

2016 JAN 15.

Tisztelt Önkormányzat!

Aláírás

A Szentár Kávézó már több, mint 9 éve várja Vendégeit, így hamarosan időszerű a 2005-ben megkötött ingatlanbérleti szerződés megújítása vagy a szerződés újra gondolása. Az épület bérleti szeretnék a Szentár Kávézót tovább üzemeltetni, az időszerűvé vált felújításokat, korszerűsítéseket a jövőbeli színvonalas üzemeléshez elvégezni.

A Szentár Kávézó története 2004-ben indult az Önkormányzat pályázati kiírásával és a mai napig a város büszkeségei közé tartozik...

A Szentár Kávézó Budaörsön egy korábban hiányzó, rövid idő alatt kedvelt vendéglátó egységet képvisel immár több, mint 9 éve. Az épület teljes felújításakor a hosszútávú működést szem előtt tartva minőségi anyagok használatával és a "gondos gazda" működési szemlélettel az épület a mai napig megőrizte szépségét, melyet 2007-ben építészeti nivódijjal is elismertek. Tavasztól őszig a virágos teraszaink, téli időszakban a barátságos és otthonos kialakítású vendégterünk biztosítja a napközbeni és esti programokhoz, találkozókhöz Budaörs és a környező települések valamint Budapest nyugsgéséből nyugalmat keresők részére a kellemes kiakapcsolódást.

A kávézó működését, kínálatát a pályázatban leírt módon a hely és Budaörs lakosságának igényeihez igazítottuk ezzel is fokozva a Templom tér jó hangulatát. Az Önkormányzattal kötött megállapodás és a vonatkozó hatósági előírások betartásával a Kávézó folyamatos működése biztosított volt, kényszerbezárás, hatósági ellenőrzésből adódó zárvatartás (NAV, Vám és Pénzügy Őrség, ANTSZ... során büntetést az egység nem kapott.) vagy anyagi és személyzeti problémára visszavezethető zárvatartási kényszer nem volt. A gazdasági válság vendéglátó iparra gyakorolt negatív hatását az egység hosszútávú működésének tudatos szem előtt tartásával, a képzett munkaerő és a kiszolgálás, kínálat magas színvonalának megtartásával tudtuk ellensúlyozni. A tulajdonosok továbbra is sajátjukként kezelik és terveznek a Szentár Kávézóval.

A Kávézó működéséért felelős Szentár Kávézó Kft magán tulajdonú (Harangi Gergely és Harangi Ariel), hitel és tartozásmentes vállalkozás. A működéssel járó költségeket a hivatalos szervek felé pontosan és időben teljesíti (adók, járulékok, Áfa), az alkalmazottak fizetésüket mindig időben megkapták. A vállalkozás folyamatosan 6-7 fő alkalmazottat foglalkoztat (felszolgáló, pultos, szakács), a személyzeti fluktuáció kicsi, a tulajdonosok aktívan dolgoznak az egység sikeres működéséért.

A Szentár Kávézó megnyitása óta számos rendezvénynek adott otthont, családi összejövetelek (keresztelő, születésnap, esüvő, halotti tor), céges rendezvények, a Templom téren szervezett önkormányzati (Budaörsi Vigasságok, Budaörsi kultúr és egyházi rendezvények mellett aktív részvétellel az adventi ünnepeksorozat lebonyolításában (karcsonyfa megvilágítás, adventi gyertyagyújtás ünnepeks). A Kft lehetőségeihez mérten támogat helyi alapítványokat, egyesületeket és a helyi rendezvényeket is.

Az elmúlt 9 év tapasztalataira alapozva a tulajdonosok továbbra is a vendéglátó egység működését tervezik. (Alkalmazottai és saját családjuk megélhetését is erre a vállalkozásra alapozzák)

A megnyitás óta eltelt idő és a tapasztalatok összegzésével a további beruházással szeretnék a színvonalas működést megalapozni. A jelenlegi "egyéb, nem melegkonyhás" besorolást "melegkonyhás étterem" minősítésre szeretnék megváltoztatni. Az ehhez szükséges engedélyek beszerzését a "biztos jövő" tudatában beszerzik, az átalakításokat az illetékes hatóságokkal egyeztetve mielőbb el szeretnék végezni, hogy a 2016-os nyarat már melegkonyhás étteremként, megújult belsővel, új terasszal tervezik megkezdeni.

