

**Budaörs Város Önkormányzat
Polgármesterének**

ELŐTERJESZTÉSE

**a Kamaraerdei Részönkormányzat 2017. április 10-ei,
a Településfejlesztési és Vagyongazdálkodási Bizottság 2017. április 18-ai,
a Pénzügyi Ellenőrző Bizottság 2017. április 19-ei,
valamint a Képviselő-testület 2017. április 26-ai
üléseire**

Ügyiratszám: IX/64/2017

Tárgy: Döntés a Budaörs, Kolozsvári út 4007/4 hrsz-ú ingatlan bérletéről

Az előterjesztés tárgyalása a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (a továbbiakban: Mötv.) 46. § (1) bekezdése és a Budaörs Város Önkormányzatának Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 36/2010. (XI.12.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: SZMSZ) 18. § (1) bekezdése alapján nyilvános ülésen történik.

Tisztelt Képviselő-testület!
Tisztelt Kamaraerdei Részönkormányzat!
Tisztelt Bizottságok!

A Kamaraerdei Sörkert Vendéglátóipari Kft. (továbbiakban: Bérő) a 2012. július 26-án létrejött, majd 2014. július 31-én módosított bérleti szerződés alapján kávézó, söröző, bár és étterem céljára bérbe vette az Önkormányzat tulajdonában álló, Budaörs, Kolozsvári utcában lévő 4007/4 hrsz-ú 2088 m² alapterületű ingatlant az azon található 213 m² nagyságú felépítménnyel (továbbiakban: Ingatlan).

Az Ingatlan jelenleg Hacienda Sörkert és Étterem néven üzemel, a jelenleg hatályos bérleti szerződés 2017. június 19-én jár le, a bérleti díj összege: 125.195 Ft+ÁFA=158.998 Ft/hó.

Budaörs Város Önkormányzata hozzájárult ahhoz, hogy Bérő az Ingatlanon saját költségén kerítést építsen, a gázt és csatornát saját költségén bevezesse. A gázbekötés, a kazáncsere, kazán felszerelés, valamint a kerítés építés értéknövelő beruházások költségei (mindösszesen: bruttó 2.262.670,-Ft) 2014. augusztus 1-től beszámításra kerültek a bérleti díjba oly módon, hogy ezen költségek megtérüléséig a bérleti díj 50 %-át kellet megfizetniük.

A Bérőtől 2017. március 20-án érkezett levél alapján szeretnék a bérleti jogviszonyt további 10 évre meghosszabbítani, folytatva a jelenlegi tevékenységet. Részletezték az Ingatlan felújítására és korszerűsítésére fordított eddigi kiadásait (kb. 24 millió Ft). Az Ingatlannál kimutatható értéknövekedés figyelembevételével kérik, hogy a piaci árakhoz képest továbbra is kedvezményes bérleti díj mellett folytathassák működésüket, majd a személyes egyeztetések során 200.000 Ft+ÁFA/hó bérleti díjat jelöltek meg. Egy hosszú távú bérleti szerződés lehetővé tenné számukra, hogy konyhai kapacitásukat növeljék, új parkolókat alakítsanak ki, valamint a teraszt is bővíthetnék.

Az önkormányzat tulajdonában álló lakások és helyiségek bérletére vonatkozó egyes szabályokról szóló 23/2012. (VI. 22.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) értelmében:

54. § (2) A helyiségekre a bérbeadó határozott időtartamú, legfeljebb 10 évre szóló bérleti szerződést köthet, amelyben a bérlőnek a szerződés lejártát követően további elő bérleti jogot biztosíthat.

55. § (1) Az Önkormányzat köteles a megüresedett önkormányzati helyiségek bérleti jogára pályázatot kiírni, ettől a Képviselő-testület alapos indokkal eltérhet.

57. § (1) A minimális bérleti díjat a PEB állapítja meg.

A Rendelet 55. § (3) bekezdésének a) pontja alapján nincs szükség pályázat kiírására, ha a határozott idő elteltével a helyiséget ugyanannak a bérlőnek indokolt ismételt bérbe adni, feltéve, ha a bérlő a bérleti jogviszonyt továbbra is fenn kívánja tartani, és ez irányú igényét a bérleti jog megszűnése előtt legalább 3 hónappal, írásban a Bérbeadó számára jelezte.

A Rendelet lehetővé teszi az Ingatlan pályázat nélküli bérbeadását a jelenlegi Bérlő részére, aki erre vonatkozó kérelmét a Rendeletben foglaltak szerint időben benyújtotta. Az Ingatlan eddigi működtetését, bejáratottságát, az Ingatlanra fordított beruházások mértékét figyelembe véve indokolt lehet azt a jelenlegi Bérlő számára bérbe adni – azonban a bérleti díjról döntést kell hozni, és a bérleti szerződést ennek megfelelően kell megkötöni.

Az Önkormányzat megbízásából 2017. februárban készített értékbecslés az Ingatlan jelenlegi állapota, funkciója alapján 362.100 Ft + ÁFA havi bérleti díjat állapított meg, a fajlagos ár 1.700 Ft/m².

Az Ingatlan működtetését, bejáratottságát, az Ingatlanra fordított beruházások mértékét, valamint a jövőbeni tervezett beruházásokat figyelembe véve a jelenlegi állapot, funkció alapján az értékbecslés szerinti díj 30 %-kal való csökkentését, 253.470 Ft + ÁFA bérleti díjat szakmailag elfogadhatónak tartjuk.

Javaslat:

Ezekre tekintettel javaslom, hogy az Önkormányzat adja bérbe az Ingatlant a jelenlegi Bérlő, a Kamaraerdei Sörkert Vendéglátóipari Kft. részére 2017. június 20. napjától határozott időre, 10 évre a Pénzügyi Ellenőrző Bizottság által megállapított bérleti díj alapján, mely összeg 2018. január 1-től minden évben az infláció mértékével növekszik.

Melléklet:

1. számú melléklet: bérleti szerződés és módosítása
2. számú melléklet: Bérlő levelei, javaslatai
3. számú melléklet: értékbecslés kivonat

Határozati javaslat a Kamaraerdei Részönkormányzat és Településfejlesztési és Vagyongazdálkodási Bizottság részére:

Budaörs Város Önkormányzata Képviselő-testületének Kamaraerdei Részönkormányzata / Településfejlesztési és Vagyongazdálkodási Bizottsága javasolja a Képviselő-testületnek, hogy

1. adja bérbe az Önkormányzat tulajdonát képező Budaörs, Kolozsvári utcában lévő 4007/4 hrsz-ú 2088 m² alapterületű ingatlant 2017. június 20. napjától 10 éves határozott időtartamra az ingatlant jelenleg is bérlő Kamaraerdei Sörkert Vendéglátóipari Kft. részére.
2. kérje fel a polgármestert a bérleti szerződés megkötésére.

A határozathozatal az SZMSZ 60. § és 37. § (1) bekezdése alapján egyszerű többséggel, valamint az SZMSZ 60. § és 38. § (1) bekezdése alapján nyílt szavazással történik.

Határozati javaslat a Pénzügyi Ellenőrző Bizottság részére:

I. Budaörs Város Önkormányzata Képviselő-testületének Pénzügyi Ellenőrző Bizottsága javasolja a Képviselő-testületnek, hogy

1. adja bérbe az Önkormányzat tulajdonát képező Budaörs, Kolozsvári utcában lévő 4007/4 hrsz-ú 2088 m² alapterületű ingatlant 2017. június 20. napjától 10 éves határozott időtartamra az ingatlant jelenleg is bérlő Kamaraerdei Sörkert Vendéglátóipari Kft. részére.
2. kérje fel a polgármestert a bérleti szerződés megkötésére.

II.

