

Nagyatád Város Polgármestere

Ügyiratszám: ÖNK/10-5/2010.

E L Ő T E R J E S Z T É S

Nagyatád Város Önkormányzata Képviselő-testületének 2010. március 25-i ülésére

a Nagyatádi Castrum Thermálkemping Kft. bérleti díj csökkentése iránti kérelmének elbírálására

Tisztelt Képviselő-testület!

A Nagyatádi Castrum Thermálkemping Kft. (továbbiakban: Kft.) mint bérlő, a 2005. december 19. napján megkötött bérleti szerződés alapján Nagyatád Városi Önkormányzat Városgondnoksága, mint bérbeadó részére a 75/8/A hrsz-ú recepció+üzlet, és a 75/8/B hrsz-ú szociális blokk megnevezésű épületek után 2010. január 1-től kezdődően 2019-ig évente 2.871.000 Ft +ÁFA összegű bérleti díjat fizet. A felépítmények Nagyatád Város Önkormányzatának tulajdonában állnak, a tulajdonosi jogokat Nagyatád Város Önkormányzatának Városgondnoksága, mint üzemeltető gyakorolja.

A felek között fennálló bérleti szerződés szerint – mivel a földterület és a felépítmények tulajdonjogának egyesítése nem valósult meg 2010-ig, – az éves bérleti díj összege 2010. január 1-től az előző évihez képest mintegy 300.000.-Ft-tal emelkedett. Ez az összeg évente az inflációs rátával növelhető.

A Castrum Kft. 2008. november 14. napján kelt levelében a bérleti díj 1.000.000 Ft-ra történő csökkentését kérte, évek óta folyamatosan tartó veszteséges működésére hivatkozva. Kérelmének a Képviselő-testület az 57/2009. (III. 26.) számú határozatával nem adott helyt, de a bérlő részére 2009. évre vonatkozóan részletfizetést és fizetési haladékot, valamint elengedési kedvezményt biztosított, melyre vonatkozó megállapodást bérlő és bérbeadó 2009. április 2. napján megkötötte. (1. sz. melléklet)

A megállapodás alapján a 2009. évi nettó 2.585.714 Ft bérleti díj egyharmad része, azaz nettó 861.905 Ft elengedésre került, mivel a bérlő 2009. évi igazolt nettó bevételei nem érték el a 2008. évi nettó bevételeket.

A Castrum Kft. 2010. február 12. napján kelt kérelmében 2010. évtől ismételten a bérleti díj összegének 1.000.000 Ft-ban történő megállapítását kérte, mivel a cég 2009. évi kiadásai (9.248.000 Ft) 2009. évben is meghaladták bevételeiket (8.244.000 Ft) részben azért is, mert a bérleti díj a bevétel nagy részét elviszi. Az Önkormányzat segítsége nélkül a vállalkozás ellehetetlenül, a kemping bezárására kényszerülnek, így módon az önkormányzat évente csaknem 8.000.000.-Ft bevételtől esne el. (2. sz. melléklet)

A kérelem reális elbírálásának érdekében 2007 – 2009. évre vonatkozóan megvizsgáltuk a Kft. bevételeinek és kiadásainak alakulását, a vendégéjszakák számát, a kemping működéséből származó önkormányzati bevételeket. Ezek az alábbiak szerint alakultak:

A Castrum Thermálkemping Kft. bevételeinek alakulása és mérleg szerinti eredménye: (nettó összeg)

Év	Bevétel (szállásdíjak)	Mérleg szerinti eredmény
2007.	9.966.188	-
2008.	9.966.000	- 248.000
2009.	8.244.000	- 1.255.000

A kempingben igénybe vett vendégéjszakák száma:

A vendégéjszakák száma 2008. évben a 2007. évi vendégéjszakák számához képest mintegy 25%-kal csökkent. A 2009. év további 20 % mértékű vendégcsökkenést hozott, így a Kft. nettó árbevételei a tavalyi évhez képest jelentősen csökkentek, megállapítható, hogy évek óta veszteségesen működik.

Az önkormányzat kemping működéséből származó bevételeinek alakulása: (nettó összeg)

a.) Adó jellegű és bérleti díj bevételek:

Év	Összesen (Ft)
2007.	7.521.514
2008.	6.338.314
2009.	4.570.505

A 2009. évben a Kft. bérleti díj címén az érvényes Megállapodás alapján nettó 861.905 Ft-ot fizetett a bérbeadó Városgondnokság részére, mely összeg a fenti bevételek között szerepel.

b.) Belépés a strandfürdő területére (kemping vendégei által fizetett belépők, bérletek):

Év	Összesen (Ft)
2007.	4.170.000
2008.	3.520.000
2009.	3.490.000

c.) Összes bevétel

Év	a + b (Ft)
2007.	11.691.514
2008.	9.859.214
2009.	8.060.505

A fenti adatokból megállapítható, hogy a vendégéjszakák száma két éve folyamatosan csökken, a veszteséges működés a gazdasági válságra vezethető vissza. A Kft. által fizetendő bérleti díj az éves bevételek jelentős részét, 25 %-át képezi annak ellenére, hogy a kemping ténylegesen május 1-től szeptember 30-ig üzemel.