A templom téri teraszt (kb 40m2) szeretnénk az épülethez csatolni (megkönnyíti a kiszolgálást) és fűtötté tenni, mely így az őszi és tavasz napokon is használható.

A "biztos jövő" számukra két módon elképzelhető.

1, Az ingatlan megvásárlása az Önkormányzattól (az ingatlan értéke értékbecslés alapján, a jelenlegi közterülethasználattal). Szerződésben vállaljuk az épület külső megjelenésének

megőrzését, a épület védettségi minősítésének fenntartásával. Az elmúlt években megismert és szeretett vendéglátási színvonalat, a kínálatot a megújult melegkonyhás lehetőségekhez igazítva, 2. további 10 év bérleti szerződés meghosszabítás a jelenlegi formában, engedélyezve a melegkonyhás átalakítást. A tér rendezési tervének ismeretében szeretnénk a korábban tervezett játszóteret megvalósítani (a plébánia és Szentár Kávézó közti területen), az épületen szükséges állag és értékmegeóvást szükség szerint elvégezni.

Bízunk benne, hogy jelen írásunkkal szándékunkat és elképzelésünket tisztán látva a Templom téri vendéglátás központjaként szolgáló Szentár Kávézó a következő legalább 10 évben is a megismert és sokak által kedvelt formában működhet tovább!

Tisztelettel és Üdvözlettel,

Harangi Ariel István
Szentár Kávézó Kft ü.i.

Abonyi Krisztina

Feladó: Ariel Harangi <harangi.ariel@gmail.com> Ariel Harangi <ariel@slidesc.hu> nevében
Küldve: 2016. március 24. 11:38
Címzett: Abonyi Krisztina
Másolatot kap: Harangi Zoltán
Tárgy: Szertár Kávézó tervezett bővítés, értéknövelő beruházás

Kedves Krisztina,

Hivatkozva Benes Péter Vagyoniroda vezető Úrral történt telefonos egyeztetésre küldöm a Szertár Kávézó megújulásához tervezett költségek rövid összefoglalását.

Tervezett értéknövelő beruházás a Szertár Kávézó épületén:

Előzetes számításaim alapján: -az új terasz kb. 5 Millió Ft (kialakítás, lefedés, oldalfal)
-az új bővítmény kb. 15 Millió Ft (40-45 m2, gépészettel, árnyékolással, világítással, nyílászárókkal, berendezéssel), ehhez készül tervezői kalkuláció is
-jelenlegi épület állagmegóvási feladatai kb. 3 Millió Ft szellőzés és fűtés teljes felújítására,
(hangsúlyt fektetve a külső festések, javítások)
- játszótér kb. 2 Millió Ft

(ezen tételek ugye az önkormányzati ingatlan értéknövekedését adják).

A szükséges belső felújítás, átalakítás és berendezések, technológia költségét ide nem számoltam.

Ezen költségek ismeretében egy 15 éves bérleti időszakra szertenék a meglévő szerződéshez hasonló módon szerződni.

Várom tájékoztatását, milyen állásfoglalás született a szerződéssel kapcsolatban, mikortól kezdődik a bérleti időszak? Ez ugye a mostani szerződésünk meghosszabításának szükségességét is befolyásolja.

Várom jelentkezését!

Üdvözlettel,

Harangi Ariel
Szertár Kávézó Kft

> 2016. márc. 24. dátummal, 7:52 időpontban Abonyi Krisztina <Abonyi.Krisztina@budaors.hu> írta:

>
> Kedves Ariel!
>
> Köszönjük gyors segítségét!
>
> Üdvözlettel:
>
> Abonyi Krisztina
>
> Budaörsi Polgármesteri Hivatal
> Műszaki Ügyosztály Városépítési Iroda
> Vagyongazdálkodási Osztály.....