Budaörs Város Önkormányzata Képviselő-testületének Pénzügyi Ellenőrző Bizottsága az önkormányzat tulajdonában álló lakások és helyiségek bérletére vonatkozó egyes szabályokról szóló 23/2012. (VI. 22.) önkormányzati rendelet 57. § (1) bekezdésében kapott felhatalmazása alapján az ingatlanért fizetendő bérleti díjat 253.470 Ft + ÁFA/hó összegben határozza meg, mely összeg 2018. január 1-től minden évben az infláció mértékével növekszik.

vagy

III. Budaörs Város Önkormányzata Képviselő-testületének Pénzügyi Ellenőrző Bizottsága az önkormányzat tulajdonában álló lakások és helyiségek bérletére vonatkozó egyes szabályokról szóló 23/2012. (VI. 22.) önkormányzati rendelet 57. § (1) bekezdésében kapott felhatalmazása alapján az ingatlanért fizetendő bérleti díjat 200.000 Ft + ÁFA/hó összegben határozza meg, mely összeg 2018. január 1-től minden évben az infláció mértékével növekszik.

A határozathozatal az SZMSZ 60. § és 37. § (1) bekezdése alapján egyszerű többséggel, valamint az SZMSZ 60. § és 38. § (1) bekezdése alapján nyílt szavazással történik.

Határozati javaslat a Képviselő-testület részére:

Budaörs Város Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy

1. bérbe adja az Önkormányzat tulajdonát képező Budaörs, Kolozsvári utcában lévő 4007/4 hrsz-ú 2088 m² alapterületű ingatlant 2017. június 20. napjától 10 éves határozott időtartamra az ingatlant jelenleg is bérlő Kamaraerdei Sörkert Vendéglátóipari Kft. részére. A Pénzügyi Ellenőrző Bizottság döntése alapján a bérleti díj:.....Ft + ÁFA/hó, mely összeg 2018. január 1-től minden évben az infláció mértékével növekszik.
2. felkéri a polgármestert a bérleti szerződés megkötésére.

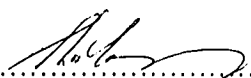
A határozathozatal az SZMSZ 60. § és 37. § (1) bekezdése alapján egyszerű többséggel, valamint az SZMSZ 60. § és 38. § (1) bekezdése alapján nyílt szavazással történik.

Határidő: Bérleti szerződés megkötésére: 2017. június 1.

Felelős: Polgármester

Végrehajtást végzi: Műszaki Ügyosztály Városépítési Iroda Vagyongazdálkodási Osztály

Budaörs, 2017. április 10.


.....
Wittinghoff Tamás
polgármester

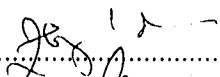
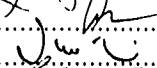
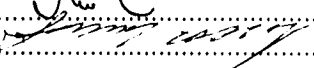
Az előterjesztést készítette: Műszaki Ügyosztály/Városépítési Iroda/Vagyongazdálkodási Osztály

Ügyintéző: Zborayné dr. Pető Beáta

Vagyongazdálkodási Osztályvezető: dr. Csomor Sándor

Városépítési Irodavezető: Domahidi Emma

Műszaki Ügyosztályvezető: Lőrincz Mihály

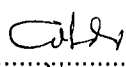
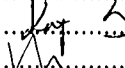
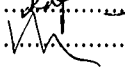

.....

.....

.....

Látta:

Főépítész Irodavezető: Csík Edina

Pénzügyi Irodavezető: Barta Gáborné

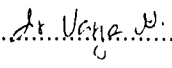

Polgármesteri Kabinet vezetője: Vágó Csaba


.....

.....

.....

Törvényességi felügyelet:

Jegyzői Iroda:

Jegyző: Dr. Bocsi István


.....

.....

BÉRLETI SZERZŐDÉS

mely létrejött egyrészről Budaörs Város Önkormányzata (cím: 2040 Budaörs, Szabadság út 134.; adószám: 15730105-2-13; statisztikai szám: 15730105-8411-321-13; számlaszám: OTP Bank 11742173-15390053; képviseli: Wittinghoff Tamás polgármester), mint Bérbeadó,

másrészről a Multibaal Trade Vendéglátó, Kereskedelmi és Szolgáltató Kft. (cím: 1116 Budapest, Fehérvári út 108-112.; adószám: 12646087-2-43, statisztikai szám: 12646087-5530-113-01, cégjegyzékszám: Cg. 01-09-696508, számlaszám: MKB Bank Rt. 10300002-20172286-77083285; képviseli: Németh Balázs ügyvezető), mint Jogelőd Bérlető,

harmadrészről a Kamaraerdei Sörkert Vendéglátóipari Kft. (cím: 2040 Budaörs, Sikló utca 3.; adószám: 23986143-2-13; statisztikai szám: 23986143-5630-113-13; cégjegyzékszám: Cg. 13-09-157760; számlaszám: UniCredit Bank 10918001-00000064-79010001; képviseli: Bischof Balázs Dániel ügyvezető), mint Jogutód Bérlető,

a továbbiakban együtt Szerződő Felek között az alulírott napon és helyen az alábbi feltételek szerint:

- 1.) Szerződő Felek kölcsönösen rögzítik, hogy Bérbeadó és Jogelőd Bérlető között 2007. június 19-én bérleti szerződés jött létre a Bérbeadó 1/1 tulajdonát képező Budaörs, Kolozsvári utcában lévő 4007/4 hrsz-ú, az ingatlan-nyilvántartásban „kivett lakóház és udvar” megjelölésű, 2088 m² alapterületű ingatlan hasznosítására vonatkozóan a pályázatban megjelölt profil (vendéglátás: kávézó, söröző, bár) megvalósítása céljából, mely bérleti szerződést 2008. március 14-én és 2012. május 21-én módosították (a bérleti szerződés és a bérleti szerződés módosításai a továbbiakban együtt: Alapszerződés).
- 2.) Szerződő Felek rögzítik, hogy Jogelőd Bérlető a vendéglátóipari egység üzemeltetésére önálló gazdasági társaságként hozta létre Jogutód Bérletőt, amelynek egyik tulajdonosa Jogelőd Bérlető.
- 3.) Szerződő Felek kölcsönösen megállapodnak, hogy Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testületének az önkormányzati tulajdonban álló lakások és helyiségek bérletére vonatkozó egyes szabályokról szóló 61/2004. (X.18.) rendeletének 34. § (2) bekezdése alapján 2012. július 1. napjától Bérbeadó Jogutód Bérlető részére adja bérbe az 1.) pontban megjelölt ingatlant az 1.) pontban megjelölt célból.
- 4.) Szerződő Felek megállapodnak, hogy az Alapszerződés 2012. június 30. napján hatályát veszti.
- 5.) Szerződő Felek rögzítik, hogy Jogelőd Bérlető a 2012. április havi bérleti díjból bruttó 5.360 Ft-ot, illetve a 2012. május és június havi bérleti díjat, azaz összesen bruttó 300.000 Ft-ot nem fizetett meg Bérbeadó részére.
Szerződő Felek rögzítik, hogy Jogelőd Bérlető az Alapszerződés 10.) pontja alapján 300.000 Ft-ot, azaz Háromszázezer forintot kaucióként befizetett Bérbeadó számlájára. Jogelőd Bérlető kifejezett hozzájárulását adja ahhoz, hogy az általa befizetett 300.000 Ft összegű kaució a 2012. április, május és június havi bérleti díjba beszámításra kerüljön, annak visszafizetésére nem tart igényt.
Mindezek alapján Bérbeadó és Jogelőd Bérlető rögzítik, hogy az Alapszerződés vonatkozásában a 2012. június 30. napjáig tartó időszakra egymással elszámoltak, egymással szemben semmilyen további követelésük nincs.

