

Alsónémedi Polgármesteri Hivatala

2351 Alsónémedi, Fő út 58.

Tel: 29/337-101, fax: 29/337-250

alsonemedi@alsonemedi.hu, www.alsonemedi.hu

Szám: 40-138/2015.

ELŐTERJESZTÉS

Készült: A Képviselő-testület 2015. szeptember 23-i rendes ülésére

Tárgy: DAKÖV Kft. által fizetett irodabérleti díj

Előterjesztő: Vincze József polgármester

Ellenjegyezte: Dr. Percze Tünde jegyző

Tárgyalás: nyilvános ülés

zárt ülés

Elfogadás: egyszerű többség

minősített többség

Véleményezi:

Kulturális, Egészségügyi és Szociális Bizottság

Pénzügyi, Jogi, Ügyrendi és Tájékoztató Bizottság

Településfejlesztési, Környezetvédelmi és Mezőgazdasági Bizottság

Tisztelt Képviselő-testület!

Az ABÉVA Kft. Felügyelő Bizottsága javasolta a Kft. Ügyvezetője felé, hogy a DAKÖV Kft. által bérelt iroda bérleti díját 50.000,- Ft/hó+ÁFA összegről 100.000,- Ft/hó+ÁFA összegre emelje fel.

Belágyi Tamás ügyvezető jelezte felém, hogy a Képviselő-testület hozzon határozatot a díjemelésről.

A DAKÖV Kft. végzi szerződés szerint Alsónémedin a víziközmű üzemeltetését, mely Kft-nek második legnagyobb tulajdonosa Önkormányzatunk. Az irodát az Alsónémedi Üzemegység vezetője Kozma Miklós – aki mellel alpolgármester is – használja. Nagyon sok településen az Önkormányzat díjmentesen biztosít irodát az üzemeltetést végző DAKÖV Kft-nek, hiszen kötelező közszolgáltatást végeznek. Önkormányzatunk nem kér bérleti díjat a Járási Hivatal Kirendeltségétől, a rendőrségtől, a családsegítőktől, a Fantázia iskolától, az ASE-től stb. sem.

Fentieket figyelembevéve javaslom a Képviselő-testületnek, hogy kérje meg az ABÉVA Kft. Ügyvezetőjét, ne kezdeményezze a DAKÖV Kft. felé az iroda bérleti díjának emelését.

Határozati javaslat .../2015. (IX. 23.) számú határozat

Alsónémedi Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete megtárgyalta a DAKÖV Kft. által az ABÉVA Kft-nek fizetett irodabérleti díj emelésének kérdéskörét és – a Pénzügyi, Jogi, Ügyrendi és Tájékoztató Bizottság .. /2015. (IX. 15.) sz. határozati javaslatára, valamint az Önkormányzat DAKÖV Kft-ben lévő tulajdonrészére tekintettel – úgy döntött, felkéri Belágyi Tamás ügyvezetőt ne kezdeményezzen díjemelést a DAKÖV Kft. felé.

Határidő: folyamatos

Felelős: Vincze József polgármester

Alsónémedi, 2015. szeptember 09.

Az előterjesztés törvényes:

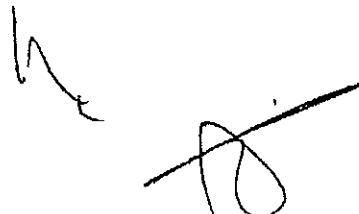
Dr. Percze Tünde jegyző



BÉRLETI SZERZŐDÉS

Amely létrejött egyrészről, az Alsónémedi Beruházó és Vagyonhasznosító Korlátolt Felelősségű Társaság, röviden: ABÉVA KFT, (2351. Alsónémedi, Fő út 54,-120329, Adószám: 14325612-2-13.) mint *bérbeadó* másrészről, a Dabas és Környéke Vízügyi Kft., röviden DAKÖV KFT, Alsónémedi Üzemegység, (Adószám:10800870-2-13, Székhely: 2370. Dabas, Széchenyi út 3. sz.) mint *bérlő* között az alábbi feltételekkel:

