

## ELŐTERJESZTÉS

Nagyatád Város Önkormányzata Képviselő-testületének 2013. december 19-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 m<sup>2</sup> nagyságú, recepció és üzlet, valamint a nagyatádi 75/8/B helyrajzi számú, 292 m<sup>2</sup> 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 többször bérleti díj csökkentést kért, mivel a bérleti díjat évről évre egyre nehezebben tudja kigazdálkodni. 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 bevételét 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.

A Képviselő-testület a 204/2012. (VIII. 30.) számú határozatával a 2012. évi díjat a 2011. évben fizetett díjjal azonos összegben, azaz évi 1.353.990 Ft+ÁFA-ban határozta meg.

### 2013. év

A Képviselő-testület a 204/2012. (VIII. 30.) számú határozatával döntött arról is, hogy a bérleti díj 2013. január 1. napjától, minden év január 1. napjától a KSH által előző évre megállapított fogyasztóiár-index mértékével emelkedik. Így a 2013. évi bérleti díj összege évi 1.431.167 Ft+ÁFA.

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.) 204/2012. (VIII. 30.)	1.353.990 Ft+ÁFA
2013. év	1.431.167 Ft+ÁFA		

Az előterjesztéshez mellékelt levélben a Castrum Idegenforgalmi Kft. ügyvezetője 2014. évre vonatkozóan bérleti díj módosítást kezdeményezett a Nagyatádi Castrum Thermálkemping Kft. részére, az alábbiak szerint:

- a bérleti díj számítás alapja a bérelt épületek nettó összterülete (280 m<sup>2</sup>) legyen, ne a beépített terület (373 m<sup>2</sup>),
- a bérleti díj 504 Ft/hó/m<sup>2</sup>+ÁFA
- a bérelt terület után: 141.120 Ft/hó+ÁFA
- 3 hónapos szezonra figyelemmel: 423.360 Ft+ÁFA/év.

A jelenleg érvénybe lévő bérleti szerződés alapján, 3 %-os 2013. évi fogyasztóiár-index- szel számolva a 2014. évi bérleti díj 1.474.102 Ft+ÁFA/év lenne.

A Képviselő-testület által a 2013. évre, a II. övezetre, a 100 m<sup>2</sup>-nél nagyobb helyiségekre megállapított 650 Ft/m<sup>2</sup>/hó+ÁFA díjjal a kemping bérleti díja a beépített területtel (373 m<sup>2</sup>) számolva 242.450 Ft/hó+ÁFA lenne, amely 3 hónapra vetítve 727.350 Ft+ÁFA/év.

Javasolom, hogy a Nagyatádi Castrum Thermálkemping Kft. 2014. évi bérleti díját a Képviselő-testület által 2013. évre megállapított irányadó bérleti díjon állapítsuk meg, azzal, hogy 2015. január 1. napjától a bérleti díj minden évben a KSH által az előző évre megállapított fogyasztóiár-index mértékével emelkedjen.

A kemping részére 2013. évre leszámításra került 1.431.167 Ft+ÁFA, azaz bruttó 1.817.582 Ft bérleti díj, amelyből megfizetésre került 1.000.000 Ft. Az ügyvezető a 2013. évre még fennálló 817.582 Ft bérleti díj hátralékának elengedését kéri. A Városgondnokság a bruttó bérleti díj után az ÁFA-t befizette, így a 817.582 Ft tartozás ÁFA nélküli összegének – 643.765 Ft – elengedését javaslom az alábbi rendelkezés alapján.

Az önkormányzat vagyonának hasznosításáról szóló 30/2008. (IX. 1.) önkormányzati rendelet 26. § (1) bekezdés d.) pontja szerint a követelés elengedhető a városban működő gazdálkodó szervezet tartozása esetében, alaposan mérlegelve a gazdálkodó szervezet működésének a város gazdasági életében kifejtett közvetlen és közvetett várospolitikai hatásait, (pl: foglalkoztatottságra, helyi adóbevételekre, városfejlesztési célokra, stratégiai fejlesztési lehetőségekre, stb.) feltéve, hogy a követelésről lemondás nem ellentétes a vonatkozó magyar és uniós előírásokkal.

A fenti rendelet 26. § (6) bekezdése alapján bruttó 500.000 Ft feletti tartozás elengedése a Képviselő-testület hatáskörébe tartozik.

Tisztelt Képviselő-testülettől a határozati javaslatban részletezettek elfogadását kérem.

