

<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 esetleges változtatását.

Nánási László ügyvezető eleget téve a felkérésnek, megküldte a BKSZ Kft. által készített tájékoztatót a díjak jelenlegi mértékére vonatkozóan, amelyet jelen előterjesztéshez mellékelünk.

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

Határozati javaslat:

Békés Város Önkormányzata Képviselő-testületének Pénzügyi és Városfejlesztési Bizottsága az Inkubátorház bérleti díjainak felülvizsgálatára vonatkozó tájékoztatót tudomásul veszi.

Határidő: intézkedésre azonnal
Felelős: Csibor Géza bizottsági elnök

Békés, 2020. október 21.

**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 1. 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.
Komoróczki László Mátyás e.v.	iroda - 13,06 m ²	12.669.-	2013.
Lipták János e.v. - PrestigeCar	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, valamint a 2021-es évre vonatkozó díjemelés tervezetét 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. Felmérést készítettünk a környező városok hasonló elven működő vállalkozói központjai/inkubátorházai bérleti díjainak alakulásáról, amelyből megállapítható, hogy a Békési Inkubátorház bérleti díjainak emelése mindenképp szükséges. A 2020-as évben, a vírusra való tekintettel az emelések mindenhol elmaradtak, jelenleg különböző eszközökkel próbálják bevonítani az üresen álló bérlemények érdeklődőit, azonban a bérleti díjak az összes településen lényegesen magasabbak. A Békési Inkubátorház árait a fent említett okok miatt, valamint a bérlőkkel tartott közös fórum tapasztalatai alapján a táblázatban található, 15%-os emeléssel javasoljuk változtatni, 2021. január 01. napjától.

Bérlemény elnevezése	Aktuális bérleti díjak	2021. január 01-től érvényes alapdíjak (15%-os emelés esetén)
iroda	970 Ft/m ² + ÁFA	1116 Ft/m ² + ÁFA
műhely	606 Ft/m ² + ÁFA	697 Ft/m ² + ÁFA
raktár	667 Ft/m ² + ÁFA	767 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. Amennyiben a II. pontban bemutatott változtatás megtörténik, úgy 2021. január 01. napjától az összes jelenlegi bérlő új belépőként kezdi meg működését az új rendszer tekintetében – immáron a 15%-kal emelt bérleti díj fizetésével, amely az alapot képező díj a sávós rendszer kialakításában. Ezt követően a táblázat szerint változna a bérleti díj mértéke, az eltöltött évek alapján. Fontos kihangsúlyozni, hogy az alapdíjat minden évben felül kell vizsgálni, és azt az adott gazdasági viszonyokhoz kell igazítani. Jelenleg elmondható, hogy az összes helyiséget bérlik, nincs üres bérlemény. Azonban abban az esetben, ha üresedés történik, célszerű egy pályázattal rendszer kialakítása, melyben a kezdő és induló vállalkozások előnyben részesülnek. Ugyan ezt a szemléletet szükséges alkalmazni a bérleti díjak kalkulálásakor is: a cégbírósi dokumentumokkal alátámasztott, 1-2 éves fiatal vállalkozás kedvezményekben részesül: a beköltözéskor 1 évnél fiatalabb

vállalkozás számára az első szerződött évben 10% kedvezményt biztosítunk, a második és harmadik évben növelt bérleti díj az alapidj 5%-kal növelt értéke.

Sávós rendszerben változó bérleti díj kialakításának javaslata:	
új belépő bérlő esetén (jelenleg az aktuális bérlők):	1 évig
iroda	1116 Ft/m ² + ÁFA
műhely	697 Ft/m ² + ÁFA
raktár	767 Ft/m ² + ÁFA
2. és 3. évben:	2 évig / 26,5% emelés (előző évhez képest 10%)
iroda	1228 Ft/m ² + ÁFA
műhely	767 Ft/m ² + ÁFA
raktár	844 Ft/m ² + ÁFA
4. évben:	4. évtől/ 45,5% emelés (előző évhez képest 15%)
iroda	1412 Ft/m ² + ÁFA
műhely	882 Ft/m ² + ÁFA
raktár	971 Ft/m ² + ÁFA

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, a parkolóhelyek megjelölése, és az így szabadon maradt parkolóhelyek bérbeadása. A szabad parkolóhelyek díja 2500 Ft+ÁFA. 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

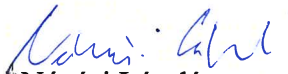
	parkolóhely jár egy műhelynek.
	6 db kiadható parkolóhely marad

4. számú táblázat

Kérem beszámolóm szíves tudomásul vételét.

Békés, 2020. október 08.

BKSZ BÉKÉSI KOMMUNÁLIS
ÉS SZOLGÁLTATÓ KFT.
5630 Békés, Verseny u. 4.
Adószám: 23976807-2-04
Rsz.: 10402025-50923608-566510


Nánási László
ügyvezető