

Vagyongazdálkodási Csoportra
érkezett

2017. MÁRC 20.

Aláírás



Előzmény:

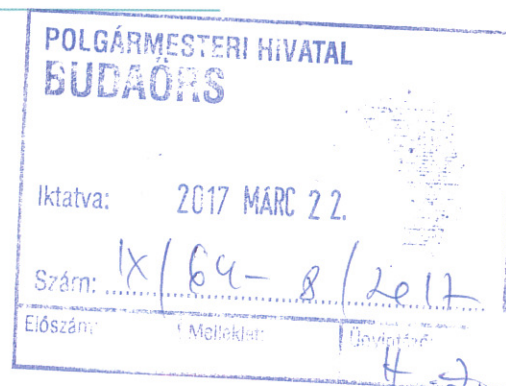
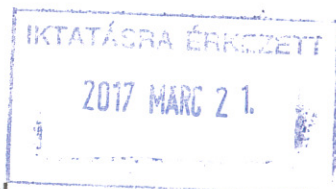
IX/64/2017

regisztráció:

Honlap RITA

BOPTM - 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 megküzdenuünk, mindenképpen folytatni szeretnénk az éttermet; bízva benne, hogy sikerül egyre több vendéget megszólítani és kiszolgálni.

Felújítások

A bérlemény átvételekor az ingatlanban egy kocsma 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



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 díjakból.

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 kellene 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 garantálja számunkra befektetéseink megtérülésének lehetőségét.

Bízunk abban, hogy eddigi tevékenységünk és kapcsolatunk alapján rászolgáltunk 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

2017. 03. 20.

Kamaraerdei Sörkert Kft.

2040 Budaörs, Kolozsvári u. 4007/4. hrsz.
Adószám: 23986143-2-13



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 kocsmá 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	
Közművek	Áramerősség bővítés 1.	310 400 Ft	
	Áramerősség bővítés 2.	230 400 Ft	
	Gázbekötés - Tígáz	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 kistraktár	450 000 Ft	
Összesen nettó		24 513 696 Ft	1 781 630 Ft

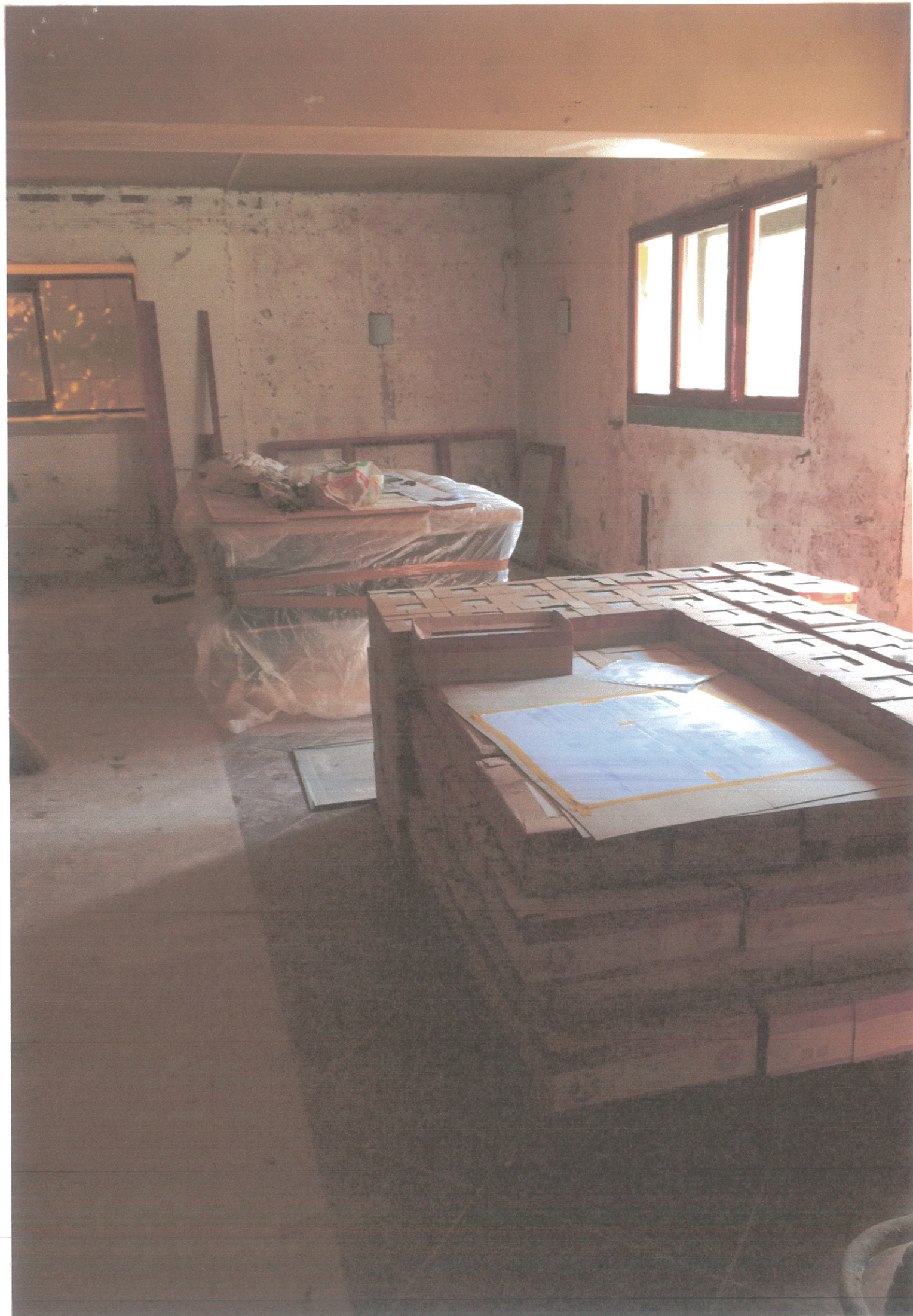














2017 APR 07

Aláírás



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 szerződéshosszabbítás 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.





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.