al m

- 6.) Bérbendő és Jogutód Bérló az Alapszerződés helyett 2012. július 1. hatállyal jelen megállapodást kötik.
 - 7.) Bérbendő bérbe adja, Jogutód Bérló bérbe veszi a Bérbendő 1/1 arányú tulajdonát képező Budafok, Kolozsvári utcában található 4007/4 hrsz-ú, az ingatlan-nyilvántartásban „kivett lakóház és udvar” megjelölésű, 2088 m² alapterületű ingatlant a pályázatban megjelölt profil (vendéglátás: kávézó, söröző, bár) megvalósítása céljából.
 - 8.) Jogutód Bérló a bérleményben a bérleti jogviszony fennállása alatt kávézót, sörözőt, bárt üzemeltet. A helyiség üzemeltetésének jellegét csak Bérbendő előzetes írásbeli beleegyező nyilatkozata alapján változtathatja meg, egyébként Jogutód Bérló a helyiséget kizárólag jelen pontban meghatározottak szerinti rendeltetésre használhatja.
 - 9.) Jogutód Bérló köteles a jelen szerződés teljesítéséhez, azaz a tevékenység gyakorlásához, üzemeltetéshez szükséges minden hatósági engedélyt és hozzájárulást a saját költségén beszerezni, illetve azokat a szerződés időtartama alatt saját költségén fenntartani, megújítani. Jogutód Bérló kijelenti, hogy a tevékenységet kizárólag ezen engedélyek birtokában folytatja.
 - 10.) Szerződő Felek a bérleti szerződést határozott időre, 2017. június 19. napjáig kötik. Jogutód Bérlőt rendeltetésszerű használat és a jelen szerződésben foglaltak maradéktalan teljesítése esetén a bérleti jogviszony letelte után előbérleti jog illeti meg.
 - 11.) Szerződő Felek megállapodnak, hogy a bérlemény bérleti díja 116.000 Ft + ÁFA / hó, azaz Egyszázhatvanhatezer forint + ÁFA / hó, amely összeg 2013. évtől minden év január 1. napjától az előző évi, KSH által közzétett infláció rátájával emelkedik. Jogutód Bérló tudomásul veszi, hogy amennyiben az árfoklás változik, úgy Bérbendő a hettő bérleti díj mindenkor hatályos árával növelt összegét számlázza Jogutód Bérló felé.
 - 12.) Jogutód Bérló minden hónap 15. napjáig számla ellenében havonta előre köteles a bérleti díjat Bérbendő OTP Banknál vezetett 11742173-15390053 számú számlájára átutalással megfizetni. Késedelmes fizetés esetén Bérbendő a mindenkori jegybanki alapkamat kétszeres összegét kitevő mértékű kamatot számíthat fel a késedelem idejére.
 - 13.) Szerződő Felek rögzítik, hogy Jogutód Bérló köteles jelen szerződés aláírásával egyidejűleg 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő 441.960 Ft, azaz Négy-száz-negyven-egyezer-kilenc-száz-hatvan forint összeget kaucióként átutalással megfizetni Bérbendő 11742173-15390053-06530000 számú bankszámlájára, melyről szóló banki bizonylatot jelen szerződés aláírásával egyidejűleg bemutatja Bérbendő részére.
- Szerződő Felek megállapodnak, hogy Bérbendő a kaució összegéig jogosult a jelen szerződésből eredő valamennyi követelése vonatkozásában a közvetlen kielégítés jogát gyakorolni.
- Amennyiben a szerződés tartama alatt a kaució vagy annak egy része felhasználásra kerül, Jogutód Bérló köteles azt Bérbendő írásbeli felszólítása kézhezvételétől számított 8 napon belül, a kaució eredeti mértékére kiegészíteni.
- A kaució vonatkozásában Szerződő Felek rögzítik, hogy amennyiben az nem kerül felhasználásra, úgy a szerződés megszűnése esetén a bérlemény Bérbendő részére történő birtokba bocsátását követő 10 munkanapon belül visszajár.
- 14.) Szerződő Felek rögzítik, hogy a közüzemi díjak és minden egyéb, az üzemeltetéssel összefüggő és az ingatlan fenntartásával járó költség Jogutód Bérlőt terheli. Jogutód Bérló jelen szerződés aláírását követő 15 napon belül köteles a nevére íratni a közműveket. Bérbendő kifejezetten hozzájárul, hogy a bérlemény közüzemi mérőórái Jogutód Bérló nevére átírással kerüljenek.

- 15.) Szerződő Felek rögzítik, hogy Jogutód Bérő a bérlemény birtokában van, így birtokba adásra nem kerül sor, Szerződő Felek azonban jegyzőkönyvben rögzítik a Bérlemény állapotát, valamint a közüzemi mérőórák állását, annak érdekében, hogy Jogutód Bérő azok nevére történő átíratásáról gondoskodni tudjon.
- 16.) Jogutód Bérő haladéktalanul köteles tájékoztatni Bérbeadót a tulajdonosi viszonyaiban bekövetkezett változásokról.
- 17.) Bérbeadó hozzájárul ahhoz, hogy Jogutód Bérő a Budaörs, Kolozsvári utca 4007/4 hrsz-ú ingatlan színhelyként bejelentse, illetve működtesse, azzal, hogy Jogutód Bérő a bérleti jogviszony bármely okból történő megszűnése esetén 30 napon belül intézkedni köteles a bejegyzett színhely vagy telephely törlése iránt, s azt a Bérbeadó felé igazolni köteles.
- 18.) Jogutód Bérő vállalja, hogy a tulajdonában álló Budaörsi Sörkert Vendéglátóipari Kft. (színhely: 2040 Budaörs, Kolozsvári utca 4007/4 hrsz., cégjegyzékszám: 13-09-114460) színhelyét jelen szerződés aláírását követő 30 napon belül áthelyezi, s annak megtörténtét Bérbeadó felé igazolja.
- 19.) Bérbeadó azonnali hatályú rendkívüli felmondással élhet, ha Jogutód Bérő a bérleményt a 8.) pontban foglaltakkal ellentétes célra használja, vagy ha jelen szerződésből fakadó kötelezettségeit megszegi, különös tekintettel, ha
- Jogutód Bérő a bérleti díj megfizetésével késedelembe esik, és a felszólítást követő 8 napon belül sem teljesít,
 - a kauciót felszólítás ellenére sem egészíti ki,
 - a bérleményben Jogutód Bérő, illetve azon személyek, akiknek a magatartása Jogutód Bérő érdekkörébe tartozik, olyan magatartást tanúsítanak, ami súlyosan zavarja a Bérbeadót, a többi bérő, illetve tulajdonos tevékenységét, vagy nyugalma, és ezt a magatartást felszólítás ellenére sem hagyja abba,
 - jelen szerződésben meghatározott más, súlyos szerződésszegést követ el.
- 20.) A bérleményben elhelyezett tárgyak biztonságáért Bérbeadó nem vállal felelősséget. Jogutód Bérő a bérlet helyiségben tárolt berendezések és készletek őrzéséről maga köteles gondoskodni.
- 21.) Jogutód Bérő jelen szerződésből fakadó jogait nem ruházhatja át, a bérleményt nem adhatja albérletbe vagy más jogcímen használatba, más gazdasági társaságba nem viheti be.
- 22.) Jogutód Bérő köteles a bérlemény használatával kapcsolatos tűzrendészeti, rendőrhatalósági, balesetvédelmi, munkavédelmi és egyéb szakmai előírásokat maradéktalanul betartani és betartatni, az ezekből eredő kárért teljes felelősséggel tartozik.
- 23.) A bérleti jogviszony megszűnésével Jogutód Bérő ingóságaitól kiürítve, rendeltetésszerű állapotban köteles a bérleményt Bérbeadó birtokába bocsátani. Jogutód Bérő a bérleti jogviszony megszűnése után az általa felszerelt berendezéseket az állag sérelme nélkül leszerelheti és elviheti, egyébként a bérleményt kitakarított, tiszta állapotban köteles visszaadni Bérbeadó használatába.
- 24.) Jogutód Bérő a bérleti jogviszony megszűnése után másik helyiség bérletére nem tarthat igényt. Abban az esetben, ha a bérlet lejártával vagy megszűnésével Bérbeadó a bérleményt továbbra is bérbe kívánja adni, úgy Jogutód Bérő a 10.) pontban rögzített előbérleti jog gyakorlása az arra való felhívástól számított 30 napon belül illeti meg.

25.) Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk. vonatkozó rendelkezései, a lakások és helyiségek bérletére, valamint elidegenítéstőlre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény, valamint Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testületének az önkormányzati tulajdonban álló lakások és helyiségek bérletére vonatkozó egyes szabályokról szóló 61/2004.(X.18.) ÖKT rendeletében foglalt rendelkezések az irányadók.

Szerződő Felek a fenti szerződésmódosítást elolvasták, közösen értelmezték, és mint akaratukkal és jognyilatkozataikkal mindenben megegyezőt magukra nézve kötelezőnek elfogadták, és az alulírt helyen és időben aláírásra jogosult képviselőjük útján, jóváhagyólag aláírták.

