

**Tárgy:** Inkubátorház fejlesztési koncepció  
kidolgozása

**Előkészítette:** Ilyés Péter ügyvezető

**Sorszám: 1.**

**Döntéshozatal módja:**  
Egyszerű szótöbbség

**Tárgyalás módja:**  
Nyilvános ülés

# **Egyéb előterjesztés**

## **Békés Város Képviselő-testülete**

### **Pénzügyi Bizottsága**

#### **2016. április 25-i ülésére**

**Tisztelt Pénzügyi Bizottság!**

Békés Város Önkormányzata Képviselő-testületének Pénzügyi Bizottsága felkérte Ilyés Péter ügyvezetőt, hogy az Inkubátorház további fejlesztési koncepcióját dolgozza ki és terjessze a Pénzügyi Bizottság elé.

A fejlesztési koncepció elkészült, amelyet jelen előterjesztéshez mellékelten csatolunk.

Kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy az előterjesztést szíveskedjen megtárgyalni, és az ügyben állást foglalni.

**A határozat a Pénzügyi Bizottság ülésén elhangzottak alapján kerül megfogalmazásra.**

Békés, 2016. április 19.

**Balázs László sk.**  
**bizottsági elnök**



**BKSZ Békési Kommunális és Szolgáltató Kft.**

**5630 Békés, Verseny u. 4.**

**Ügyfélszolgálat: 5630 Békés Verseny u. 4.**

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

## **Békés Város Önkormányzata**

5630 Békés

Petőfi u. 2.

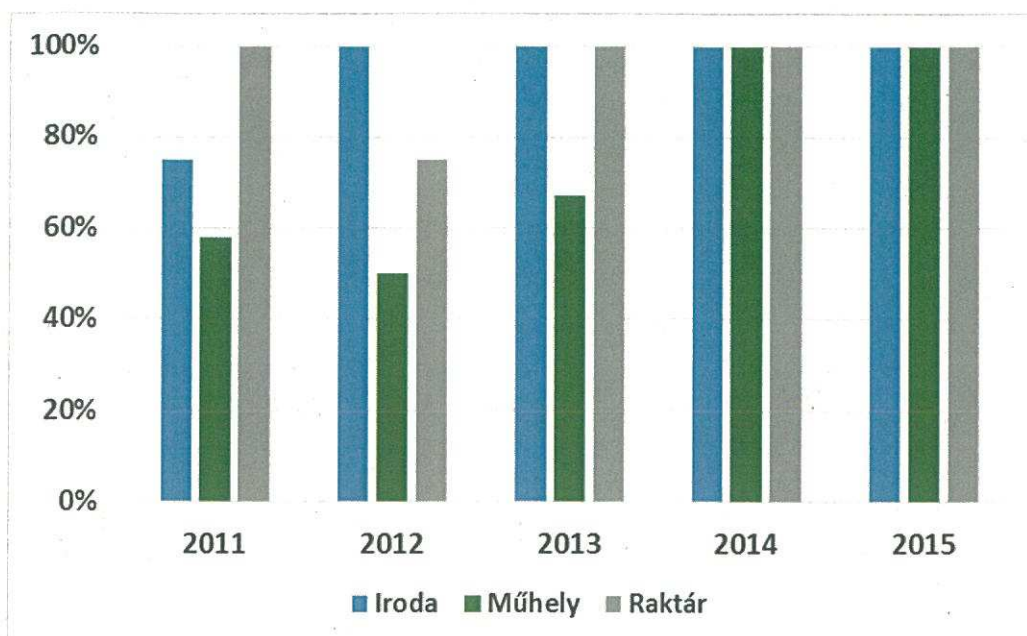
### **Tisztelt Polgármester Úr és Képviselőtestület!**

Békés Város Önkormányzata 2008-ban azzal a céllal pályázott, hogy a tulajdonában álló Békés Verseny utca 4. szám alatt lévő telephelyen egy korszerű induló vállalkozások igényeit kiszolgáló épület komplexumot alakítson ki. A kivitelezés 300 millió forint volt, amelyhez 50 % önerőt kellett biztosítani. Évek során a felépített Vállalkozói Centrum, Inkubátorház egy maximálisan kihasznált létesítménnyé alakult.

Az első táblázat és diagram az Inkubátorház kihasználtságát mutatja az évek során. A táblázatból jól látható, hogy 2014-től folyamatosan valamennyi hasznosítási típusba 100%-os a kihasználtság.

	<b>2011</b>	<b>2012</b>	<b>2013</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>
<b>Iroda</b>	75 %	100 %	100 %	100 %	100 %
<b>Műhely</b>	58 %	50 %	67 %	100 %	100 %
<b>Raktár</b>	100 %	75 %	100 %	100 %	100 %

**1. táblázat: Inkubátorház kihasználtsága éves bontásban**



1. diagram: Inkubátorház évenkénti kihasználtsága

A bérleti díjak az alábbiak szerint változtak az évek során.

