

Nagyatád Város Polgármesterétől

Ügyiratszám: ÖNK/1-17/2012.

ELŐTERJESZTÉS

Nagyatád Város Önkormányzata Képviselő-testületének 2012. augusztus 30-i ülésére

a Nagyatádi Castrum Thermálkemping Kft. bérleti díj megállapításáról

Tisztelt Képviselő-testület!

Nagyatád Város Önkormányzata, mint tulajdonos, a Városgondnokság, mint üzemeltető és bérbeadó, 1999. augusztus 31. napjával 10 évre szóló bérleti szerződést írt alá a Nagyatádi Castrum Thermálkemping Kft.-vel a Kemping területén található nagyatádi 75/8/A helyrajzi számú, 81 m² nagyságú, recepció és üzlet, valamint a nagyatádi 75/8/B helyrajzi számú, 292 m² nagyságú, szociális blokk megnevezésű épületekre.

A bérleti szerződés 2005. decemberében módosításra került. A módosítás szerint, amennyiben az al- és a felépítmények egyesítése nem történik meg 2009. évben, úgy a bérleti szerződés 2019. december 31. napjáig automatikusan meghosszabbodik. A bérleti szerződés időtartamán túl a bérleti díjra vonatkozóan az alábbi rendelkezéseket tartalmazta a módosítás:

- a bérleti díj 2003. – 2009. évekre évi 2.585.714.-Ft+ÁFA, valamint
- 2010. január 1. napjától az éves bérleti díj nem lehet kevesebb 2.871.000.-Ft+ÁFA összegnél.

A kialakult gazdasági helyzet, a folyamatosan csökkenő vendéglétszám, a vállalkozás eredményének visszaesése, a szezonális működés, a strandszezon fokozatosan későbbre kitolódó nyitása folytán a kft. ügyvezetője évről évre bérleti díj csökkentést kért, mert a bérleti díjat évről évre egyre nehezebben tudja kitermelni. Az elmúlt évek folyamán az alábbi bérleti díjak kerültek megállapításra a Nagyatádi Castrum Thermálkemping Kft. részére:

2009. év

Az éves bérleti díj összege 2009. évre vonatkozóan 2.585.714.-Ft+ÁFA-ban került megállapításra. A Képviselő-testület az 57/2009. (III. 26.) számú határozatával részletfizetést biztosított a bérleti díj megfizetésére az alábbiak szerint:

- az éves bérleti díj egyharmadát, azaz nettó 861.905.-Ft-ot 2009. június 30. napjáig,
- a második egyharmadot 2009. november 30. napjáig,
- a harmadik harmadot 2010. június 30. napjáig kell a bérlőnek megfizetni, de amennyiben a bérlő 2009. évi nettó bevétele nem éri el a 2008. évi nettó bevételelét a részlet elengedésre kerül.

A harmadik részlet így elengedésre került, ezáltal a 2009. évre ténylegesen megfizetett bérleti díj 1.723.810.-Ft+ÁFA volt.

2010. év

Az éves bérleti díj 2010. évre vonatkozóan a bérleti szerződés 2005. évi módosítása szerint nem lehet kevesebb 2.871.000.-Ft+ÁFA összegnél. A Képviselő-testület az 58/2010. (III. 25.) számú határozatával a 2010. évi díjat 1.000.000.-Ft+ÁFA/év összegben határozta meg.

2011. év

A fenti határozatban a 2010. évi bérleti díj mellett a 2011. évi bérleti díj is megállapításra került, a 2011. évi irányadó bérleti díj 60 %-ában 5 hónapi működési időre figyelemmel 1.353.990.-Ft+ÁFA/év összegben.

2012. év

Az 58/2010. (III. 25.) számú határozat a 2012. évi bérleti díjat a 2010. évtől eredetileg fizetendő évi 2.871.000.-Ft+ÁFA összegben határozta meg.