Budaörs, 2012 JÚL 19.

2012 JÚL 26.

Budaörs Város Önkormányzat
képv.: Wittinghoff Tamás polgármester
/ Bérbendő

Multibaul Trade Kft.

képv.: Németh Balázs ügyvezető

Jogutód Bérlet

Multibaul Trade Kft.
1116 Bp., Fehérvári út 103-112
Adószám: 12616087-2-43
Bank: Árkád Bank
10700002-20177206 00000000

2012 JÚL 26.

KAMARAERDEI

SÖRKERT KFT

2040-Budaörs, Sikló u. 3.

Adószám: 23991614-1-01

Kamaraerdei Sörkert Vendéglátóipari Kft.

képv.: Bischof Balázs Dániel ügyvezető

Jogutód Bérlet

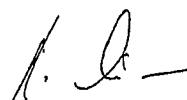
BÉRLETI SZERZŐDÉS

mely létrejött egyrészről Budaörs Város Önkormányzata (cím: 2040 Budaörs, Szabadság út 134.; adószám: 15730105-2-13; statisztikai szám: 15730105-8411-321-13; számlaszám: OTP Bank 11784009-15390053; képviseli: Wittinghoff Tamás polgármester), mint Bérbeadó,

másrészről a Kamaraerdei Sörkert Vendéglátóipari Kft. (székhely: 2040 Budaörs, Kolozsvári utca 4007/4.; adószám: 23986143-2-13; statisztikai szám: 23986143-5630-113-13; cégjegyzékszám: Cg. 13-09-157760; számlaszám: Kereskedelmi és Hitelbank Zrt. 10400872-50526655-86851000; képviseli: Mózer Krisztián ügyvezető), mint Bérelő,

a továbbiakban együtt Szerződő Felek között az alulírott napon és helyen az alábbi feltételek szerint:

- 1.) Szerződő Felek kölcsönösen rögzítik, hogy közöttük 2012. július 26-án bérleti szerződés (a továbbiakban együtt: Alapszerződés) jött létre a Bérbeadó 1/1 arányú tulajdonát képező Budaörs, Kolozsvári utcában lévő 4007/4 hrsz-ú, 2088 m² alapterületű ingatlan hasznosítására vonatkozóan az ingatlan hasznosítására kiírt pályázatban megjelölt profil (vendéglátás: kávézó, söröző, bár) megvalósítása céljából.
- 2.) Szerződő Felek megállapodnak, hogy az Alapszerződés 2014. július 31. napján hatályát veszti. Szerződő Felek az Alapszerződés helyett 2014. augusztus 1. hatállyal jelen megállapodást kötik.
- 3.) Szerződő Felek rögzítik, hogy az Alapszerződés vonatkozásában a 2014. július 31. napjáig tartó időszakra vonatkozóan elszámoltak, egymással szemben semmilyen további követelésük nincs.
- 4.) Bérbeadó bérbe adja, Bérelő továbbra is bérbe veszi a Bérbeadó 1/1 arányú tulajdonát képező Budaörs, Kolozsvári utcában található 4007/4 hrsz-ú, 2088 m² alapterületű ingatlant (a továbbiakban: Bérlemény) a pályázatban megjelölt profil (vendéglátás: kávézó, söröző, bár) megvalósítása céljából.
- 5.) Szerződő Felek megállapodnak, hogy Bérelő a Bérleményben a bérleti jogviszony fennállása alatt vendéglátó egységet, kávézót, sörözőt, bárt, éttermet üzemeltet. A Bérlemény üzemeltetésének jellegét csak Bérbeadó előzetes írásbeli beleegyező nyilatkozata alapján változtathatja meg, egyébként Bérelő a Bérleményt kizárólag jelen pontban meghatározottak szerinti rendeltetésre használhatja.
- 6.) Bérelő köteles a jelen szerződés teljesítéséhez, azaz a tevékenység gyakorlásához, üzemeltetéshez szükséges minden hatósági engedélyt és hozzájárulást a saját költségén beszerezni, illetve azokat a szerződés időtartama alatt saját költségén fenntartani, megújítani. Bérelő kijelenti, hogy a tevékenységet kizárólag ezen engedélyek birtokában folytatja.
- 7.) Szerződő Felek jelen bérleti szerződést határozott időre, 2017. június 19. napjáig kötik. Bérlőt rendeltetésszerű használat és a jelen szerződésben foglaltak maradéktalan teljesítése esetén a bérleti jogviszony letelte után előbérleti jog illeti meg.



A - A

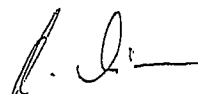
B A D

- 8.) Szerződő Felek megállapodnak, hogy a Bérlemény bérleti díja 124.696 Ft + ÁFA / hó, összesen 158.364 Ft / hó, azaz Százötvennyolcezer-háromszázhatvannégy forint / hó, amely összeg 2015. évtől minden év január 1. napjától az előző évi, KSH által közzétett infláció rátájával emelkedik. Bérló tudomásul veszi, hogy amennyiben az áfakulcs változik, úgy Bérbeadó a nettó bérleti díj mindenkor hatályos áfával növelt összegét számlázza Bérló felé.
- 9.) Bérló minden hónap 15. napjáig számla ellenében havonta előre köteles a bérleti díjat Bérbeadó OTP Banknál vezetett 11784009-15390053 számú számlájára átutalással megfizetni. Késedelmes fizetés esetén Bérbeadó a mindenkoros jegybanki alapkamat kétszeres összegét kitevő mértékű kamatot számíthat fel a késedelem idejére.
- 10.) Szerződő Felek rögzítik, hogy Bérló az Alapszerződés 13.) pontja alapján az Alapszerződés aláírásával egyidejűleg 441.960 Ft, azaz Négyszáznegyvenegyezer-kilencszázhatvan forint összeget kaucióként átutalással megfizetett Bérbeadónak, mely összeget a továbbiakban a jelen szerződéshez kapcsolódó kauciónak tekintik.
- Szerződő Felek megállapodnak, hogy Bérbeadó a kaució összegéig jogosult a jelen szerződésből eredő valamennyi követelése vonatkozásában a közvetlen kielégítés jogát gyakorolni.
- Amennyiben a szerződés tartama alatt a kaució vagy annak egy része felhasználásra kerül, Bérló köteles azt Bérbeadó írásbeli felszólítása kézhezvételétől számított 8 napon belül a kaució eredeti mértékére kiegészíteni.
- Szerződő Felek rögzítik, hogy amennyiben a kaució vagy annak egy része nem kerül felhasználásra, úgy a fel nem használt rész a szerződés megszűnése esetén a Bérlemény Bérbeadó részére történő birtokba bocsátását követő 10 munkanapon belül visszajár.
- 11.) Bérbeadó hozzájárul ahhoz, hogy Bérló az ingatlanon a Bérbeadóval történt egyeztetés alapján, saját költségén kerítést építsen.
- 12.) Bérbeadó hozzájárul ahhoz, hogy Bérló az ingatlanra a Bérbeadóval történt egyeztetés alapján a gázt és a csatornát saját költségén bevezesse.
- 13.) Szerződő Felek Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testületének 208/2014. (VI.18.) ÖKT számú határozata alapján megállapodnak, hogy Bérbeadó a Bérló Bérleményre vonatkozó, számlával igazolt, Bérbeadó által írásban is elismert alábbi értéknövelő beruházásainak költségét megtéríti oly módon, hogy Bérló a 2014. augusztus 1. és 2017. június 19. napja közti időszakra vonatkozóan a jelen szerződés 8.) pontjában meghatározott bérleti díj 50 %-át fizeti költségei megtérüléséig:
- a) Gázbekötés
 - b) Kazáncsere, kazán felszerelése
 - c) Kerítés építése
- 14.) Szerződő Felek a 13.) pontban rögzített költségek megtérítése vonatkozásában megállapodnak, hogy Bérbeadó minden hónapban a 8.) pontban meghatározott bérleti díj összegéről szóló számlát állít ki Bérló részére, Bérló pedig a 13.) pontban rögzített, elismert beruházások költségéről számlát állít ki Bérbeadónak. A beszámítható költségek alapján Bérló a mindenkoros bérleti díj 50%-át fizeti költségei megtérüléséig,



Bérbeadó pedig a leszámolt felújítási, beruházási költségeket a mindenkor bérleti díj meg nem fizetett 50%-aként elismeri. Szerződő Felek megállapodnak, hogy a Bérlet által Bérbeadónak kiállított számlák összege nem lehet több a 13.) pontban meghatározott időszakra vonatkozó összes bérleti díj 50 %-ánál. Szerződő Felek megállapodnak, hogy Bérlet az általa végzett felújítások és beruházások költségének megtérítésére – a 13.) pontban rögzítetteken felül – nem tarthat igényt.

