

<i>Sorszám:</i> <b>Ny/6.</b>	<i>Tárgy:</i> <b>Beszámoló az Inkubátorház 2019. évi működéséről</b>
<i>Döntéshozatal módja:</i> <b>Egyszerű többség</b>	<i>Véleményező bizottság:</i> <b>Pénzügyi és Városfejlesztési Bizottság</b>
<i>Tárgyalás módja:</i> <b>Nyílt ülés</b>	<i>Előkészítette:</i> <b>Váczai Julianna ügyvezető, BKSZ Kft.</b>

### **Tisztelt Képviselő-testület!**

Békés Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 2020. első félévére vonatkozó munkaterve szerint márciusi ülésén tárgyalja meg a békési Inkubátorház 2019. évi működéséről szóló beszámolóját.

Váczai Julianna ügyvezető asszony eleget téve a felkérésnek, megküldte beszámolóját, amelyet jelen előterjesztéshez mellékelünk.

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

### **Határozati javaslat:**

**Békés Város Önkormányzata Képviselő-testülete az Inkubátorház 2019. évi működéséről szóló beszámolót a határozat melléklete szerinti tartalommal elfogadja.**


**Határidő:** intézkedésre azonnal

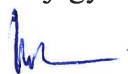
**Felelős:** Kálmán Tibor polgármester

Békés, 2020. március 20.



**Kálmán Tibor**  
polgármester

  
Jogi ellenjegyző

  
Pénzügyi ellenjegyző



**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@bekesvaros.hu](mailto:bksz@bekesvaros.hu)

---

**Békés Város Képviselő-testülete**

**Békés**

**Petőfi u. 2**

**5630**

**Tárgy: Beszámoló az Inkubátorház 2019. évi működéséről**

**Tisztelt Képviselő-testület!**

A Békési Inkubátor ház 2019. évi működéséről az előzmények rövid ismertetése után az alábbiak szerint számolunk be.

**Előzmények:**

Békés Város Önkormányzata 2008. évi Uniós pályázati forrásokra támaszkodva és saját erő hozzáadásával Inkubátorházat létesített Békés Verseny utca 4. szám alatt korábban meglévő épület felújításával. A létesítés célja az volt, hogy kezdő vállalkozásoknak székhelyet, telephelyt biztosítson, működésüket elősegítse. A létesítményben irodák, raktárak és műhelyek lettek kialakítva, melyeket a Képviselő-testület által meghatározott bérleti díj ellenében elsősorban kezdő vállalkozások vehettek bérbe. Az épületegyüttes ügy került kialakításra, hogy benne a teljes infrastruktúra (közművek, internet, tűzjelző rendszer, riasztó rendszer, elektronikusan nyitható nagykapu) biztosítva legyen.

A létesítést követő 5 évben a működtetéshez kapcsolódó bevételek és kiadások a tulajdonos Önkormányzat könyveiben jelentek meg, az üzemeltetés feladataival díj ellenében a LISZ Kft-t, majd később a BKSZ kft-t (továbbiakban: Kft) bízta meg a Tulajdonos.

**A működés feltétele:**

Békés Város Önkormányzat Képviselő-testülete 231/2017. (V.25.) határozatával az Inkubátorház működtetését olyan módon adta át a Kft-nek, hogy a keletkező bérleti díjbevételek, a költségek és ráfordítások a Kft könyveiben jelenjenek meg. Az átadott bevételek ellenében a vagyonhasznosítási szerződés alapján a Kft-nek vagyonhasznosítási díjat kell fizetni. A szerződés értelmében a Kft jogosult volt a bérleti szerződések megkötésre azzal, hogy bérbeadó (Önkormányzat után a Kft a bérbeadó) váltása miatt a bérleti jogviszonyt változatlan feltételekkel kell biztosítani a bérlők számára. Az esetleges bérleti díj emelési szándékról és a bérlő váltásokról a polgármester előzetes jóváhagyására van szükség. Az Inkubátorház működtetése a fentiek miatt 2017. 06.01. napjától úgy épült be a Kft tevékenységébe, hogy önálló ágazatot / tevékenységi kört képez, tekintettel arra, hogy bevételei és költségei a Kft minden más tevékenységi körétől jól elkülöníthető. A fentiek miatt az Inkubátorház számviteli törvény szerinti beszámolóját most nem tudjuk

