

<i>Sorszám:</i> <b>Ny/13.</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>Szabóné Szabó Erzsébet ügyvezető, BKSZ Kft.</b>

### Tisztelt Képviselő-testület!

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

Szabóné Szabó Erzsébet megbízott 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. június 19.

  
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

## **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. évben DAOP-1.1.1/A-2008-0012 azonosító számú Uniós pályázati forrásból és saját erő hozzáadásával Inkubátorházat hozott létre a Békés Verseny utca 4. szám alatt már meglévő épület felújításával és kibővítésével. A kezdeményezés célja az volt, hogy kezdő vállalkozásoknak székhelyet és telephelyet biztosítson kedvező feltételek mellett és működésüket elősegítse, megalapozza megerősödésüket és tovább lépésüket saját telephely, iroda kialakítására. A létesítményben irodák, raktárak és műhelyek lettek kialakítva, melyeket a Képviselő-testület által meghatározott bérleti díj ellenében elsősorban kezdő vállalkozások vehettek bérbe. Az épületegyüttes úgy került kialakításra, hogy benne a teljes infrastruktúra (közművek, internet, tűzjelző rendszer, riasztó rendszer, elektronikusan nyitható nagykapu) biztosítva legyen.

A létesítést követő 5 éves fenntartási időszakban a működtetéshez kapcsolódó bevételek és kiadások a tulajdonos Önkormányzat könyveiben jelentek meg, az üzemeltetés feladataival megbízott a LISZ Kft., majd később a BKSZ Kft. közvetítése révén. Az üzemeltető látta el a működtetéssel járó mindennemű feladatot, közüzemi díjak beszedését, továbbá a bérlőkkel történő kapcsolattartást.

### **A működés feltétele:**

Békés Város Önkormányzat Képviselő-testülete 231/2017. (V.25.) határozatával az Inkubátorház működtetését egy vagyonhasznosítási szerződés megkötésével, olyan módon adta át a BKSZ Kft-nek, hogy a keletkező bérleti díjból származó bevételek, 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. bérleti szerződést köthetett a már meglévő bérlőkkel a korábbi feltételek megtartása mellett, továbbá az újonnan érkező vállalkozás esetén a tulajdonos előzetes hozzájárulása megléte esetén. A Kft. lehetőséget kapott a bérleti díjak éves felülvizsgálatára, s azok mértékét tulajdonos tájékoztatása mellett maga határozhatja meg. Az Inkubátorház működtetése a fent leírtak alapján 2017. június 01. napjától úgy épült be a Kft. tevékenységébe, hogy önálló ágazatot/tevékenységi kört képez, különös tekintettel ügyelve könyvelésben külön munkaszámra történő elkülönítésére.

Jelen beszámolóban 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 rezszi díjak felosztása a bérleményekre, 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, ha hátralék látható a bérlő számláján, továbbá 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 bérleti díjak módosítására minden év május 1. napjával van lehetőségünk, amit a Tulajdonossal egyeztetve hajtunk végre. Jelenleg 19 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 rezsi költségek	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/kerültek.

### 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:

<b>Tétel megnevezése</b>	<b>Nettó összegek (Ft)</b>
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
Bankköltségek	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 üzemeltetni. 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 a piaci helyzethez igazodó bérleti díjak és emelések mellett is. A bérleti díjakat felülvizsgálata során megvizsgálásra kerülnek a városi és szomszédos települések hasonló adottságokkal rendelkező létesítmények díjai, törekszünk versenyképes árakat kialakítani a hasznosítás maximalizálása érdekében. A BKSZ Kft. gazdálkodásában az Inkubátorház működtetése sikeres és eredményes üzletágnak tekinthető.

Kérem, a Tisztel Képviselő-testületet a beszámoló elfogadásra.

Békés, 2020. június 15.

Tisztelettel:



Szabóné Szabó Erzsébet Anikó

ügyvezető

**BKSZ BÉKÉSI KOMMUNÁLIS  
ÉS SZOLGÁLTATÓ KFT.**  
5630 Békés, Verseny u. 4.  
Adószám: 23976807-2-04  
Bsz.: 10402025-50526668-56651014