- 15.) Szerződő Felek rögzítik, hogy a közüzemi díjak és minden egyéb, az üzemeltetéssel összefüggő és az ingatlan fenntartásával, karbantartásával járó költség Bérletet terheli. Szerződő Felek rögzítik, hogy az ingatlanra bekötött közművek mérőórái Bérlet nevének vannak. Bérlet a későbbiekben bekötendő közművek közüzemi óráit köteles a bekötést követő 30 napon belül a nevére átíratni, és a bekötés napjától a közüzemi költségeket viselni. Bérbeadó kifejezetten hozzájárul, hogy a Bérlet közüzemi mérőórái Bérlet nevére átírásra kerüljenek.
- 16.) Szerződő Felek rögzítik, hogy Bérlet a Bérlet birtokában van, így birtokba adásra nem kerül sor.
- 17.) Bérlet 3 napon belül köteles tájékoztatni Bérbeadót a tulajdonosi viszonyaiban bekövetkezett változásokról.
- 18.) Bérbeadó hozzájárul ahhoz, hogy Bérlet a Budaörs, Kolozsvári utca 4007/4 hrsz-ú ingatlant székhelyként vagy telephelyként bejelentse, illetve működtesse, azzal, hogy Bérlet a bérleti jogviszony bármely okból történő megszűnése esetén 30 napon belül intézkedni köteles a bejegyzett székhely vagy telephely törlése iránt, és azt Bérbeadó felé igazolni köteles.
- 19.) Bérbeadó azonnali hatályú rendkívüli felmondással élhet, ha Bérlet a Bérletet az 5.) pontban foglaltakkal ellentétes célra használja, vagy ha jelen szerződésből fakadó kötelezettségeit megszegi, különös tekintettel, ha
- a bérleti díj megfizetésével késedelembe esik, és a felszólításban megjelölt időpontig sem teljesít,
 - a kauciót felszólítás ellenére sem egészíti ki,
 - a Bérletben Bérlet, illetve azon személyek, akiknek a magatartása Bérlet érdekkörébe tartozik, olyan magatartást tanúsítanak, ami súlyosan zavarja a Bérbeadót, a többi bérlet, illetve tulajdonos tevékenységét, vagy nyugalma, és ezt a magatartást felszólítás ellenére sem hagyja abba,
 - jelen szerződésben meghatározott más, súlyos szerződésszegést követ el.
- 20.) A Bérletben elhelyezett tárgyak biztonságáért Bérbeadó nem vállal felelősséget. Bérlet a Bérletben tárolt berendezések és készletek őrzéséről maga köteles gondoskodni.
- 21.) Bérlet jelen szerződésből fakadó jogait nem ruházhatja át, a Bérletet nem adhatja albérletbe vagy más jogcímen használatba, más gazdasági társaságba apportként nem viheti be.



Handwritten text: "A. D. (Bérlet)" data-bbox="54 916 242 938"/>

22.) Bérlet köteles a Bérlemény használatával kapcsolatos tűzrendészeti, rendőrhatalási, balesetvédelmi, munkavédelmi és egyéb szakmai előírásokat maradéktalanul betartani és betartatni, az ezekből eredő károkért teljes felelősséggel tartozik.

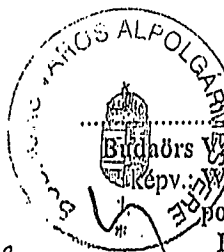
23.) A bérleti jogviszony megszűnésével Bérlet ingóságaitól kizárva, rendeltetésszerű állapotban köteles a Bérleményt Bérbeadó birtokába bocsátani. Bérlet a bérleti jogviszony megszűnése után az általa felszerelt berendezéseket az állag sérelme nélkül leszerelheti és elviheti, egyébként a Bérleményt kitakarított, tiszta állapotban köteles visszaadni Bérbeadó használatába.


24.) Bérlet a bérleti jogviszony megszűnése után másik helyiség bérletére nem tarthat igényt. Abban az esetben, ha a bérlet lejártával vagy megszűnésével Bérbeadó a Bérleményt továbbra is bérbe kívánja adni, úgy Bérlet a 7.) pontban rögzített előbérleti jog gyakorlása az arra való felhívástól számított 30 napon belül illeti meg.

25.) Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a vonatkozó jogszabályok, a Ptk. vonatkozó rendelkezései, valamint Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testületének az önkormányzati tulajdonban álló lakások és helyiségek bérletére vonatkozó egyes szabályokról szóló 61/2004.(X.18.) ÖKT rendeletében foglalt rendelkezések az irányadók.

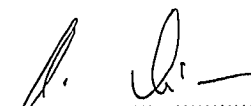
Szerződő Felek a fenti szerződést elolvasták, közösen értelmezték, és mint akaratukkal és jognyilatkozataikkal mindenben megegyezőt magukra nézve kötelezőnek elfogadták, és az alulírott helyen és időben aláírásra jogosult képviselőjük útján, jóváhagyólag aláírták.

Budaörs, 2014 JÚL 31.


Budaörs Város Önkormányzat
Képviselő-testület
Képviselő: Wittinghoff Tamás
polgármester
Bérbeadó


Barta Gáborné
pénzügyi ellenjegyző
2014. 07. 29.

2014 JÚL 30.


Kamaraerdei Sörkert Kft.
képviselő: Mózser Krisztián
üzvevezető
Bérlet

KAMARAERDEI
SÖRKERT Kft.
2040 Budaörs, Kolozsvári u. 46/714 hrsz.
Adószám: 23905143-2-13

Vagyongazdálkodási Osztályra
érkezett

2017 MARE 20.

Aláírás



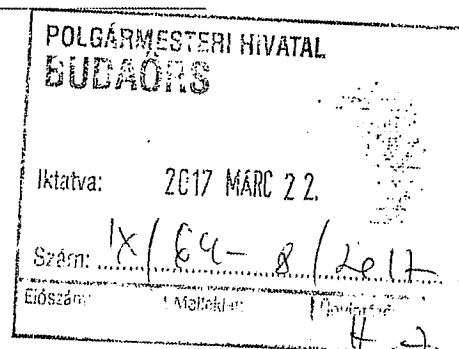
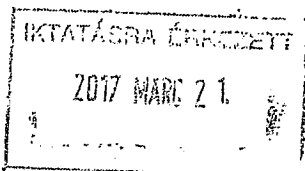
E102mely:

IX/64/2017

regisztráció:

Honfoglalás Rika
207M11-14033/2017

Budaörs Város Önkormányzat
Vagyongazdálkodási Osztály
2040 Budaörs
Szabadság út 134.



Tisztelt Vagyongazdálkodási Osztály!

A Kamaraerdei Sörkert Kft nevében az alábbiakban szeretném jelezni az Önkormányzat számára a köztünk érvényben lévő bérleti szerződés folytatására vonatkozó szándékunkat.

A Kamaraerdei Sörkert Kft és Budaörs Város Önkormányzata között érvényben lévő bérleti szerződés alapján társaságunk bérlőként használja a Budaörs, Kolozsvári u. 4007/4. hrsz. alatt található ingatlant és ott egy éttermet üzemeltet Hacienda Étterem néven. A bérleti szerződés 2017. június 19-én fog lejárni.

Ezúton szeretnénk jelezni, hogy a Kamaraerdei Sörkert Kft szeretné további 10 évre bérelni a szóban forgó ingatlant, azzal a céllal, hogy ott továbbra is egy éttermet üzemeltessen. Hivatkozva Az Önkormányzat tulajdonában álló lakások és helyiségek bérletére vonatkozó egyes szabályokról szóló 23./2012. önkormányzati rendelet 55.§ (3) a) pontjára, kérjük, hogy az Önkormányzat tekintsen el pályázat kiírásától az új bérleti szerződés vonatkozásában.