bemutatnia a Képviselő-testületnek, mert az, az egész Kft éves beszámolójának a része és ezt a beszámolót a Testület a májusi ülésén tárgyalja és fogadja el.

Jelen beszámolóban azonban részletes pénzügyi és statisztikai adatokkal együtt adunk számot az Inkubátorház működéséről.

### **Személyi és tárgyi feltételek:**

Az Inkubátorház adminisztrációs és üzemeltető feladatát 1 fő munkatárs – az Inkubátorház menedzsere - látja el. Feladata a szerződések előkészítése aláírásra, közüzemi órák leolvasása, a díjak felosztása a bérlőkre, a bérlők problémáinak kezelése, kapcsolattartás a szolgáltatókkal (közüzemek, internet, riasztórendszerek, távfelügyelet, szolgáltatást végző vállalkozók), felújítások, karbantartások szervezése, ügyintézés. A kiszámlázott bérleti díjak beérkezését nyomon követi, egyenlegközlőt, fizetési felszólítást küld a hátralékosoknak. szükség esetén a Kft jogi képviselője útján eljárást kezdeményez az adósokkal szemben.

A bérlők számára az alábbi szolgáltatásokat biztosítjuk:

- Közművek (víz, szennyvíz, villamos áram, gázszolgáltatás), melyeket almérők és más mutatók alapján arányos felosztással kiszámlázunk számukra.
- Teljes körű internet szolgáltatás – bérleti díj része
- Központi klímák működtetése – a bérleti díj része
- A nagykapu elektronikus nyitáshoz telefonszámok hozzárendelése. – bérleti díj része.
- Az irodaépületben riasztóhoz kód képzése és átadása, mivel minden bérlő felelősen köteles kezelni az épület nyitását és zárását. – a bérleti díj része.
- Székhely és telephely bejegyzési lehetőséget – a bérleti díj része.
- Az udvaron belül (távfelügyelettel őrzött) parkolási lehetőség – bérleti díj része

### **Statisztikai adatok a bérleményekről:**

Irodák: összesen 17 db iroda bérelhető, összes terület nagysága 240,14 m<sup>2</sup>, méretük 6 és 21 m<sup>2</sup> között van.

Raktárak: összesen 8 db bérelhető 203,24 m<sup>2</sup> alapterülettel, méretük 25 m<sup>2</sup> körüli.

Műhelyek: összesen 12 db bérelhető 1.169,15 m<sup>2</sup> alapterülettel, méretük 96-97 m<sup>2</sup> között változik.

### **Bérleti díj egységárak:**

- Iroda 970 Ft/m<sup>2</sup> +ÁFA
- Műhely 606 Ft/m<sup>2</sup>+ÁFA
- Raktár 667 Ft/m<sup>2</sup>+ÁFA

## **Bérlőkkel kapcsolatos információk:**

Jelenleg és 2019-ben is a kiadható bérlemények kihasználtsága 100 %-os volt és ez tendencia több éve változatlan. Bérleti szerződéseket maximum 3 évre kötjük a bérletíj módosítására minden év május 1. napjával van lehetőségünk, amit a Tulajdonossal egyeztetünk. Jelenleg 19 érvényes szerződéssel rendelkező vállalkozást, vállalkozót tartunk nyilván.

