

ELŐTERJESZTÉS

a képviselő-testület 2010. június 24-én tartandó ülésére

Tárgy: Beszámoló az Ipari Park 2009. évi tevékenységéről

Előterjesztő: Mészáros László ügyvezető



Tisztelt Képviselő Testület!

BESZÁMOLÓ AZ IPARI PARK 2009. ÉVI TEVÉKENYSÉGÉRŐL

I. AZONOSÍTÓ ADATOK

1. Ipari park neve		Gödöllői Ipari Park (Gödöllő)
2. Szerződés száma		IPC-002/01
3. „Ipari Park” címet viselő szervezet neve		Gödöllői Ipari Park Zrt.
4. Jognyilatkozatra jogosult	Neve	Mészáros László
	Beosztása	vezérigazgató
	Címe	2100 Gödöllő, Pattantyús Á. krt. 2.
	Telefonszáma	06/28/511-400
	Faxszáma	06/28/511-411
	Mobilszáma	
5. Működtető szervezet	Neve	Gödöllői Ipari Park Zrt.
	Foglalkoztatottak száma	3 fő
6. Ipari park honlapjának elérése		www.gip.hu
7. „Ipari Park” címet viselő szervezet tulajdonosi összetétele	Állami	0%
	Önkormányzati	10%
	Belföldi magán	90 %
	Külföldi	0%
	Egyéb	0%

II. AZ IPARI PARK TERÜLETÉNEK HASZNOSÍTÁSA

	Nagysága (ha)
1. Összterület	40
2. Hasznosítható terület	34,3
3. Betelepített terület	10,3
4. Hasznosítható szabad terület (2-3)	24

Összterület: Az összesített bruttó terület (beleértve a nem értékesíthető területeket is), amely az „Ipari Park” címet viseli.

Hasznosítható terület: Az összterületből a nem értékesíthető területek (utak és közterületek) levonásával kapott nettó terület, amely vállalkozások számára értékesíthető (eladható, bérbe adható) vagy már értékesített (eladott, bérbe adott), beleértve az ipari parkban már az „Ipari Park” cím elnyerése előtt működő vállalkozások területét is, függetlenül attól, hogy ténylegesen működik-e rajta vállalkozás.

Betelepített terület: A hasznosítható területnek az a része, amelyen vállalkozás működik, vagy hasznosítása (értékesítése, bérbe adása) megtörtént, függetlenül attól, hogy a vállalkozás megkezdte-e működését vagy beruházását. (A betelepített terület nagysága megegyezik a III.-1. táblázat terület összesen oszlopában megadott nagysággal.)

Hasznosítható szabad terület: A szabadon hasznosítható, értékesíthető (eladható, bérbe adható) területet úgy kapjuk, hogy a hasznosítható (nettó) területből (2) levonjuk a már betelepített területet (3).

III. AZ IPARI PARK BETELEPÜLT/BETELEPÜLŐ VÁLLALKOZÁSAI

1. A vállalkozások jellemző összesített adatai

VÁLLALKOZÁSOK	Működő	Betelepülő	Szerződött	Összesen
Területe (ha)	3,86	0,52	5,92	10,3
Száma (db)	12	3	19	34
Létszáma (fő)	125	20	175	320
Beruházási értéke (millió Ft)	2.240			
Árbevétele (millió Ft)	2.322			
Exportaránya (%)	6,2			

Működő vállalkozások: Az ipari park területén működő vállalkozások száma, területe, a vállalkozásokban foglalkoztatottak összlétszáma az ipari parkot működtető szervezet nélkül. Amennyiben a működtető szervezet a park működtetésén túl, a parkon kívülre irányuló üzleti tevékenységet is végez, úgy a működtető szervezet is betelepült vállalkozásnak számít és eredményei (létszám, beruházás, árbevétel, stb.) beleszámítandók a park eredményeibe.

Beruházási érték: Az ipari park területén már működő vállalkozások termelő beruházásai értékének összege, amely közelítően megegyezik a mérlegek „tárgyi eszközök” sorában szereplő adatok összegével. Beleértendő minden eszköz, nem csak az új beruházások (pl. az „Ipari Park” cím elnyerésekor már betelepült vállalkozások tárgyi eszközei, üzemépülete és gépei is).

Árbevétel: A betelepült vállalkozások 2009. évi árbevételeinek összege.

Exportarány: A határon túli árbevétel %-os aránya.