	2011	2012	2013	2014	2015	2016
<b>Iroda</b>	800,- Ft/m <sup>2</sup>	800,- Ft/m <sup>2</sup>	800,- Ft/m <sup>2</sup>	800,- Ft/m <sup>2</sup>	800,- Ft/m <sup>2</sup>	832,-Ft/m <sup>2</sup>
<b>Műhely</b>	550,- Ft/m <sup>2</sup>	550,- Ft/m <sup>2</sup>	500,- Ft/m <sup>2</sup> 450,- Ft/m <sup>2</sup>	500,- Ft/m <sup>2</sup> 450,- Ft/m <sup>2</sup>	500,- Ft/m <sup>2</sup> 450,- Ft/m <sup>2</sup>	520,- Ft/m <sup>2</sup> 468,- Ft/m <sup>2</sup>
<b>Raktár</b>	550,- Ft/m <sup>2</sup>	550,- Ft/m <sup>2</sup>	550,- Ft/m <sup>2</sup>	550,- Ft/m <sup>2</sup>	550,- Ft/m <sup>2</sup>	572,- Ft/m <sup>2</sup>

2. táblázat: Bérleti díjak az Inkubátorházban 2011-2016-ig

Az árak az ÁFA-t nem tartalmazzák nettó összegben értendők.

A következő táblázat 2012-től 2015-ig foglalja össze a bevételeket, kiadásokat és az eredményeket. A táblázatból jól látható, hogy évről évre sikerült növelni a bevételeket és ezek mellett jelentősen leszorítottuk a kiadásokat, ezért már az üzemeltetésünk első évében jelentős nyereséget termeltünk.

	2012	2013	2014	2015
<b>Bruttó bevétel</b>	7.353.365,-Ft	9.740.864,-Ft	10.368.167,-Ft	13.063.262,-Ft
<b>Bruttó kiadás</b>	9.060.376,-Ft	4.791.446,-Ft	4.386.694,-Ft	5.397.492,-Ft
<b>Eredmény</b>	-1.707.011,-Ft	4.949.419,-Ft	5.981.473,-Ft	7.664.373,-Ft

3. táblázat: Inkubátorház eredmény számítása

Az elmúlt két évben sikerült egy olyan stabil bérlői kört kialakítani, amely mintegy 80 főt foglalkoztat a Vállalkozói Centrum falain belül munkahelyet teremtve a békési lakosok számára. Jelenlegi bérlőknek hosszú távú bérleti tartozásuk nem jelentős, pénzügyi helyzetük stabil.

A bérlők nemcsak bérleti díj, hanem az iparűzési adó megfizetésével is hozzájárulnak a Békés Város Önkormányzatának bevételeihez. Számításaink alapján az inkubátorházban működő vállalkozások megközelítően 12-15 millió forint iparűzési adóbevételt jelentenek az Önkormányzatnak, tehát ha összeadjuk az Önkormányzatnál maradó bérleti díj bevételeket és az iparűzési adó bevételeket, akkor ez nagyságrendileg 15-17 millió forint, amely 9-10 éves megtérülést eredményez.

A fent leírtakból látszik, hogy a Békési Vállalkozói Centrum egy eredményesen működő létesítmény.

Javasoljuk, hogy a jövőben elsősorban, mint piaci alapon történő bérbeadással legyenek hasznosítva a bérlemények, a jelenlegi bérlők megtartásával, valamint a korábban elfogadott, az idei évben 4 %-os, 2017-ben 6%-os emelésen felül ne történjen bérleti díj növelés.

A fenntartási időszak lejárt, ezért nem javasoljuk az inkubátor jelleg megtartását tehát azt, hogy az induló vállalkozások kezdetben alacsony összeget fizessenek és ezt az összeget emeljük az évek során arra ösztönözve Őket, hogy saját telephelyet létesítsenek. Félő, hogy nemcsak az Inkubátorházat hagynák el, hanem a településünkről is elvihetik a tevékenységüket. Ehelyett egy másik Önkormányzati ingatlan pályázati forrásból való fejlesztését javasoljuk, pl. Csabai utca 81., ahol kialakítható az Inkubátorház kedvező feltételeket biztosítva a kezdő vállalkozások számára. A bővítést indokolja a már meglévő bérleményekre eső kétszeres kereslet is.

Békés, 2016. április 15.

BKSZ BÉKESI KOMMUNÁLIS  
ÉS SZOLGÁLTATÓ KFT.  
5630 Békés, Verseny u. 4.  
Adószám: 23976007-2-04  
Bsz.: 10402026-5032693d-00051014

Ilyés Péter

ügyvezető