

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

dr. Uhrin Anna jogi munkatárs
Kelemen Anna Inkubátorház manager

Véleményező bizottság:
Pénzügyi Bizottság

Tárgyalás módja:
Nyilvános ülés

Előterjesztés

Békés Város Képviselő-testülete

2013. január 31-i ülésére

Tisztelt Képviselő-testület!

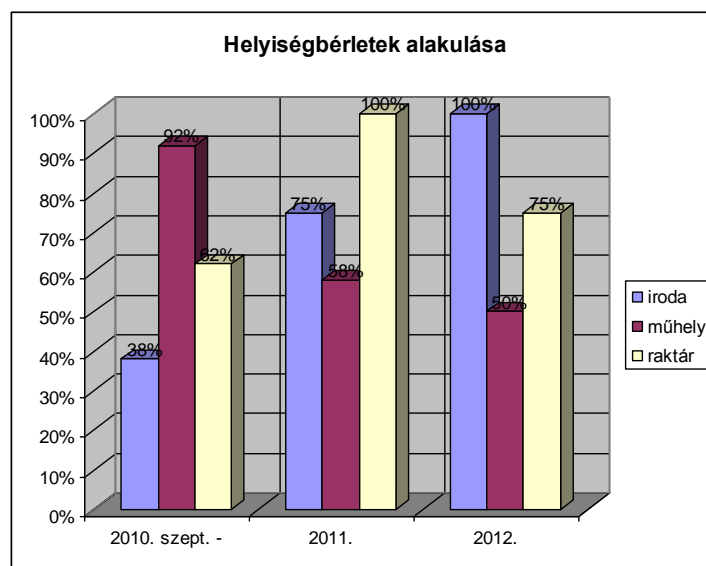
Mint az jól ismert a békési Vállalkozói Centrum Inkubátorháza (5630 Békés, Verseny u. 4.) 2010 szeptemberében nyitotta meg kapuit a vállalkozók előtt. Az Inkubátorház létrejöttének célja többek között a vállalkozásfejlesztés, az újonnan alakult kezdő vállalkozások segítése oly módon, hogy kedvező bérleti díjak mellett kiváló infrastruktúrával és szolgáltatásokkal rendelkező ingatlanban tegyék meg a vállalkozásuk indításához szükséges kezdő lépéseket. Jelen előterjesztés melléklete tartalmazza, hogy az irodaházban 13 db iroda, valamint 1 db tárgyaló található, mely tárgyalót nemcsak a bérlők, hanem külső személyek és vállalkozások is igénybe vehetik. Az Inkubátorház területén lévő két csarnokban összesen 6-6 db műhely helyezkedik el, melyek végében összesen 8 db raktár található. Békés Város Képviselő-testülete 234/2010. (VI. 24.), 65/2011. (II. 24.) és 13/2012. (I. 26.) számú határozataival döntött az Inkubátorházban található helyiségek bérleti díjainak megállapításáról. A legutóbbi döntés értelmében a bérleti díj irodák esetében **800 Ft/m²/hó + ÁFA**, valamint a műhelyek és raktárak esetében **550 Ft/m²/hó + ÁFA** összegben került meghatározásra.

Az épületekben lévő helyiségek bérlete az alábbiak szerint alakult az elmúlt években:

2010. év szeptemberétől -	
Helyiség	Kihasználtság
iroda	38%
műhely	92%
raktár	62%

2011. évben	
Helyiség	Kihasználtság
iroda	75%
műhely	58%
raktár	100%

2012. évben	
Helyiség	Kihasználtság
iroda	100%
műhely	50%
raktár	75%



A mai gazdasági helyzetet jól tükrözi a műhelyek kihasználtsága, mert az elmúlt évben csökkent a bérlők száma. Az 58 %-os kihasználtság visszaesett 50 %-ra. 2012 júliusáig az összes raktár ki volt adva, de ezt követően 2 db raktárt is visszamondtak a bérlők, így most a 8 db raktárból 6 db-ot bérelnék.

Évről évre változik a helyiségek kihasználtsága, amely magyarázható a mostani gazdasági és pénzügyi helyzettel. A vállalkozások a mai válságban megpróbálják a költségeiket csökkenteni, céljuk, hogy olyan helyiségeket béreljenek, amelyeknek a bérleti díját és rezsi költségét ki tudják termelni és nem veszélyeztetni a vállalkozásuk fennmaradását. Az elmúlt év tapasztalatai alapján a műhelyek bérlése iránt több gazdasági társaság, de magánszemélyek is érdeklődött, azonban a bérleti díjat magasnak tartják a helyi piacon lévő bérleti díjakhoz viszonyítva. 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 db, majd 2013. évtől kezdődően már 17 db lesz. A vállalkozások száma jelenleg: 14.

