

ELŐTERJESZTÉS

Dombóvár Város Önkormányzata Képviselő-testületének 2018. október 26-i rendes ülésére

Tárgy: Gazdaságélénkítő csomag elfogadása a dombóvári vállalkozások számára –
inkubátorház kialakítása

Előterjesztő: Szabó Loránd polgármester

Készítette: Polgármesteri és Jegyzői Iroda

Tárgyalta: Pénzügyi és Gazdasági Bizottság

Tanácskozási joggal meghívott: -

Készítő részéről ellenőrizte:

Ilia Anita irodavezető, Polgármesteri és Jegyzői Iroda

Költségvetési, pénzügyi-gazdálkodási szempontból ellenőrizte: -

Kovács Gyula irodavezető, Pénzügyi Iroda

Törvényességi szempontból ellenőrizte:

dr. Szabó Péter jegyző

Tisztelt Képviselő-testület!

Dombóvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 325/2018. (IX. 27.) Kt. határozatával döntött a helyi vállalkozásoknak szóló gazdaságélénkítő csomag elfogadásáról, illetve a csomag véglegesítéséhez szükséges döntési javaslatok előkészítéséről. A csomag egyik eleme az építményadó-kedvezmény bevezetése, mely a foglalkoztatási helyzet javításához és a beruházás ösztönzéséhez kapcsolódóan azoknak a vállalkozásoknak biztosít könnyítést, amelyek 1000 m²-nél nagyobb alapterületű csarnokot építenek a jövőben. Mindezek miatt szükség szerű módosítanunk az építményadóról szóló 41/2015. (XII. 1.) önkormányzati rendeletünket, azonban mivel több kérdés is felmerült a kedvezmény nyújtásával kapcsolatban, ezért annak bevezetéséről, valamint a lehetséges formájáról állásfoglalást kértünk a kormányhivataltól, melyre még nem érkezett válasz. Így az építményadó kedvezmény bevezetésének tárgyalása várhatóan a következő képviselő-testületi ülés napirendi pontját fogja képezni.

A gazdaságélénkítő csomag 2. pontjaként került meghatározásra a túskei iparterületen inkubátorház kialakítása, melynek tervezett épülete (Köztársaság u. 21-23.; hrsz. 4636/1) a Viessmann Technika Dombóvár Kft.-től csereszerződéssel, 2018. október 2-án került önkormányzati tulajdonba. Az ingatlan összeépült a szomszédos 4636/2 hrsz.-ú kivett telephellyel. Az egy egységet képező felépítményben található az az 1083 m² nagyságú üzemcsarnok, melyre a Viessmann Kft. 2019.12.31-ig bérleti szerződéssel rendelkezik.

Az inkubáció célja egy olyan strukturált üzleti környezet kialakítása, mely minimalizálja az induló vállalkozások körüli akadályokat, illetve segíti a már működő vállalkozások továbbfejlődését. Olyan működést segítő teret és szolgáltatásokat nyújt kedvezményes áron, mellyel a vállalkozások könnyebben bekapcsolódnak a gazdasági vérkeringésbe.

Az inkubátorház a korábbiakban irodaház és szociális blokk funkciót betöltő épületrészből, valamint az egykori forgácsoló műhelyként, illetve kereskedelmi anyagraktárként funkcionáló két helyiségből áll. Ennek megfelelően a bérbe adható helyiségek a következők:

Földszinten:

- 14,11 m² (iroda)
- 82,8m² (műhely/raktár/garázs)
- 95,25m² (műhely/raktár/garázs)

Emeleten:

- 28,48m² (iroda)
- 37,57m² (iroda) – két irodahelyiség kialakítására is alkalmas
- 17,88m² (iroda)
- 28,79 m² (iroda) – célszerű tárgyalónak kialakítani
- 20,4m² (iroda)

A földszinten az iroda mellett, illetve az emeleten szociális blokk is található. A műhely/raktár/garázs funkciót betöltő két helyiséghez külön kiegészítő helyiségek nem tartoznak. Az emeleti helyiségek közül célszerű egyet tárgyalóteremnek kialakítani.

Udvar:

Az inkubátorház udvara bekerített, igen tágas, a közlekedők szilárd burkolatúak, lehetőséget kínálva olyan vállalkozások számára területbérletre, melyek jelentősebb helyigénnyel járó tevékenységet folytatnak (pl. árufuvarozás, akár kamionnal).

A terület ezen kívül lehetőséget biztosít a jövőben egy új építésű inkubátorház kialakítására is.

Az inkubátorház jelenlegi állapota:

