

Tárgy: A Vállalkozói Centrumban (Inkubátorház) lévő helyiségek bérleti díjának felülvizsgálata

Sorszám: III/2.

Előkészítette: Hidi József önkormányzati tanácsadó
Csikós Józsefné
Gazdasági Osztály

Döntéshozatal módja:
Egyszerű szótöbbség

Véleményező bizottság: Pénzügyi Bizottság

Tárgyalás módja:
Nyilvános ülés

Előterjesztés

Békés Város Képviselő-testülete

2014. január 30-i ülésére

Tisztelt Képviselő-testület!

Mint az jól ismert a békési Vállalkozói Centrum Inkubátorháza (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 vállalkozások száma 18.

Békés Város Önkormányzata Képviselő-testülete 234/2010. (VI. 24.), 65/2011. (II. 24.), 13/2012. (I. 26.) és 15/2013. (I. 31.) számú határozataival döntött az Inkubátorházban található helyiségek bérleti díjainak megállapításáról, felülvizsgálatáról. A legutóbbi döntés értelmében a bérleti díj irodák esetében **800 Ft/m²/hó + ÁFA**, raktárak esetében **550 Ft/m²/hó + ÁFA**, valamint műhelyek esetében **500 Ft/m²/hó + ÁFA** összegben került meghatározásra azzal, hogy a bérleti díjak 2013. évben a KSH által közzétett éves fogyasztói árindex mértékével nem növekedtek.

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 díj kedvezményt 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 díj kedvezményt biztosít.
- c) A bérleti díj kedvezmények 2013. február 1. napjától léptek hatályba.

Érzékelhető, hogy az elmúlt évben megállapított, a korábbiakhoz képest csökkentett bérleti díjak, valamint a bérleményekhez kapcsolódó további kedvezmények az Inkubátorház kihasználtságának növekedéséhez vezettek, melynek pozitív hozományaként az Inkubátorház – mindazok mellett, hogy a bérlők száma és összetétele egyéb külső tényezők hatására is folyamatosan változhat – jelenleg közel teljes kihasználtsággal működik. A kihasználtság elsősorban a műhelyek esetében növekedett jelentős mértékben, mely az előző évben megállapított bérleti díjnak és kedvezményeknek is köszönhető.

Annak érdekében, hogy a pályázatban vállalt indikátorok a továbbiakban is teljesülhessenek, ösztönözni kell a gazdasági társaságokat, vállalkozásokat hogy betelepüljenek az Inkubátorházba, valamint támogatni kell a helyi cégeket azáltal, hogy kedvező bérleti díjat biztosítunk számukra, hisz maga az intézmény is e célból létesült.

Mindezeket figyelembe véve javasoljuk, hogy az Inkubátorház 2013. évben megállapított bérleti díjai és a hozzájuk kapcsolódó kedvezmények változatlan mértékben és formában kerüljenek elfogadásra 2014. 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 2014. 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, 2014. január 23.

Izsó Gábor
polgármester

Jogi ellenjegyző

Pénzügyi ellenjegyző



Békési Kommunális és Szolgáltató Kft.

Melléklet

5630 Békés, Szarvasi út 64/1.

Ügyfélszolgálat: 5630 Békés Verseny u. 4.

Tel., Fax: (66) 411 174 E-mail: bksz@bekesvaros.hu

Ikt.sz.:

Békés Város Önkormányzata

5630 Békés

Petőfi u. 2.

Tisztelt Cím!

Békés Város Önkormányzata Képviselő-testületének 15/2013. (I.31.) határozata alapján 2013. február 01.-től a bérleti díjak az alábbiak Vállalkozói Centrum (Inkubátorházban):

- Irodák bérleti díja: 800,-Ft/ m²/hó + 27 % ÁFA,
- 1 db műhely bérlése esetén a bérleti díj: 500,-Ft/m²/hó + 27 % ÁFA
- 2 db műhely legalább 1 éves bérlése esetén a bérleti díj: 450,-Ft/m²/hó + 27 % ÁFA
- Raktárak bérleti díja: 550,- Ft/ m²/hó + 27 % ÁFA

Ennek a kedvező bérleti díjaknak köszönhetően az Inkubátorház kihasználtsága jelentősen megnőtt az ezt megelőző évekhez képest, így azt szeretnénk, hogy a jeien bérleti díjak továbbiakban se változzanak, ugyanis szeretnénk megtartani a bérlőinket, akik fizetőképes vállalkozások és egyéni vállalkozók.

Amennyiben emelkedik a bérleti díj elveszíthetjük a jól fizető bérlőket akik nem csak rendszeres fizetők, hanem hosszú távra is tervezik a tartózkodásukat az Inkubátorházban.

Békés, 2014. január 16.

Tisztelettel:

BÉKÉSI KOMMUNÁLIS ÉS SZOLGÁLTATÓ KFT.

5630 Békés, Szarvasi út 64/1.

Adószám: 252701304

Közvetítő az. 1539/0807

Bsz.: 10402011 Péter-56651014

Ügyvezető