

**Tárgy:** A LISZ Kft. beszámolója az Inkubátorház  
üzemeltetéséről **Sorszám:** III/4.

**Előkészítette:** Méri Zoltán ügyvezető  
LISZ Kft. **Döntéshozatal módja:**  
Egyszerű szótöbbség

**Véleményező  
bizottság:** Pénzügyi Bizottság **Tárgyalás módja:**  
Nyilvános ülés

## **Előterjesztés**

### **Békés Város Képviselő-testülete**

### **2012. december 12-i ülésére**

#### **Tisztelt Képviselő-testület!**

Békés Város Önkormányzatának Képviselő-testülete 203/2012. (VI. 28.) határozatával jóváhagyta a 2012. második félévére vonatkozó munkatervét, mely szerint Képviselő-testület 2012. novemberi ülésén tárgyalja meg a LISZ Kft. Inkubátorház üzemeltetéséről szóló beszámolóját. Mivel a novemberi és a decemberi testületi ülés összevonásra kerül, most terjesztjük a T. Képviselő-testület elé az Inkubátorház üzemeltetéséről szóló beszámolót.

Méri Zoltán úr, a LISZ Kft. ügyvezetője, eleget téve a felkérésének, megküldte az általa készített beszámolót, melyet jelen előterjesztéshez mellékelünk.

Kérem a T. Képviselő-testületet, hogy a beszámolót szíveskedjen megvitatni és az alábbi határozati javaslatot elfogadni.

#### **Határozati javaslat:**

**Békés Város Képviselő-testülete a LISZ Kft. Inkubátorház üzemeltetéséről szóló beszámolóját elfogadja.**

**Határidő:** azonnal

**Felelős:** Izsó Gábor polgármester

**Békés, 2012. december 5.**

Izsó Gábor  
polgármester

.....  
Jogi ellenjegyző

.....  
Pénzügyi ellenjegyző

**LISZ KFT**  
**BÉKÉS, PETŐFI S. U. 21.**  
**Tel/Fax: 06-66-411-177**  
**E-mail: [liszkft@t-online.hu](mailto:liszkft@t-online.hu)**

Tárgy: Beszámoló, inkubátorház 2012.

**Polgármesteri Hivatal**  
**Békés, Petőfi u. 2.**  
*Izsó Gábor polgármester*

Tisztelt Polgármester Úr!

Kérésére a Képviselő Testület decemberi ülésére az inkubátorház 2012. évi adatairól az alábbiakban számolok be:

Az inkubátorház irányítását főállású alkalmazott végzi. Feladatainak felét október végéig a LISZ Kft-nél végzett egyéb tevékenység ( ingatlan ágazat vezető ) tette ki. November 1-től azonban a BKSZ alkalmazotti állományába került, feladatainak felét is ott kapja. Inkubátorház-menedzseri feladatait a létesítmény műszaki üzemeltetésének irányítása, ellenőrzése, belső szabályzatainak karbantartása, ügyfelek fogadása, valamint a bérlőkkel történő folyamatos kapcsolattartás, a bérleti szerződések karbantartása, a bérleti díjak kiszámlázása, rezszi költségek megosztása, hátralékok kezelése teszi ki elsősorban. Fontos feladata ezen kívül az üresen álló bérlemények feltöltése, az ezzel kapcsolatos hirdetések, promóciós anyagok, internetes tájékoztatások bonyolítása.

Az inkubátorház létesítéséhez kapcsolódó támogatási szerződésben időarányosan meghatározott indikátorok ( melyek jelentős része a bérlemények kihasználtságára irányul ) eddig teljesültek. A mélyülő gazdasági válság az ingatlanban lévő műhelyek és raktárak iránti érdeklődés hiányában is megmutatkozik. Az irodák kihasználtsága azonban megfelelő.

Sajnos az ingatlan kedvezőtlen kihasználtsága mellett az elmúlt időszakban jelentős bérleti díj és egyéb díj hátralékok is keletkeztek, melyek egy része már végrehajtási szakaszba került. Fontos feladat a továbbiakban a leendő bérlők személyének, vállalkozásainak lehetőség szerint minél szélesebb körű szondázása, annak megítélése, hogy a vállalkozások várhatóan hogyan tudják finanszírozni a bérlemények költségeit. Amennyiben elmaradások keletkeznek, rövid időn belül, az adósságok komolyabb felhalmozódása előtt kezdeményezni kell a bérleti szerződések felmondását.

A beszámoló mellékletei a jelenlegi bérlők listáját, a kihasználtságot, valamint a hátralékokat tartalmazzák. A LISZ Kft inkubátorházzal kapcsolatos pénzforgalma nullszaldót mutat.

Békés, 2012. november 23.

.....

Méri Zoltán  
Ügyvezető

## 2011.-2012. ÉVI BÉRLETI ÉS REZSI DÍJ TARTOZÁSOK

A Vállalkozói Centrum Békési Inkubátorház bérlőinek bérleti díj tartozása 2012. december 6-án összesen: 6.405.267,- Ft, 2012. évi bevétele: 4.175186,- Ft.