Az elmúlt évek bérleti díj alakulását a fentiek alapján az alábbi táblázat mutatja be:

Év	Bérleti díj összege szerződés szerint	Képviselő-testületi határozat száma a díj módosításról	Képviselő-testület döntés alapján a bérleti díj összege
2008. év	2.585.714.-Ft+ÁFA		
2009. év	2.585.714.-Ft+ÁFA	57/2009. (III. 26.)	1.723.810.-Ft+ÁFA
2010. év	2.871.000.-Ft+ÁFA	58/2010. (III. 25.)	1.000.000.-Ft+ÁFA
2011. év	2.871.000.-Ft+ÁFA	58/2010. (III. 25.)	1.353.990.-Ft+ÁFA
2012. év	2.871.000.-Ft+ÁFA	58/2010. (III. 25.)	

Az előterjesztéshez mellékelt levélben a Castrum Idegenforgalmi Kft. ügyvezetője, a bérleti szerződésben rögzítettek szerint bérleti díj módosítást kezdeményezett a Nagyatádi Castrum Thermálkemping Kft. részére, a 2012-2019. évekre vonatkozóan. A bérleti díjat bruttó 1.000.000.-Ft-ban kérik megállapítani.

Javaslom, hogy a Nagyatádi Castrum Thermálkemping Kft. 2012. évi bérleti díját a 2011. évi bérleti díjon állapítsuk meg, azzal, hogy 2013. január 1. napjától a bérleti díj minden évben a KSH által az előző évre megállapított fogyasztóiár-index mértékével emelkedjen.

Határozat javaslat:

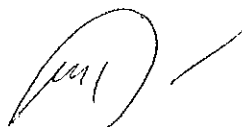
1. Nagyatád Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a nagyatádi 75/8/A helyrajzi számú, recepció és üzlet, valamint a nagyatádi 75/8/B helyrajzi számú, szociális blokk megnevezésű épületekre, a Nagyatádi Castrum Thermálkemping Kft. (székhelye: 7500 Nagyatád, 75/8 hrsz, képviselője: Hujber Jenő ügyvezető, cégjegyzékszám: 14-09-303854) 2012. évi éves bérleti díját a 2011. évvel azonos összegben állapítja meg, azaz 1.353.990.-Ft+ÁFA-ba.
2. A Képviselő-testület megállapítja, hogy az 1. pontban meghatározott bérleti díj csak 2012. évre vonatkozik, az minden év január 1. napjától a KSH által az előző évre megállapított fogyasztóiár-index mértékével emelkedik.
3. A Képviselő-testület úgy határoz, hogy a Nagyatádi Castrum Thermálkemping Kft.-nek a bérleti díjat évente egyszer egyösszegben kell megfizetnie minden év augusztus 31. napjáig, kivéve 2012. évben, amikor 2012. szeptember 30. napjáig.

4. A Képviselő-testület felhatalmazza a város polgármesterét és Nagyatád Város Önkormányzata Városgondnoksága igazgatóját a módosított bérleti szerződés aláírására.

Határidő: 2012. szeptember 30.

Felelős: Ormai István polgármester
Kutiné Csicskár Edit igazgató

Nagyatád, 2012. augusztus 24.