Betelepülő vállalkozások: Azok a vállalkozások, amelyekkel adott területre értékesítési vagy

bérbeadási szerződést kötöttek, és már megkezdték a beruházást is, de még nem végeznek üzleti tevékenységet az ipari parkban. (Ebben az esetben csak a tervezett létszámot kell megadni!)

Szerződött vállalkozások: Azok a vállalkozások, amelyekkel értékesítési vagy bérbeadási szerződést kötöttek, de még nem kezdték meg a beruházást. (Ebben az esetben a tervezett létszámot kell megadni!)

2. A betelepült vállalkozások típus szerinti %-os megoszlása (Súlyként a vállalatok száma használandó!)

Vállalkozás típusa	%	Részletesebb kategória	%
Kis- és középvállalkozás (KKV)	100	Mikrovállalkozás (max. 9 fő)	50
		Kisvállalkozás (10-49 fő)	50
		Középvállalkozás (50-249 fő)	0
		Összesen	100
Nagyvállalkozás (250 fő felett)	0		
Egyéb	0		
Összesen	100		

3. Ipari Parki telektulajdonosok névsora a vásárlás időrendjében megtalálható a MELLÉKLET-ben

A megadott adatok a III./1. pont szerinti csoportosítás alapján, az összes vállalkozásra vonatkozóan tartalmazzák:

- a vállalkozás nevét, címét, fő tevékenységét;
- a betelepült, működő vállalkozások ipari parki működésének kezdetét;
- a telekvásárlás idejét;
- a betelepülő és szerződött vállalkozás beruházásának kezdetét, tervezett befejezését

IV. AZ IPARI PARK BETELEPÍTÉSÉT LEHETŐVÉ TEVŐ EDDIGI BERUHÁZÁSOK

1. Az Ipari Park alap- és szolgáltatási infrastruktúrafejlesztéshez eddig felhasznált összes forrásának eredete és mértéke:

	Korábbi összes felhasználás	Felhasználás 2009-ben	Mindösszesen
millió Ft			
1. Saját forrás	252	371	623
2. Idegen forrás (a+b+c+d+e+f)	500	860	1360
<i>a) Állami támogatás</i>	200		
- NFGM	200		
- FVM			
- Területfejlesztési forrás			
- MEH			
- Egyéb:			
<i>b) Önkormányzati támogatás</i>			
<i>c) EU támogatás</i>		472	
<i>d) Pénzügyi hitel</i>	300	388	
<i>e) Tagi kölcsön</i>			
<i>f) Tőkeemelés</i>			
- eddigi tulajdonosok által			
- új tulajdonos bevonásával			
3. Egyéb:			
ÖSSZESEN (1+2+3)	752	1231	1983

2. Új Magyarország Fejlesztési Terv – Pályázatok:

Pályázat 1.

KMOP-1.5.3./D. „GIP Szolgáltató Komplexum létrehozása, termelő- és alpinfrastruktúra, illetve szolgáltatások fejlesztése” című nyertes pályázat megvalósítására a VIDRA Zrt. – mint generálkivitelező – és a KÉSZ Zrt. kivitelezési megbízásával 2009 januárjában kezdődött meg. A beruházás 2009 decemberére elkészült a Szolgáltató Komplexum jogerős használatbavételi engedélyét a napokban megkaptuk.

A Szolgáltató Komplexum kivitelezésével párhuzamosan, az **alpinfrastruktúra fejlesztési** munkálatok is elkezdődtek, azaz a **8071/6 hrsz.-ú 7,4 ha-os** fejlesztési területen kialakítandó telkek közműellátása érdekében a VIDRA Zrt. kiépítette az „X” és „Y” munkanevű utakat, a szikkasztó árkokat és a közművek gerincvezetéseit a hozzátartozó leágazásokkal és térvilágítással.

A 7,4 ha-os fejlesztési területre vonatkozó szabályozási tervet módosítatnunk kellett, a 2008. év vége felé elindított folyamat nyomán 2009. december 14.-én az illetékes hivatalhoz benyújtásra került a 33 db kisméretű telek és 2 db út létrehozásáról készített, telekalakítási kérelmünk, melynek ingatlan-nyilvántartási átvezetése is megtörtént a közeli napokban.

A nevezett pályázat eszközbeszerzést is támogatott, így az ipari park zöldterületeinek karbantartására és az utak csúszásmentesítési munkálataihoz megvásároltunk egy multifunkciós munkagépet, melyet 2009 telén már be is vetettünk, illetve 2010 tavaszán megvásároltunk egy háromosztatú, homlokvillás, elektromos üzemű targoncát. A munkagépek üzembe helyezése bővíti a Szolgáltató Központ szolgáltatásainak palettáját, így a majdani raktár és műhelybérlok komfortérzetét.

