

<b><u>Tárgy:</u></b>	A Vállalkozói Centrumban (Inkubátorház) lévő helyiségek bérleti díjának felülvizsgálata	<b><u>Sorszám:</u></b> IV/9
<b><u>Előkészítette:</u></b>	Holopné dr. Sztrein Beáta osztályvezető-helyettes Csikós Józsefné ügyintéző Gazdasági Osztály	<b><u>Döntéshozatal módja:</u></b> Egyszerű szótöbbség
<b><u>Véleményező bizottság:</u></b>	Pénzügyi Bizottság	<b><u>Tárgyalás módja:</u></b> Nyilvános ülés

## Egyéb előterjesztés

### Békés Város Képviselő-testülete

#### 2015. február 02-i ülésére

#### Tisztelt Képviselő-testület!

A Vállalkozói Centrum, más néven Inkubátorház (székhelye: 5630 Békés, Verseny u. 4.; a továbbiakban: Inkubátorház) 2010. szeptemberében nyitotta meg kapuit a vállalkozók előtt. Az Inkubátorház létrejöttének célja többek között a vállalkozásfejlesztés, az újonnan alakult kezdő vállalkozások segítése oly módon, hogy kedvező bérleti díjak mellett kiváló infrastruktúrával és szolgáltatásokkal rendelkező ingatlanban tegyék meg a vállalkozásuk indításához szükséges kezdő lépéseket. Az irodaházban 13 iroda, valamint 1 tárgyaló található, mely tárgyalót nemcsak a bérlők, hanem külső személyek és vállalkozások is igénybe vehetik. Az Inkubátorház területén lévő két csarnokban összesen 6-6 műhely helyezkedik el, melyek végében összesen 8 raktár található.

Az Inkubátorház európai uniós pályázati forrásból valósult meg, így 2015. évig minden évben indikátorok megvalósulását vállaltuk, amelyeket be kell tartani. Ez alapján az Önkormányzat vállalta, hogy az Inkubátorház kihasználtsága 2012. évtől kezdődően 100 % lesz és a betelepült vállalkozások száma eléri a 15-öt, majd 2013. évtől kezdődően már 17 lesz. **Jelenleg a bérleményben lévő vállalkozások száma: 20.**

Békés Város Önkormányzata Képviselő-testülete 234/2010. (VI. 24.), 65/2011. (II. 24.), 13/2012. (I. 26.), 15/2013. (I. 31.) és 11/2014.(I.30.) számú határozataival döntött az Inkubátorházban található helyiségek bérleti díjainak megállapításáról, felülvizsgálatáról. A jelenleg érvényben lévő bérleti díj irodák esetében **800 Ft/m<sup>2</sup>/hó + ÁFA**, raktárak esetében **550 Ft/m<sup>2</sup>/hó + ÁFA**, valamint műhelyek esetében **500 Ft/m<sup>2</sup>/hó + ÁFA** összegben kerültek meghatározásra, így a fenti bérleti díjak összege megegyezik a 2013. évben meghatározott bérleti díjak mértékével, a díjak sem 2013. évben, sem 2014. évben nem növekedtek a KSH által közzétett éves fogyasztói árindex mértékével.

Annak érdekében, hogy az Inkubátorház kihasználtsága növekedjen, valamint a bérlőként megjelenő vállalkozások csökkenteni tudják a költségeiket – mely elengedhetetlen ahhoz, hogy a bérlemény bérleti díját és rezsi költségét ki tudják termelni, nem veszélyeztetve a vállalkozásuk létét, fennmaradását –, a képviselő-testület további kedvezményeket biztosított. A bérleti díjak 2013. évben történt felülvizsgálata során az alábbi kedvezmények kerültek megállapításra:

- a) azon bérlők részére, akik kettő vagy több műhelyre - egy időben, legalább 1 év határozott időre - bérleti jogviszonyt létesítenek a műhelyek bérleti díjból további 10 %-os bérleti díjkedvezményt biztosít,
- b) azon kezdő vállalkozások részére – akik a bérleti jogviszony kezdetét megelőzően egy éven belül alakultak – a bérleti díjból 1 éven keresztül 15 %-os bérleti díjkedvezményt biztosít.
- c) A bérleti díjkedvezmények 2013. február 1. napjától léptek hatályba.

