha a külföldi

érdekeltségű cégek számát vizsgáljuk a legtöbb befektető Magyarországról (290), Németországból (250) és Olaszországból (199) származik.

Szatmár megye változatos turisztikai potenciállal rendelkezik, melynek hasznosítása a mai napig nem megfelelő mértékű. A megye természeti világa számos, nagyon szép, természetjárásra, pihenésre egyaránt alkalmas tájegységgel rendelkezik, ugyanakkor művelődéstörténeti, kulturális és történelmi értékei is vonzó turisztikai látványosságot biztosítanak az ide látogatók számára. A gazdag és változatos turisztikai potenciál ellenére a megye nem rendelkezik nemzetközi, vagy akár nemzeti szinten jelentőséggel bíró turisztikai attrakcióval. A terület turisztikai infrastruktúrája gyenge minőségűnek mondható, amihez hozzájárul a turisztikai szolgáltatások alacsony színvonala, a befektetések alacsony volumene és a turisztikai potenciál mind külföldi, mind belföldi népszerűsítésének hiánya. A városi településekre legjellemzőbb szálláshelytípus a hotelek és motel (41), valamint a turista kempingek (5), míg vidéken főleg turistaházak, illetve egyes helyeken parasztházak várják az oda utazókat. Ez utóbbiak a falusi turizmus országos hálózatában vannak nyilvántartva. A vadászterületek sajátos menedékházakkal rendelkeznek, melyek nagy része még mindig állami tulajdonban van. A szálláshelyek számát tekintve a megye szegényes képet mutat, Az utóbbi évek során a turisztikai szektorra irányuló befektetések volumene növekvő tendenciát mutat, mely az ágazat fejlődésének kezdetét jelenti. Az elmúlt években jelentős beruházásokat fordítottak az üdülőhelyek fejlesztésére; ide tartozik a gyógyfürdőnek nyilvántartott tasnádi Termálfürdő felújítása, az ákosi termálfürdő korszerűsítése, a muzsdaji (Mujdeni) üdülőkomplexum és motel felépítése. Az utóbbi években, elsősorban az üzleti és tranzitturizmus elterjedésének köszönhetően, jelentős volumenű befektetéseket eszközöltek új, európai színvonalú, többcsillagos szállodák felépítésére, különösen Szatmárnémetiben.

Megyék összehasonlítása

Szatmár megyét sem kerülte el a 90-es évek ágazati szerkezetváltása, ugyanakkor mégsem a szolgáltatások, hanem az ipar adja a megye hozzáadott értékének legnagyobb hányadát. A szolgáltatások infrastrukturális feltételei nem teljesek, még hiányoznak a korszerű informatikai háttérrel támogatott, komplex tartalommal bíró szolgáltatások. A szolgáltatások részleges földrajzi lefedettsége – és a nagyobb gazdasági centrumoktól való jelentős távolsága - egyelőre azt tükrözi, hogy a terciér szektor áramkörébe a kisebb települések, községek még nincsenek bekapcsolva. Ez jelentős hatással bír a turizmus alakulására is. Szabolcs-Szatmár-Bereg megyében a gazdasági szerkezetváltás dinamikusabban zajlik, mint határszomszédja, Szatmár megye esetében. Ezt jelzi, hogy a szolgáltatások piacán a hozzáadott érték aránya máris elérte az országos átlagot, mely a népesség modern és komplex szolgáltatások iránti igényét jelzi.

4. Csengeri kistérség bemutatása

Áttekintő helyzetkép

A Csengeri kistérség a Szatmári-síkság kistájon helyezkedik el, a 49. sz főközlekedési úton közelíthető meg. A kistérség területe 247 km², lakosságszáma 14 273 fő, népsűrűsége 1990-2011 között folyamatos csökkenést mutat, jelenleg 57 fő/km², öregedési indexe: 0,81 (ez alapján a legöregebb kistérség a megyében) A kistérség Szabolcs – Szatmár – Bereg megye keleti, délkeleti részén, a magyar-román-ukrán határ találkozásának közelében található, perifériás elhelyezkedése, izolált közlekedési rendszere Mátészalka, illetve a határon túl, Szatmárnémeti felé nyitott. A Csengeri Többcélú Kistérségi Társulást 11 település: Csenger, Csengersima, Csengerújfalva, Komlódtótfalu, Pátyod, Porcsalma, Szamosangyalos, Szamosbecs, Szamostatárfalva, Tyukod, és Ura alkotja. Minden olyan kistérséget, ahol nincs 10.000 főt elérő város, városhiánysnak kell tekintenünk. Sajnálatos helyzetben van a csengeri kistérség, a statisztikai értelemben leginkább városhiánysnak tekinthető



kistérség. Románia Unió csatlakozása óta fokozatosan építi újra kapcsolatrendszerét, történelmi központjával Szatmárnémetivel.

Társadalmi helyzet

Demográfiai jellemzők

A kistérség Szabolcs-Szatmár-Bereg megye legkisebb kiterjedésű és lakónépességű térsége. A folyamatos, a regionális trenddel egyező természetes fogyás, és a regionális értéket mintegy 3,5 - szeresével meghaladó elvándorlások következtében a lakosság száma csökken, a korösszetétel romlik. A népsűrűség a regionális szintnél jóval alacsonyabb, az elvándorlás elsősorban a képzetlenebb fiatal korosztályt érinti. A térségben jelentős a cigány kisebbséghez tartozók aránya, mely átlagosan 15-20% körüli, de egyes településeken jóval meghaladja a 25%-ot is.

Foglalkoztatás, munkanélküliség

A megye kistérségei közül a Csengeri kistérség az egyik, amelyikben a legkevesebben jutnak legális tevékenységből rendszeres jövedelemhez. A kistérségben az adózók ezer lakosra jutó száma elsősorban azokon a településeken rendkívül alacsony, ahol magas a munkanélküliség, és a munkanélküliséggel leginkább sújtott roma népesség is meghatározóan jelen van. Szintén a lakosság jövedelmi helyzetét jelzi indirekt módon 3 vagy több szobás lakások aránya, ami a Csengeri kistérségben 1,38%, miközben mind a megyei, mind az országos átlag meghaladta a 3%-ot. A kistérség versenyképességének hiánya más tényezők mellett a lakosság képzettség szerinti összetételéből is adódik. A térséget magas strukturális munkanélküliség sújtja, amit tovább súlyosbít az inaktív lakosság magas aránya. A Csengeri kistérségben az álláskereső aránya 2007-ben 17,4% volt, mely majdnem 7 százalékponttal több, mint a régiós átlag, míg az országos átlagnál 11%-kal magasabb. A munkanélküliek aránya itt a legmagasabb a megye többi kistérségéhez viszonyítva. A nyilvántartott álláskeresők között 12% körül alakult a pályakezdők aránya, mely a megyei átlag közelében van.

A nagy arányú munkanélküliségnek egyik oka a már előbb jelzett strukturális megfelelésség hiánya: a munkaerő kínálata nem találkozik a kistérség munkaerő igényével, tehát egyszerre van jelen a munkanélküliség és a munkaerő hiánya, ami viszont a gazdasági fejlődés akadályát is jelenti. A Csengeri kistérségben a képzetlen vagy alacsony iskolai végzettséggel rendelkező lakosság körében a leggyakoribb a munkanélküliség. Az álláskeresők között legnagyobb arányban a legfeljebb általános iskolai végzettséggel rendelkezők (43,8%) és a szakmunkásképzőben vagy szakiskolában képzést szerzők (45,3%) vannak, felsőfokú végzettséggel viszont az álláskeresők mindössze 1%-a rendelkezik.

A rossz jövedelmi helyzetet és az alacsony aktivitást mutatja a rendszeres szociális segélyben részesülők évi átlagos, ezer lakosra jutó száma (80) csaknem 5-ször magasabb az országos értéknél (15,8). A Csengeri kistérségben a fiatalodási index, azaz a 15 évesnél fiatalabbak aránya a 60 éves és idősebb korosztályhoz viszonyítva 2005-ben 95,6% volt. A megyei kistérségek közül a Nyíregyházi kistérség után a Csengeri kistérségben a legalacsonyabb a fiatalok aránya, azaz az idősebb korosztályok problémáit kiemelt figyelemmel kell kezelni a fejlesztések során.

Infrastruktúra

A kistérség egyik legnagyobb problémája a perifériás elhelyezkedés, a nagymértékben izolált közlekedési helyzet. A kistérséget a 41-es számú főút (beregsurányi határátkelőhely felé tartó úton a vajai elágazásig) majd a 49-es számú főút, illetve a – jelenleg még fenntartott, de megszüntetni tervezett - Mátészalka - Csenger vasúti mellékvonal kapcsolja be az országos közlekedéshálózatba. A megyeszékhelytől, Nyíregyházától a Csengeri kistérség kis kiterjedéséből következően valamennyi település közel hasonló távolságra van. A kistérség távolsági közúti közlekedését a Szabolcs Volán Rt. biztosítja. A székhelytelepülésen jelenleg vasúti mellékvonal-végállomás is van. A Csengersima - Petea határátkelőhely jelentős nemzetközi személyi és teherforgalmat bonyolít le. A Szamoson Csengernél hídon, Porcsalmánál komppal lehet átkelni. Tovább rontja a közlekedési helyzetet az



úthálózat rossz minősége és elhanyagolt állapota, ami elsősorban a települések közötti közlekedési kapcsolatokat – és ezáltal a települések által nyújtott szolgáltatások elérhetőségét – nehezíti meg. Helyi szinten a legtöbb problémát a belterületi utak és járdák, a 49. főút mentén a külterületi és néhol a belterületi kerékpárút-hálózat kiépítetlensége, illetve rossz állapota okozza. Ez alapvetően akadályozza, hogy az érintett lakosság megfelelő és biztonságos körülmények között, a lehető leggyorsabban, balesetmentesen elérje a települések által nyújtott munkahelyeket és (köz)szolgáltatásokat, ezáltal folyamatosan csökken az érintett településrészek vonzereje, valamint az ottani lakosság életminősége.