A bérlők között vannak olyanok, akik több helyiséget is bérelnék. pl: irodát, raktárt és műhelyt is egyszerre, vagy irodát és raktárt.

A jövőben szeretnénk, ha ezek az indikátorok teljesülnének, így ösztönözni kell a gazdasági társaságokat, vállalkozásokat hogy betelepüljenek az Inkubátorházba azon belül is kiemelve a műhelyeket, valamint támogatni kell a helyi cégeket azáltal, hogy kedvező bérleti díjat biztosítunk számukra, hisz maga az intézmény is e célból létesült.

A fent említettek alapján javasoljuk a Tisztelt Képviselő-testületnek, hogy

- 10 %-kal csökkentse az Inkubátorházban található műhelyek bérleti díját;
- az összes helyiség (műhely, iroda és raktár) esetében tekintsen el az inflációkövetéstől;
- a kettő vagy több műhely egy időben, legalább 1 év határozott időre történő bérlete esetén a bérlő további 10 %-os kedvezményben részesüljön;
- a kezdő vállalkozások esetében pedig az előbbi kedvezményeken felül továbbra is biztosítva legyen a 15 %-os bérleti díj kedvezmény 1 éven keresztül.

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 2013. évi bérleti díjait irodák esetében 800 Ft/m²/hó + ÁFA, raktárak esetében 550 Ft/m²/hó + ÁFA, és műhelyek esetében a korábbi bérleti díj 10 %-kal csökkentett értékén, azaz 500 Ft/m²/hó + ÁFA összegben határozza meg, azzal, hogy a bérleti díjak 2013. évben a KSH által közzétett éves fogyasztói árindex mértékével nem növekednek. A bérleti díjak tárgyév 2013. február 01. napjától lépnek hatályba.**
- 2. Békés Város Önkormányzata Képviselő-testülete**
 - 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 lépnek hatályba.

3. Békés Város Önkormányzata Képviselő-testülete felhatalmazza polgármesterét a helyiségbérleti szerződések megkötésére és a szükséges jognyilatkozatok megtételére.

Határidő: értelem szerint

Felelős: Izsó Gábor polgármester

Békés, 2013. január 22.

Izsó Gábor
polgármester

Jogi ellenjegyző

Pénzügyi ellenjegyző

2012. ÉVI KIHASZNÁLTÓSÁG

BÉRLŐK	ÉPÜLETEK	ALAPTERÜLET (m ²)
Irodák		
INFORMÁCIÓ, TITKÁRSÁG		21,85
bérbe adva	1. iroda	16
bérbe adva	2. iroda	19,92
bérbe adva	3. iroda	15,92
bérbe adva	4. iroda	11,45
bérbe adva	5. iroda	14,91
bérbe adva	6. iroda	15,69
bérbe adva	7. iroda	10,95
bérbe adva	8. iroda	13,06
bérbe adva	9. iroda	9,71
bérbe adva	10. iroda	13,59
bérbe adva	11. iroda	17,36
bérbe adva	12. iroda	10,69
bérbe adva	13. iroda	16,33
Irodák össz m2:		207,43
Kiadott irodák össz m2:		207,43
Műhelyek		
bérbe adva	I. csarnok 1. műhely	96,95
ÜRES	I. csarnok 2. műhely	97,67
ÜRES	I. csarnok 3. műhely	97,67
ÜRES	I. csarnok 4. műhely	96,95
ÜRES	I. csarnok 5. műhely	97,67
ÜRES	I. csarnok 6. műhely	97,67
bérbe adva	II. csarnok 1. műhely	96,95
ÜRES	II. csarnok 2. műhely	97,67
bérbe adva	II. csarnok 3. műhely	97,67
ÜRES	II. csarnok 4. műhely	96,95
ÜRES	II. csarnok 5. műhely	97,67
bérbe adva	II. csarnok 6. műhely	97,67
Műhelyek össz m2:		1169,16
Kiadott műhelyek össz m2:		584,58

Raktárak		
bérbe adva	I. csarnok 1. raktár	25,36
ÜRES	I. csarnok 2. raktár	25,45
bérbe adva	I. csarnok 3. raktár	25,45
bérbe adva	I. csarnok 4. raktár	25,36
bérbe adva	II. csarnok 1. raktár	25,36
bérbe adva	II. csarnok 2. raktár	25,45
ÜRES	II. csarnok 3. raktár	25,45
bérbe adva	II. csarnok 4. raktár	25,36
Raktárak össz m2:		203,24
Kiadott raktárak össz m2:		152,34