Békés Város Önkormányzata Képviselő-testületének 2014. december 08-i ülésére a **Békési Kommunális és Szolgáltató Kft.** beszámolót készítette az Inkubátorház üzemeltetéséről. A beszámolóból kitűnik, hogy az Inkubátorház eredményesen működik. Az is megállapítható, hogy az Inkubátorház – mindazok mellett, hogy a bérlők száma és összetétele egyéb külső tényezők hatására is folyamatosan változik – jelenleg is teljes kihasználtsággal működik. A kihasználtság elsősorban a műhelyek esetében növekedett jelentős mértékben, mely a 2013. évben megállapított bérleti díjnak és kedvezményeknek is köszönhető.

A bérleti díjfizetési kötelezettség teljesítése jónak mondható. Egy vállalkozásnak van 2013. évben keletkezett tartozása, melynek összege 750.685,- Ft volt. Megállapodás jött létre a vállalkozással, melyben kötelezettséget vállalt a tartozása rendezésére. Két havi törlesztő részletet befizetett, így a jelenleg fennálló tartozása 2014. december 15-i állapot szerint: **598.685,- Ft.**

Annak érdekében, hogy a pályázatban vállalt indikátorokat az önkormányzat a továbbiakban is teljesíteni tudja, ösztönözni kell a gazdasági társaságokat, egyéni vállalkozókat, hogy betelepüljenek az Inkubátorházba. Kedvező bérleti díj fizetése mellett biztosít helyet az önkormányzat a városban működő vállalkozások számára, ami fő célként került meghatározásra akkor is, amikor az Inkubátorház építése elkezdődött. A Békési Kommunális és Szolgáltató Kft. által készített jelentést – az Inkubátorház kihasználtságára vonatkozóan - jelen előterjesztéshez mellékeljük.

Mindezeket figyelembe véve javasoljuk, hogy az Inkubátorház 2013. évben megállapított bérleti díjai és a hozzájuk kapcsolódó kedvezmények változatlan mértékben és formában kerüljenek elfogadásra 2015. évben is.

A fentiek alapján kérem a Tisztelt Képviselő-testülettől az alábbi határozati javaslatok elfogadását.

#### **Határozati javaslatok:**

- 1. Békés Város Önkormányzata Képviselő-testülete a Vállalkozói Centrumban (Inkubátorházban) lévő bérlemények bérleti díjait a 2013. évben meghatározott bérleti díjnak megfelelően hagyja jóvá, azzal, hogy a díjak 2015. évben a KSH által közzétett éves fogyasztói árindex mértékével nem növekednek.**
- 2. Békés Város Önkormányzata Képviselő-testülete felhatalmazza polgármesterét a helyiségbérleti szerződések megkötésére és a szükséges jognyilatkozatok megtételére.**

**Határidő:** értelem szerint

**Felelős:** Izsó Gábor polgármester

Békés, 2015. január 22.

Izsó Gábor  
polgármester

Jogi ellenjegyző

Pénzügyi ellenjegyző



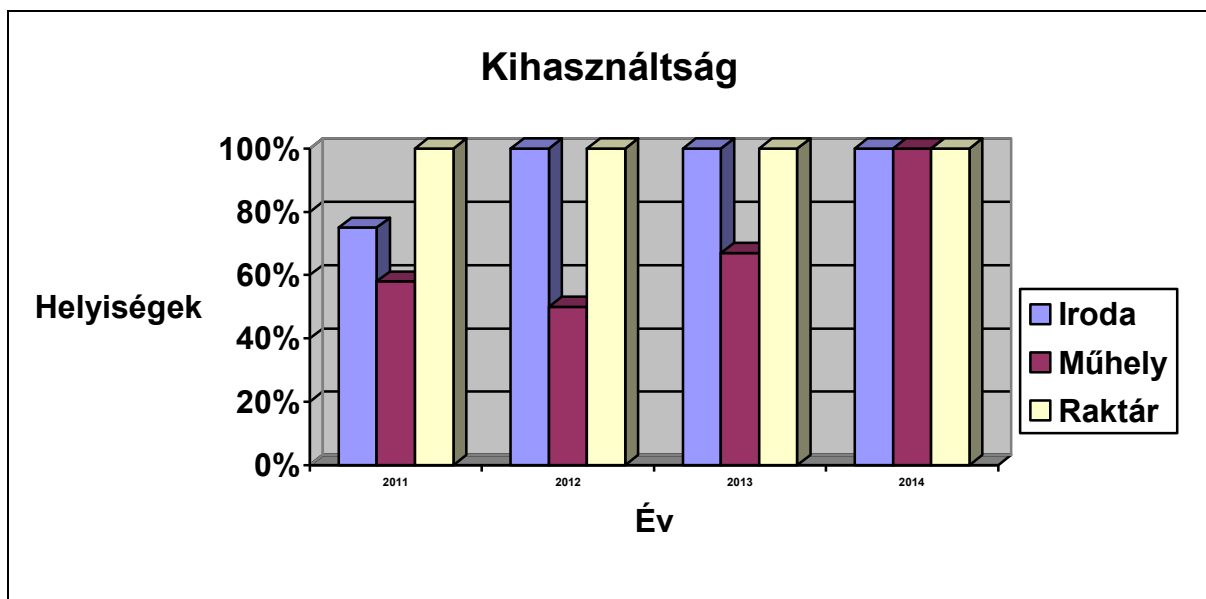
**Inkubátorház**  
5630 Békés, Verseny u. 2.  
Telefon: 66/411-174 • Fax: 66/411-174