A vezetékes ivóvízzel való ellátás megoldott, minden településen van vezetékes vízhálózat. A közüzemi vízhálózatba kapcsolt lakások 83,2%-os aránya viszont a megyei 89,5% és a régiós 92,1% alatt marad. Ugyanígy a közüzemi szennyvízhálózatba kapcsolt lakások aránya a kistérségben 24,9%, messze elmaradva a megyei 35,4%-os illetve a régiós 38,3%-os számoktól. Egy kilométer vízvezetékre a kistérségben ugyanakkor 644 m szennyvízcső jut, míg a megyében 462 m, a régióban 423 m.

Közműellátottság Megnevezés	Lakás-állomány	Vezetékes gázt fogyasztó háztartás (%)	Közüemi vízhálózatba kapcsolt lakás (%)	Közüemi szennyvíz-csatorna hálózatba kapcsolt lakás (%)
Csengeri Kistérség	5539	70,4	83,2	24,9
Sz-Sz-B megye	209358	65,3	89,5	35,4
Észak-Alföldi régió	591440	66,7	92,1	38,3
Ország	4104019	72,4	93	56

Gazdasági helyzet

A Csengeri Kistérségben működő vállalkozások ezer lakosra jutó száma országos átlag felét sem éri el. Ebből a szempontból a kistérség a legrosszabb helyzetű kistérségnek tekinthető a régióban. A vállalkozások közel ¾-e egyéni vállalkozásként működik, nagy részük nem képes új munkahelyek létrehozására, versenyképességük gyenge. A foglalkoztatottak számát tekintve megállapítható, hogy a legtöbb vállalkozás 10 főnél kevesebb alkalmazottat foglalkoztat, mindössze a cipőgyártásról ismert, csengeri telephellyel rendelkező Szamos Kft. alkalmaz 500-nál több főt. A térség erős mező- és erdőgazdasági hagyományaira utal, hogy a mezőgazdasági vállalkozások aránya csaknem ötszöröse az országos átlagnak.

A szolgáltatási szektorban működő vállalkozások aránya a gazdasági tendenciáknak megfelelően kiemelkedő (68%), a megyei és régiós értékhez közelít. Az ipari vállalkozások 60%-át az építőipari vállalkozások jelentik. Emellett a kistérségben erőteljes a feldolgozóipar jelenléte is, alapvetően könnyűipari tevékenységek (cipőgyártás) és a mezőgazdasági termékfeldolgozás dominálnak. A mezőgazdasági hagyományoknak megfelelően a szektorban foglalkoztatottak aránya magas, a megyei szintet is meghaladja annak ellenére, hogy sem az éghajlati, sem a termőföldi viszonyok nem ideálisak a mezőgazdasági termelésre. A számottevő szakmai tapasztalat ellenére a helyi mezőgazdaságot alacsony versenyképesség jellemzi, mely az elaprózott birtokszerkezettel, az alacsony jövedelemtermelő képességgel, az elavult technikai felszereltséggel és a kooperáció hiányával magyarázható. A legjellemzőbb mezőgazdasági tevékenységek között a gyümölcs- és zöldségtermesztés, továbbá a gabonatermesztés említhető, amelyben jelentős helyi tapasztalattal és speciális szakismerettel rendelkeznek a termelők. Az alternatív növénytermesztést a térségben ma még kizárólag csak az erdőtelepítés képviseli. A környezetterhelő ipar hiánya a biogazdálkodásra adhat lehetőséget. A kistérségben a foglalkoztatottak arányát vizsgálva megállapítható, hogy a megyei (31%), a regionális (32,4%) és az országos (32,9%) szintekhez képest hasonló szerepet tölt be az ipar a foglalkoztatásban a maga 37%-ával. Az ipar területi elhelyezkedésére jellemző, hogy meglehetősen centralizált, főleg Csengerben koncentrálódik, ha nem is a termelés, de a begyűjtő és feldolgozó tevékenység döntő hányada. Az ide települni szándékozók döntését azonban megnehezíti a szakképzett munkaerő hiánya, a nehéz megközelíthetőség és a közművesítéssel kapcsolatos



hiányosságok. A kistérség tudományos kutatási és fejlesztési tevékenységet végző szakemberekkel nem rendelkezik. Inkubátorház a kistérségben jelenleg nem található, a megyében is mindössze két településen, Mátészalkán és Nyíregyházán működik, főként kis- és középvállalkozások számára irodákat, műhelyeket és különböző szolgáltatásokat biztosítva. Ilyen típusú szolgáltatásokra a Csengeri kistérségben is jelentős vállalkozói szükséglet mutatkozik. További – aktuális – problémát jelentenek a gazdasági válság következtében megmutatkozó piaci anomáliák miatt várható gyárbezárások, amelyeket a kistérség csak komplex beavatkozásokkal ellensúlyozhat.

A szolgáltatásban foglalkoztatottak aránya 52,4% volt, ami jelentősen elmarad az országos értéktől (77,1%). A kistérségben az aktivitási ráta mértéke (29,4%), jelentős elmarad a régiós és országos átlagtól, a megye leghátrányosabb helyzetű kistérségei között is mindössze a baktalórántházai és a nyírbátori kistérséget előzi meg. Mindez jelzi, hogy a kistérség munkaképes korú lakosságának többsége nem rendelkezik legális munkajövedelemmel. Ez a jelenség, növeli a szociális problémákat és társadalmi feszültséget, konfliktusokat, valamint csökkenti a térség gazdasági erejét, versenyképességét.

A térség turisztikai vonzerejét adhatja a kistérségben található számos a műemlék jellegű épület. Ezek többsége ma még leromlott állapotban lévő templom. Nagy látogatottságra számíthatna az Árpád-korban épült csengeri Református Templom, a csengersimai, szamostatárfalvai templomokkal együtt. A Szamos folyóra „fűzött” kistérségi települések mindegyike települése reménykedik a folyó jelenleg rossz vízminőségének javulásában, a fürdő-, vizitúrázó és horgászó vendégek nagyszámú újbóli megjelenésében. Ebben jelentős szerepe lenne a Szamos folyó magyar szakaszával párhuzamosan a gát tetején futó aszfaltozott kerékpárút kiépítésének.

A kistérségbe leginkább a kulturális és szórakoztató események, állami és nemzeti ünnepekhez kapcsolódó rendezvények, a város és falunapok, majálisok, koncertek miatt látogatnak a turisták. Kiemelkedő jelentőségű rendezvények közé sorolható a Csengerben rendszeresen megrendezésre kerülő Szatmári Zenei Napok és az Almanapok, továbbá a porcsalmai Zöldalma-napok. A szálláshelyek száma igen alacsony a kistérségben, a legtöbb a kistérség központjába koncentrálódik. A kereskedelmi szálláshelyek férőhelyeinek száma mindösszesen 60 - a kistérség teljes területén. Az alacsony idegenforgalmi számokat támasztja az is alá, hogy a kistérségben található turisztikai infrastruktúra kiépítettsége és minősége nem felel meg a vendégek elvárásainak.

5. A piackutatás eredményeinek bemutatása

A projekt feladata, hogy a vizsgált terület határ menti épületeinek hasznosítását vizsgálja. A projekt tehát tanulmányozza a határ mentiség társadalmi, gazdasági és egyéb aspektusait valamint a piackutatás, a vizsgált terület határ menti épületeinek hasznosíthatóságának elemzéséhez információt biztosít - az érintett célcsoportokat figyelembe véve. Ezen adatok feldolgozását követően javaslatot teszünk a funkcióvesztett ingatlanok – az igények által meghatározott - hasznosíthatóságára. Az alábbiakban **foglaljuk össze** a határ mindkét oldalán megfogalmazott igényeket:

Piackutatás eredményei a vezető partnernél

A magyar oldalon a projektben megjelölt célcsoportok által meghatározott igények az épület hasznosíthatóságát illetően eltérőek. A piackutatás a **komplex hasznosíthatóság** életképességét bizonyította az alábbiak szerint:

A célterület **aktív korú lakosai** azaz a **térség munkavállalói** elsősorban a **határátlépés során indokolt szolgáltatások** kiépítését látnák szívesen. A lakosság részéről megjelölt szolgáltatásokat (pénzváltó, útdíj vagy matrica értékesítő hely, bankautomata üzemeltetése, kisebb élelmiszer bolt, benzin kút)

egyértelműen piacképesen lehetne működtetni, de egyéb szolgáltatások kiegészítéseként. A szekunder vizsgálatok is azt bizonyították, hogy a jelenleg már schengeni határszakaszokon is ehhez hasonló szolgáltatások kiépülése valósult meg.