### **Határozat javaslat:**

#### **1. rész**

1. Nagyatád Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a nagyatádi 75/8/A helyrajzi számú, 81 m<sup>2</sup> nagyságú, recepció és üzlet, valamint a nagyatádi 75/8/B helyrajzi számú, 292 m<sup>2</sup> nagyságú, szociális blokk megnevezésű épületekre vonatkozóan, a Nagyatádi Castrum Thermálkemping Kft. (székhelye: 7500 Nagyatád, 75/8 hrsz, képviselője: Hujber Jenő ügyvezető, cégjegyzékszám: 14-09-303854) részére a 2014. évi bérleti díjat a Képviselő-testület által a 310/2012. (XII. 13.) számú határozatával megállapított 650 Ft/m<sup>2</sup>/hó+ÁFA irányadó bérleti díjon, 3 hónapra vetítve 727.350.-Ft+ÁFA/év összegben határozza meg.
2. A Képviselő-testület megállapítja, hogy az 1. pontban meghatározott bérleti díj csak 2014. évre vonatkozik, az 2015. január 1. napjától minden évben a KSH által az előző évre megállapított fogyasztóiár-index mértékével emelkedik.
3. A Képviselő-testület felhatalmazza a város polgármesterét és Nagyatád Város Önkormányzata Városgondnoksága igazgatóját a módosított bérleti szerződés aláírására.

Határidő: értesítés a döntésről 2013. december 20.

Felelős: Ormai István polgármester  
Kutiné Csicskár Edit igazgató

## 2. rész

1. Nagyatád Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az önkormányzat vagyonának hasznosításáról szóló 30/2008. (IX. 1.) önkormányzati rendelet 26. § (1) bekezdés d.) pontja és (6) bekezdés alapján a Nagyatádi Castrum Thermálkemping Kft. (székhelye: 7500 Nagyatád, 75/8 hrsz, képviselője: Hujber Jenő ügyvezető, cégjegyzékszám: 14-09-303854) részére a 2013. évre leszámított bruttó 1.817.582 Ft bérleti díjból elenged 643.765 Ft hátralékot, azaz a 2013. december 13. napján fennálló 817.582 Ft összegű 2013. évi bérleti díj hátralékából az ÁFA-val csökkentett részét, azzal hogy a tartozás 173.817 Ft ÁFA tartalmát 2014. január 31. napjáig megfizeti.
2. A Képviselő-testület felhatalmazza a város polgármesterét a követelés elengedéséhez szükséges dokumentumok aláírására.

Határidő: értesítés a döntésről 2013. december 20.

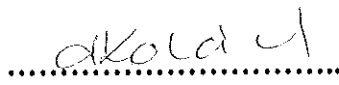
Felelős: Ormai István polgármester  
Kutiné Csicskár Edit igazgató

Nagyatád, 2013. december 13.



**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](mailto:info@castrum.eu) [www.castrum.eu](http://www.castrum.eu)

MVG | 2285-1/2013.

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

Képv.: Dr. Réfi Antal ügyvezető-igazgató

Adószám: 13595379-2-20

---

**Nagyatád Város Önkormányzata**  
**Polgármesteri Hivatala**  
**Ormai István polgármester úr,**

**Nagyatád**  
**Baross G. u.**  
**7500**

**Tisztelt Polgármester Úr!**

A Nagyatádi Castrum Termálkemping tagjai képviselőtestületében ismét segítséget kell kérnem a Polgármester úrtól, illetve a Képviselő-testülettől cégünk további működésének lehetőségéhez.

Köszönjük a Polgármester úr és a Képviselő-testület eddigi pozitív hozzáállását, és bízunk abban, hogy jelen esetben is előrelátóan döntenek majd.

Sajnos 2013-ban az idegenforgalom helyzete kempingünk vonatkozásában tovább romlott, és ebben az évben már, tekintve a hátralévő költségeket is, cégünk veszteséges lesz, amit ennyi befektetés és munka után már nem lehet elviselni.

Polgármester úr 2012-ben egy kempingtalálkozó alkalmából a kempingben több száz vendég jelenlétében és személyes megbeszélésünk során is kijelentette, hogy 2013-ban a strandot már májusban kinyitják és csak szeptember végén zárják be, ami így is csupán öt hónapos nyitva tartást jelentene a kemping számára is.

Sajnos ebből nem lett semmi, és a szezon három hónapra szűkült, hiszen nem lehet elvárni a vendégektől, hogy a fürdő teljes nyitva tartása nélkül is kempingezzenek. Osztrák, német törzsvendégeinket sajnos elvesztettük, úgy mentek el, hogy ilyen körülmények között többet nem kívánnak ide jönni, amit elmondásuk szerint Polgármester úrnak is megírtak. Nekik a főszezon a május és szeptember volt, és ők vettek igénybe különböző gyógykezeléseket is.

Mi eddig nosztalgiából megpróbáltuk a kempinget üzemeltetni, de mint a mellékelt táblázatból is kiderül, az egész szezonban végzett munka eredményeképpen, a nettó árbevételünk (a költségek levonása nélkül) kevesebb, mint az Önkormányzat tiszta, költségmentes haszna a kemping üzemeltetéséből adódóan.

A kempinget ilyen körülmények között nem tudjuk tovább üzemeltetni, a költségeket nem tudjuk tovább csökkenteni.