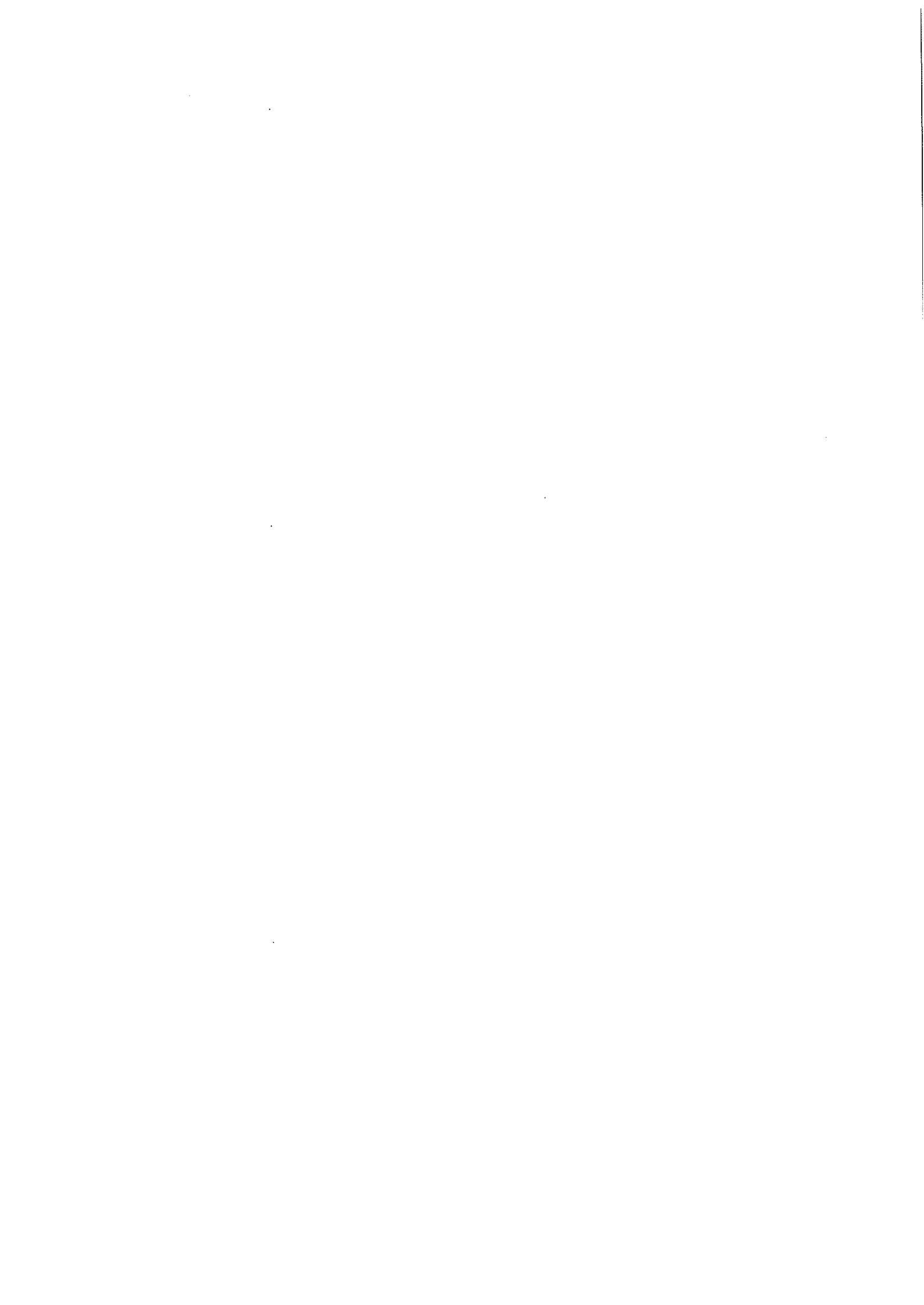


Ormai István

Az előterjesztés jogszabállyal nem ellentétes:


.....
Dr. Kovács Ildikó
jegyző





Castrum Idegenforgalmi Kft.

8360 Keszthely, Martinovics u. 1/B.

Tel./Fax: 83-314-422

info@castrum.eu www.castrum.eu

Zala M. Bíróság mint Cégbíróság; Cg: 20-09-067020

Képv.: Dr. Réfi Antal ügyvezető-igazgató

Adószám: 13595379-2-20

11VG/3389-1/2012

Nagyatád Város Önkormányzata

Polgármesteri Hivatala

Ormai István polgármester úr,



NVP00046275

2012/NOVEMBER/07301

Nagyatád

7500

Tisztelt Polgármester Úr!

A tulajdonos tagok képviselőjében azzal a kéréssel fordulok Önhöz és a T. Képviselő-Testülethez, hogy a Nagyatádi Castrum Termálkemping Kft-vel 2019-ig fennálló bérleti szerződésünket a 2012-től hátralevő időre módosítani szíveskedjenek.

A kemping árbevétele folyamatosan csökken, főleg a német vendégek országos elmaradása miatt, míg a minőség tartása miatt is a költségek folyamatosan emelkednek.

A kemping egyébként a Nemzetgazdasági Minisztertől megkapta 2012-től három évre a „négycsillagos” minőségi tanúsító védjegyet az új rendelkezés szerint.