Pályázat 2.

A KMOP-1.5.3/A_2. kör, „Inkubátorház – infrastruktúra és szolgáltatásfejlesztéssel egybekötött építése – ipari parkban” című pályázaton, a 2008 szeptemberi benyújtást követően 2009. áprilisában projektcégünk a CARINE Projekt 1 Kft. aláírta a támogatási szerződést. A már előkészített „Inkubátorház” koncepciókra épülő tervet az illetékes hatóság 2009 tavaszára jogerősítette!

A projekt megkezdését elsősorban az ismert gazdasági körülmények miatt elhalasztottuk.

V. IPARI PARKI ÉRTÉKESÍTÉS ÉS MARKETING

1. Értékesítés:

Telkek:

2009. év folyamán 1 db végleges adásvételi szerződés került aláírásra egy Kúhne Ede utcai, 1.503 nm-es telekre. Az ügylet a vevői hitelfolyósítás miatt áthúzódott a következő évre, végül 2010 tavaszára sikeresen lezárult. Több, nagyobb alapterületű telekre vonatkozó megkeresés is érkezett – külföldi és hazai befektetői körből egyaránt –, mely tárgyalási folyamatok máig napirenden vannak.

Új fejlesztési terület („X” – „Y” út menti kistelkek):

Az új „kistelkes telekosztásokra” eddig 6 db vállalkozással kötöttünk adásvételi előszerződést, akikkel 2010. június végéig a végleges adásvételi szerződéseket is megkötjük. E területből is elsősorban a kisebb telkekre (1.500 nm alattiakra) vonatkozóan volt kereslet. 2009-es évből további, 2010-re áthúzódó ártárgyalásunk is van, ami az eddigi előjelek alapján magában hordozzák a sikeres ügyletzárást! Fizetési könnyítésként részletfizetési lehetőséget biztosítunk vevőinknek, a vételár 50%-ára, 12 hónapos futamidőre - ami az eddigi tapasztalatok alapján igen népszerűnek mondható, továbbá díjmentes pályázatírási lehetőséget kínálunk az ipari parkban telket vásárlók számára!

2. Helyiségbérlés:

Szolgáltató Központ – Helyiségek:

A **Szolgáltató Központ** helyiségei iránt változó intenzitással, de átlagban heti 2-3 érdeklődés érkezik. A folyamatos kapcsolattartás, az alkudozások és meggyőzések eredményeként jelenleg 2-3 db műhelyre, ugyan ennyi irodahelyiségre, illetve kb. 200-300 nm-es raktárrészre van komolyan mondható érdeklődő.

Az első műhelybérlőnk várhatóan június második felében birtokba veszi bérleményét!

A bérleti kondícióink általánosságban az alábbiak szerint alakulnak: határozatlan idejű bérleti időszak, 3 havi bérleti díj összegének megfelelő kaució! 215 Ft/nm/hó + Áfa üzemeltetési költség mellett a **műhelyek** bérleti díja: 1.850- Ft/nm/hó + Áfa, a **raktár**, raktárrész bérleti díja: 1.650- Ft/nm/hó + Áfa. Az **irodák** bérleti díja: 2.200-2.300- Ft/nm/hó + Áfa, 320 Ft/nm/hó + Áfa üzemeltetési költséggel.

3. Reklám és Marketing:

Az eddig végzett marketingtevékenységek főbb jellemzői:

- Marketing-akciók formái, főbb jellemzői: **Sajtóhirdetések, Kiállítás, PR-cikkek, Óriás reklámtáblák;**
- Felhasznált marketing-költségek (millió Ft): **2,2-**
- Elért eredmények: **8 db előszerződés összesen: 22.915 m²-es terület értékesítésére;**

2009 áprilisától az ipari park telkeinek eladásait erősítendő rendelkezünk több nagyméretű hirdető felülettel.

Meghatározó internetes szakmai gyűjtőportállal (www.raktar.info) 2007-től, egész éves folyamatos szerződésünk van, mely biztosíthatja a más csatornákról, célzottan és keresőszavas rákereséssel történő elérhetőségünket akár telekvásárlás, akár helyiségbérlés tárgykörben indítanak keresést a vevők, bérlők, ügynökök.