Indokaink

Hosszú távú tervek

Mi a Kamaraerdei Sörkert Kft-t 2014 májusában vásároltuk meg a korábbi tulajdonosaitól. A Kolozsvári utca 4007/4. hrsz. alatti ingatlan teljeskörű felújítását és korszerűsítését követően 2014. októberében nyitottuk meg a Hacienda Éttermet. A vállalkozásunk ma összesen 9 embernek, köztük több budaörsi illetőségű munkavállalónak ad állandó munkát.

Véleményünk szerint az elmúlt több mint 2 évben a kamaraerdei, budaörsi lakosok megismerték és megszerették az éttermet és szívesen járnak hozzánk. Habár számtalan üzemeltetési és anyagi nehézséggel kellett megküzdenünk, mindenképpen folytatni szeretnénk az éttermet; bízva benne, hogy sikerül egyre több vendéget megszólítani és kiszolgálni.

Felújítások

A bérlemény átvételekor az ingatlanban egy kocsmá működött, nem volt melegkonyha és az épület igen leromlott állapotban volt. A tulajdonosváltást követően az épületet teljesen felújítottuk, a hiányzó közműveket bevezettük, egy korszerű konyhát és vendégteret alakítottunk ki, illetve az épületet övező kertben burkolt teraszt és egy kemencét építettünk. Levelünkhöz mellékelünk egy

Hacienda Sörkert és Étterem · 2040 Budaörs, Kolozsvári út 4007/4 Hrsz.

Asztalfoglalás: (70) 342 0720 · Nyitva tartás: 11:00 - 23:00

www.facebook.com/haciendasor



rövid összefoglalót az ingatlan felújításáról és korszerűsítéséről. Ebben az látszik, hogy több mint nettó 24 millió forintot költöttünk csak az Ingatlan felújítására, melyből a bérleti szerződés alapján nettó 1.781.630 Ft-ot levonhattunk a fizetendő bérleti díjából.

Az épületre költött összegekből a mai napig sajnos nem térült meg semmi, ennek az évnek a célja, hogy a napi működés ne legyen tovább veszteséges. A megtérüléshez hosszú évek kellenek még, ezért is szeretnénk, ha egy hosszú távú bérleti szerződéssel lehetővé tenné az Önkormányzat a hosszú távú tervezést és üzemeltetést.

Az épületre költött jelentős összegek következtében sokat nőtt az ingatlan értéke. Figyelembe véve, hogy ez az értéknövekedés az általunk finanszírozott beruházásoknak köszönhető, szeretnénk, ha a piaci árakhoz képest továbbra is kedvezményes bérleti díj mellett folytathatnánk a bérleti szerződést.

Fejlesztési tervek

Az elmúlt évek tapasztalatai azt mutatják, hogy folyamatos fejlesztésekre van szükség ahhoz, hogy szolgáltatásainkat javítani tudjuk, ezáltal megtartsuk és bővítsük vendégkörünket. Terveinkben szerepel a konyhai kapacitások bővítése, további parkolók kialakítása, a kert rendezése vagy a terasz bővítése. Ezekre a fejlesztésekre értelemszerűen akkor tudunk sort keríteni, ha egy hosszú távú bérleti szerződés garانتálja számunkra befektetéseink megtérülésének lehetőségét.

Bízunk abban, hogy eddigi tevékenységünk és kapcsolatunk alapján részszolgáltunk az Önkormányzat bizalmára, ezért kérem, hogy indokainkat mérlegelve tegyék lehetővé számunkra a bérleti szerződésünk megújítását. A szerződés részleteinek egyeztetése miatt kérem, keressenek az alább található elérhetőségeken.

Tisztelettel,

Mózer Krisztián
ügyvezető
Kamaraerdei Sörkert Kft

11/11/13

Kamaraerdei Sörkert Kft.
2040 Budaörs, Kolozsvár út 4007/4. ház
Adószám: 23986142-2-11

Hacienda Étterem felújítási munkák összefoglaló

A Hacienda Éttermet üzemeltető Kamaraerdei Sörkert Kft-t 2014. május végén vásárolta meg a Benevia Kft, azaz a mostani tulajdonosok és üzemeltetők ekkor vették birtokukba az épületet. Eddig az időpontig itt egy kocsma működött meleg konyha nélkül és az épület igen leromlott állapotban volt.

Az épület főbb jellemzői a felújítás előtt 2014. májusában (fényképek mellékelve):

- helyi emésztőgödör, nincs csatornkapcsolat
- vegyes fa és szén tüzelésű, rossz állapotú régi kazán és fűtőrendszer
- nincs bevezetve a vezetékes gáz
- nincs konyha
- 1 db lehasznált mosdó
- a vendégtérben elhanyagolt, piszkos falak
- háztartási jellegű, elhanyagolt elektromos rendszer
- töredezett betonborítás az épületen kívül

2014 során jelentős felújítási munkákba kezdődtek azzal a céllal, hogy az épületben egy 50-60 fő kiszolgálására alkalmas étterem működhessen.

Mellékelve található az ingatlanhoz kapcsolódó, beépítésre került beruházások listája és nettó összege. Ezek a beruházások nem tartalmazzák a konyhai berendezésekre illetve az étterem berendezésére költött összegeket. A táblázatban feltüntettük azokat az összegeket, amelyeket az Önkormányzat értéknövelő beruházásként elfogadott, és amelyek összegével csökkenthető a bérleti díj.

Mint a táblázatból látható az ingatlanba beépítése került összesen nettó 24.513.696 Ft értékű beruházás és ebből nettó 1.781.630 Ft volt a levonható a bérleti díjából.

Véleményünk szerint az ingatlanba beépítésre került, az ingatlant jelentősen korszerűsítő beruházások mind hozzájárultak ahhoz, hogy mai állapotában az ingatlan lényegesen többet ér, mint 2014-ben a felújítások előtt. Mivel az ingatlan értékét az általunk megvalósított beruházások emelték kb nettó 40-45 millió Ft-ra méltányosnak tartanánk, ha erre tekintettel a piaci árhoz képest kedvezményesen vásárolhatnánk meg az ingatlant.

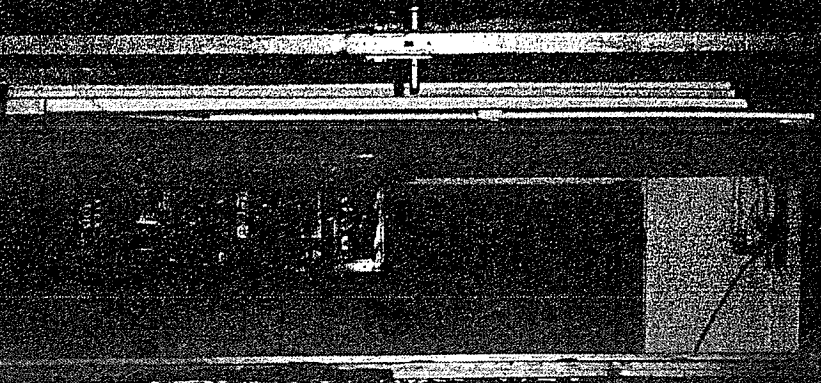
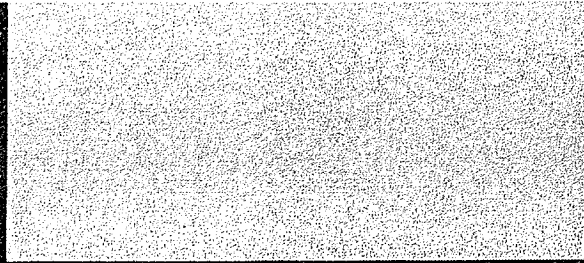
Kelt. Budaörs, 2016. november 14.