A 2010. április 9-én kelt legutóbbi szerződésmódosítás 3. pontja szerint a 75/8/A és 75/8/B. épületek után a vonatkozó bérleti díj (3. kategória) 60 %-át kellett volna fizetnünk, ami a 726,- Ft/hó/m² alapján 726x280 m²x12x0,6 = 1.463.616,- Ft bruttó összeg lett volna, amely 1.170.893,- Ft + ÁFA-nak felelt volna meg. Ezzel szemben a számlát bruttó 1.693.440,- Ft-ról kaptuk és ki is fizettük.

Mellékeltem egy táblázatot, melyből kitűnik, hogy a kemping csökkenő bevételeivel szemben az Önkormányzat bevétele folyamatosan nő.

Az nem igazság, hogy míg a rengeteg munka mellett mi folyamatosan Ø eredmény körül lebegünk, amit ráadásul csak a tulajdonos tagi kölcsöneivel értünk el, - addig csak 2011. évben

- az idegenforgalmi adó révén: 1.424.100 x 2,5 =	3.560.250,- Ft
- a strandbelépők révén:	3.955.900,- Ft
- az iparűzési adó révén:	265.600,- Ft
- bérleti díjból	1.693.440,- Ft

Összesen: 9.474.600,- Ft

tiszta bevétellel gyarapítottuk az Önkormányzat vagyonát, amire azért büszkék vagyunk.

Tekintettel arra, hogy végre mi is szeretnénk valamit keresni az üzleten, és valami osztalékot fizetni, kérjük, hogy 2019-ig egy **igazságos és arányos** bérleti díjat szíveskedjenek meghatározni, hiszen a 60 %-os bérleti díj sem méltányos, mivel egy évben csak max. 5 hónapig tudunk nyitva lenni, így 5/12, azaz: 41,7 % lenne arányos, ami 813.770,- Ft + ÁFA bérleti díjnak felelne meg.

Ezt a bruttó 1 millió forint bérleti díjat kértük már 2008. nov. 14-én kelt levelünkben is, azóta a helyzetünk tovább romlott.

Külön nehézséget okozott, hogy az öthónapos nyitva tartásra sem volt lehetőség, hiszen az utóbbi két évben a fürdő májusban nem üzemelt, így a májusi törzsvendégkörünk megszűnt, és a kemping üzemeltetése is csak 4 hónapig volt lehetséges.

Bízom abban, hogy a kemping multja és minősége s T. Önkormányzatot számunkra is kedvező döntésre ösztönzi, ami lehetővé teszi, hogy a kempingvezetés lelkiismeretes és megfeszített munkája végre a tartós eredményességet is biztosítsa a részünkre, mely a további üzemeltetés alapvető feltétele.

Melléklet:

- 1, Táblázat az utóbbi 4 év forgalmáról
2. 2011. évi Mérleg eredménykimutatása

Keszthely, 2012. augusztus 10.

CASTRUM
KFT
CASTRUM Idegenforgalmi Kft.
8360 Keszthely, Martinovics u. 1/B
Adószám: 13595379-2-00

Tisztelettel

Dr. Réfi Antal
ügyvezető

A vendég létszám a vendégéjszakák és a forgalom alakulása 2009-05-01-től 2012-07-31-ig

	BtM-Szállásdíj-Ita				FG				Vendég éjsz. Ösz.				Időforg. Adó				Strand sz.			
	2009	2010	2011	2012	2009	2010	2011	2012	2009	2010	2011	2012	2009	2010	2011	2012	2009	2010	2011	2012
4	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
5	1 799 642	1 199 041	1 137 034	467 419	136	101	57	41	812	850	520	262	161 100	197 400	156 000	78 600	705 800	541 000	491 400	185 900
6	1 445 809	2 107 670	1 600 311	1 352 660	104	125	83	80	782	1 142	768	541	159 600	342 000	227 700	191 100	538 000	833 000	768 300	500 300
7	1 793 711	2 164 759	2 957 947	3 628 159	198	207	420	504	1 177	1 289	1 798	1 964	282 800	357 000	504 300	546 900	651 000	808 150	1 133 600	1 056 305
8	2 642 418	3 026 774	2 321 124	0	422	387	174	0	1 704	1 837	1 193	0	433 500	490 200	308 400	0	758 500	885 200	884 500	0
9	2 187 749	1 383 870	1 338 102	0	168	110	84	0	1 148	715	652	0	171 300	214 500	195 900	0	830 000	482 500	627 900	0
10	0	0	209 873	0	8	0	8	0	38	0	106	0	10 800	0	31 800	0	0	0	70 200	0
	9 889 329	9 882 114	9 564 391	5 448 238	1 026	939	826	625	6 661	6 653	5 037	2 887	1 199 100	1 691 100	1 424 100	816 600	3 493 300	3 549 850	3 955 900	1 834 705
														5 040 900						12 833 755