> tel.: 23/447-865, fax: 23/447-891
> e-mail: abonyi.krisztina@budaors.hu

>
>

> -----Original Message-----

> From: Ariel Harangi [mailto:harangi.ariel@gmail.com] On Behalf Of Harangi Ariel

> Sent: Wednesday, March 23, 2016 9:15 PM

> To: Abonyi Krisztina <Abonyi.Krisztina@budaors.hu>

> Subject: iScanner: Szertár használatba vételi és működési engedély

>

> Kedves Krisztina,

> Csatolva a Szertár Kávézó épületének használatba vételi engedélye és a 2009 június 25-én kiadott végleges működési engedély.

> Üdvözlettel,

> Harangi Ariel

>

> Gescannt mit iScanner-iPhone-App

> www.iscannerapp.net

>

>

Abonyi Krisztina

Feladó: Harangi Ariel <harangi.ariel@gmail.com>
Küldve: 2016. március 26. 21:03
Címzett: Abonyi Krisztina
Tárgy: Szertár Kávézó bővítés hivatalos tervezői értékbecslés
Melléletek: költségbecslés engterv.pdf

Kevdes Krisztina,

csütörtökön küldött levelemet az alábbi tervezői költségbecsléssel egészítem ki, tehát az új épület tervezett beruházási költsége ennek megfelelően változik.

Üdvözlettel,

Harangi Ariel

Továbbított levél kezdete:

Feladó: Harangi Zoltán <harangizoltan3@gmail.com>
Dátum: 2016. március 25. 13:37:45 CET
Címzett: harangi.ariel@gmail.com

Harangi Zoltán - Az iPhone készülékemről küldve

KÖLTSÉGBECSLÉS
 SZERTÁR KÁVÉZÓ, 2040. BUDAÖRS, TEMPLOMTÉR 1.
 ENGEDÉLYEZÉSI TERV ALAPJÁN

		anyag+munkadíj /ÁFA nélkül
Építészeti		
Bontás	1 parapetfal, betonaljzat, betonlépcső, burkolat, faparaván	175 000 Ft
Építés	1 padlószerkezet /vízszigetelés, hőszigetelés, aljzatbeton	310 000 Ft
	2 lábazati fal vízszigetelés, hőszigetelés	146 000 Ft
	3 téglafal hőszigeteléssel kétoldali vakolattal, festéssel	1 094 000 Ft
	4 homlokzati nyílászárók / téglafal	185 000 Ft
	5 gipszkarton válaszfalak /sima, tűzgátló	217 000 Ft
	6 tetőszerkezet /szaruzat, hőszigetelés, fóliák, belső burkolat	252 000 Ft
	7 fémlemez fedés	109 000 Ft
	8 bádогоzás	187 000 Ft
	9 belső nyílászárók	140 000 Ft
	10 burkolat	360 000 Ft
	11 hőszigetelt üvegezett szerkezet /tető és oldalfal nyílászárókkal	8 500 000 Ft
	12 külső árnyékolószerkezet /motoros	2 000 000 Ft
Tartószerkezet		
	1 síkalapozás, beton alaplemez	941 000 Ft
	2 kiváltók, koszorúk, pillérek	100 000 Ft
Épületgépészet		
	1	450 000 Ft
Elektromosság		
	1	490 000 Ft
épület összesen		15 656 000 Ft
engedélyezési terv készítése		893 200 Ft
összesen		16 549 200 Ft

Abonyi Krisztina

Feladó: Harangi Ariel <harangi.ariel@gmail.com>
Küldve: 2016. május 2. 13:50
Címzett: Abonyi Krisztina
Tárgy: Szertár Kávézó értékbecslés, bérleti szerződés

Tisztelt Műszaki Ügyosztály, Városépítési Iroda és Vagyongazdálkodási Csoport,
Kedves Krisztina,

köszönettel megkaptam az értékbecslést és a közterületek használatáról szóló rendeletet.