		Nettó összeg	Önkormányzat felé elszámolható
Kőműves munkák	Kőműves munkák: bontás, falépítés, burkolás, gipszkartonozás, homlokzatjavítás, festés	4 287 500 Ft	
	Raktár és hátsó front felújítás	766 000 Ft	
Gépészet	Gázszerelés, víz és csatornahálózat, légtechnika (konyha)	5 883 910 Ft	1 331 630 Ft
	Légtechnika vendégtér	2 116 090 Ft	
	Villanyszerelés	2 446 699 Ft	
	Gázterv + Légtechnikai terv	150 000 Ft	
Kőzművek	Áramerősség bővítés 1.	310 400 Ft	
	Áramerősség bővítés 2.	230 400 Ft	
	Gázbekötés - Tűgáz	195 000 Ft	
	Gázbekötés - külső terv	80 000 Ft	
	Csatorna terv + rákötés	870 000 Ft	
Belső	Festés	1 760 000 Ft	
	Csempék	590 196 Ft	
	szaniterek	357 629 Ft	
	Lámpatestek	284 992 Ft	
	Ablak konyhába	68 300 Ft	
	Kilincsek	52 693 Ft	
	Ajtók	56 646 Ft	
Kert	Kemence	1 077 400 Ft	
	Beton kemencébe	58 200 Ft	
	Kemencére tető, dobogó lefedése	833 540 Ft	
	Terasz	1 000 000 Ft	
	térkő	138 101 Ft	
	kerítés	450 000 Ft	450 000 Ft
	külső klsraktár	450 000 Ft	

Összesen nettó

24 513 696 Ft

1 781 630 Ft



**OFFICIAL
LEAGUE DARTS**

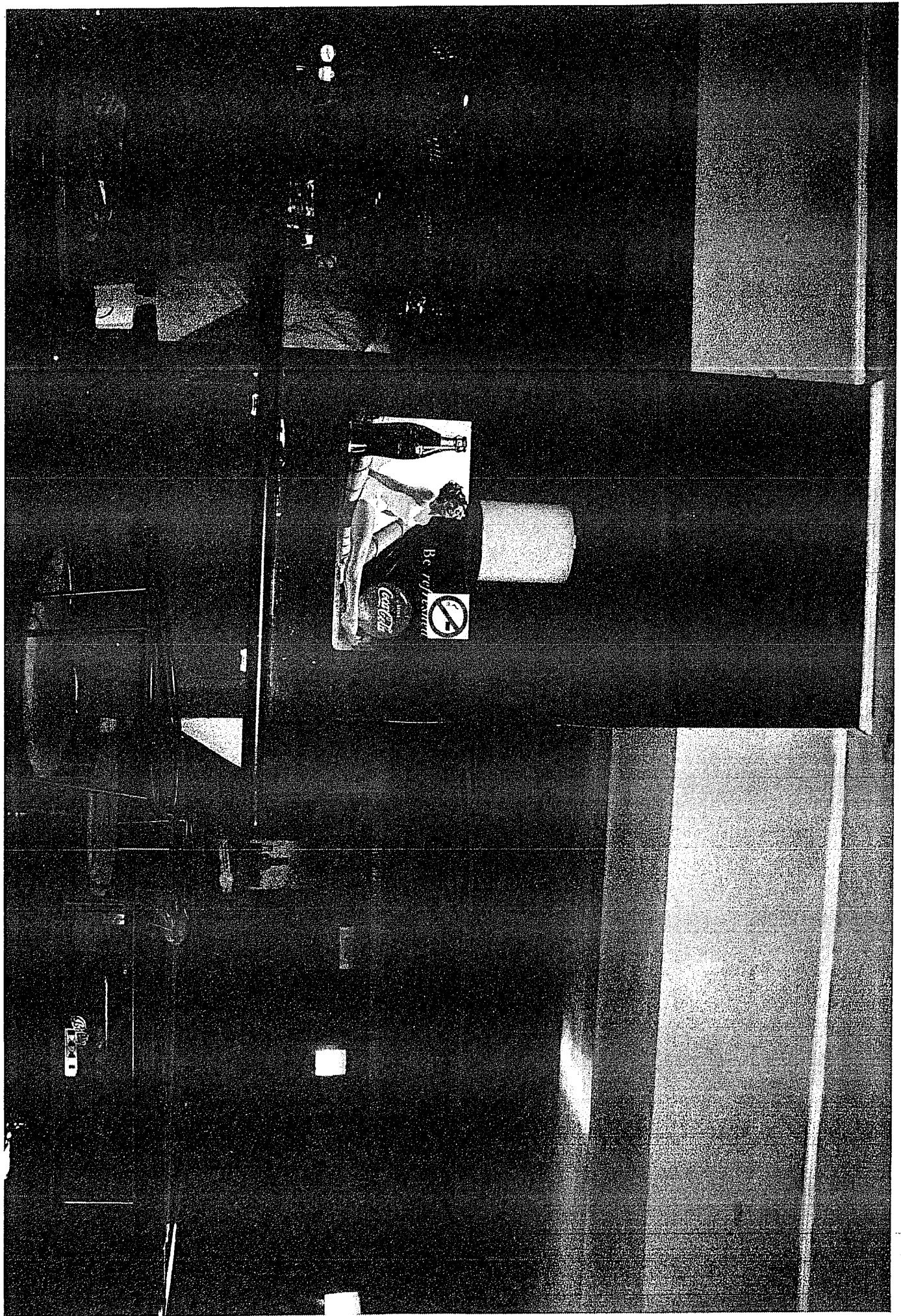
MERKUR



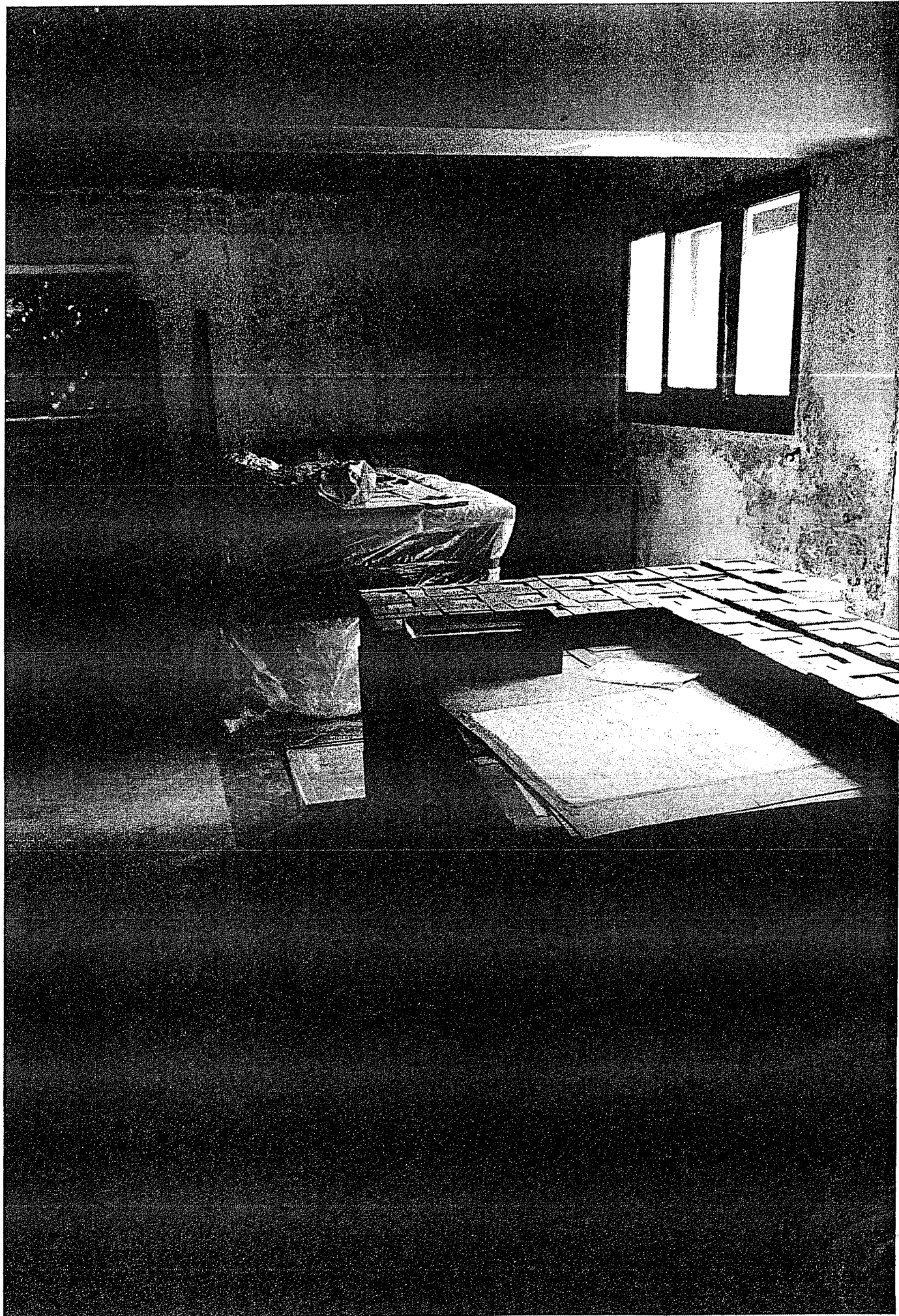














Vagyongazdálkodási Osztály
2017.04.07.
[Signature]



Budaörs Város Önkormányzat
Vagyongazdálkodási Osztály
2040 Budaörs
Szabadság út 134.