Megnevezés

2011. év

BEVÉTELEK

Nettó árbevétel

01. Belföldi értékesítés nettó árbevétele	8.106.388,-
02. Export értékesítés nettó árbevétele	0,-
I. Értékesítés nettó árbevétele:	8.106.388,-
03. Saját termelésű készletek állományváltozása	0,-
04. Aktivált saját teljesítmények értéke	0,-
II. Aktivált saját teljesítmények értéke	0,-
III. Egyéb bevételek:	22.339,-
Ebből visszaírt értékvesztés	0,-
Üzleti tevékenység bevételei:	8.128.727,-

KÖLTSÉGEK

05. Anyagköltség	-1.293.200,-
06. Igénybevett szolgáltatások értéke	-4.255.352,75
07. Egyéb szolgáltatások értéke	-402.448,91
08. Eladott árúk beszerzési értéke	0,-
09. Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	-61.520,-
IV. Anyagjellegű ráfordítások:	-6.012.521,66
10. Bérköltség	-1.753.179,-
11. Személyi jellegű egyéb kifizetések	-88.548,-
12. Bérjárulékok	-530.893,-
V. Személyi jellegű ráfordítások:	-2.372.620,-
VI. Értékcsökkenési leírás:	-163.631,-
VII. Egyéb ráfordítások	-141.725,37
ÖSSZES KÖLTSÉGEK (III.-VIII.):	-8.690.498,03

A. Üzleti tevékenység EREDMÉNYE: -561.771,03

13. Kapott (járó) osztalék és részesedés	0,-
14. Részesedések értékesítésének árfolyamnyeres.	0,-
15. Befektetett pénzü. eszk. kamatai, árfolyamny.	0,-
16. Egyéb kapott (járó) kamatok és kamatjell. bev.	213,07
17. Pénzügyi műveletek egyéb bevételei	0,-
VIII. Pénzügyi műveletek bevételei	213,07
18. Befektetett pénzügyi eszközök árfolyamveszt.	0,-
19. Fizetendő kamatok és kamatjellegű ráfordítások	-24.688,-
20. Részesed., értékpapírok, bankbet. értékesztése	0,-
21. Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai	0,-
IX. Pénzügyi műveletek ráfordításai	-24.688,-
B. Pénzügyi műveletek eredménye	-24.474,93

C. Szokásos vállalkozási eredmény -586.245,96

XI. Rendkívüli bevételek	1.055.832,-
XII. Rendkívüli ráfordítások	0,-
D. Rendkívüli eredmény	1.055.832,-
E. Adózás előtti eredmény	469.586,04

XIII. Adófizetési kötelezettség (Társasági adó) 0,-

XIII. Társaság vállalkozók különadója	0,-
F. Adózott eredmény	469.586,04

G. Mérleg szerinti eredmény 469.586,04



statisztikai számjel:

1 1 8 5 5 7 4 9 5 5 3 0 1 1 3 1 4

Cégjegyzék száma:

1 4 - 0 9 - 3 0 3 8 5 4 3 1

Az üzleti év mérlegfordulónapja: 2010. december 31. (év/hó/nap)

