

Gazdasági elemzés

Háttér

Piliscsabán az 1996. óta folyó belterületbe vonások hasznát alátámasztó, átfogó gazdasági számítások nem készültek. Pedig a falu hosszú távú gazdasági céljainak kijelölése és a kapcsolódó gazdasági számítások nélkül semmiféle döntést nem lett volna szabad hozni. Az elemzésben szereplő területi adatok a tervezők által elkészített anyagokból származnak. A pénzügyi adatok nagyrészen becsült értékek. A bevételi oldal adatai könnyebben becsülhetők, mint a kiadási oldalé, s ez utóbbiak ezért valószínűsíthetően jelentősen alábecsült értékeket tartalmaznak.

A kiadási oldalon nem szerepeltettük a táji és természeti értékek elvesztéséből eredő – már bekövetkezett és a jelenlegi módosítások során feltétlenül bekövetkező – eszmei károk nagyságát, mert ezek, például az Európa diplomás védett természeti területek (Garancslejtő) közelében és a Sumlin területén, felbecsülhetetlenek. A kiadási oldalon nem szerepeltettük továbbá a már itt élők életminőségében bekövetkező romlás miatt elszenvedett károkat és azt a kárt sem, amely az új lakóparkok és a falu hagyományos területei közötti minőségi különbség miatt, a hagyományos területeken álló házak értékének csökkenésében jelentkezhet. Piliscsabán jelenleg 1800 postaládát tartanak számon azok a cégek, amelyek reklámanyagokat juttatnak ki ezekbe. Az eddigi és a tervezett belterület bővítéssel további 1280 lakás jön létre Piliscsabán. Ez 71%-os növekedést jelent. Az új lakásokba költözők mind a 10-es út, mind a belső utak forgalmát jelentősen, egyes területeken elviselhetetlen mértékben megnövelik majd. Ez a kényelmetlenségen túl, levegőszennyezést és zajkárt jelent.

Egyszeri bevételek (1)

Az alábbi bevételek az 1999. március 26-i Képviselőtestületi határozattal belterületbe vont lakóparki és gazdasági területek után megfizetett egyszeri közműfejlesztési hozzájárulások körülbelüli összegét tartalmazzák.

Terület neve	Egyszeri bevétel összege	Megjegyzés
Csabagyöngye	10–12 millió Ft	Kb 6 Hektár. 300 Ft/m ² áron értékesítve a területen az Önkormányzat kb. 65%-os tulajdonnal bírt (művésztelepnek indult, azután „gazos, értéktelen területként” került eladásra. Kb 50 lakás.
Garancslejt	20 millió Ft	16 hektár magántulajdonban lévő területen 70 telek (kb 150 lakás) kialakításáért, telkenként 150.000 Ft egyszeri közműfejlesztési hozzájárulás a belterületbe vonásért
Garancstető	22 millió Ft	28 hektár, magántulajdonban lévő területen 150 felparcellázott telek (kb. 230 lakás) után, telkenként 150 ezer forint egyszeri közműfejlesztési hozzájárulás a belterületbe vonásért
Szállás (Magdolna-völgy) Szállás II-III.	62 millió Ft 15 millió Ft szennyvíztelep bővítésre (más lakópark esetében ilyen bővítésre miért nem történt befizetés?) anyagilag és szabályozás tekintetében rendezetlen	104 hektár, magántulajdonban lévő területen 460 felparcellázott telek (kb. 590 lakás) után, telkenként 150 ezer forint egyszeri közműfejlesztési hozzájárulás a belterületbevonásért. (A megállapodás szerinti telekszám kevesebb, mint a földhivatalnál nyilvántartott telkek száma)
Álomvölgy (erre a külterületi építési szabályok hatályosak(?), lakóházra építési eng. nem volna kiadható)	Nincs adat	39,16 hektár. Jelenlegi státusza szerint tartalék beépítésre szánt terület. Már építkeznek rajta. (A Műszaki Iroda szerint ezek „magtárak”.) Eddig nem kértek közműfejlesztési hozzájárulást.
Hosszú-rét (tartalék gazdasági terület), kb. 8 ha ellenkezik a hatályos településszerkezeti tervvel)	Nem számítható ki	Nincs meghatározva a vállalkozó által megfizetendő közműfejlesztési hozzájárulás összege
Összesen:	129–131 millió Ft	246 hektár (+ 53 ha központi vegyes terület a bánya mellett)

Egyszeri bevételek (2)

Az alábbi bevételek a településszerkezeti terv jelenleg tervezett módosítása nyomán keletkező, várható egyszeri bevételeket tartalmazzák. Az átsorolt területek zömében még nem született döntés arról, hogy mekkora összeget kell a földtulajdonosnak(oknak) közműfejlesztési hozzájárulásként megfizetni. Tehát úgy kívánnak földeket belterületbe vonni, hogy azt sem tudják mennyi az az összeg, ami ebből be fog folyni.

