

**Tárgy:** A Vállalkozói Centrum (Inkubátorház) helyiségbérleti díjainak meghatározása

**Előkészítette:** Szabóné Szabó Ildikó osztályvezető  
Krattinger Linda  
Nagy József  
Gazdálkodási Osztály  
Méri Zoltán LISZ Kft. ügyvezetője

**Véleményező bizottság:** Pénzügyi Bizottság

**Sorszám:** IV/11

**Döntéshozatal módja:**  
A pályázat alóli felmentéshez minősített többség a 4/1994. (II. 11.) Ör. rendelet 3. § (2) bekezdése alapján, egyébként egyszerű szótöbbség

**Tárgyalás módja:**  
Képviselő-testületi döntéstől függően nyilvános vagy zárt ülés az SZMSZ 7. § (2) bekezdés b) pontja alapján

## **Egyéb előterjesztés**

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

### **2010. június 24-i ülésére**

#### **Tisztelt Képviselő-testület!**

Békés Város Képviselő-testülete 205/2010. (V. 27) számú határozatával döntött az önkormányzat kizárólagos tulajdonát képező Békés belterület 3918 hrsz. alatt felvett, természetben 5630 Békés, Verseny u. 4 szám alatt létesülő Vállalkozói Centrum, Inkubátorház üzemeltetési jogának átadásáról a LISZ Kft. részére. Az üzemeltetési jog az ingatlan végleges használatba vételi engedélye kiadásának időpontjától kezdődik, és egy éves határozott időtartamra szól. Az üzemeltetési jog fennállásáig a Vállalkozói Centrumban lévő üresen álló irodák, raktárak, és műhelyek béradása az önkormányzat, mint tulajdonos feladata. Az önkormányzati helyiségek bérbeadását, *a helyiségek bérletéről szóló 4/1994. (II. 11.) önkormányzati rendelet* szabályozza, amelynek 3. § (1) bekezdése szerint „*A bérbeadó az üres, nem lakás céljára szolgáló helyiségeket csak pályázati eljárás lefolytatása után adhatja bérbe.*” Az önkormányzat által megjelentetett pályázati hirdeteménynak tartalmaznia kell a 4/1994. (II.11) KT rendelet 4.§. (1) f. pontja szerint: „*A pályázati fizetendő bér alsó határát.*”, ezért szükség van ezen érték meghatározására.

Az induló bérleti díjakat irodák esetében 1.200,- Ft./m<sup>2</sup>/hó + ÁFA, raktárak, és műhelyek esetében 550,- Ft./m<sup>2</sup>/hó + ÁFA összegben javasoljuk megállapítani. A bérleti díjak kalkulálásánál figyelembe vettük az üzleti szektorban jelenleg uralkodó árakat, továbbá, hogy a betelepülő vállalkozások a modern kor elvárásainak megfelelő helyiségeket vehetnek birtokba.

Célszerű lenne a pályázat alól felmentést adni, azon vállalkozások (Csonka Biztonságtechnikai Kft, Danaprop KKt, Békési Home Care Egészségügyi és Szolg. Bt, Békési Hulladékgyűjtő Kft, Szélerőműpark Békés Kft.) számára, melyeknek a székhelye korábban is 5630 Békés, Verseny u. 4 szám alatt volt, és vállalták, hogy az ingatlan elkészülését követően visszaköltöznek a fenti címre, mivel őket a bérleti joguk folytatásának lehetősége illeti meg. Továbbá tanácsos lenne azon vállalkozásokat is mentesíteni a versenyeztetés alól, akik korábban, az építkezés megkezdése előtt szándék nyilatkozat aláírásával éltek, arra vonatkozóan, hogy szeretnék üzleti tevékenységük színteréül választani az újonnan létrejövő Vállalkozói Centrumot. A Képviselő-testület pályázat alól felmentést adhat a *helyiségek bérletéről szóló 4/1994. (II. 11.) önkormányzati rendelet 3. §. (2) alapján:* „*A képviselő-testület minősített többségű döntéssel a pályázat alól felmentést adhat, kivéve, ha a*

*bérbeadásra szánt helyiség forgalmi értéke az önkormányzati vagyonról szóló 46/2006. (XII. 15.) KT rendelet 10. § (2) bekezdésében meghatározott összeget meghaladja.” (Ez az összeg 25 millió Ft.)*

A Vállalkozói Centrum Inkubátorházként is funkcionál, amelynek célja a vállalkozásfejlesztés, biztosítva az újonnan alakult, kezdő vállalkozások számára a kezdeti lépcsőfokok megtételét, oly módon, hogy kulcsrakész ingatlant vehetnek bérbe kiváló infrastruktúrával, szolgáltatásokkal. Ezáltal segítséget kapnak, hogy megismerhessék a piacon lévő potenciális versenytársakat, és hozzászokjanak a rájuk nehezedő és egyre élesebbé váló piaci versenyhez. Célszerűnek látjuk azt, hogy az ilyen vállalkozások számára 15 % kedvezményt biztosítson az Önkormányzat az induló bérleti díjak összegéből, egy éven keresztül. Javasoljuk, hogy azokat a vállalkozásokat tekintsük kezdő vállalkozásoknak, melyek a bérleti jog kezdetét megelőzően egy éven belül alakultak.

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

#### **Határozati javaslat:**

1. a) Békés Város Képviselő-testülete pályázat útján bérbe adja a tulajdonát képező 3918 hrsz. alatt felvett, természetben 5630 Békés, Verseny u. 4. szám alatt található Vállalkozói Centrumban, Inkubátorházban lévő üresen álló irodákat, raktárakat, műhelyeket, az ingatlan végleges használatba vételi engedély kiadásának időpontjától kezdődően, egy éves határozott időtartamra.  
b) A bérleti díjat irodák esetében 1.200 Ft/m<sup>2</sup>/hó + ÁFA, raktárak, és műhelyek esetében 550 Ft/m<sup>2</sup>/hó + ÁFA összegben határozza meg.  
c) Békés Város Képviselő-testülete a helyiségek bérletéről szóló 4/1994. (II. 11.) önkormányzati rendelete 3. § (2) bekezdése alapján a pályáztatás alóli felmentést megadja azon vállalkozók részére, akiknek székhelye korábban a Verseny u. 4. szám volt, és vállalták a visszaköltözést az ingatlan elkészülését követően, ill. azon vállalkozóknak, akik előzetesen, szándéknyilatkozat aláírásával vállalták, hogy a vállalkozói tevékenységüket a Vállalkozói Centrumban kívánják folytatni.  
d) A kezdő vállalkozások, akik a bérleti jog kezdetét megelőzően egy éven belül alakultak, 15 %-os kedvezményben részesülnek a bérleti díjból egy éven keresztül.
2. Békés Város Képviselő-testülete felkéri polgármesterét a helyiségbérleti szerződések megkötésére.

**Határidő:** értelem szerint

**Felelős:** Izsó Gábor polgármester

**Békés, 2010. június 15.**

Izsó Gábor  
polgármester

Jogi ellenjegyző

Pénzügyi ellenjegyző