Hivatkozva múlt hét szerdai egyeztetésünkre tájékoztatom Önöket álláspontomról.

Az egyeztetés részemről igen kedvezőtlenül alakult, amelyre nem voltam felkészülve. Az új feltételek és átalakított szerződéstervezet minimum 400.000,- Ft / hó netto kiadást és annak egyéb vonzatait jelenti, amely az egység rentábilis működését (10 éves tapasztalatom és a működést igazoló éves beszámoló mérlegek alapján) nem teszi lehetővé. Korábbi, szóbeli egyeztetésünk alapján a szerződés meghosszabbítás alatt a jelenlegi hatályos bérleti szerződésünket vettem alapul, annak meghosszabbítására készültem. Tisztában vagyok vele, hogy egy 10 évvel ezelőtti szerződésben leírtakhoz képest szükségesek változtatások, de véleményem szerint ezek az Polgármesteri Hivatal részéről erősen egyoldalúak.

Jelentős eltérés a templom felőli terasz közterületbe sorolása, illetve annak külön kezelése.

Meggyőződésem, hogy a terasz az egység szerves részét képezi, a kávézó hangulatához immáron 10 éve hozzá tartozik, ezért enélkül az egység működése nyári időszakban (április-október) jelentősen korlátozott lenne. Meglévő szerződésünkben ez a közterület az épülethez tartozott, így számomra elfogadhatatlan ennek külön kezelése. A jelenlegi új teraszunkat (a további 10 év működésének reményében) a városi Főépítési Irodával egyeztetve, a kért minőségben és anyagfelhasználással, az épülethez igazítva hoztuk létre kb. 1 hónappal ezelőtt. (Egy ideiglenes, elbontható alapra épített terasz nem összeegyeztethető a tér hangulatával, színvonalával).

További jelentős eltérés az épület értékbecslése alapján kalkulált bérleti díj. Meggyőződésem, hogy az értékbecslés nem a valós helyzet értékelése alapján készült. Ilyen esetben több (min 3 db.) értékelés adhat tájékoztató jellegű értéket (piaci ár mindig megvalósult adás-vételi és bérleti szerződés alapján igaz). Az értékbecslésben szereplő összehasonlítások, hivatkozások, korrekciós tényezők % értékeinek meghatározása sem valós alapúak. (Az ingatlan piaci értéke kb. 25-30%-al alacsonyabb az értékbecsléshez képest, itt figyelmeztetnem kellett volna venni a 10 éve intenzíven használt és lelakott állapotot is!) Hiba az épület (működő egységet képező) jelenlegi érték-növelt megítélése, mivel, ha a bérleti szerződés nem kerül meghosszabbításra, akkor a szerződésben vállalt feltételeknek megfelelően kiürített, nem működő épületet kap vissza az Önkormányzat.

A korábban leírt szándéknyilatkozatom (miszerint a Kávézó épületét továbbra is bérelni és működtetni szeretném) továbbra is fenntartom.

A fentiekben leírtak alapján és az ingatlan további, az elmúlt években megszokott és elismert működésének fenntartása érdekében jelenleg összesen (épület és terasz) 120.000,- Ft /hó + Áfa bérleti díj megállapítását tudom elfogadni. A tervezett bővítés beruházási költségeiről, valamint a szükséges épület felújítási munkákról későbbiekben tudunk egyeztetni.

Amennyiben a többéves bérleti szerződést létrehozni nem tudjuk, kérem a Tisztelt Hatóságot, hogy az új bérlő/hasznosítás szerződés létrejöttéig tegyék lehetővé számomra a működés feltételeit, hogy a már

megrendelt rendezvényeket (pl Illyés Gimnázium érettségi bankett június 22.) teljesíteni tudjam (a fent leírt 120.000,- Ft /hó +Áfa bérleti díjjal számolva).