1. Bérbeadó kijelenti, hogy a 2008. október 10-i, az Alsónémedi Nagyközség Önkormányzatával kötött használati szerződés értelmében jogosult az Alsónémedi ingatlan nyilvántartásban, 889. hrsz. alatt nyilvántartott, iroda és raktárra átminősített 1347 m² és természetben az Alsónémedi, Fő út 75. szám alatt lévő ingatlan albérletbe adására.
2. Bérbeadó ezennel bérbe adja, bérlő pedig bérbe veszi, az 1. pontban meghatározott ingatlan, 1 db 30 m²-es helységét és az ehhez tartozó 20 m²-es kiszolgáló helységeket, irodai tevékenység folytatása céljából, úgy ahogyan az ma van, bérlő által megtekintett és ismert, valamint minden szempontból rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban.
3. Szerződő felek jelen bérleti szerződésüket **2012. október hó 1. napjától** határozatlan időtartamra kötik.
4. Szerződő felek az 2. pontban írt bérlemény bérleti díját, a kölcsönösen kialakított nettó: **50.000.-, azaz Ötvenezer-ezer Ft/hó** összegben határozzák meg, mely bérleti díjat, a Bérlő havonta, előre esedékesen, tárgy hó 10. napjáig köteles átutalni a K&H Banknál vezetett: 10402881-00026516-00000000. számú folyószámlára. **Bérleti díj fizetésének első határnapja: 2012. október 24.**
5. A bérlő által a 2. pontban írt ingatlan felhasznált közüzemi díjait, a 4. pontban kialakított bérleti díj tartalmazza.
6. Bérbeadó hozzájárul ahhoz, hogy bérlő az 1. pontban írt ingatlanra saját költségén, bérbeadóval szembeni megtérítési igény nélkül telefont vagy egyéb hírközlő eszközt kiépíttessen és üzemeltessen, az iroda riasztórendszerét erre szakosodott szolgáltatóval összekösse.
7. Bérlő köteles:
 - a bérleti díjat, a jelen szerződésben foglalt határidőig megfizetni,
 - az 2. pontban írt ingatlant rendeltetésszerűen használni,
 - az 2. pontban írt ingatlan teljes körű karbantartását, állagmegóvását saját költségén elvégezni, elvégeztetni,
 - a vonatkozó tűzvédelmi, biztonsági jogszabályokat, előírásokat betartani és az érintésvédelmi felülvizsgálatokat saját költségén elvégeztetni,
 - tűrni – és az 2. pontban írt ingatlanba történő bejutást biztosítani - hogy bérbeadó, legfeljebb negyedévente, a bérlő szükségtelen háborítása nélkül – előzetesen egyeztetett időpontban ellenőrizhesse, az 1. pontban írt ingatlan rendeltetésszerű használatát, valamint a jelen szerződésben foglalt bérlői kötelezettségek teljesítését,
 - az 2. pontban írt ingatlant – annak több éves folyamatos használata esetén legalább 3 évente, egyébként pedig a jelen bérleti szerződés megszűnésekor – tisztasági festését saját költségén elvégeztetni.