Több gödöllői és budapesti ingatlanügynökséggel, tanácsadóval is létesítettünk közvetítésre vonatkozó megbízási szerződéses viszonyt, a hatékonyabb értékesítés érdekében.

A korábbi időszakokban is előfordult, így 2009 májusában is részt vettünk (képviselési kiállítóként) a CONSTRUMA keretében megrendezésre került „Ipar Napjai” kiállításon, hirdettünk az EXPO-MAGAZIN-ban, majd 2009 novemberétől – 2010 januárjáig a Gödöllői Szolgálatban is népszerűsítettük legújabb termékeinket, mint pl. a kis alapterületű ipari telkeket, illetve helyiségbérlési lehetőségeket.

4. Arculatváltás

Az ipari ingatlanok piaci folyamatait, illetve a konkurens ipari parkok érvelését is figyelve: miszerint az eredményességhez elengedhetetlen fontosságú a stratégiai elhelyezkedés, a bővíthetőség, a korszerű és rugalmas műszaki adottságok megléte, a szélesebb körű szolgáltatások biztosítása, arra az elhatározásra ösztönzött, hogy az eddigi tapasztalatokkal felvértezve a Gödöllői Ipari Park helyzetét újra pozícionáljuk a maga piaci szegmensén belül.

Erre kitűnő alkalmat kínál, hogy az M31-es gyorsforgalmi út átadásával a park stratégiai helyzete felértékelődik, új telekalakításainknak és a park Szolgáltató Központjának létrehozásával diverzifikáltabb termékkínálatot és szolgáltatásaink szélesebb körét kínáljuk meglévő és leendő ügyfeleink számára, ami szinte automatikusan az ipari parkot „egyszerű ipar-területből” vállalkozóbarát, szolgáltató parkká emeli.

Mindezen előnyöket és adottságokat hangsúlyosan kívánjuk demonstrálni a piac felé azzal, hogy már a Park nevének megváltozásából és a modern arculattal is érzékelhető legyen mindenki számára: ez a Park már több mint eddig volt. A fenti változásoknak köszönhetően Budapest keleti agglomerációjának egyik legkorszerűbb Parkja jön létre, mely ez év júniusától Gödöllői Üzleti Park**** néven folytatja tevékenységét.

Gödöllő, 2010. június 16.



Mészáros László
vezérigazgató

MELLÉKLET
AZ IPARI PARK 2009 ÉVI TEVÉKENYSÉGÉRŐL SZÓLÓ BESZÁMOLÓHOZ

MŰKÖDŐ VÁLLALKOZÁSOK

Cég megnevezése	Címe	Fő tevékenysége	Ipari Parki telekvásárlás ideje	Ipari Parki működés kezdete
3 Medgyes Mechanikai Kft.	2100 Gödöllő, Mátyás. Kir. út 44.	Fémszerkezetgyártás, szinterezés	2006.11.30.	2007
HBK Pannonbusz Kft.	2100 Gödöllő, Pattantyús Á. krt.. 3.	Gépjármű kereskedelem	2006.12.01.	2008
Józsa Tésztaipari Kft.	2100 Gödöllő, Köztársaság u. 69/A.	Tésztafélék gyártása	2006.12.01.	2008
RÁTI Élelmiszeripari Kft.	2100 Gödöllő, Kúhne Ede u. 10.	Fémfőműgyártás és kereskedelem	2006.12.07.	2008
Servipack Kft.	2100 Gödöllő, Csonka János u. 9.	Csomagolóeszköz forgalmazás	2006.12.07.	2008
Sodronykötél és Lánc Kft.	1239 Budapest, Ócsai u. 5.	Vasárú-, festék-, üveg kiskereskedelem	2007.01.03.	2007
Abaujtej Közös Vállalat	2100 Gödöllő, Kúhne Ede u. 1-3.	Élelmiszeripari gyártás-kereskedelem	2007.02.19.	2009
LYRA FLORAE Kft.	1033 Budapest, Óbudai - sziget 131.	Mérnöki tanácsadás	2007.04.06.	2008
Practilub Kft.	2100 Gödöllő, Kúhne Ede u. 8.	Energiahordozó nagykereskedelem	2007.04.06.	2008
Borsod Chem Zrt.	2100 Gödöllő, Pattantyús Á. krt. 12.	Alkalmazástechnikai kutatólaboratórium	2007.05.11.	2009
FoodBase Kft.	2100 Gödöllő, Kúhne Ede u. 4.	Élelmiszeripari adalék-gyártás, forgalm.	2007.04.11.	2008
Holstein Genetika Kft.	2100 Gödöllő, Pattantyús Á. krt. 11.	Szarvasmarhaszaporító-anyag forgalm.	2007.04.18.	2009