Tevékenységük jellegét tekintve a bérlőket az alábbiak szerint tudjuk bemutatni:

- Gépjármű javítás
- Biztonságtechnika
- Műanyag feldolgozás
- Elektronikai eszközök összeszerelése
- Édesipari termékek raktározása
- Biztosítás
- Munkaerő kölcsönzés
- Befektetési tanácsadás
- Környezetvédelem
- Rovar - és rágcsálóirtás
- Nyomda
- NAK iroda
- TAPPE iroda

## **Pénzügyi adatok:**

### Kiszámlázott nettó árbevételek 2019-ben:

Irodák nettó bérleti díjai	2 872 881 Ft
Raktárak nettó bérleti díjai	1 469 410 Ft
Műhelyek nettó bérleti díjai	8 126 537 Ft
Továbbszámlázott nettó rezsiköltségek	4 935 010 Ft

A kiszámlázott árbevételekhez megjegyezzük, hogy 2019. május 1. napjától minden bérlemény tekintetében 10 %-os árbevétel emelésről döntöttünk, az ehhez kapcsolódó bérleti szerződésmódosítások aláírásra kerültek.

### Hátralékok 2019.12.31-én:

Fennálló hátralék miatt kiértécsítettünk 7 bérlőt 2019.12.31-i állapot szerint. A fennálló összes hátralék a fenti időpontban **1 479 532 Ft volt**, amelyből a legkisebb összeg 4 749 Ft a legnagyobb összeg 676 199 Ft. A hátralékok miatt jogi lépéseket nem kellett tennünk, mert a bérlőkkel történt egyeztetések után a tartozások folyamatosan kiegyenlítésre kerülnek.

Jogi eljárás indítása:

A Torip Kft hosszú ideje fennálló tartozása miatt 2019-ben többszörös fizetési felszólítás után felszámolási eljárást indítottunk el. A Torip Kft eljárás alá vont tartozása **407.439 Ft**, a tartozás beszedése érdekében a Torip Kft ügye jelenleg a HORIZONT Holding Zrt nevű behajtó cégnél van. Felszámolási eljárás költsége jelenleg 110.000 Ft.

Az üzemeltetés fontosabb költségei és ráfordításai:

Tétel megnevezése	Nettó összegek (Ft)
Vízdíj – felosztásra kerül	365 422
Gázdíj – felosztásra kerül	919 111
Áramdíj – felosztásra kerül	3 375 706
Javítási ,karbantartási költségek	594 480
Fenntartási anyagok, tisztítószeres irodaszerek	2 167 289
Működéshez kapcsolódó szolgáltatások	806 443
Egyéb igénybevett szolgáltatások	584 154
Vagyonhasznosítási díj	4 400 000
Bakköltségek	45 670
Béreköltség	2 192 139
Járulékok	410 678

**Összegezve:**

Az Inkubátorház működésével kapcsolatban a megszerzett tapasztalatok alapján megállapítható, hogy azt kiegyensúlyozottan, a bérlők észrevételeinek a figyelembevételével, problémáik gyors kezelésével jól tudjuk működtetni. A bevételek beszedése nem okoz gondot, a bérlők többsége fegyelmezetten rendezi a számláját. A kölcsönös elégedettséget az is bizonyítja, hogy több éve 100 %-os kihasználtsággal működünk. Bérlőink több éve ragaszkodnak a bérleményeikhez, tapasztalataink szerint olyan áron is, hogy a bérleti díjakat felülvizsgáljuk és egyeztetés után emeljük. A BKSZ Kft gazdálkodásban az Inkubátorház működtetése sikeres üzletágnak tekinthető.

Kérem a Tisztel Képviselő-testületet a beszámoló elfogadásra.

Békés, 2020. március 16.

Tisztelettel:

BKSZ BÉKÉSI KOMMUNÁLIS  
ÉS SZOLGÁLTATÓ KFT.  
5630 Békés, Verseny u. 4.  
Adószám: 23976807-2-04  
Bsz.: 10402025-50526668-50651014  
Váczi Julianna  
igazgató