Összköltség eljárással készített eredménykimutatás "A" változat

adatok E Ft-ban

Sor-szám a	A tétel megnevezése b	Előző év c	Előző év(ek) módosításai d	Tárgyév e	
01.	Belföldi értékesítés nettó árbevétele	8 250		8 401	01
02.	Exportértékesítés nettó árbevétele				02
I.	Értékesítés nettó árbevétele (01.+02.)	8 250		8 401	03
03.	Saját termelésű készletek állományváltozása				04
04.	Saját előállítású eszközök aktivált értéke				05
II.	Aktivált saját teljesítmények értéke (±03.+04.)				06
III.	Egyéb bevételek	2		24	07
	III. sorból: visszaírt értékvesztés				08
05.	Anyagköltség	1 436		1 810	09
06.	Igénybe vett szolgáltatások értéke	4 550		2 398	10
07.	Egyéb szolgáltatások értéke	478		486	11
08.	Eladott áruk beszerzési értéke				12
09.	Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	75		59	13
IV.	Anyagjellegű ráfordítások (05.+06.+07.+08.+09.)	6 539		4 753	14
10.	Béreköltség	1 771		1 835	15
11.	Személyi jellegű egyéb kifizetések	300		48	16
12.	Bérbírlékok	557		523	17
V.	Személyi jellegű ráfordítások (10.+11.+12.)	2 628		2 406	18
VI.	Értékcsökkenési leírás	579		521	19
VII.	Egyéb ráfordítások	152		160	20
	VII. sorból: értékvesztés				21
A.	ÜZEMI (ÜZLETI) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE (I.±II.+III.-IV.-V.-VI.-VII.)	-1 646		585	22

Keltezés: Nagyatád, 2011.03.01.

THERMALCAMPING
CASTRUM
H-7500 Nagyatád


a vállalkozás vezetője (képviselője)

statisztikai számjel:

1 1 8 5 5 7 4 9 5 5 3 0 1 1 3 1 4

Cégjegyzék száma:

1 4 - 0 9 - 3 0 3 8 5 4 3 2

Az üzleti év mérlegfordulónapja: 2010. december 31. (év/hó/nap)


Összköltség eljárással készített eredménykimutatás "A" változat

adatok E Ft-ban

Sor- szám	A tétel megnevezése	Előző év	Előző év(ek) módosításai	Tárgyév	
a	b	c	d	e	
13.	Kapott (járó) osztalék és részesedés				23
	13. sorból: kapcsolt vállalkozástól kapott				24
14.	Részesedések értékesítésének árfolyamnyeresége				25
	14. sorból: kapcsolt vállalkozástól kapott				26
15.	Befektetett pénzügyi eszközök kamatai, árfolyamnyeresége				27
	15. sorból: kapcsolt vállalkozástól kapott				28
16.	Egyéb kapott (járó) kamatok és kamatjellegű bevételek				29
	16. sorból: kapcsolt vállalkozástól kapott				30
17.	Pénzügyi műveletek egyéb bevételei	3			31
	17. sorból: értékelési különbözet				32
VIII.	Pénzügyi műveletek bevételei (13.+14.+15.+16.+17.)	3			33
18.	Befektetett pénzügyi eszközök árfolyamvesztesége				34
	18. sorból: kapcsolt vállalkozásnak adott				35
19.	Fizetendő kamatok és kamatjellegű ráfordítások	68		43	36
	19. sorból: kapcsolt vállalkozásnak adott				37
20.	Részesedések, értékpapírok, bankbetétek értékvesztése				38
21.	Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai	231		387	39
	21. sorból: értékelési különbözet				40
IX.	Pénzügyi műveletek ráfordításai (18.+19.+20.+21.)	299		430	41
B.	PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE (VIII.-IX.)	-296		-430	42
C.	SZOKÁSOS VÁLLALKOZÁSI EREDMÉNY (±A,±B.)	-1 942		155	43
X.	Rendkívüli bevételek	24			44
XI.	Rendkívüli ráfordítások				45
D.	RENDKÍVÜLI EREDMÉNY (X.-XI.)	24			46
E.	ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY (±C,±D.)	-1 918		155	47
XII.	Adófizetési kötelezettség	26		24	48
F.	ADÓZOTT EREDMÉNY (±E.-XII.)	-1 944		131	49
22.	Eredménytartalék igénybevétele osztalékra, részesedésre				50
23.	Jóváhagyott osztalék, részesedés				51
G.	MÉRLEG SZERINTI EREDMÉNY (±F.+22.-23.)	-1 944		131	52

Keltezés: Nagyatád, 2011.03.01.


 H-7500 Nagyatád


 a vállalkozás vezetője (képviselője)