A **kis- és középvállalkozói** célcsoporttal folytatott interjúk során a **logisztikai tevékenység** kialakítására fogalmazódott meg egyértelmű igény, a célterületen jellemző iparágak igényeit is szem előtt tartva. Ez a típusú szolgáltatás (szállítás és raktározás) is csak az egyéb kiegészítő szolgáltatások kialakításával (szállás és éttermi szolgáltatás) lehet életképes. A mélyinterjúk esetében felmerült problémaként a határellenőrzés visszaállításának megoldása egy esetleges befektetés esetében. Egyértelmű igényként fogalmazódott meg konkrét befektetés csak hosszú távú bérleti szerződéssel és állami támogatásokkal tartják elképzelhetőnek.

A **közszéfera** –első sorban a határtérség önkormányzatai- által meghatározott hasznosítási lehetőségek esetében innovatív megoldásként, a **szociális gazdaság** megvalósítása merült fel. Lehetőségként fogalmazódott meg, hogy az ingatlanok részbeni vagy teljes üzemeltetése ilyen célú hasznosításban pl.: szociális szövetkezet létrehozásával valósuljon meg. A foglalkoztatási lehetőségek bővítésének elengedhetetlen eszköze a helyi keresletre reagáló, olyan gazdasági tevékenységek támogatása, fejlesztése, amelyek célja, hogy a munkanélküliek bevonásával a helyi közösség hasznát is szolgálja.

A projekttel érintett **ingatlan tulajdonosa** a Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt, valamint az ingatlant jelenleg használó Nemzeti Adó- és Vámhivatal nem nyilatkozott megkeresésünkre, de Románia Schengeni csatlakozását követően, ezen szervezet hatáskörébe kerülnek az érintett határátkelőkön található épületek. A szekunder vizsgálatok eredményeként elmondható, hogy az állam dönt az ilyen jellegű épületek sorsáról és amennyiben megtörténik Románia schengeni övezetbe való csatlakozása, mielőbb meg kell valósítani az egyéb hasznosítási lehetőségek feltételeit.

Piackutatás eredményei a projekt partnernél

A projekt partnernél (Szatmár Megyei Tanács) elkészült piackutatás szerint, a lakossági és a kis- és középvállalkozói célcsoport esetében is közel hasonló igények fogalmazódtak meg a saját épület hasznosíthatóságát illetően. Kérdőíves felmérések során egyértelműen az derült ki, hogy a hasznosíthatóság jellemzően **kereskedelmi tevékenység** (bevásárló központ/outlet) lehetne, ezt kiegészítő szolgáltatásokkal.

Az **aktív korú lakosság**, mint potenciális fogyasztók és munkavállalók a **kereskedelmi központ** kialakítása mellett **étkezési szolgáltatások** (gyorsétterem, vendéglő, kávézó) valamint **idegenforgalmi** tájékoztató központ, útdíj-forgalmazó iroda megvalósítását javasolták.

A **kis- és középvállalkozói célcsoport** a **kereskedelmi tevékenység** mellett **energetikai** befektetési lehetőség megvalósítását javasolták potenciális befektetőként. Az általuk azonosított legfontosabb problémák a következők: (az ingatlan jogállásával kapcsolatos bizonytalanság, a határellenőrzés újbóli bevezetése esetén a befektetett összeg elvesztése, hiányos infrastruktúra, jelentős bürokrácia megléte). A romániai vállalkozók a tanulmányban szereplő infrastruktúrába való beruházással kapcsolatban visszafogottak, részben még az érdemi vitára sem nyitottak. Ennek oka részben Románia Schengeni csatlakozásának ismétlődő elhalasztása, valamint a várhatóan hatalmas bürokratikus teher egy ilyen ingatlan felhasználása esetén.

A román **hatóságok** nem mutattak egyértelmű érdeklődést az infrastruktúra hasznosításával kapcsolatban. Az infrastruktúra fejlesztését annak tulajdonosa/kezelője kellene, hogy elvégezze. Több esetben is felmerült az ingatlan jövőbeni átadásának lehetősége a Szatmár Megyei Tanács felé, azonban a működtetést egy magán kezelő cégnek lenne célszerű átadni. A megye mezőgazdasági



termelői érdekeltek egy raktározási/értékesítési központ kialakításában is. A textil ipari/készruha termelők számára előnyt jelenthet egy outlet típusú létesítmény kialakítása.

6. Ingatlan bemutatása

A jelenleg a Csengersimai határátkelő állomásként használt ingatlan 46.100 m² szilárd útburkolattal (60 kamion parkolóval), 21.400 m² zöldfelülettel, és jelentős épület komplexummal rendelkezik. Románia schengeni csatlakozást követően a fejlesztési helyszínt funkcióvesztett épületek alkotják majd, hiszen a határellenőrzés jelenlegi formában megszűnik. A csatlakozást követően az épületeket a Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt. hasznosíthatja.

A jelenleg a területen található épületeket az alábbi táblázatban mutatjuk be, a piros színnel jelzett épületek esetében nem kalkuláltunk más hasznosítási formával. Az épületekről készült képek a mellékletben találhatóak:

KILÉPŐ oldal:

Kilépő oldali teherforgalmi kezelőépület	kétszintes épület szintenként 805 m ²
Hidegraktár	383 m ²
Garázs	165 m ²
Mérlegház	42 m ²

KILÉPŐ és BELÉPŐ oldal között:

Személyforgalmi kezelőépület	435 m ²
Személyforgalmi vizsgáló	364,5 m ²
Személygépkocsi vizsgáló (fedett)	140 m ²
Vizesblokk (fedett)	64 m ²

BELÉPŐ oldal:

Belépő oldali teherforgalmi kezelőépület	kétszintes épület szintenként 835 m ²
Vizsgáló raktár	729 m ²
Karám	144 m ²
Mérlegház	42 m ²

Az egyéb jellegű hasznosítás elmaradása esetén a funkcióvesztett épületek, és azok környezete további állagromlást szenved. Jelenleg használat alatt áll minden épület, hiszen határ ellenőrző pontként funkcionál a teljes komplexum, így az üzemeltetés költségeit és személyi feltételeit a vámhatóság és az adóhatóság biztosítja.



7. Alternatív hasznosítási lehetőségek elemzése

A megfelelő alternatíva kiválasztási módszere

A projekt egyik célja, hogy a megvalósítható megoldási javaslatok közül a leghatékonyabb kerüljön kiválasztásra, pénzügyi-gazdasági és egyéb szakmai szempontok alapján a piackutatás eredményeként a **célcsoportok által meghatározott igények** figyelembevételével. Az alternatíva elemzés nemcsak a beruházási költségeket, hanem a működtetési költségeket is figyelembe vette. A számítások 10 éves referencia-időszakra vonatkoznak, beleértve a megvalósítás/beruházás idejét is. A kiválasztási módszer közgazdasági költségekre épül, azaz ÁFA-t nem tartalmazó, folyó áron meghatározott költségekre.

A projekt tervezése során műszakilag, illetve jogilag megvalósíthatatlan változatok nem merültek fel. A megfelelő változat kiválasztása a következő alternatíva elemzés és kiválasztási módszer alkalmazásával történt.

Annak eldöntésére, hogy a lehetséges megoldások közül melyik kerüljön kiválasztásra, a több szempontú, súlyozott értékelés módszere került alkalmazásra.

Az alábbi szempontrendszer szerinti összehasonlítás történt:

- pénzügyi finanszírozhatóság: rendelkezésre álló források, beruházási érték.
- társadalmi hasznosság: munkahelyek számára gyakorolt hatásokat,
- gazdasági életképesség: a tevékenység szakmai, piaci fenntarthatóságának értékelése, nyereség nagysága,
- gazdasági életképesség: megtérülési idő vizsgálata.

Az alternatíva elemzés ezen módszere alkalmas arra, hogy a különböző fejlesztési alternatívák összehasonlítása azonos szempontok alkalmazásával történjen, és kiválasztásra kerüljön a fejlesztés megvalósításának optimális változata, amely később kijánlható befektetők számára.

Megvalósítható változatok meghatározása

A fejezet célja felvázolni olyan beavatkozási javaslatokat a projekt által érintett területre vonatkozóan, amely különböző alternatívákat kínál a funkcióvesztett terület rehabilitálására vonatkozóan a piac diktálta igények figyelembevételével. A csengersimai határátkelő területén lévő - a schengeni csatlakozás miatt funkcióvesztett - épületek fejlesztésére vonatkozóan három alternatíva merült fel a megvalósíthatósági tanulmányban.

