

<i>Sorszám:</i> PB Ny/3.	<i>Tárgy:</i> Az Inkubátorház díjainak felülvizsgálata
<i>Döntéshozatal módja:</i> Egyszerű többség	
<i>Tárgyalás módja:</i> Nyílt ülés	<i>Előkészítette:</i> Nánási László ügyvezető, BKSZ Kft.

Tisztelt Bizottság!

Békés Város Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy határozott, hogy a Pénzügyi és Városfejlesztési Bizottság tárgyalja meg következő ülésén az Inkubátorház díjainak felülvizsgálatát, és tegyen javaslatot a BKSZ Kft-nek azok esetleges változtatására.

Kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy a csatolt javaslatot szíveskedjen megtárgyalni és az alábbi határozati javaslatot elfogadni.

Határozati javaslat:

Békés Város Önkormányzata Képviselő-testületének Pénzügyi és Városfejlesztési Bizottsága a BKSZ Kft. tájékoztatóját az inkubátorház bérleti díjairól a határozat melléklete szerinti tartalommal tudomásul veszi.

Határidő: intézkedésre azonnal

Felelős: Csibor Géza bizottsági elnök

Békés, 2020. augusztus 27.

**Csibor Géza s.k.
bizottsági elnök**

Békés Város Önkormányzata Pénzügyi és Városfejlesztési Bizottság
Békés
Petőfi u. 2
5630

Tárgy: az Inkubátorház működésének felülvizsgálata

Tisztelt Bizottság!

Az alábbiakban az Inkubátorház működésének felülvizsgálatához szükséges tervezetet ismertetjük táblázatos és vázlatos formában.

I. Az Inkubátorház aktuális bérlői állománya

Az I. számú táblázat az aktuális bérlői állományt, és a rájuk vonatkozó adatokat tartalmazza. A 21 különböző vállalkozás különböző nagyságú irodát, műhelyt és raktárt bérel.

Bérlő neve	bérlemény típusa, mérete	bérleti díj (nettó/hó)	belépés éve:
Aranyszív Egyesület	iroda - 17,36 m ²	7.874.-	2019.
Bátori Gábor e.v.	műhely - 97,67 m ²	59.188.-	2015.
Bio-Kalibra Környezetvéd. és Szolg. Bt.	iroda, raktár, konyha - 9,71; 25,36; 24,97 m ²	41.316.-	2015.
Csonka Biztonságtechnika Kft.	raktár, porta - 25,45; 21 m ²	28.159.-	2013.
Danaprop Kkt.	műhely, raktár - 97,67; 25,36 m ²	76.103.-	2013.
FB Work Hungary Kft.	iroda - 16,33 m ²	15.840.-	2020.
Építő Reform Kft.	iroda - 16 m ²	15.520.-	2020.
Földesi Nyomda Kft.	műhely, emelet - 96,95; 70,63 m ²	101.554.-	2013.
Gingerbread Kft.	műhely, raktár - 96,95; 25,45 m ²	75.727.-	2012.
Kecskeméti Kft.	iroda - 26,36 m ²	25.569.-	2018.
Komoróczy László Mátyás e.v.	iroda - 13,06 m ²	12.669.-	2013.
Lipták János e.v. - Prestige Car	3 műhely, 1 raktár - 293,01; 25,36 m ²	194.480.-	2013.
NAK	iroda - 26,64 m ²	25.841.-	2012.
Niyaki Befektetési Kft.	iroda - 13,35 m ²	12.950.-	2019.

PETBÉK	iroda - 10,69 m ²	8.552.-	2019.
Pusztai Dávid e.v.	italautomata feláll. díj, + műhely - 96,95 m ²	63.949.-	2020.
Rovért Kft.	iroda, műhely, raktár - 13,59; 97,67; 25,45 m ²	89.346.-	2013.
Tappe Hullad. Köztiszt. És Szolg. Kft.	recepció - 6 m ²	5.820.-	2018.
Saser Elektronik Kft.	3 műhely, emeleti iroda - 291,57; 40,42 m ²	203.652.-	2011.
Ifj. Varga Péter e.v.	raktár - 25,45 m ²	16.976.-	2019.
Varga Sándor Péter e.v.	raktár - 25,36 m ²	16.915.-	2019.

1. számú táblázat

II. Aktuális bérleti díjak

Az aktuális bérleti díjakat tartalmazza a 2. számú táblázat. A bérleti díjak emelése az idei évben a koronavírusra való tekintettel elmaradt, így az aktuális bérleti díj vizsgálata, és emelése mindenképpen célszerű és indokolt. A harmadik pontban bemutatott sávós rendszer megvalósulása esetén az aktuális alap bérleti díjak éves felülvizsgálata továbbra is indokolt és megvalósítandó.

Aktuális bérleti díjak	
iroda	970 Ft/m ² + áfa
műhely	606 Ft/m ² + áfa
raktár	667 Ft/m ² + áfa

2. számú táblázat

III. Sávós rendszer bemutatása

Az Inkubátorház kezdő vállalkozást támogató jellegét a 3. számú táblázatban szereplő koncepcióval nyerheti el. Az aktuális bérleti díj megemelésével egy sávós rendszer kialakítása lenne célszerű, mely alapján 4 éven keresztül a bérleti díj piaci mértékre emelkedne. A cégbírószági dokumentumokkal alátámasztott, 1-2 éves fiatal vállalkozás további kedvezményekben részesülhet. A megüresedett helyeket egy pályáztatási rendszer kialakításával kell megtölteni.

Sávós rendszerben változó bérleti díj kialakításának javaslata:	
új belépő bérlő esetén :	1 évig / ?% emeléssel
iroda	?
műhely	?
raktár	?
2. és 3. évben:	2 évig / ?% emelés

iroda	?
műhely	?
raktár	?
4. évben:	4. évtől / ?% emelés
iroda	?
műhely	?
raktár	?

3. számú táblázat

IV. Parkolóhelyek felosztása

A Verseny utca 4. szám alatti Inkubátorház utcafronton található parkolóhelyei szabadon használhatók. A belső udvaron lévő parkolók jelenleg szintén szabadon használhatók. Célszerű lenne azonban a belső udvari parkolók felosztása, és az így szabadon maradt parkolóhelyek bérbeadása. A felosztásról szóló tervezetet a következő, 4. számú táblázat tartalmazza:

Irodaház előtti parkoló hely (Verseny utca)	
Összesen:	13 darab, ebből 1 darab a rokkant parkoló
Inkubátorház udvarában lévő parkolók:	
Összes parkoló hely:	33 db.
Jelenleg összes udvarban lévő bérlő:	7 vállalkozó, akik műhelyet bérelnek. (raktár nem kap parkolót)
	7 bérlő van 12 műhelyre
Egy vállalkozóra eső parkolóhely:	33-3 a BKSZ Kft. részére fenntartott= 30. 30/12 műhely = 2 parkolóhely jár egy műhelynek.
	6 db kiadható parkolóhely marad

4. számú táblázat

Kérem beszámolóm szíves tudomásul vételét.

Békés, 2020.08.26.

**BKSZ BÉKÉSI KOMMUNÁLIS
ÉS SZOLGÁLTATÓ KFT.**
5630 Békés, Verseny u. 4. Nánási László
Adószám: 23976807-2-04 ügyvezető
Baz: 10402023-50524600-5669101