Terület neve	Egyszeri bevétel összege	Megjegyzés
Wienerberger lakótelep a Magdolnavölgyben)	Nem számítható ki	Kb. 2 hektár. Nincs meghatározva a vállalkozó által megfizetendő közműfejlesztési hozzájárulás összege. 20 lakásnak ad helyet.
Szállás 10-es út melletti része	Nem számítható ki	Kb. 12 hektár. Nincs meghatározva a vállalkozó által megfizetendő közműfejlesztési hozzájárulás összege
Vár utcai és környéke lakó- és vállalkozási terület belterületbe vonása	Nem számítható ki	26,07 hektár. Nincs meghatározva a vállalkozó által megfizetendő közműfejlesztési hozzájárulás összege. A területen kb 8 hektár lakóövezetté válik, kb 12 lakás.
Árok utca végén lévő tartalék területből lakópark	3,75 millió Ft	Kb 3 hektár. Kb 25 telek után telkenként 150 ezer forint egyszeri közműfejlesztési hozzájárulás a belterületbevonásért
Garancslejtő	22,5 millió Ft	Kb. 30 hektár, magántulajdonban lévő területen 150 felparcellázott telek (kb. 260 lakás) után, telkenként 150 ezer forint egyszeri közműfejlesztési hozzájárulás a belterületbevonásért
Sumlin (tartalékterület, a várható bevétel az eddigi önkormányzati gyakorlat alapján becsült érték)	15 millió forint	12,86 hektár, magántulajdonban lévő területen kb 100 felparcellázott telek után becsülve, telkenként 150 ezer (?!) forint egyszeri közműfejlesztési hozzájárulás a belterületbevonásért
Garancslejtő alatti erdőterület tartalék gazdasági területté minősítése (jelenleg lovarda)	Nem számítható ki	3,98 hektár. Nincs meghatározva a vállalkozó által megfizetendő közműfejlesztési hozzájárulás összege
Álomvölgy tartalék lakóövezet	Nem számítható ki (Kb. 15–20 millió prognosztizálható, de nem tudni kitől és mikor)	39,16 hektár magántulajdonban lévő mezőgazdasági területek. A telkek száma nem ismert, becsült szám 100. A közműfejlesztésnek nincs gazdája.
Összesen:	48,75 48,75 = 97,5 millió Ft	Az adathiányos lakó- és gazdasági területekre az ismert bevételt megkétszereztük
Egyszeri bevételek mindösszesen:	131+ 97,5 = 228,5 millió Ft	66,84 hektár (Ebben az adatban a korábban belterületbe vont, most átminősítendő területek nem szerepelnek)

Évenkénti bevételek (3)

Az alábbi bevételek a településszerkezeti terv jelenlegi módosítása nyomán keletkező várható bevételeket tartalmazzák. A bevételek csak a jelenlegi állapotok felszorozása alapján becsülhető.

Bevételi forrás	Bevétel 2000-ben	Tervezett bev. 2001	Növekmény, ha a területek teljesen beépülnek
Állami normatíva (fejkvóta)	113 millió Ft	155 millió Ft	75 millió Ft
Átengedett központi adók	100 millió Ft		
Helyi adók	55 millió Ft	65 millió Ft	50 millió Ft
Támogatás, kiegészítések, átvett pénzeszközök, stb.	121 millió Ft	116 millió Ft	
Tárgyi eszköz, immateriális javak eladása	15 millió Ft	107 millió Ft	
Egyéb bevételek	16 millió Ft	45 millió Ft	50 millió Ft
Évi bevételek összesen:	420 millió Ft	488 millió Ft	175 millió Ft

Egyszeri kiadások (1)

Az itt felsorolt kiadások az 1999. márciusában elfogadott településszerkezeti terv, valamint annak a jelenleg tervezett módosításából eredő, becsült terheket a fenti lakóterületek létrehozása vonja maga után.

Kiadás megnevezése	Egyszeri kiadás összege	Megjegyzés
Orvosi rendelő megépítése	80 millió Ft	Egyszeri kiadás
Temetőbővítés	15–20 millió Ft	Egyszeri kiadás
Két új óvoda építése	300 millió Ft	Egyszeri kiadás
Két új iskola építése	1,000 millió Ft	Egyszeri kiadás
Sportcentrum	300–400 millió Ft	Egyszeri kiadás
Faluház bővítés	150 millió Ft	Egyszeri kiadás
Szennyvíztelep bővítés	100 millió Ft	Egyszeri kiadás
Ivóvízbázis kapacitás növelése	300 millió Ft	Egyszeri kiadás
Önkormányzati határozathoz kapcsolódó esetleges biztatási kár	30 millió Ft	Egyszeri kiadásként jelentkezhet a Garancslejtő térségében (a végösszegben nem szerepeltettük)
Egyszeri kiadások összesen:	2245–2350 millió Ft*	

***Megjegyzés:** Tény, hogy a fenti 2,2–2,3 milliárdnyi ráfordítás igénye nem azonnal jelentkezik. Azonban, ha 5 évre igyekszünk a kiadásokat széthúzni (és közben nem számolunk semmiféle inflációval), akkor sincs a költségvetésben évi, mintegy 460 millió forint plusz összeg e célra. Ha az intézmények később épülnek fel (mondjuk 10 év alatt), akkor évi több, mint 230 millió forint külön bevételre lenne szükség, de ennyi összeg szintén nem áll rendelkezésre, hiszen a növekvő lélekszámból befolyó bevételeket felemészti a fenntartási költségek. (Lásd Évenkénti bevételek (3) és Évenkénti kiadások (2).)