- **„A” alternatívaként** a kétszintes 1.670 m²-es „Belépő oldali teherforgalmi kezelő” épület kerülne **szállásférőhelyként** (27 db kétágyas és 2 db 6 ágyas) illetve bérbeadási célra üzlethelyiségként (10 db) átalakításra. Az ingatlan ezáltal elláthat turisztikai funkciót is, de elsősorban a logisztikai tevékenységre (kamionos forgalomra) alapozva az átmenő forgalom szálláshely igényét elégítené ki. A jelenleg irodaként funkcionáló helyiségek üzlethelyiségként (pénzváltó, útdíj vagy matrica értékesítő hely, bankautomata üzemeltetése, funkcionálhatnak, 2 db nagyobb alapterületű üzlet (élelmiszer bolt), 8 db kis alapterületű üzlethelyiség kerülne kialakításra, mely bérbeadással lesz hasznosítva. A **lakosság részéről megjelölt szolgáltatásokat** így piacképesen lehetne üzemeltetni.
- **B” alternatívaként** megmarad az „A” alternatívában megjelölt ingatlan és e mellett a kétszintes 1.610 m²-es „Kilépő oldali teherforgalmi kezelő” épület bentlakásos otthonként



történő hasznosítását javasoljuk 11 db 2 ágyas szoba kialakításával. A földszinten kialakításra kerülne egy nagyüzemi konyha is, mely mind a bentlakásos otthon, mind a másik épületben elszállásolt turisták és az ott dolgozók meleg étkeztetését is szolgálná. Az épület tetőtérében található irodák mellett, -melyek adminisztratív helyiségként funkcionálnak-, a tetőtérben található konferenciaterem a családi rendezvények megszervezésére, lebonyolítására hasznosítható. Ezen hasznosítási mód esetében lehet figyelembe venni a **közzsféra** igényét innovatív megoldásként, a **szociális gazdaság** megvalósítását. Lehetőséggént fogalmazódott meg, hogy az ingatlanok részbeni vagy teljes üzemeltetése ilyen célú hasznosításban pl.: szociális szövetkezet létrehozásával valósuljon meg. Kiegészítő szolgáltatásként pedig a étkeztetés is megvalósulna a szállásférőhely szolgáltatás mellett.

- A „C” **alternatívaként** a jelenleg is főként raktárként funkcionáló épületek logisztikai célú hasznosítására kerülne sor: vizsgáló raktár (729 m²), személyforgalmi vizsgáló (365 m²), hidegraktár (383 m²), garázs (165 m²), személyforgalmi kezelőépület (435m²). A személyforgalmi vizsgálóban jelenleg is működő irodákban az adminisztratív tevékenységek biztosíthatók, a többi épület pedig raktárként kerülne hasznosításra. A **kis- és középvállalkozói** célcsoport igényei is kielégítésre kerülhet ezáltal, hiszen a **logisztikai tevékenység** kialakítására fogalmazódott meg egyértelmű igény, a célterületen jellemző iparágak igényeit is szem előtt tartva.

„A” alternatíva „Belépő oldali teherforgalmi kezelő” épület funkcióváltása

Az „A” alternatíva a „Belépő oldali teherforgalmi kezelő” épületének funkcióváltó beruházását tartalmazza. A kétszintes épület szintenként 805 m² azaz mindösszesen 1.670 m²-es. Az ingatlan az alábbi épületrészekből áll és az alábbi funkciókkal terveztünk:

Földszint jelenlegi funkciók	Tervezett funkciók
Teherforgalmi kezelőterület A földszinti épületrész jobb szárnyában jelenleg is 8 kisebb alapterületű vámiroda valamint két nagyobb alapterületű vám iroda található, a helyiségek igényelte vizesblokkokkal és kiszolgáló helyiségekkel.	Üzlethelyiségek Az épület jobb szárnyában található irodák üzlethelyiséggé történő hasznosítását javasoljuk, méghozzá 2 db nagyobb alapterületű üzlet és 8 db kis alapterületű üzlethelyiség kerülne kialakításra, hiszen a jelenlegi kialakítás ezt indokolja. Az üzleteket bérbeadással lenne célszerű tovább hasznosítani, olyan szolgáltatások kialakítására, melyet a turisztikai szállásadás vagy a kamionos vagy az átmenő forgalom igényelhet. (matrica értékesítő hely, boltok stb)
A földszinti épületrész bal oldali szárnyában jelenleg 12 db átlagosan 13 m ² -es olyan helyiség (iroda, labor, büfé) található, melyet a vámhatóság szállítmányozási adminisztrációra használ. Mindezek mellett egy nagy alapterületű várócsarnok (92 m ²) egy 58m ² előtér és olyan közös vizesblokk áll rendelkezésre, amely mindösszesen 44m ² .	Szobák Az épület bal szárnyában található irodákból a jelenlegi kialakítást is figyelembe véve 12 db 2 ágyas szoba kerülne kialakításra, melyhez közös vizesblokk kerülne megépítésre a szobák igényelte kapacitással. A várócsarnok és az előtér a közös helyiségek (recepció) funkcióját látná el. Ezen szállásférőhelyek az alacsonyabb árkategóriájú szolgáltatás nyújtására lennének alkalmasak. (kamionos forgalom)
Tetőtér jelenlegi funkciók A tetőtér jobb oldali szárnyában lévő helyiségek jelenleg is vendégszobaként (5 db átlagban 17m ² -es) és öltözőként (2 db 38m ² -es) funkcionálnak. Ezen helyiségek mellett	Tervezett funkciók Szobák Az épület jobb szárnyában található vendégszobákból 5 db 2 ágyas és 2 db nagyobb kapacitású 6 ágyas szoba kerülne kialakításra,



közös vizesblokk található	melyhez a jelenleg is meglévő közös vizesblokk tartozna.
A tetőtér bal oldalán jelenleg egy 219 m ² -es bővítési lehetőségre alkalmas kihasználatlan, egy légterű helyiség található.	Az épület bal szárnyában található üres tetőtérből 10 db 20m-es 2 ágyas szoba kerülne kialakításra, minden szobához önálló vizesblokkal.

Tervezett beruházási költségek

A projekt megvalósításához szükséges összes beruházási költség			
	Nettó költség	Áfa	ÖSSZESEN
I. Előkészítési költségek	7 500 000	2 025 000	9 525 000
Műszaki terv dokumentációs	2 500 000	675 000	3 175 000
Bérleti jog 5 évre	5 000 000	1 350 000	6 350 000
II. Megvalósítási költségek	41 061 600	11 086 632	52 148 232
Bérleti díj/év	1 000 000	270 000	1 270 000
Szolgáltatások igénybevételének költségei (műszaki ellenőr)	460 000	124 200	584 200
Építési költségek	30 201 600	8 154 432	38 356 032
Eszközbekészítések költségei:	9 400 000	2 538 000	11 938 000
III. Egyéb költségek	500 000	135 000	635 000
Összesen:	49 061 600	13 246 632	62 308 232

A teljes ingatlan komplexum a 2003. években épült, így az érintett „Belépő oldali teherforgalmi kezelő” épület jó állapotú, nagyobb felújításra nem szorul. Az építési költségek az épület tetőtérében található 219 m²-es jelenleg is kihasználatlan helyiség átalakítási költségeit tartalmazzák 120 eFt/m²-es átlagáron számolva. Ezen helyiségből 10 db 20 m²-es 2 ágyas szoba vizesblokkal kerül kialakításra, valamint a szükséges kiegészítő helyiségek. Az építés költségei tartalmazzák még a földszinten egy 32,71 m²-es vizesblokk kialakítását, mert a jelenleg rendelkezésre álló vizesblokk nem tudná kiszolgálni a tervezett szobaszámot. Az eszközbekészítés a szobák belső felszerelését foglalja magába 300 eFt/2 ágyas szoba áron. Az épületben további beruházásra nincs szükség, hiszen a jelenlegi kialakításokat figyelembe vettük a tervezett funkciók tervezése során. A karbantartási költségek közé lett betervezve egy tisztító festés költsége a teljes épület tekintetében. A beruházási költségek között a 5 éves bérleti jog megvásárlása mellett egy minimális éves bérleti díj költségével valamint az átalakítások igényelte tervezés és műszaki ellenőrzés költségeivel számoltunk. A teljes beruházási költség 49.061.600 Ft.

Üzemeltetési feltételek előrejelzése

A befektető, a beruházás megvalósítását követően üzemeltetni kívánja a létrejövő komplexumot. Az üzemeltetés és karbantartás legfontosabb költségei a beruházás épületeihez és azok üzemeltetéséhez kapcsolódóan az alábbiak:

- Üzemeltetési költségeken belül: rezsi költségek, személyi jellegű kifizetések, egyéb igénybevett szolgáltatások, vendéglátás költségei, egyéb anyag költségek.
- Karbantartási költségek, melyek a szolgáltatási költségeket tartalmazzák.



Ezen költségek az alábbiak szerint oszlanak meg egy teljes működési évben példaként az első fenntartási évet a 2014. évet vizsgálva:

- Üzemeltetési költségek: 46.687.903 Ft
- Karbantartási költségek: 2.610.000 Ft

Az épületben 5 fő főállású dolgozó foglalkoztatását tervezzük, 3 fő szobalány, 1 fő karbantartó, 1 fő recepciós alkalmazásával.

Pénzügyi és gazdasági mérőszámok előrejelzése

Az „A” változatában „Belépő oldali teherforgalmi kezelő” épület funkcióváltása valósul meg, amely kapcsán az épület felújítására, a hozzá kapcsolódó eszközbeszerzésekre és szolgáltatások igénybevételére kerül sor. A projekt működési költségeit és a projektből származó bevételeket az alábbi táblázatok foglalják össze.