BETELEPÜLŐ VÁLLALKOZÁSOK

Cég megnevezése	Címe	Fő tevékenysége	Ipari Parki telekvásárlás ideje	Beruházás kezdete/befejezése
Márton János egyéni vállalk.	2100 Gödöllő, Veres Péter. u. 15.	Szerszámgépjavítás, finommegmunkálás	2006.12.01.	2007 - 2010
Vaskuvik Fémipari Kft.	2100 Gödöllő, Ganz Á. u. 2., V./4.	Fémmegeg munkálás, alkatrészgyártás	2006.12.01.	2009 - 2010
Korker Kft.	2100 Gödöllő Ifjúság u. 16.	Fa- Építőanyag és Szaniter nagykeresk.	2007.10.17.	2009 - 2010

MELLÉKLET
AZ IPARI PARK 2009 ÉVI TEVÉKENYSÉGÉRŐL SZÓLÓ BESZÁMOLÓHOZ

SZERZŐDÖTT VÁLLALKOZÁSOK

Cég megnevezése	Címe	Fő tevékenysége	Ipari Parki telekvásárlás ideje	Beruházás kezdete/befejezése
BioTalentum Kft.	2100 Gödöllő, Aulich Lajos u. 26.	Műszaki kutatás-fejlesztés	2006.12.01.	2009 - 2010
Magnólia'98 Kft	1141 Budapest, Bonyhádi u. 23.	Ülőbútorgyártás	2006.12.01.	2009 - 2010
Orange Pack Kft.	2100 Gödöllő, Rőges u. 101.	Csomagolástechnikai termékek gyártása	2006.12.01.	2010
Klisé Arculat Grafikai Bt.	1033 Budapest, Bogdáni út 14/a.	Kisegítő nyomdai tevékenység	2006.12.20.	2009 - 2010
Steel-Szer Kft.	2100 Gödöllő, Asbóth S. u. 19.	Fémszerkezet gyártás-szerelés	2006.12.20.	2009 - 2010
W.W. Impex Kft.	6000 Kecskemét, Bagi L. u. 5.	Ingatlanforgalmazás	2006.12.20.	2010
Silvestris & Silas Kft.	2144 Kerepes, Vasút u. 42.	Illóolaj és illatanyag gyártás, forgalm.	2007.05.30.	2010 - 2011
Herczog Kft.	2009 Pilisszentlászló, Rózsahegy 17.	Egyéb ügynöki kereskedelem	2007.07.09.	2009 - 2010
Marseus Computer Kft.	1029 Budapest, Ördögárok u. 18/a.	Ingatlanforgalmazás	2007.08.06.	2011
ESZ-Team Kft.	2194 Tura, Madách I. u. 5.	Acélszerkezet gyártása	2008.02.06.	2009 - 2010
CARINE Projekt I Kft.	1148 Bp, Nagy Lajos király útja 1-9.	Ingatlanforgalmazás	2008.09.03.	2010
CRYDET Kft.	2100 Gödöllő, Tessedik S. u. 4.		2009.08.12.	2010-2011
Trans-Data-Pack Bt.	2100 Gödöllő, Ripka u. 19.	Csomagolás, raktározás, szállítás	2009.08.28.	2009 - 2010
Golden Horn Kft.	1164 Budapest, Vágás út 41.	Élelmiszeripar – Sütők forgalmazása	2009.08.28.	2010-2011
FoodBase Kft.	2100 Gödöllő, Kúhne Ede u. 4.	Élelmiszeradalék-gyártás, -forgalmazás	2009.08.28.	2010 – 2011
Józsa Tésztaipari Kft.	2100 Gödöllő, Köztársaság u. 69/A.	Tésztafélék gyártása	2009.08.28.	2010 – 2011
Agruniver Holding Kft.	2100 Gödöllő, Ganz Ábrahám u. 2.	Környezetvédelem és Kutatásfejlesztés	2009.09.17.	2010 – 2011
Interép 2000 Kft.	1085 Bp., József krt. 59-61. II/9/a.	Építőanyag kereskedelem	2009.09.30.	2010 – 2011
ARGO-Hungary Kft.	1103 Budapest, Gyömrői út 76-80.	Fémfeldolgozás	2009.10.08.	2010 – 2011