8. Bérló az 2. pontban írt ingatlan bérleti jogát át nem ruházhatja, albérletbe nem adhatja, abba más személyt, be nem fogadhat.
9. Bérló az 2. pontban írt ingatlant kizárólag saját költségén, a bérbeadóval szembeni megtérítési igény nélkül és bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulása alapján alakíthatja át, illetőleg korszerűsítheti.
10. Bérbeadó jogosult, az 1993. évi LXXVIII. Törvény 25 §-ában írtak szerint, a jelen bérleti szerződést, a határozott időtartam előtt is felmondani, amennyiben
 - bérló a 4. pontban írt fizetési kötelezettségének határidőben nem tesz eleget,
 - bérló a jelen szerződésben vagy jogszabályban előírt egyéb lényeges kötelezettségét nem teljesíti,
 - bérló vagy az alkalmazásában álló, illetőleg megbízása alapján eljáró személyek a bérbeadóval, vagy egyéb bérlőkkel, illetőleg a szomszédokkal szemben az együttélés követelményeivel ellentétes, botrányos, türelhetlen magatartást tanúsít, illetőleg tanúsítanak,
 - bérló, vagy az alkalmazásában álló, illetőleg megbízása alapján eljáró személyek az 1. pontban írt ingatlant, annak központi berendezéseit, illetőleg berendezési tárgyait rongálják, vagy a rendeltetésükkel ellentétesen használják.
11. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a felmondást nem kell előzetes felszólításnak megelőznie, ha a kifogásolt magatartás olyan súlyos, hogy a bérbeadótól a szerződés fenntartását nem lehet elvárni. Szerződő felek kifejezetten ilyen súlyos bérlői magatartásnak tekintik, ha a bérló a felmondás okául szolgáló magatartását, vagy kötelezettségét másodszor is megvalósítja, illetőleg nem teljesíti.
12. Jelen szerződés a 2008. december 30-án, az Abéva Kft. és az Airvac Kft. között bérleti szerződés tartalmával a bérletet illetően mindenben megegyezik. **Jelen szerződés megkötése az Airvac Kft-nek a Daköv Kft-be történő beolvadása miatt volt szükséges.**
13. Szerződő felek a jelen szerződésben nem szabályozott kérdések tekintetében az 1993. évi LXXVII. Törvény, illetőleg a Polgári Törvénykönyv rendelkezéseit tekintik irányadónak.

Mely bérleti szerződést, szerződő felek, annak áttanulmányozása és értelmezése után, mint valós üzleti akaratukkal mindenben megegyező okiratot, jóváhagyó aláírásaikkal láttak el.

Alsónémedi, 2012. október 01.


Belágyi Tamás
ügyvezető

ABÉVA KFT.

Bérbeadó

**ALSÓNÉMEDI BERUHÁZÓ ÉS
VAGYONKEZELŐ KFT.**
285/ Alsónémedi, Fő út 54.
Céginfó: 14-2201-2-12
Céginfó: 13-75-121528



Jasper László
ügyvezető-igazgató

DAKÖV KFT. Alsónémedi Üzemegység

Bérló

Tisztelt Igazgató Úr!

Kérésének megfelelően igyekszem segítő választ adni az esetleges önkormányzati döntés előkészítéséhez.

Általános ismeretek a Daköv Kft-ről

A Daköv Kft. dabasi székhellyel működik, Alsónémediben ügyfélszolgálati fiókirodája van. Ez azt jelenti, hogy ügyfélforgalma is van, amely következtében erősebb fizikai kopásnak lehet kitéve az általa használt ingatlanrész, ami viszont növelheti az önkormányzati pénzeszközök jelentősebb igénybe vételét az esetleges karbantartások, felújítások vonatkozásában.

A társaság mérlegfőösszege 2,6 Milliárd Ft, a nettó árbevétele 4,5 Milliárd Ft, ebből adódóan érzékelhető, hogy Pest megye területén, annak vonzáskörében jelentős nagyságrendű cégről van szó.

Helyzetkép

Alapvetően induljunk ki abból a tényből, hogy olyan tulajdonosi struktúrával rendelkező társaságokról van szó, amelyben az Alsónémedi Önkormányzatnak, igaz eltérő mértékben, mint az Abéva Kft-ben, de valamilyen részben tulajdoni hányada van.

Ebből adódóan az önkormányzatnak elemi érdeke kell, hogy legyen az általa tulajdonolt épület helyiségeinek üzleti célú hasznosítása üzleti alapokon történjen. Erre különösen ügyelni kell olyan társaságok esetében, akik üzleti (piaci) ártól eltérő (alacsonyabb) térítési díj (bérleti díj) ellenében jutnak az adott ingatlanrész használatához.

Az adóellenőrzések „kedvelt” témája a tulajdonos és a tulajdonolt társaság közötti kapcsolatok, elszámolások vizsgálata, egyrészt társasági adó (taó), másrészt általános fogyasztási adó (áfa) szempontjából.