Pozitív fogadtatás esetén azonban 2014-ben kísérletképpen megpróbálnánk a valóban reális bérleti díjért a kemping üzemeltetését az alábbiak szerint:

Kemping bérleti díj	504,- Ft/hó/m <sup>2</sup>
Épületek alapterülete	280 m <sup>2</sup>
Bérleti díj	141.120,- Ft/hó

2013.09.10

Tekintettel arra, hogy az épületeket csak 3 hónapig tudjuk használni, az általunk próbaévre, 2014. évre általunk ajánlott bérleti díj:

$$3 \times 141.120,- \text{ Ft} = \underline{423.360,- \text{ Ft} + \text{ÁFA}}$$

Úgy gondoljuk, hogy nem elsősorban a bérleti díjból van az Önkormányzatnak a még mindig tekintélyes, tiszta árbevétele, hanem az idegenforgalmi adó és strandbelépők által befolyt összegekből.

Másik lehetőség lenne, ha az Önkormányzat a kempinget nélkülünk tovább szeretné üzemeltetni, akkor a Nagyatádi Castrum Termálkemping Kft-től bérbe vehetné a területet egy kölcsönösen kialakított bérleti díjért. Nekünk az utóbbi megoldás természetesen egyszerűbb lenne, de egyelőre nem zárkozunk el az üzemeltetéstől sem.

Részünkről, mint megoldás, a terület értékesítése is szóba jöhet.

A Képviselő-testület reális döntésében bízva,

Melléklet:

- 1, Táblázat a vendéglétszám és vendégéjszaka forgalmáról 2010.05.01-2013.09.30.
2. 2013. 01.01-09.30. Egysz. Eredménykimutatás.

Keszthely, 2013. november 11.

Tisztelettel

  
CASTRUM  
KFT  
CASTRUM Idegenforgalmi Kft.  
8360 Keszthely, Martinovics u. 1/B.  
Adószám: 13595379-2-20

Dr. Réfi Antal  
ügyvezető

Megnevezés	13.01.01-13.09.30
<b>BEVÉTELEK</b>	
<b>Nettó árbevétel</b>	
01. Belföldi értékesítés nettó árbevétele	
02. Export értékesítés nettó árbevétele	6.806.156,-
I. Értékesítés nettó árbevétele:	0,-
03. Saját termelésű készletek állományváltozása	6.806.156,-
04. Aktivált saját teljesítmények értéke	0,-
II. Aktivált saját teljesítmények értéke	0,-
III. Egyéb bevételek:	0,-
Ebből visszaírt értékvesztés	80,-
<b>Üzleti tevékenység bevételei:</b>	0,-
<b>KÖLTSÉGEK</b>	6.806.236,-
05. Anyagköltség	
06. Igénybevett szolgáltatások értéke	-1.211.793,-
07. Egyéb szolgáltatások értéke	-2.942.819,41
08. Eladott árúk beszerzési értéke	-229.520,35
09. Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	0,-
IV. Anyagjellegű ráfordítások:	0,-
	-4.384.132,76
10. Bérköltség	
11. Személyi jellegű egyéb kifizetések	-1.668.516,-
12. Bérjárulékok	-4.155,-
V. Személyi jellegű ráfordítások:	-295.850,-
	-1.968.521,-
VI. Értékcsökkenési leírás:	-801,-
VII. Egyéb ráfordítások	-113.197,12
<b>ÖSSZES KÖLTSÉGEK (III.-VIII.):</b>	-6.466.651,88
<b>A. Üzleti tevékenység EREDMÉNYE:</b>	339.584,12
13. Kapott (járó) osztalék és részesedés	
14. Részesedések értékesítésének árfolyamnyeres.	0,-
15. Befektetett pénzü. eszk. kamatai, árfolyamny.	0,-
16. Egyéb kapott (járó) kamatok és kamatjell. bev.	0,-
17. Pénzügyi műveletek egyéb bevételei	171,89
VIII. Pénzügyi műveletek bevételei	2.076,03
18. Befektetett pénzügyi eszközök árfolyamveszt.	2.247,92
19. Fizetendő kamatok és kamatjellegű ráfordítások	0,-
20. Részesed., értékpapírok, bankbet. értékvesztése	0,-
21. Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai	0,-
IX. Pénzügyi műveletek ráfordításai	0,-
<b>B. Pénzügyi műveletek eredménye</b>	0,-
	2.247,92
<b>C. Szokásos vállalkozási eredmény</b>	
XI. Rendkívüli bevételek	341.832,04
XII. Rendkívüli ráfordítások	0,-
<b>D. Rendkívüli eredmény</b>	0,-
<b>E. Adózás előtti eredmény</b>	0,-
	341.832,04
<b>XIII. Adófizetési kötelezettség (Társasági adó)</b>	
XIII. Társaság vállalkozók különadója	0,-
<b>F. Adózott eredmény</b>	0,-
	341.832,04
<b>G. Mérleg szerinti eredmény</b>	
	341.832,04