- A telephely főbejárata előtt tágas parkoló került kialakításra, a terület bekerített, a közlekedők szilárd burkolatúak.
- Az épület tetőszerkezete acél rácsszerkezet, acél trapézlemez borítással, bitumenes lemez héjalással, külső csapadékvíz elvezetéssel. Az emeleti helyiségek repedezett mennyezetein régi beázások nyomai láthatóak. Az épület tisztasági festése szükséges.
- Az ingatlan vízellátása megoldott, de a vízszolgáltatás évek óta szünetel, a rendszer elzárt állapotban van, annak ellenőrzése szükséges.
- A villamos-energia ellátás önálló oszloptranzformátorról történik, háromfázisú áram rendelkezésre áll.
- A telefonhálózat kiépített, internet elérhetőség nincs. Ez utóbbi Wi-Fi-vel történő biztosítása javasolt.
- Az ingatlan fűtése nem megoldott, annak ellenére, hogy az irodaházban a radiátorok kiépítésre kerültek. A kb. tíz éve nem használt irodaházat korábban olajkazánnal fűtötték, de a kazán meghibásodott, és annak pótlására nem került sor. Előzetes érdeklődés alapján a fűtés gázzal történő megoldása az alábbiak figyelembevételével valósítható meg:
 - A rendszer kialakításához mindenképpen tervezés szükséges. Ennek összegét meghatározza, hogy a teljes fűtési rendszer vagy csak az irodahelyiségek fűtése kerül megoldásra. A tervezési ár ennek függvényében pár 100-200 ezer forint körül alakulhat.
 - Az egész épület fűtéséhez min. 50 kW-os gázkazán szükséges, amelynek kezdő ára 500 ezer Ft.
 - A meglévő fűtőtestek állapotának felülvizsgálata elengedhetetlen.
 - Az épület fűtése-hűtése hőlég-szivattyús klímával is megoldható. Ennek költségére vonatkozó árajánlat a napokban várható.
- Az irodaház és üzemcsarnok riasztórendszere (Gond-X Kft. által telepítve) egyben került kiépítésre. A riasztó panelja az irodaházban található. Az irodaház hasznosításáig szükséges a rendszer szétválasztása.

A tervezett szolgáltatások a következők:

- Helyiség bérlet
- Irodatechnikai szolgáltatások (fénymásolás, nyomtatás, hőkötés, spirálozás)

- Egyéb szolgáltatások (prezentációs eszközök bérlése, pályázatfigyelés, pályázatírás, projektmenedzsment, arculattervezés).

Az ingatlan bérbeadásához szükséges értékbecslő általi bérleti díj meghatározása megtörtént. A Petrónus Kft. által készített szakértői vélemény szerint a bérleti díj:

- Irodahelyiség: 600,- Ft/m²/hó, melyet áfa nem terhel
- Műhely/raktár/garázs: 250,- Ft/m²/hó, melyet áfa nem terhel
- Udvar (hrsz. 4636/1): utcafrontra néző 150,- Ft/m²/hó, nem utcafrontra néző: 100,- Ft/m²/hó.

A bérleti díj magában foglalná a közös helyiségek (vizesblokk, tárgyaló, teakonyha, közlekedők) és a parkolók térítésmentes használatát. Az irodák bútorozatlanok.

A bérleti díj a közüzemi díjakat nem tartalmazza. Ezek a következőképp kerülnek megállapításra:

- Fűtés: helyiségenként almérővel
- Elektromos áram: helyiségenként almérővel
- Telefon: díjszámlálóval mérve
- Internet: díjszámlálóval mérve

A közös költség az alábbi kiadások fedezésére szolgál:

- Irodák és közös helyiségek takarítása, higiéniai eszközökkel való folyamatos ellátása
- Víz- és szennyvíz díj
- Kommunális szemét szállítása a közös tárolóból. Egyéb típusú hulladék (pl. ipari hulladék) tárolását és szállítását a bérlőnek külön kell rendeznie
- Épülethez vezető terület csúszásmentesítése
- Vagyonvédelmi rendszer üzemeltetése és karbantartása

Kedvezmény:

- Induló vállalkozások, illetve a bérleti szerződés megkötését megelőző 1 évben indult vállalkozások számára az első szerződött évben 50%, a második évben 30% kedvezmény a bérleti díjból.
- A második üzleti év során beköltöző vállalkozások 20% kedvezményben részesülnek egy évig a bérleti díjból.

Kaució mértéke: 3 havi bérleti díj

Az inkubátorház szolgáltatásait dombóvári székhellyel és/vagy telephellyel rendelkező mikro, kis- és középvállalkozások és egyéni vállalkozók vehetik igénybe, melyek a bérleti szerződés megkötésének időpontjában még nem zárták le 3. üzleti évüket. A bérlési lehetőséget és a kedvezményt maximum 3 évig biztosítja az önkormányzat.

Az inkubátorház meghirdetése előtt elvégzendő feladatok:

- Ingatlan állapotának, infrastruktúrájának helyreállítása (fűtés, víz, kommunikáció, internet, vagyonvédelem)

- Közütemi szolgáltatások megszervezése (hulladékszállítás)
- Fenntartási feladatok megszervezése (takarítás, síkosság-mentesítés, karbantartás)
- Teakonyha kialakítása, felszerelése
- Tárgyaló kialakítása, felszerelése
- Kiegészítő szolgáltatásokhoz szükséges eszközök beszerzése (projektor, flipchart, stb.)
- Inkubátorház működtetéséért felelős személy biztosítása
- Szolgáltatói szerződések megkötése (pl. takarítás)

A fentiek alapján elkészült az inkubációs szolgáltatások igénybevételére irányuló igényfelmérő lap tervezete, mely az előterjesztés mellékletét képezi.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testülettől az alábbi határozati javaslat elfogadását!

**Határozati javaslat
a dombóvári vállalkozások számára gazdaságélénkítő csomag elfogadásáról és
inkubátorház kialakításáról**

Dombóvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete támogatja a Dombóvár Köztársaság u. 21-23. hrsz. 4636/1 alatt, dombóvári székhelyű és/vagy telephelyű vállalkozások számára inkubátorház kialakítását azzal, hogy előzetesen felméri a vállalkozások igényét, és egyben jóváhagyja az erre a célra készített, mellékletként csatolt igényfelmérő lapot.

Határidő: 2018. novemberi rendes ülés – vállalkozói igényfelmérés elvégzésére
2019. januári rendes ülés – inkubátorház kialakításához szükséges költségek meghatározására

Felelős: Polgármester

Végrehajtásért felelős: Városüzemeltetési Iroda
Polgármesteri és Jegyzői Iroda

Szabó Loránd
polgármester