

**Tárgy:** Inkubátorházban lévő irodák bérleti díjának csökkentése

**Előkészítette:** Váczi Julianna Osztályvezető  
Krattinger Linda  
Gazdálkodási Osztály

**Véleményező bizottság:** Pénzügyi Bizottság

**Sorszám:** IV/9

**Döntéshozatal módja:**  
Minősített többség a 4/1994. (II. 11.) KT rendelet 3. § (2) bekezdése alapján

**Tárgyalás módja:**  
Nyilvános ülés

## **Egyéb előterjesztés**

### **Békés Város Képviselő-testülete**

### **2011. február 24-i ülésére**

**Tisztelt Képviselő-testület!**

Békés Város Képviselő-testülete 234/2010. (VI. 24.) számú határozatával döntött a Vállalkozói Centrumban, az Inkubátorházban található helyiségek bérleti díjainak megállapításáról, amely szerint az irodákat 1.200,- Ft/m<sup>2</sup> + ÁFA, a raktárakat, és a műhelyeket havonként 550,- Ft/m<sup>2</sup> + ÁFA összegben határozta meg. A lakások és helyiségek bérletéről, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. tv. 36. § (2) bekezdése kimondja, hogy: „Az önkormányzat tulajdonában lévő helyiség (a továbbiakban: önkormányzati helyiség) bérbeadásának és a bérbeadó hozzájárulásának a feltételeit - az önkormányzati lakásokra vonatkozó szabályok megfelelő alkalmazásával - önkormányzati rendelet határozza meg; a helyiségbér mértékét az önkormányzati rendelet nem szabályozhatja.” Emiatt a helyiségek bérletéről szóló 4/1994. (II. 11.) önkormányzati rendelet 2. § (2) bekezdése csak annyit rögzít, hogy a bérbeadási jogkör gyakorlója a képviselő-testület, ezáltal a képviselő-testület dönt a helyiségbérleti díjak mértékéről a mindenkor piaci viszonyok figyelembe vételével.

Az újonnan létesült Vállalkozói Centrumot, Inkubátorházat 2010 szeptemberében megtartott ünnepélyes átadást követően vehették birtokukba a bérlők, amelyben 13 db iroda, 12 db műhely, és 8 db raktár várta, hogy bérlőre találjon. A beköltözés kezdetének időpontja óta összesen 13 vállalkozás folytat gazdasági tevékenységet az Inkubátorházban, melyek összesen 5 irodát, 11 műhelyt és 5 raktárt (van olyan vállalkozás, amely irodát és műhelyt is bérel egyszerre) bérelnék. A fenti adatokból levezethető, hogy az irodák 38 %-os, a műhelyek 92 %-os, a raktárak 62 %-os kihasználtsággal működnek. Ezen adatokból kitűnik, hogy az irodahelyiségek a legkevésbé kihasználtak. Ennek oka lehet, az évek óta tartó pénzügyi és gazdasági recesszió, amely negatív irányban befolyásolja az üzleti szektort. A begyűrűző válság hatásaira reagálva a vállalkozások megpróbálják a tevékenységüket a lehető legjobban racionalizálni, és a felmerülő költségeiket minimalizálni, diverzifikálni. E költségghatékonyabb működtetés megvalósításához hozzá tartozik, hogy egy olyan székhellyel, telephellyel rendelkezzenek, amelynek költsége (bérleti díj és rezsi) elérhető áron áll rendelkezésükre, amit hónapról-hónapra meg tudnak fizetni, és nem veszélyezteti a vállalkozásuk életben maradását.

A vállalkozásokkal folytatott egyeztetések során kirajzolódott, hogy a Képviselő-testület által megállapított bérleti díjak az irodák esetében magasnak bizonyulnak a helyi piacon uralkodó bérleti díjakhoz viszonyítva. Az üzleti szektorban tevékenykedők többsége úgy nyilatkozott, hogy egy alacsonyabb áron kínált bérleti díj ösztönzőleg hatna rájuk, ezáltal hajlandóak lennének beköltözni a Vállalkozói Centrum irodáiba. A gazdasági társaságok,

vállalkozások ösztönzése kormányzati szinten is megvalósul, hiszen a kormány is megpróbálja a gazdaság motorját beindítani az általa meghirdetett új Széchenyi-terv segítségével, amelynek fő prioritása a mikro-és közép vállalkozások fellendítése, expanziója. Ennek hatása remélhetőleg helyi szinten is érezhető lesz, generálja a vállalászási tevékenységek megindulását, amely javítani fogja a vállalkozások migrációs kedvének emelkedését a Vállalkozói Centrumba való betelepülést illetően.

A cégek betelepülési kedvét mindenképpen ösztönözni kell, hiszen a Vállalkozói Centrum európai uniós pályázati forrásból valósult meg, a pályázat során indikátorokat vállaltunk, amelynek betartása elengedhetetlen. Az önkormányzat vállalta az Inkubátorházba betelepülő vállalkozások számának növekedését, a projekt fenntartási időszakának első évében 13 db, a második és harmadik évben 15 db a negyedik és ötödik évében 17 db vállalkozás beköltözését, amelynek realizálása nagy valószínűséggel elérhető a bérleti díj csökkentésével.

A fent leírtakból következően, javasoljuk a Tisztelt Képviselő-testületnek, hogy csökkentse az Inkubátorházban található irodák bérleti díját.

**Kérem az „A” vagy a „B” változatú határozati javaslat elfogadását.**

**Határozati javaslat „A” változat:**

- 1. Békés Város Képviselő-testülete a 234/2010. (VI. 24) számú határozatát érvényben hagyja, ezáltal nem kívánja csökkenteni a Vállalkozói Centrum, Inkubátorház irodáinak bérleti díját.**

**Határozati javaslat „B” változat:**

- 1. Békés Város Képviselő-testülete 234/2010. (VI. 24.) határozatának b) pontjában a „A bérleti díjat irodák esetében 1.200 Ft/m<sup>2</sup>/hó + ÁFA” szövegrész helyébe a „A bérleti díjat irodák esetében ..... Ft/m<sup>2</sup>/hó + ÁFA” szöveg kerül.**
- 2. Békés Város Képviselő-testülete felhatalmazza polgármesterét a helyiségbérleti szerződések módosított bérleti díjjal történő megkötésére, és a hatályban lévő szerződések módosítására, valamint a szükséges jognyilatkozatok megtételére.**

**Határidő: értelem szerint**

**Felelős: Izsó Gábor polgármester**

**Békés, 2010. február 16.**

**Izsó Gábor  
polgármester**

.....  
Jogi ellenjegyző

.....  
Pénzügyi ellenjegyző