Az új funkciók kialakítását követően a bevételek esetében a kiadásra kerülő üzletek bérleti díjával (1.000 Ft/m²) és a kialakításra kerülő szállásférőhely szolgáltatás bevételeivel kalkuláltunk (10.000 Ft/2 ágyas szobák valamint 25.000 Ft/6 ágyas szobák) úgy hogy a kihasználtság 50%.

A bevételek és kiadások, valamint a beruházási költségek figyelembe vételével ez a beruházás a működés 6 évében térül meg, viszont jelentős beruházási igénye van, azaz tőkeerős befektetést igényel.

A tervezett szállásférőhely és egyéb szolgáltatások kiépítésével a település vonzereje jelentősen megnövekedhet, amely kedvező gazdasági, társadalmi és munkaerő-piaci folyamatokat indíthat el. A **térség munkavállalói** által megfogalmazott a **határátlépés során indokolt szolgáltatások** kiépítése megvalósulhatna (pénzváltó, útdíj vagy matrica értékesítő hely, bankautomata üzemeltetése, kisebb élelmiszer bolt)a szálláshely szolgáltatások kiegészítéseként. A szekunder vizsgálatok is azt bizonyították, hogy a jelenleg már schengeni határszakaszokon is ehhez hasonló szolgáltatások kiépítése piacképes.

BUILDINGS



A projekt működési költségeit a következő táblázat mutatja be.

MŰKÖDÉSI KÖLTSÉGEK										
	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
	1. év	2. év	3. év	4. év	5. év	6. év	7. év	8. év	9. év	10. év
1. Üzemeltetési költség	46 687 903	48 846 510	51 107 774	53 476 669	55 958 414	58 558 484	61 282 622	64 136 853	67 127 499	70 261 190
1.1. Változó költség	45 987 903	48 111 510	50 336 024	52 666 332	55 107 560	57 665 087	60 344 555	63 151 883	66 093 280	69 175 261
Gáz	31 343 677	32 910 861	34 556 404	36 284 224	38 098 435	40 003 357	42 003 525	44 103 701	46 308 886	48 624 331
Víz	1 071 097	1 124 652	1 180 884	1 239 929	1 301 925	1 367 021	1 435 372	1 507 141	1 582 498	1 661 623
Áram	3 983 729	4 182 915	4 392 061	4 611 664	4 842 247	5 084 360	5 338 578	5 605 507	5 885 782	6 180 071
Béreköltségek	8 789 400	9 053 082	9 324 674	9 604 415	9 892 547	10 189 324	10 495 003	10 809 853	11 134 149	11 468 173
Egyéb igénybevett szolgáltatások	600 000	630 000	661 500	694 575	729 304	765 769	804 057	844 260	886 473	930 797
Vendéglátás költségei	100 000	105 000	110 250	115 763	121 551	127 628	134 010	140 710	147 746	155 133
Egyéb anyagköltség	100 000	105 000	110 250	115 763	121 551	127 628	134 010	140 710	147 746	155 133
1.2. Állandó költség	700 000	735 000	771 750	810 338	850 854	893 397	938 067	984 970	1 034 219	1 085 930
Nyomtatvány, irodaszer	100 000	105 000	110 250	115 763	121 551	127 628	134 010	140 710	147 746	155 133
Kommunikáció	300 000	315 000	330 750	347 288	364 652	382 884	402 029	422 130	443 237	465 398
Marketing	300 000	315 000	330 750	347 288	364 652	382 884	402 029	422 130	443 237	465 398
2. Karbantartási költség	2 610 000	2 662 200	2 715 444	2 769 753	2 825 148	2 881 651	2 939 284	2 998 070	3 058 031	3 119 192
2.1. Változó költség	2 610 000	2 662 200	2 715 444	2 769 753	2 825 148	2 881 651	2 939 284	2 998 070	3 058 031	3 119 192
Karbantartási szolgáltatás	2 610 000	2 662 200	2 715 444	2 769 753	2 825 148	2 881 651	2 939 284	2 998 070	3 058 031	3 119 192
ÖSSZESEN	49 297 903	51 508 710	53 823 218	56 246 422	58 783 562	61 440 135	64 221 906	67 134 923	70 185 530	73 380 382

A projektből származó bevételeket az alábbi táblázat szemlélteti.

	1. év	2. év	3. év	4. év	5. év	6. év	7. év	8. év	9. év	10. év
1. Bérleti díj üzletek	2 637 360	2 690 107	2 743 909	2 798 788	2 854 763	2 911 859	2 970 096	3 029 498	3 090 088	3 151 889
2. Szállásdíj	58 400 000	59 568 000	60 759 360	61 974 547	63 214 038	64 478 319	65 767 885	67 083 243	68 424 908	70 477 655
3. ÖSSZESEN	61 037 360	62 258 107	63 503 269	64 773 335	66 068 801	67 390 177	68 737 981	70 112 741	71 514 995	73 629 544



„B” alternatíva „Belépő oldali teherforgalmi kezelő” épület és „Kilépő oldali teherforgalmi kezelő” épület funkcióváltása

„B” alternatívaként megmarad az „A” alternatívában megjelölt ingatlan (szálláshely kialakítása és kiegészítő szolgáltatások) és e mellett a kétszintes 1.610 m²-es „Kilépő oldali teherforgalmi kezelő” épület bentlakásos otthonként/szociális intézményként történő hasznosítását javasoljuk 11 db 2 ágyas szoba kialakításával. A földszinten kialakításra kerülne egy nagyüzemi konyha is, mely mind a bentlakásos otthon, mind a másik épületben szállást igénybe vevők és az ott dolgozók meleg étkeztetését is szolgálná. Az épület tetőtérében található irodák mellett, -melyek adminisztratív helyiségként funkcionálnak-, a tetőtérben található konferenciaterem a családi rendezvények megszervezésére, lebonyolítására hasznosítható.

„A” alternatívában bemutatott „Belépő oldali teherforgalmi kezelő” épület funkcióváltásának bemutatását nem ismételnénk meg, kizárólag a „Kilépő oldali teherforgalmi kezelő” épületének átalakítását mutatnánk be az alábbiakban:

Földszint jelenlegi funkciók	Tervezett funkciók
Teherforgalmi kezelőterület A földszinti épületrészben (amely mindösszesen 805 m ²) jelenleg 16 db kisebb alapterületű vámiroda egy 54 m ² -es váró és egyéb irodák találhatóak a hozzájuk kapcsolódó vizesblokkokkal és kiszolgáló helyiségekkel. Az épület jobb oldali részén jelenleg is étterem működik egy melegítő konyhával és a szükséges helyiségekkel közel 200 m ² -en.	Bentlakásos otthon/szociális intézmény Az intézményben 11 db 2 ágyas szoba kerülne kialakításra úgy, hogy 3 irodahelyiségből 43m ² -en közös vizesblokkokat alakítanánk ki a meglévő vizesblokkok figyelembe vételével. Az épület jelenlegi felosztása ezt lehetővé teszi különösebb átalakítás nélkül, az 54 m ² -es helyiségből társalgó és egy szobából orvosi szobát alakítanánk ki. A földszinten kialakításra kerülne egy nagyüzemi konyha és étterem, mely mind a bentlakásos otthon, mind a másik épületben szállást igénybe vevők és az ott dolgozók meleg étkeztetését is szolgálná
Tetőtér jelenlegi funkciók	Tervezett funkciók
A tetőtérben szintén 805 m ² -en egy 208m ² -es konferencia terem található két nagy alapterületű irattár egyenként 40m ² -ek, két 12 m ² -es iroda, valamint két 42m ² -es jelenleg öltözőként funkcionáló helyiség a hozzájuk kapcsolódó kiszolgáló vizes helyiségekkel.	Közösségi terem és irodák Az épület tetőtérében a meglévő helyiségek változatlanul hagyása mellett kisebb és nagyobb irodák kerülnének kialakításra, melyek adminisztratív helyiségként szolgálnak a bentlakásos intézmény és a konyha működtetése végett. A nagy konferenciaterem a családi rendezvények megszervezésére, lebonyolítására lesz alkalmas.

Tervezett beruházási költségek

A „B” változatban két épület kerül hasznosításra. Az „A” változatban bemutattuk a „Belépő oldali teherforgalmi kezelő” épület beruházással érintett területeit. A „B” változatban ez tovább bővül a „Kilépő oldali teherforgalmi kezelő” épület beruházásaival. Az épület jó állapotú, festési munkálatokra a karbantartási költségek között különítettünk el keretösszeget. Az épület jelenlegi szerkezete alkalmas arra, hogy a tervezett bentlakásos otthont és nagyüzemi konyhát nagyobb átalakítás nélkül befogadja. Az építési költségek az épület földszintjén 43,06 m²-es vizesblokk kialakítását foglalja magában 120 eFt/m²-es átlagáron számolva. Ezen épület esetében nagyobb eszközbeszerzési költséggel számolunk, amely három részre oszlik. A bentlakásos otthon szobáinak belső felszerelését foglalja magába 300 eFt/2 ágyas szoba áron, egy nagy társalgó és könyvtár



berendezését kalkuláltuk 1.000 eFt áron, valamint a nagyüzemi konyha teljes felszereléséből áll. A költségeket a konyha eszközbeszerzése növeli meg jelentősen itt 10 millió Ft-tal számoltunk. A beruházási költségek között az 5 éves bérleti jog megvásárlása mellett egy minimális éves bérleti díj költségével valamint az átalakítások igényelte tervezés és műszaki ellenőrzés költségeivel számoltunk. A teljes beruházási költség a két épület vonatkozásában 74.368.800 Ft.