Abban az esetben, ha a bérleti jogviszony nem a piaci viszonyok alapján (azaz alacsonyabban) kerül megállapításra a felek között, akkor a különbözetet a társaságnak be kell tennie a társasági adóalap-növelő tételek közé, amennyiben ezt nem teszi meg, megteszi helyette a NAV, késedelmi kamattal és bírsággal növelve. Természetesen ugyanez vonatkozik az áfa tekintetében is.

Célszerű lenne ismerni a Daköv Kft – önkormányzattal megkötött – bérleti szerződését, mikor kötötték, volt-e már módosítás, szerepel-e benne az udvar-, illetve a melléképület használata, mert mindezek után, amennyiben folyamatos használatról van szó, szükséges lenne a bérleti szerződésének felülvizsgálata, illetve kiegészítése tartalmilag és korrigálni pénzügyileg.

Megfontolás tárgyává tenném az Abéva Kft. ingatlan-felújítási költségeinek területarányos továbbszámlázását, mivel elképzelhető, hogy egy Abéva Kft-nél végzett adóellenőrzés nem ismerné el teljes körűen az

önkormányzati tulajdonú bérelt ingatlanon történő beruházás (felújítás) során elszámolt értékcsökkenést teljes értékben...!

Az önkormányzat oldaláról nézve sem mindegy, hogy milyen bevételeket tud keletkeztetni az ingatlanjai bérbe adása során.

A saját működési bevételek növelésének jelentősége mindig kiemelt szempontja az önkormányzati gazdálkodásnak.

Remélem, gondolataimmal hozzájárulhattam egy reális, több szempontot is figyelembe vevő önkormányzati döntés előkészítéséhez.

Budapest, 2015. szeptember 12.

Szívélyes üdvözlettel:

Hannák György

H-2370 Dabas, Széchenyi u. 3.
Tel.: 29/360-323, 29/360-321
Tel./Fax: 29/360-323
E-mail: info@dakov.hu

Alsónémedi Önkormányzat
Vincze József polgármester

2351 Alsónémedi
Fő út 58.

Tisztelt Polgármester Úr!

Az Alsónémedi AIRVAC Kft. (mely az Alsónémedi Önkormányzat 100%-os tulajdonában állt) 2008. december 30-án kötött bérleti szerződést a szintén 100%-os önkormányzati tulajdonú ABEVA Kft-vel az Alsónémedi, Fő út 75. szám alatt található ingatlan 30 m2-es helyiségének iroda és ügyfélszolgálati tevékenység céljára történő - havi 50.000,- Ft + ÁFA összeg fejében- bérletéről.

A Daköv Kft., mint AIRVAC Kft. jogutódja a szerződést 2012-ben változatlan tartalommal újra kötötte.

Amint a Daköv Kft. 2014-es beszámolójából is kitűnik, a közszolgáltatást végző cég igen nehéz anyagi körülmények közt kénytelen gazdálkodni.

Rendkívüli terhet ró a gazdasági társaságra a közműadó, melyet a víz és szennyvízvezeték után kell évente megfizetni. Alsónémedi településen a közműadó éves összege 9.399.875.- Ft.


További gazdasági nehézséget okoz a Daköv Kft. számára a 10%-os rezsicsökkentés, mely a víz és szennyvízdíj bevételeket jelentős mértékben csökkenti.

Ennek következtében a Daköv Kft. csak nagyon szigorú gazdasági megszorításokkal tud működni, tudja biztosítani többek között Alsónémedin is a zavartalan víz és szennyvízszolgáltatást.

Ezen okokra hivatkozva kérem Alsónémedi Tisztelt Önkormányzatát, hogy tegye lehetővé a bérlemény ingyenes használatát, mely több önkormányzatnál is bevett gyakorlat, segítve ezzel a szintén önkormányzatok tulajdonában lévő Daköv Kft. gazdálkodását.

Tisztelettel:

Dabas, 2015. szeptember 10.


Jasper Lóránt h.
ügyvezető
DABAS ÉS KÖRNYÉKE VIZÜGYI KFT.
Dabasi Üzemigazgatóság
2370 Dabas, Széchenyi u. 3. ☎
Adószám: 10800870-2-13
Tak.szöv.: 65500109-11009814-00000000