## Jelentés

2010. szeptembertől kezdődően évről évre változik a helyiségek kihasználtsága, de mostanra elértük, hogy az irodák, műhelyek és a raktárak mind bérbe vannak adva, vagyis a kihasználtság 100%-os. Ez köszönhető annak is, hogy kedvező feltételeket biztosítunk a vállalkozóknak. Pl.: *bérleti díj kedvezmény*, parkolás, internet

A táblázat is mutatja a kihasználtság növekedését:

Helyiségek	2011.12.31.	2012.12.31.	2013.04.09.	2014.12. 31.
<b>Iroda</b>	75 %	100 %	100 %	100 %
<b>Műhely</b>	58 %	50 %	67 %	100 %
<b>Raktár</b>	100 %	75 %	100 %	100 %



A bérleti díjak az alábbiak szerint változtak az évek során:

Helyiségek	2011.12.31.	2012.12.31.	2013.04.09.	2014.12. 31.
Iroda	800,-Ft/m <sup>2</sup>	800,-Ft/m <sup>2</sup>	800,-Ft/m <sup>2</sup>	800,-Ft/m <sup>2</sup>
Műhely	550,-Ft/m <sup>2</sup>	550,-Ft/m <sup>2</sup>	500,-Ft/m <sup>2</sup> 450,-Ft/m <sup>2</sup>	500,-Ft/m <sup>2</sup> 450,-Ft/m <sup>2</sup>
Raktár	550,-Ft/m <sup>2</sup>	550,-Ft/m <sup>2</sup>	550,-Ft/m <sup>2</sup>	550,-Ft/m <sup>2</sup>

Az árak az ÁFA-t nem tartalmazzák nettó összegben értendők.

2013. február 01.-től a műhelyek bérleti díja módosult, mivel a kihasználtság nem haladta meg az 50 %-ot.

A műhelyek bérleti díjának módosítása a következő:

- 1 db műhely bérlése esetén:  $500,-Ft/m^2 + \text{ÁFA}$
- 2 vagy több műhely bérlése esetén és legalább 1 év határozott idejű bérleti jogviszony létesítésekor a bérleti díj:  $450,-Ft/m^2 + \text{ÁFA}$

Ennek a kedvezménynek köszönhetően a műhelyek kihasználtsága is elérte a 100 %-ot és jelenleg 3 db bérlőnk is van, akik egyszerre 2 db műhelyt is bérelnek.

Ebből 2 vállalkozó, már több mint 1 éve van az Inkubátorházba, 1 vállalkozó pedig 1 éve bérlő a műhelyeket. Ezen fejlődés a kedvező bérleti díjnak köszönhető. A vállalkozások száma, jelenleg: 20 db.

A bérlők között vannak olyanok, akik több helyiséget is bérelnek. Pl: irodát, raktárt és műhelyt egyszerre, valamint irodát és raktárt.

Több vállalkozás már az inkubátorház megnyitásának a kezdetétől jelen van és azóta is folyamatosan bérlik a helyiségeket.

Békés, 2015. január 22.