Az alábbi táblázat a két épület beruházási költségeit foglalja össze:

A projekt megvalósításához szükséges összes beruházási költség			
	Nettó költség	Áfa	ÖSSZESEN
I. Előkészítési költségek	11 500 000	3 105 000	14 605 000
Műszaki terv dokumentációs	3 500 000	945 000	4 445 000
Bérleti jog 5 évre	8 000 000	2 160 000	10 160 000
II. Megvalósítási költségek	62 068 800	16 758 576	78 827 376
Bérleti díj/év	2 000 000	540 000	2 540 000
Szolgáltatások igénybevételének költségei (műszaki ellenőr)	700 000	189 000	889 000
Építési költségek	35 368 800	9 549 576	44 918 376
Eszközbeszerzések költségei:	24 000 000	6 480 000	30 480 000
III. Egyéb költségek	800 000	216 000	1 016 000
Összesen:	74 368 800	20 079 576	94 448 376

Üzemeltetési feltételek előrejelzése

Jelen alternatíva során a bemutatott két épület hasznosítására kerül sor. Az „A” alternatívában bemutatott épülethasznosítás mellett a „Kilépő oldali teherforgalmi kezelőépület” földszintjén bentlakásos otthon és egy nagyüzemi konyha, az épület tetőterében irodák valamint egy nagy rendezvényterem kialakítását tervezzük megvalósítani. Az épületben 10 fő főállású dolgozó foglalkoztatását tervezzük, 3 fő a bentlakásos otthonban szakképzett munkaerő, 2 fő takarító, 1 fő karbantartó, 4 fő nagyüzemi konyhán dolgozó munkavállaló.

Az üzemeltetés és karbantartás legfontosabb költségei a jelen alternatívában bemutatott épületekhez és azok üzemeltetéséhez kapcsolódóan az alábbiak:

- Üzemeltetési költségeken belül: rezszi költségek, személyi jellegű kifizetések, egyéb igénybevett szolgáltatások, vendéglátás költségei, egyéb anyag költségek valamint egyéb állandó költségek.
- Karbantartási költségek, melyek a szolgáltatási költségeket tartalmazzák.

Ezen költségek az alábbiak szerint oszlanak meg egy teljes működési évben példaként az első fenntartási évet a 2014. évet vizsgálva:

- Üzemeltetési költségek: 96.535.532 Ft
- Karbantartási költségek: 4.845.000 Ft



A költségeket összehasonlítva az érzékelhető, hogy az „A” alternatívával összehasonlítva arányaiban nőttek a fenti költségek, hiszen a projektben több épület került hasznosításra, így azok költségei is tervezésre kerültek.

Pénzügyi és gazdasági mérőszámok előrejelzése

A „B” változatában „Belépő oldali teherforgalmi kezelő” épület valamint a „Kilépő oldali teherforgalmi kezelőépület” funkcióváltása valósul meg, amely kapcsán az épület felújítására és átalakítására, a hozzá kapcsolódó eszközbeszerzésekre és szolgáltatások igénybevételére kerül sor.

A projekt működési költségeit és a projektből származó bevételeket az alábbi táblázatok foglalják össze.

Az új funkciók kialakítását követően a bevételek esetében a kiadásra kerülő üzletek bérleti díjával (1.000 Ft/m²) és a kialakításra kerülő szállásférőhely szolgáltatás bevételeivel kalkuláltunk (10.000 Ft/2 ágyas szobák valamint 25.000 Ft/6 ágyas szobák) úgy hogy a kihasználtság 50% ahogyan az „A” alternatívában már bemutattuk. Mindezek mellett a bentlakásos otthon üzemeltetése során a férőhelyeket figyelembe véve ellátási díjjal és állami normatív támogatással mint bevétellel számoltunk.

A bevételek és kiadások, valamint a beruházási költségek figyelembe vételével ez a beruházás már a működés 3 évében megtérül, viszont jelentős beruházási igénye van, hiszen két épület beruházási költségeit kell megfinanszíroznia a befektetőnek.

A projekt megvalósulásával ez a beruházás is növelheti – nagyobb mértékben, mint az „A” megoldás - a település vonzerejét, ami kedvezően hat a gazdasági, társadalmi és munkaerő-piaci folyamatokra. Ezen hasznosítási forma esetében kerülhet előtérbe a **szociális gazdaság mely a piackutatás során igényként merült fel**, akár egy szociális szövetkezet kialakítása. Olyan szociális szövetkezet létrehozás a cél, ahol a térségben munka nélkül élő és mindennapi megélhetési problémákkal küzdő hátrányos helyzetű emberek önfenntartásának valósulhat meg, ezáltal lehetőséget biztosít a szegénységben élőknek hogy csatlakozzanak egy gazdasági, termelő tevékenységet végző közösséghez, ahol a munkában együttműködő társakkal együtt, előteremthetik a mindennapi megélhetéshez szükséges jövedelmüket. A hátrányos helyzetű tagok önfenntartása a szövetkezetben végzett tevékenységük által biztosított legyen- a szociális gazdaságban működő szervezet segítse elő hátrányos helyzetű álláskeresőket és inaktívakat újbóli munkába állását és szövetkezeti taggá válását



A projekt során létrehozott beruházás működtetési költségeit az alábbi táblázat foglalja össze.

MŰKÖDÉSI KÖLTSÉGEK										
	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
	1. év	2. év	3. év	4. év	5. év	6. év	7. év	8. év	9. év	10. év
1. Üzemeltetési költség	96 535 532	100 834 945	105 333 507	110 040 702	114 966 472	120 121 243	125 515 945	131 162 043	137 071 553	143 257 082
1.1. Változó költség	95 335 532	99 574 945	104 010 507	108 651 552	113 507 864	118 589 705	123 907 831	129 473 522	135 298 607	141 395 488
Gáz	58 183 950	61 093 148	64 147 805	67 355 195	70 722 955	74 259 103	77 972 058	81 870 661	85 964 194	90 262 403
Víz	1 988 300	2 087 715	2 192 101	2 301 706	2 416 791	2 537 631	2 664 512	2 797 738	2 937 625	3 084 506
Áram	7 395 082	7 764 836	8 153 078	8 560 732	8 988 768	9 438 207	9 910 117	10 405 623	10 925 904	11 472 199
Béreköltségek	26 368 200	27 159 246	27 974 023	28 813 244	29 677 641	30 567 971	31 485 010	32 429 560	33 402 447	34 404 520
Egyéb igénybevett szolgáltatások	1 000 000	1 050 000	1 102 500	1 157 625	1 215 506	1 276 282	1 340 096	1 407 100	1 477 455	1 551 328
Vendéglátás költségei	200 000	210 000	220 500	231 525	243 101	255 256	268 019	281 420	295 491	310 266
Egyéb anyagköltség	200 000	210 000	220 500	231 525	243 101	255 256	268 019	281 420	295 491	310 266
1.2. Állandó költség	1 200 000	1 260 000	1 323 000	1 389 150	1 458 608	1 531 538	1 608 115	1 688 521	1 772 947	1 861 594
Nyomtatvány, irodaszer	200 000	210 000	220 500	231 525	243 101	255 256	268 019	281 420	295 491	310 266
Kommunikáció	500 000	525 000	551 250	578 813	607 753	638 141	670 048	703 550	738 728	775 664
Marketing	500 000	525 000	551 250	578 813	607 753	638 141	670 048	703 550	738 728	775 664
2. Karbantartási költség	4 845 000	4 941 900	5 040 738	5 141 553	5 244 384	5 349 271	5 456 257	5 565 382	5 676 690	5 790 223
2.1. Változó költség	4 845 000	4 941 900	5 040 738	5 141 553	5 244 384	5 349 271	5 456 257	5 565 382	5 676 690	5 790 223
Karbantartási szolgáltatás	4 845 000	4 941 900	5 040 738	5 141 553	5 244 384	5 349 271	5 456 257	5 565 382	5 676 690	5 790 223
ÖSSZESEN	101 380 532	105 776 845	110 374 245	115 182 255	120 210 856	125 470 514	130 972 202	136 727 425	142 748 243	149 047 306

A projekt üzemeltetése során tervezett bevételek alapvetően belépőjegyből származhatnak.

