

## KONTO-ROLL MANAGEMENT Kft.

1122 Budapest, Gaál József u. 6.

Tel./fax: 355-3544, 487-0426, **487-0427**

e-mail: [kontoroll@t-online.hu](mailto:kontoroll@t-online.hu)

Adószám: 11881072-2-43; Cégjegyzékszám: 01-09-730165

---

**Tisztelt Belágyi Tamás Úr!**

Megkaptam Dr. Tüske Zoltán ügyvéd úr által összeállított, az Alsónémedi Nagyközség Önkormányzata által kötendő bérleti szerződés tervezetét.

Tájékoztatom, hogy a konyha üzemeltetése tárgyában korábban a Pénzügyi Bizottsági ülésen, valamint ezt követő egyeztetések során általam képviselt álláspontomat ezúton is megerősítem, ennek megfelelően az Abéva Kft. mint bérbeadó, általános forgalmi adó teherrel növelten kell, hogy az önkormányzat felé számlát állítson ki, a bérleti díjról és a közüzemi költségekről. Ugyanakkor az önkormányzat szerzi be az étkeztetéshez szükséges alapanyagokat szintén általános forgalmi adó teherrel növelten. A szolgáltatás elszámolása az igénybe vevők felé a továbbiakban szintén általános forgalmi adó kötelezettséget keletkeztet. Az Abéva Kft.-nél a beruházás során beszerzett eszközök általános forgalmi adó teherrel növelten kerültek beszerzésre, de ezeket az adókat az Abéva Kft. levonással érvényesíthette. Jelenlegi nyilvántartásaink szerint, ami közvetlenül a konyhai kiszolgáláshoz beszerzett eszközök tételeit jelenti, az Abéva Kft. tulajdonában vannak, a szerződésnek nem csak ezeknek az eszközöknek a bérletéről, hanem ahogy Dr. Tüske Zoltán úr helyesen megjegyezte, ezek pótlásáról is rendelkeznie kell. Kiemelem, hogy ebben a környezetben a nettó 50.000,- Ft-os bérleti díj feltűnő értékaránytalanságot tükröz, mivel a konyhai eszközök elhasználódási ideje átlagosan három év. Éves szinten 600.000,- Ft folyhat be a jelenlegi feltételek alapján, ami három év alatt 1.800.000,- Ft-ot tesz ki, így a meghatározott bérleti díj csak és kizárólag a bérlethez kapcsolt konyhai eszközök (konyhai felszerelési tárgyak) elhasználódását tudja pótolni, tekintettel arra, hogy a szerződés az eszközök karbantartásának kötelezettségét nem terhelte át bérbevevőre.

Leírtakon felül jelentkezik magának a felépítménynek a bérleti díja, amely jelenleg még a Gropius generálkivitelezővel való elszámolás miatt véglegesen még nem került elszámolásra, de nagyságrendben 60 mFt körüli értéken határozható meg. Ennek a megjelölt beruházási értéknek a figyelembe vételével, és az igénybevételre jellemzően a bérbeadási tevékenység alapján éves szinten 3.000.000,- Ft értékcsökkenés kerülhet elszámolásra, ami legalább 250.000,- Ft havi szintű költségelszámolást jelent. Természetesen ettől eltérő, alacsonyabb mértékben is meghatározható az amortizáció a tényleges elhasználódásnak vagy felújítási igényeknek megfelelően. Hangsúlyozom, hogy egy folyamatos konyha üzem esetén az általam meghatározott, beruházási értékre vetített 3.000.000,- Ft nem tekinthető túlzott mértékűnek az állagfenntartás kötelezettségének figyelembe vétele mellett. Megítélésem szerint minimális mértékre leszorított követelmények szempontjai alapján is, legalább 175.000,- Ft + áfa bérleti díjjal kell az ügylet során kalkulálni. A minimális feltételeket az jelenti, hogy ebben az esetben minden rezsi költség, illetve konyhai eszközpótlási kötelezettség a használatot terheli.

Javaslom az általam fentiekben leírtak alapján a szerződés átgondolt pontosítását, Tisztelt Érintettek részére.

Budapest, 2010. december 14.

Tisztelettel üdvözlöm



Erdődi Zoltán

---