A képviselő-testület 57/2009. (III. 26.) számú határozata értelmében a bérlőnek 2009-re vonatkozóan 2010-ben még egy bérleti díj részletet, nettó 861.905 Ft-ot meg kell fizetnie.

Nagyatád Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 334/2009. (XII. 17.) számú határozatával állapította meg a 2010. évre irányadó bérleti díjak mértékét. Ez alapján a Kft-nek 1.210 Ft/m² + ÁFA/hó bérleti díjat kellene fizetnie. A nagyobb területű bérlemények hasznosítása érdekében az önkormányzat az irányadó bérleti díjak 60 %-án adja bérbé épületeit.

Fentiek szerint a Kft-nek az általa bérelt összesen 373 m² után 270.798 Ft + ÁFA/hó bérleti díjat kellene fizetnie a város többi bérlőjéhez hasonlóan. Az éves bérleti díj összege ily módon a működési időt is figyelembe véve – mely 5 hónap – 1.353.990 Ft + ÁFA/év lenne.

Nagyatád Város Önkormányzata Képviselő-testületének az önkormányzat vagyonának hasznosításáról szóló 30/2008. (IX. 01.) számú rendeletének 74.§ (4) bekezdése szerint az irányadó bérleti díjnál alacsonyabb mértékű bérleti díjat a Képviselő-testület fogadhat el.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy alakítsa ki álláspontját és hozza meg döntését a bérleti díj csökkentésével kapcsolatosan.

Határozati javaslat:

„A” változat:

- 1.) Nagyatád Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a Nagyatádi Castrum Thermálkemping Kft. bérleti díj csökkentésére irányuló kérelmének helyt ad, és a 2010. és 2011. években a kemping területén lévő 75/8/A hrsz-ú recepció és üzlet, valamint a 75/8/B hrsz-ú szociális blokk megnevezésű épületek után a bérleti díjat 1.000.000 Ft + ÁFA/év összegben állapítja meg. Bérlő a bérleti díjat egy összegben, minden év augusztus 31. napjáig köteles megfizetni üzemeltető részére.

2012. január 1. napjától a 2010. évtől eredetileg fizetendő mértékű – 2.871.000.-Ft + ÁFA – bérleti díj lép életbe. A 2010. és 2011. évi üzleti tevékenység eredményéről készült és könyvelő által ellenjegyzett eredmény-kimutatások alapján felek a bérleti díj mértékéről tárgyalásokat kezdeményezhetnek és a bérleti díj összegét közös megegyezéssel módosíthatják.

- 2.) A képviselő-testület felhatalmazza a város polgármesterét a módosított bérleti szerződés aláírására.

Határidő: 2010. április 15.

Felelős: Ormai István polgármester

„B” változat:

- 1.) Nagyatád Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a Nagyatádi Castrum Thermálkemping Kft. bérleti díj csökkentésére irányuló kérelmének helyt ad, és a 2010. évtől kezdődően a kemping területén lévő 75/8/A hrsz-ú recepció és üzlet, valamint a 75/8/B hrsz-ú szociális blokk megnevezésű épületek után a bérleti díjat az irányadó bérleti díj 60 %-ában 5 hónapi működési időre is figyelemmel 1.353.990 Ft + ÁFA/év összegben állapítja meg. Bérlő a bérleti díjat egy összegben, minden év augusztus 31. napjáig köteles megfizetni üzemeltető részére.

2012. január 1. napjától a 2010. évtől eredetileg fizetendő mértékű – 2.871.000.-Ft + ÁFA – bérleti díj lép életbe. A 2010. és 2011. évi üzleti tevékenység eredményéről készült és könyvelő által ellenjegyzett eredmény-kimutatások alapján felek a bérleti díj mértékéről tárgyalásokat kezdeményezhetnek és a bérleti díj összegét közös megegyezéssel módosíthatják.

- 2.) A képviselő-testület felhatalmazza a város polgármesterét a módosított bérleti szerződés aláírására.

Határidő: 2010. április 15.

Felelős: Ormai István polgármester

„C” változat:

Nagyatád Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a Nagyatádi Castrum Thermálkemping Kft. bérleti díj csökkentésére irányuló kérelmét elutasítja.

Határidő: 2010. április 15.

Felelős: Ormai István polgármester

Nagyatád, 2010. március 19.

Ormai István

Az előterjesztés jogszabállyal nem ellentétes:

Dr. Kovács Ildikó
jegyző