Évenkénti kiadások (2)

Az évi becsült kiadások növekedését az 1999. márciusában elfogadott településszerkezeti terv, valamint annak a jelenleg tervezett módosításából eredő, becsült lakossági létszámra prognosztizáltuk a 2000. és a 2001. évek adataival összevetve.

Kiadás megnevezése	2000	Tervezett 2001-re	Évi becsült <u>növekmény</u> a területek teljes beépülésekor
Polgármesteri Hivatal (személyi költség + járulékai)	144 millió Ft	137 millió Ft	15–20 millió Ft
Közvilágítás	9 millió Ft	11,6 millió Ft	6 millió Ft
Dologi költség	130 millió Ft	128 millió Ft	
Szoc. pol. juttatás	33 millió Ft	13 millió Ft	
Egyéb támogatás	24 millió Ft	17 millió Ft	
Közút fenntartás			3–5 millió Ft
Intézményfelújítás	14 millió Ft	10 millió Ft	
Új orvosi rendelő fenntartás			5 millió Ft
Két új óvoda fenntartása			26 millió Ft
Két új iskola fenntartása			80 millió Ft
Sportcentrum fenntartása	5 millió Ft	3 millió Ft	3–5 millió Ft
Egyéb kiadás	39 millió	55 millió Ft	
Szennyvízkezelés	3,5 millió Ft	0,5 millió Ft	2 millió Ft
Szemétszállítás	18 millió Ft	18 millió Ft	9 millió Ft
Felhalmozás	19 millió Ft	69 millió Ft	
Összesen:	439 millió Ft	462,1 millió Ft	149–158 millió Ft

Értékelés

A belterületbe vonások mérlege tehát: egyszeri bevételi oldal: 228,5 millió, egyszeri kiadási oldal: 2,3 milliárd Ft. Ez 2–2,1 milliárd forint hiányt mutat! A falu tehát vélhetően már most csődhelyzetben van. A 2 milliárd fölötti költségvetési hiány a tervezett településszerkezeti módosításokkal, vagyis az újabb területek belterületbe vonásával nem pótolható. Sőt, ezek csak további súlyos költségvetési hiányba sodorják az Önkormányzatot. A megnövekedett feladatokból eredő, évenkénti megemelkedett költségvetési növekmények (bevételek kb. 175 millió Ft, kiadások kb. 149–158 millió Ft) egyensúlyban tarthatónak tűnnek, azonban az új lakóterületeken szükséges intézmények (iskola, orvosi rendelő, óvoda, sportlétesítmény) **létrehozására** nem mutatkozik semmiféle fedezet.

A belterületbe vonásokból eddig befolyt, és a jövőben beszédni remélt bevételekből a hagyományos belterületek feljavítására nem maradt semmi. A falu hagyományos területein az utak folyamatosan pusztulnak, e területeken a karbantartás csak minimális mértékű, felújítás nem történt, **és nem is lesz rá megfelelő mértékű fedezet a jövőben sem!**

Összegzés

Az Önkormányzat 1999. március 26. előtt összesen kb. 246 hektáron (kétfélmillió-négyszázhatvanezer négyzetméteren) engedélyezte lakóterületek kialakítását. A 2001-ben tervezett területi átsorolások további 67 hektárral (670.000 m²) növelnék a lakóterületeket (összesen 313 hektárra, hárommillió-egyszázharmincezer m²-re). Az Önkormányzat az eddigi gyakorlat szerint minden egyes, már belterületbe vont négyzetméterért kb. **53 forintot kapott**, viszont minden egyes négyzetméterre kb. **751 forintot kell majd költenie**. Ez azt jelenti, hogy a jelenlegi szabályozás szerint az Önkormányzat a bel-területbe vont földek minden egyes négyzetméterén kb. **698 forintot veszít!** **Ilyen hiánygazdálkodást folytatni felelőtlen, és a falu számára rendkívül veszélyes.**

A népszavazás tétje kb. 670.000 négyzetméter erdő, gyepek, szántó és nádas megmentése, a település még meglévő természeti és táji értékeinek megvédése. Ha ezeket a területeket nem vonják belterületbe, ez 468 millió forinttal csökkenti a fent kimutatott több, mint 2–2,1 milliárd forint hiányt.

Tehát ha a belterületi határok 1999. márciusi állapotának megtartása mellett szavaz, ahhoz járul hozzá, hogy a költségvetésre nehezedő, fedezetlen költségek ne nőjenek további kb. 468 millió forinttal.