Tisztelt Vagyongazdálkodási Osztály!

2017. március 20-án nyilatkoztunk arról, hogy a Kamaraerdei Sörkert Kft szeretné a továbbiakban is bérelni az Önkormányzattól a Budaörs, Kolozsvári u. 4007/4. hrsz. alatt található ingatlant (Hacienda Étterem), melynek bérleti szerződése 2017. június 19-én fog lejárni.

A 2017. április 4-ei szóbeli egyeztetésen elhangzott, hogy az Önkormányzat is támogatja kérésünket és hajlandó egy újabb hosszú távú bérleti szerződés megkötésére. Ezt ezúton is köszönjük.

Ezúton szeretnénk megküldeni a **bérleti díjra vonatkozó ajánlatunkat**.

Figyelembe véve a hosszú távú szerződés lehetőségét, illetve azt, hogy a bérelt ingatlan környezetének fejlesztésébe kezdett az Önkormányzat, a jelenlegi bérleti díj (125.195 Ft + Áfa) helyett hajlandóak lennének egy jelentősen megemelt havi **200.000 Ft + Áfa bérleti díj** fizetésére. Ez 60 %-os emelést jelent a mostani bérleti díjhoz képest.

A szóbeli egyeztetésen elhangzott, hogy az Önkormányzat még ennél is jóval magasabb bérleti díjat szeretne kapni, elsősorban az ingatlan megnövekedett piaci értékéből kiindulva.

A bérleti díj meghatározásakor kérjük vegyék figyelembe, hogy az ingatlan értéke elsősorban az általunk elvégzett beruházások következtében változott meg. Az ingatlan mai állapotában valóban jóval több ér, mint 2014-ben amikor átvettünk a bérlő céget, de ez az általunk elvégzett tízmilliós nagyságrendű beruházásoknak köszönhető. (Korábbi beadványunkban kifejtettük, hogy mi csak az épületre több mint 20 millió forintot költöttünk, amiből az Önkormányzat 1,8 millió Ft-ot vállalt át.) Ha az értéknövekedésre hivatkozva akarja az Önkormányzat jelentősen megemelni a bérleti díjat, akkor nekünk kvázi kétszer kellene megfinanszíroznunk a beruházásokat, amit természetesen nem tartunk korrektnek.

Tudjuk, hogy amikor 2014-ben egy étterem kialakítása mellett döntöttünk jelentős kockázatot vállaltunk, mivel nem volt garantált a hosszú távú bérleti szerződés. Azért mertünk belevágni, mert bíztunk abban, hogy ha tevékenységünkkel sikerül elnyernünk a helyi közösség és az Önkormányzat bizalmát, akkor a szerződés hosszabbítás kérdéséhez méltányos módon áll hozzá az Önkormányzat. Erre a méltányosságra szükségünk van, mivel a jelenlegi célunk még csak az, hogy ne legyen veszteséges az étterem üzemeltetése, a befektetett összegekből eddig sajnos semmi nem térült meg.



Hacienda Sörkert és Étterem · 2040 Budaörs, Kolozsvári út 4007/4 Hrsz.
Asztalfoglalás: (70) 342 0720 · Nyitva tartás: 11:00 - 23:00
www.facebook.com/haciendasor

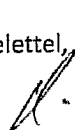


Ennek tükrében kérjük az Önkormányzatot fogadja el ajánlatunkat és ne emeljék a bérleti díjat havi 200.000 Ft fölé. Amennyiben ajánlatunk nem elfogadható, kérem egyeztessünk tovább a bérleti díj nagyságát illetően.

Mint azt korábbi beadványunkban is kifejtettük szeretnénk a Hacienda Éttermet hosszú távon üzemeltetni Kamaraerdőn. Ehhez folyamatosan kisebb-nagyobb fejlesztésekre lesz szükség. Az elkövetkező években úgy látjuk szükség lesz a kert további parkosítására, a gyerek játszótér bővítésére, a kerítés felújítására, a terasz téliesítésére vagy egy kerékpártároló kiépítésére. Időnként felmerül a tetőtér hasznosítására lehetősége is. Természetesen meg fogjuk keresni az Önkormányzatot az ezekre vonatkozó terveinkkel amint konkrétabbá válnak.

Amennyiben a szerződés részleteinek további egyeztetése szükséges, kérem keressenek az alább található elérhetőségeken.

Tisztelettel,


Mózer Krisztián
Kamaraerdei Sörkert Kft.
2040 Budaörs, Kolozsvári út 4007/4. hrsz.
Adószám: 23986143-2-13
ügyvezető
Kamaraerdei Sörkert Kft

Kelt: Budaörs, 2017.04.06.



Hacienda Sörkert és Étterem · 2040 Budaörs, Kolozsvári út 4007/4 Hrsz.
Asztalfoglalás: (70) 342 0720 · Nyitva tartás: 11:00 - 23:00
www.facebook.com/haciendasor

Étterm			E
Az értékelő társaság:		Euro-Immo Expert Kft.	
Szakértő(k) neve:		Bíró Mónika	
A helyszíni szemle időpontja:		2017.02.07.	
Az értékelés időpontja:		2017.03.23.	
A megbízás hivatkozási száma:		-	
A vizsgálat célja és tervezett felhasználási helye:		Budaörs Város Önkormányzata, bérleti díj meghatározása	
első értékelés	éves felülvizsgálat	egyéb: kiegészítés	X
Megrendelő		Budaörs Város Önkormányzata	

Összefoglaló tábla

Az ingatlan megnevezése:		lakóház, udvar (valóságban étterem)	
Az ingatlan címe:		2040 Budaörs, Kolozsvári u. 4007/4 hrsz felülvizsg. alatt	
Telek terület:		2088 m ²	
Összes nettó felépítmény terület		284 m ²	
Redukált alapterület		213 m ²	

Bérleti díj

Piaci összehasonlító megközelítés szerint		1700,- Ft/m ² /hó	
Bérleti díj havi mértéke		362.100,- Ft/hó	

Az aktuális bérleti díj a bérlo saját költségén elvégzett felújítások által létrejött műszaki állapotot tükrözi! A felújítási munkálatok összege 24,5 M Ft körül volt a bérlo tájékoztatása szerint.

Az ingatlan rövid távú értékesíthetősége

Könnyen	Átlagos	Problematis	x	Nehéz	
erős kereslet	kiegyensúlyozott piac	funkció, elhelyezkedés	x	erős túlkínálat	

Mellékletek *

.....
 Az értékelő aláírása

.....
 Értékelő cég aláírása és pecsétje



Az értékelés 17 számított oldalon 2 példányban készült.
 Az értékebecslés 90 napig érvényes.

1. Fotók	x
2. Tulajdoni lap	x
3. Alaprajz	x
4. Vázrajz	x
5. Térképrészlet	x
6. Szabályozási terv, HÉSZ részlet	-
7. Bérlo által készített fotók a felújítás előtti állapotról	x
8. A bérlo kimutatása az elvégzett felújítási munkák költségéről	x