	1. év	2. év	3. év	4. év	5. év	6. év	7. év	8. év	9. év	10. év
1. Ellátási díj	1 490 000	1 519 800	1 550 196	1 581 200	1 612 824	1 645 080	1 677 982	1 711 542	1 745 772	1 780 688
2. Bérleti díj üzletek	2 637 360	2 690 107	2 743 909	2 798 788	2 854 763	2 911 859	2 970 096	3 029 498	3 090 088	3 151 889
3. Szállásdíj	58 400 000	59 568 000	60 759 360	61 974 547	63 214 038	64 478 319	65 767 885	67 083 243	68 424 908	70 477 655
4. Egyéb bevétel (állami normatív támogatás)	65 560 000	66 871 200	68 208 624	69 572 796	70 964 252	72 383 537	73 831 208	75 307 832	76 813 989	78 350 269
3. ÖSSZESEN	128 087 360	130 649 107	133 262 089	135 927 331	138 645 878	141 418 795	144 247 171	147 132 115	150 074 757	153 760 501



„C” alternatíva Épületek logisztikai célú hasznosítása

Az „C” alternatívaként a jelenleg is főként raktárként funkcionáló épületek logisztikai célú hasznosítására kerülne sor: vizsgáló raktár (729 m²), személyforgalmi vizsgáló (365 m²), hidegraktár (383 m²), garázs (165 m²), személyforgalmi kezelőépület (435m²). A személyforgalmi vizsgálóban jelenleg is működő irodákban az adminisztratív tevékenységek biztosíthatóak, a többi épület pedig raktárként kerülne hasznosításra.

Jelenlegi funkciók	Tervezett funkciók
Vizsgáló raktár (729m ²) a Belépő oldali teherforgalmi kezelő épülethez tetővel csatlakozó épület jelenleg is raktárként funkcionál	A tervezettek szerint továbbra is raktárépületként kerül hasznosításra, a belépő oldalon jelentős kamionparkoló valamint szilárd útburkolat csatlakozik közvetlenül hozzá, így ideális nagyobb rakományok tárolására.
Személyforgalmi vizsgáló (365 m ²) a belépő és kilépő oldal között elhelyezkedő épületben a személyforgalmi ellenőrzést végzik. Jelenleg is 3 helyőrségi és vámiroda található vizesblokkal az épületben, és egy nagy alapterületű vámkezelő terület 284 m ² -en.	Az épületben a vámkezelő terület helyén raktár kerülne kialakításra, a meglévő 3 db iroda továbbra is adminisztratív tevékenység ellátására szolgálhat, ahol az összes raktárterület és logisztikai szolgáltatás adminisztratív részlege működne.
Hidegraktár (383 m ²) a Kilépő oldali teherforgalmi kezelő épülethez tetővel csatlakozó épület jelenleg is raktárként funkcionál	A tervezettek szerint továbbra is raktárépületként kerül hasznosításra, a kilépő oldalon jelentős kamionparkoló valamint szilárd útburkolat csatlakozik közvetlenül hozzá, így ideális nagyobb rakományok tárolására.
Garázs (165 m ²) jelenleg a vámparancsnokság szolgálati autóinak garázsaként funkcionál	Kisebb mennyiségű rakomány tárolására lesz alkalmas.
Személyforgalmi kezelőépület (435m ²) a belépő és kilépő oldal között elhelyezkedő épületben a személyforgalmi (személy gépjárművek) ellenőrzését végzik. Hosszan fedett terület kapcsolódik hozzá, önálló vizesblokkal.	A két oldalról is megközelíthető épület nagyobb raktárként kerülne hasznosításra, jelentős szilárd útburkolat kapcsolódik hozzá.
Mérlegház a kilépő és belépő oldalon egy-egy 42m ² -42m ² mérlegház található, amely funkciójában nem módosul	Továbbra is mérlegházként funkcionálna az esetleges súlymérések, mérlegelések elvégzésére.

Tervezett beruházási költségek

A „C” alternatívaként a fentiekben bemutatásra kerülő logisztikai célú hasznosítás során közel 2100 m² raktárkapacitás kerül kialakításra. Ezen esetben építési költség nem került betervezésre, mivel a beruházásba bevont épületek jelenleg is raktár funkciót töltenek be. Az állagmegóváshoz szükséges felújítási munkák költségeit a karbantartási költségek közé terveztük be. Az irodai eszközök és bútorok beszerzése az eszközbeszerzések költségSORRA terveztük 900 eFt értékben. A beruházási költségek között az 5 éves bérleti jog megvásárlása mellett bérleti díj költségével számoltunk. A teljes beruházási költség az épületek vonatkozásában 11.700.000 Ft.



A projekt megvalósításához szükséges összes beruházási költség			
	Nettó költség	Áfa	ÖSSZESEN
I. Előkészítési költségek	8 000 000	2 160 000	10 160 000
Bérleti jog 5 évre	8 000 000	2 160 000	10 160 000
II. Megvalósítási költségek	2 900 000	783 000	3 683 000
Bérleti díj/év	2 000 000	540 000	2 540 000
Eszközbeszerzések költségei:	900 000	243 000	1 143 000
III. Egyéb költségek	800 000	216 000	1 016 000
Összesen:	11 700 000	3 159 000	14 859 000

Üzemeltetési feltételek előrejelzése

A „C” alternatívaként a fentiekben bemutatásra kerülő logisztikai célú hasznosítás során, elsősorban raktárak kerülnek kialakításra. Az üzemeltetés és karbantartás legfontosabb költségei a jelen alternatívában bemutatott épületekhez és azok üzemeltetéséhez kapcsolódóan az alábbiak:

- Üzemeltetési költségeken belül: rezszi költségek, személyi jellegű kifizetések, vagyonvédelem, egyéb igénybevett szolgáltatások, irodaszer költségek, kommunikáció,
- Karbantartási költségek, melyek a karbantartási szolgáltatási költségeket tartalmazzák.

Ezen költségek az alábbiak szerint oszlanak meg egy teljes működési évben, jelen esetben a 2014. évben:

- Üzemeltetési költségek: 11.335.580 Ft
- Karbantartási költségek: 1.115.476 Ft
- A beruházás során 3 fő főállású dolgozó foglalkoztatását tervezzük, 2 fő adminisztrációs munkatárs a logisztikai tevékenység koordinálásához, 1 fő vagyongőr.

Pénzügyi és gazdasági mérőszámok előrejelzése

A „C” változatában a logisztikai szolgáltatás kialakításához az épületek felújítására, a hozzá kapcsolódó eszközbeszerzésekre és szolgáltatások igénybevételére kerül sor. A projekt működési költségeit és a projektből származó bevételeket az alábbi táblázatok foglalják össze.

Az logisztikai szolgáltatás feltételeit kialakítva a bevételek esetében a kiadásra kerülő üzletek és raktárak bérleti díjával (raktár esetében 500 Ft/m² iroda esetében 1.000 Ft/m²). A bevételek és kiadások, valamint a beruházási költségek figyelembe vételével ez a beruházás már a működés 10. évében térül csak meg, viszont nem igényel jelentős beruházási költséget, amely vonzó lehet a befektetők számára.

A projekt megvalósulásával ez a beruházás is növelheti a település vonzerejét, ami kedvezően hat a gazdasági, társadalmi és munkaerő-piaci folyamatokra. A **kis- és középvállalkozói** célcsoport által többszörösen megfogalmazott **logisztikai tevékenység** valósulhat meg ezáltal, a célterületen jellemző iparágak igényeit is szem előtt tartva. Ez a típusú szolgáltatás (szállítás és raktározás) is csak az egyéb kiegészítő szolgáltatások kialakításával (szállás és éttermi szolgáltatás) lehet életképes.



A projekt során létrehozott funkció működtetési költségeit az alábbi táblázat összegzi.

MŰKÖDÉSI KÖLTSÉGEK										
	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
	1. év	2. év	3. év	4. év	5. év	6. év	7. év	8. év	9. év	10. év
1. Üzemeltetési költség	11 335 580	11 796 886	12 278 094	12 780 102	13 303 854	13 850 336	14 420 581	15 015 670	15 636 736	16 284 963
1.1. Változó költség	11 185 580	11 639 386	12 112 719	12 606 458	13 121 528	13 658 894	14 219 567	14 804 605	15 415 117	16 052 263
Gáz	4 753 493	4 991 168	5 240 726	5 502 762	5 777 900	6 066 795	6 370 135	6 688 642	7 023 074	7 374 228
Víz	219 634	230 616	242 146	254 254	266 966	280 315	294 331	309 047	324 499	340 724
Áram	688 813	723 254	759 416	797 387	837 257	879 119	923 075	969 229	1 017 691	1 068 575
Bérlőköltségek	5 273 640	5 431 849	5 594 805	5 762 649	5 935 528	6 113 594	6 297 002	6 485 912	6 680 489	6 880 904
Vagyonvédelem	150 000	157 500	165 375	173 644	182 326	191 442	201 014	211 065	221 618	232 699
Egyéb anyagköltség	100 000	105 000	110 250	115 763	121 551	127 628	134 010	140 710	147 746	155 133
1.2. Állandó költség	150 000	157 500	165 375	173 644	182 326	191 442	201 014	211 065	221 618	232 699
Nyomtatvány, irodaszer	50 000	52 500	55 125	57 881	60 775	63 814	67 005	70 355	73 873	77 566
Kommunikáció	100 000	105 000	110 250	115 763	121 551	127 628	134 010	140 710	147 746	155 133
2. Karbantartási költség	1 115 476	1 137 786	1 160 541	1 183 752	1 207 427	1 231 576	1 256 207	1 281 331	1 306 958	1 333 097
2.1. Változó költség	1 115 476	1 137 786	1 160 541	1 183 752	1 207 427	1 231 576	1 256 207	1 281 331	1 306 958	1 333 097
Karbantartási szolgáltatás	1 115 476	1 137 786	1 160 541	1 183 752	1 207 427	1 231 576	1 256 207	1 281 331	1 306 958	1 333 097
ÖSSZESEN	12 451 056	12 934 672	13 438 635	13 963 854	14 511 281	15 081 912	15 676 788	16 297 002	16 943 694	17 618 060

A projekt üzemeltetése során tervezett bevételek bérleti díjból származhatnak.

