

<b><u>Tárgy:</u></b>	A Vállalkozói Centrumban (Inkubátorház) lévő helyiségek bérleti díjának felülvizsgálata	<b><u>Sorszám:</u></b> III/3
<b><u>Előkészítette:</u></b>	Holopné dr. Sztrein Beáta osztályvezető-helyettes Gazdasági Osztály Dr. Tari Béla aljegyző	<b><u>Döntéshozatal módja:</u></b> Egyszerű szótöbbség
<b><u>Véleményező bizottság:</u></b>	Pénzügyi Bizottság	<b><u>Tárgyalás módja:</u></b> Nyilvános ülés

## **Előterjesztés**

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

#### **2016. január 28-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 Inkubátorházban bérleménnyel rendelkező vállalkozások száma jelenleg 22, melyből 12 bérlő egynél több helyiséget bérel, sőt már többen jelezték, hogy ha lenne rá kapacitás, akkor növelnék a bérleményeik számát, mivel meg vannak elégedve a szolgáltatásokkal és a helyből adódó lehetőségekkel.

Békés Város Önkormányzata Képviselő-testülete 234/2010. (VI. 24.), 65/2011. (II. 24.), 13/2012. (I. 26.), 15/2013. (I. 31.), 11/2014. (I.30.) és 29/2015. (II. 02.) 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, sem 2015. évben nem növekedtek a KSH által közzétett éves fogyasztói árindex mértékével.

A bérlők gazdasági helyzete stabilizálódott, ugyanis az Inkubátorházban lévő vállalkozások többsége már 1 évnél több ideje van a létesítményben és ez idő alatt nem egy bérlő növelte a bérleményei számát. A tapasztalatok azt mutatják, hogy az Inkubátorházon belül a bérlők által foglalkoztatottak száma is növekedett az elmúlt években.

Az Inkubátorház ügyvezetőjével egyetértve indokoltnak tartom a bérleti díjak kétlépcsős emelését. A díjak 2016. évben 4%-al, 2017. évben 6%-al emelkednének. Az emelés szükségességét alátámasztja, hogy a bérlők gazdasági helyzete erősödött, valamint 2013. év óta a bérleti díjak még a KSH által közzétett éves fogyasztói árindex mértékével sem emelkedtek.

Javasolom, hogy a kettő vagy több műhelyre, egy időben, legalább 1 év határozott időre létesülő bérleti jogviszonyokra vonatkozó 10 %-os bérleti díjkedvezmény kerüljön eltörlésre.

Fontosnak tartom fentiekén túl, hogy a bérleti jogviszony kezdetét megelőzően egy éven belül alakult kezdő vállalkozások részére a bérleti díjból 1 éven keresztül biztosított 15 %-os bérleti díjkedvezmény továbbra is fennmaradjon.

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 2016. évben egységesen 4%-os, 2017. évben egységesen 6%-os mértékben megemeli. Erre tekintettel 2016. évben a bérleti díjak az irodák esetében 832 Ft/m<sup>2</sup>/hó + ÁFA, raktárak esetében 572 Ft/m<sup>2</sup>/hó + ÁFA, valamint műhelyek esetében 520 Ft/m<sup>2</sup>/hó + ÁFA összegben kerülnek meghatározásra.**
- 2. 2017. évben a Vállalkozói Centrumban (Inkubátorházban) lévő bérlemények bérleti díjai az irodák esetében 882 Ft/m<sup>2</sup>/hó + ÁFA, raktárak esetében 606 Ft/m<sup>2</sup>/hó + ÁFA, valamint műhelyek esetében 551 Ft/m<sup>2</sup>/hó + ÁFA összegben kerülnek meghatározásra.**
- 3. A bérleti díjak változásai 2016. év vonatkozásában 2016. március 1. napjától lépnek hatályba, míg 2017. év vonatkozásában 2017. január 1. napjától.**
- 4. 2016. március 1. napjától a kettő vagy több műhelyre, egy időben, legalább 1 év határozott időre létesülő bérleti jogviszonyokra vonatkozó 10 %-os bérleti díjkedvezmény eltörlésre kerül.**
- 5. A bérleti jogviszony kezdetét megelőzően egy éven belül alakult kezdő vállalkozások részére a bérleti díjból 1 éven keresztül biztosított 15 %-os bérleti díjkedvezmény továbbra is fennmarad.**
- 6. Békés Város Önkormányzata Képviselő-testülete felhatalmazza polgármesterét a helyiségbérleti szerződések megkötésére, módosítására és a szükséges jognyilatkozatok megtételére.**

**Határidő:** értelem szerint

**Felelős:** Izsó Gábor polgármester

Békés, 2016. január 15.

Izsó Gábor  
polgármester

Jogi ellenjegyző

Pénzügyi ellenjegyző



VÁLLALKOZÓI  
CENTRUM  
BÉKÉS

## Inkubátorház

5630 Békés, Verseny u. 4.  
Telefon: 66/411-174 • Fax: 66/411-174

### Békés Város Önkormányzata Békés, Petőfi u. 2.

Tisztelt Képviselő Testület!

A 2015. december hónapban a testületi ülés megvitatta az Inkubátorház 2015. évi beszámolóját, melyben az Vállalkozói Centrum üzemeltetője a BKSZ Békési Kommunális és Szolgáltató Kft. kétlépcsős bérleti díj emelést javasolt. 2016-ban 4%, 2017-ben 6% bérleti díj emelésnél a fizetendő nettó díjak a következők lennének:

Bérlemény típusa	2015. évi bérleti díj nettó Ft/m <sup>2</sup>	2016-ban tervezett bérleti díj nettó Ft/m <sup>2</sup>	2017-ben tervezett bérleti díj nettó Ft/m <sup>2</sup>
Iroda	800	832	882
Raktár	550	572	606
Műhely	500	520	551

Tisztelettel

**BKSZ BÉKÉSI KOMMUNÁLIS  
ÉS SZOLGÁLTATÓ KFT.**  
5630 Békés, Verseny u. 4.  
Adószám: 23976807-2-04  
Bsz.: 10402021-5651068-5665101  
Köves Péter  
ügyvezető

Békés, 2016. január 14.