A tartozások felbontása a következő:

2011. évi tartozások: 4.164.691,-Ft

2012. évi tartozások: 2.240.576,-Ft

2011-2012. rezsi díj tartozások: 3.113.968,- Ft. 2011. évben keletkezett tartozásokkal kapcsolatban megindítottuk a bírósági eljárásokat és ebből kifolyólag a vállalkozókkal szemben végrehajtási eljárásokat kezdeményeztünk a fennálló bérleti díj és rezsi követelések behajtása érdekében.

### **Bérleti díj tartozások: 2012. január 16- november 16.**

<b>Jan-febr.,fizetési határidő:2012.03.08</b>	422 465 Ft
<b>Márciusi,fizetési határidő:2012.03.29.</b>	220 421 Ft
<b>Ápr.-máj,fizetési határidő:2012.05.30.</b>	435 606 Ft
<b>Június,fizetési határidő:2012.07.04.</b>	136 445 Ft
<b>Július,fizetési határidő:2012.08.03.</b>	181 287 Ft
<b>Augusztus,fizetési határidő:2012.10.09.</b>	222 382 Ft
<b>Szeptember,október,fizetési határidő:2012.11.16.</b>	621 970 Ft
Összesen:	<b>2 240 576 Ft</b>

**2012. ELMÉLETI KIHASZNÁLTÁSÁG**

<b>BÉRLŐK</b>	<b>ÉPÜLETEK</b>	<b>m2</b>
<b>Irodák</b>		
	INFORMÁCIÓ	21,85
BÉKÉS VILL KFT.	1. iroda	16
BÉKÉSI KOMMUNÁLIS ÉS SZOLGÁLTATÓ KFT.	2. iroda	19,92
CSONKA BIZTONSÁGTECHNIKAI KFT.	3. iroda	15,92
WINDRISE KFT.	4. iroda	11,45
BÉKÉSI HOME-CARE KFT.	5. iroda	14,91
LISZ KFT.	6. iroda	15,69
LISZ KFT.	7. iroda	10,95
SASER ELEKTRONIK KFT.	8. iroda	13,06
KNEIM GM KFT.	9. iroda	9,71
PROFIT PRAXIS KFT.	10. iroda	13,59
SCIENCE CONSULTING KFT.	11. iroda	17,36
SCIENCE CONSULTING KFT.	12. iroda	10,69
JÓCSÁKNÉ ELEK KATALIN	13. iroda	16,33
<b>Irodák össz m2:</b>		<b>207,43</b>
<b>Kiadott irodák össz m2:</b>		<b>207,43</b>
<b>Műhelyek</b>		
GINERBREAD KFT.	I. csarnok 1. műhely	96,95
LISZ KFT.	I. csarnok 2. műhely	97,67
LISZ KFT.	I. csarnok 3. műhely	97,67
LISZ KFT.	I. csarnok 4. műhely	96,95
BÁNYAIBRIKETT KFT.	I. csarnok 5. műhely	97,67
BÁNYAIBRIKETT KFT.	I. csarnok 6. műhely	97,67
LISZ KFT.	II. csarnok 1. műhely	96,95
LISZ KFT.	II. csarnok 2. műhely	97,67
DANAPROP KFT.	II. csarnok 3. műhely	97,67
LISZ KFT.	II. csarnok 4. műhely	96,95
<b>ÜRES</b>	<b>II. csarnok 5. műhely</b>	<b>97,67</b>
SASER ELEKTRONIK KFT.	II. csarnok 6. műhely	97,67
<b>Műhelyek össz m2:</b>		<b>1169,16</b>
<b>Kiadott műhelyek össz m2:</b>		<b>1071,49</b>

<b>RAKTÁR</b>		
NOPEASTI KFT.	I. csarnok 1. raktár	25,36
<b>ÜRES</b>	<b>I. csarnok 2. raktár</b>	<b>25,45</b>
CSONKA BIZTONSÁGTECHNIKAI KFT.	I. csarnok 3. raktár	25,45
BÉKÉSI HOME-CARE BT.	I. csarnok 4. raktár	25,36
BÉKÉS-VILL KFT.	II. csarnok 1. raktár	25,36
SASER ELEKTRONIK KFT.	II. csarnok 2. raktár	25,45
<b>LISZ KFT.</b>	<b>II. csarnok 3. raktár</b>	<b>25,45</b>
DANAPROP KFT.	II. csarnok 4. raktár	25,36
<b>Raktárak össz m2:</b>		<b>203,24</b>
<b>Kiadott raktárak össz m2:</b>		<b>177,79</b>

<b>Irodák kihasználtsága:</b>	<b>100,00% *</b>
<b>Műhelyek kihasználtsága:</b>	<b>91,65% *</b>
<b>Raktárak kihasználtsága:</b>	<b>87,48% *</b>

\* A LISZ Kft valójában nem használó.

<b>LISZ KFT. havi nettó kifizetése 2012.09.01.-09.30.:</b>	<b>356 832 Ft</b>
27% ÁFA:	96 345 Ft
<b>Bruttó összeg:</b>	<b>453 177 Ft</b>

2012.november 26.

Kelemen Anna  
Inkubátorház manager