Bízom a további együttműködésben, levelem pozitív elbírálásában,

Üdvözlettel,

Harangi Ariel
Szertár Kávézó Kft

2016. ápr. 27. dátummal, 12:37 időpontban Abonyi Krisztina
<Abonyi.Krisztina@budaors.hu> írta:

Kedves Ariel!

Hivatkozva a mai személyes egyeztetésre csatoltan megküldöm az Ön részére az értékbecslést és annak mellékleteit, valamint a közterületek rendeltetéstől eltérő használatára vonatkozó önkormányzati rendeletet. A rendelet 2. számú melléklete tartalmazza a díjtételeket.

A közterület használatával (terasz) kapcsolatban a Közterület-felügyeleti Osztályhoz kell fordulnia, az Osztály telefonszáma: 06-23/447-892 vagy 447-894, az Osztályvezető: Erdélyi János.

Üdvözlettel:

Abonyi Krisztina

Budaörsi Polgármesteri Hivatal
Műszaki Ügyosztály Városépítési Iroda
Vagyongazdálkodási Osztály
tel.: 23/447-865, fax: 23/447-891
e-mail: abonyi.krisztina@budaors.hu

<Értékbecslés - 2040 Budaors Templom ter 1 uzlet.doc><Értékbecslés - Melléklétek.pdf><A közterületek rendeltetéstől eltérő használatáról.doc>



Mentes a vírusoktól. www.avast.com

Abonyi Krisztina

Feladó: Harangi Ariel <harangi.ariel@gmail.com>
Küldve: 2016. május 10. 16:38
Címzett: Abonyi Krisztina
Tárgy: Szertár Kávézó bérleti szerződés

Kedves Krisztina,

köszönöm a mai egyeztetési lehetőséget. A megbeszélteket átgondolva, az alábbi álláspontra jutottam.

A korábbi levelemben írt ajánlatomtól jelentősen eltérni nem tudok, mivel azt az elmúlt 10 év folyamatos működése alapján számítottam.

A számadatok pontosítása után is maradt a kb 300.000,- Ft épület bérleti és 100.000,- Ft közterület használati díj. A város elvárásainak és a hely színvonalának megtartása érdekében vakmerő vállalkozásnak tartom ilyen költségek vállalását. A számomra elfogadható maximális összeg 200.000,- Ft / hó a hely melegkonyhás étteremmé átalakítása utáni újrainvitáskor, amit a jelenlegi terveim szerint 2016 augusztus végére valósulna meg,

Amennyiben az új bérleti szerződést létrehozni nem tudjuk, úgy kérem az Önkormányzatot, hogy a működést (korábbi levelemben leírtak alapján) lehetőleg június végéig vagy az új pályázati eredmény létrejöttéig számomra lehetővé tegyék. (a korábban leírt 120.000,- Ft/hó bérleti díjjal számolva)

Korábban felvetett épület vásárlási szándékomat továbbra is fenntartom, vételi ajánlatom 27.000.000,- Ft + Áfa a Kávézó épületére a hozzá tartozó telekrésszel.

Bízva a további együttműködésben,

Tisztelettel és Üdvözlettel,

Harangi Ariel

Abonyi Krisztina

Feladó: Harangi Ariel <harangi.ariel@gmail.com>
Küldve: 2016. május 13. 9:18
Címzett: Abonyi Krisztina
Tárgy: Szertár Kávézó bérleti szerződés

Tisztelt Vagyongazdálkodási Csoport,
Tisztelt Műszaki Iroda,

Kedves Abonyi Krisztina,

köszönöm a mai egyeztetési lehetőséget.

A korábbi szándéknyilatkozatom és ma megbeszéltek alapján a Szertár Kávézó épületének bérleti díját 2.000,- Ft / hó + Áfa összegben elfogadom.

Kérem, az előterjesztést a Testületi gyűlésre ennek megfelelően előkészíteni.

Előre is köszönöm együttműködését,

Üdvözlettel,

Harangi Ariel
Szertár Kávézó Kft