	1. év	2. év	3. év	4. év	5. év	6. év	7. év	8. év	9. év	10. év
1. Bérleti díj raktár	11 981 904	12 580 999	13 210 049	13 870 552	14 564 079	15 292 283	16 056 897	16 859 742	17 702 729	18 587 866
2. Bérleti díj irodák	960 000	1 008 000	1 058 400	1 111 320	1 166 886	1 225 230	1 286 492	1 350 816	1 418 357	1 489 275
3. ÖSSZESEN	12 941 904	13 588 999	14 268 449	14 981 872	15 730 965	16 517 513	17 343 389	18 210 559	19 121 087	20 077 141



Legmegfelelőbb alternatíva kiválasztása

Az „A”, „B” és „C” változatok összehasonlításra kerültek az korábban ismertetett értékelési módszer alapján.

Az alábbi szempontok alapján a legkedvezőbb alternatíva 3, a legkedvezőtlenebb 1 pontot kap. Értékelési azonosság esetén az adott szempontra az alternatívák 2-2 pontot kapnak. A pontok az adott szempontnak megfelelően súlyozásra kerülnek, a súlyszámok 0 és 1 közötti értékek. Az egyes szempontok szerinti értékelések eredményei összeadódnak, a megvalósításra javasolt változat a legnagyobb súlyozott pontszámot elérő alternatíva.

Több szempontú értékelés				
		Súlyozási érték	Pontszám	Érték
„A” projekt				
- beruházás értéke	49.061.600 Ft.-	0,9	2	1,8
- munkahely teremtő hatás	5 fő	0,6	2	1,2
- nyereség a 10. év végén	249.162 Ft.-	0,7	1	0,7
- megtérülési idő	5. évben	0,8	2	1,6
Összesen			7	5,3
„B” projekt				
- beruházás értéke	74.368.800 Ft.-	0,9	1	0,9
- munkahely teremtő hatás	15 fő	0,6	3	1,8
- nyereség a 10. év végén	4.713.195 Ft.-	0,7	3	2,1
- megtérülési idő	3. évben	0,8	3	2,4
Összesen			10	7,2
„C” projekt				
- beruházás értéke	11.700.000 Ft.-	0,9	3	2,7
- munkahely teremtő hatás	3 fő	0,6	1	0,6
- nyereség a 10. év végén	2.459.081 Ft.-	0,7	2	1,4
- megtérülési idő	10. évben	0,8	1	0,8
Összesen			7	5,5

A több szempontú elemzés alapján az „B” változat megvalósítása javasolt a jelenlegi feltételek között, mivel a súlyozott pontszám alapján ez az alternatíva érte el a legjobb eredményt az összehasonlítás során.

Azaz egyrészt a „Belépő oldali teherforgalmi kezelő” épület kerülne átalakításra **szállásférőhelyként**, a logisztikai tevékenységre (kamionos forgalomra) alapozva illetve bérbeadási célra **üzlethelyiségként** (pénzváltó, útdíj vagy matrica értékesítő hely, bankautomata, élelmiszerbolt). A **lakosság** részéről megjelölt szolgáltatásokat így piacképesen lehetne üzemeltetni. „Kilépő oldali teherforgalmi kezelő” épület szociális otthonként történő hasznosítása mellett egy nagyüzemi konyha is kialakításra kerülne kiegészítő szolgáltatásként., mely mind a bentlakásos otthon, mind a másik épületben elszállásolt turisták és az ott dolgozók meleg étkeztetését is szolgálná. Ezen hasznosítási mód alapján a **közzsféra** igényét is figyelembe vettük. Azonban a „B” alternatíva jelentős tőkebefektetést igényel, viszont a leghamarabb megtérülő befektetés. A határellenőrzés megszűnését követően is jelentős kamionforgalom „C” alternatívaként bemutatott, a logisztikai célú hasznosítás életképességét igazolja, hiszen ez fogalmazódott meg a befektetői oldal részéről is mindamelllett hogy ezt a tevékenységet ki kell egészíteni a szállásférőhely és egyéb irányú szolgáltatások (üzlethelyiségek és étterem) kialakításával.

A projekt partner által elkészítésre került megvalósíthatósági tanulmányban a kereskedelmi tevékenység (outlet) valamint az ehhez kiegészítő szolgáltatásként kapcsolódó gyorséttermi szolgáltatás kialakítása a legpiacképesebb hasznosítási lehetőség. Ezt kiegészítve a projekt során kidolgozásra kerülő innovatív szintézisben kívánjuk vizsgálni az összes szolgáltatás kialakításának lehetőségét és annak elemzését.

Jelen dokumentum tartalma nem feltétlenül tükrözi az Európai Unió hivatalos álláspontját

www.hungary-romania-cbc.eu • www.huro-cbc.eu

Két ország, egy cél, közös siker!



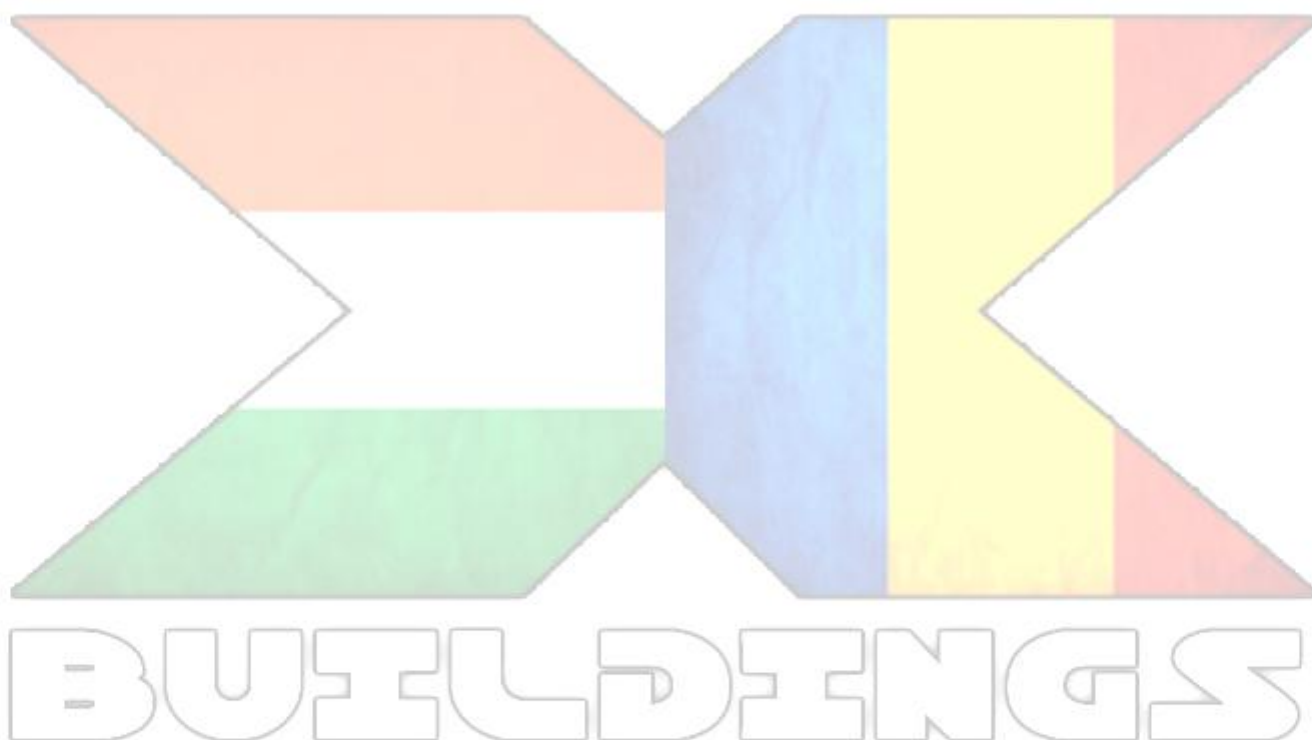
MELLÉKLET-Fényképek az épületről, tervrajz





Magyarország-Románia
Határon Átnyúló Együttműködési
Program 2007-2013

Európai Unió
Európai Regionális Fejlesztési Alap



Jelen dokumentum tartalma nem feltétlenül tükrözi az Európai Unió hivatalos álláspontját
www.hungary-romania-cbc.eu • www.huro-cbc.eu

Két ország, egy cél, közös siker!



CSENGERSIMA HATÁRÁTKELŐHELY Infrastruktúra-hasznosítási lehetőségei Átnézetes helyszínrajz m1:1000

