

TÖRÖK ISTVÁN
BUDAÖRS VÁROS ALPOLGÁRMESTERE

2040 Budaörs, Szabadság út 134.
telefon: 06/23 447-856
fax: 06/23 447 922
e-mail: alpolgarmester@budaors.hu
www.budaors.hu



ELŐTERJESZTÉSE

**a Településfejlesztési és Vagyongazdálkodási Bizottság 2014. június 10-i,
a Pénzügyi Ellenőrző Bizottság 2014. június 12-i,
a Kamaraerdei Részönkormányzat 2014. június 11-i
és a Képviselő-testület 2014. június 18-i ülésére**

XXIII/59/2014

Tárgy: Kamaraerdei Sörkert Kft. (Hacienda) beruházások –bérleti díjba történő beszámítás

Az előterjesztés tárgyalása Budaörs Város Önkormányzatának Képviselő-testülete Budaörs Város Önkormányzatának Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 36/2010. (XI. 12.) ÖKT számú rendeletének (továbbiakban: SZMSZ) 18. § (1) bekezdése és 58. § alapján nyílt ülésen történik.

Tisztelt Képviselő-testület!
Tisztelt Bizottságok!
Tisztelt Részönkormányzat!

2014. június 2-án a Kamaraerdei Sörkert Kft. új ügyvezetője, Mózer Krisztián kérelemmel fordult Budaörs Város Önkormányzatához.

A Kamaraerdei Sörkert Kft. jelenleg hatályos bérleti szerződése 10 éves határozott időre, 2017. június 19. napjáig szól. A Kamaraerdei Sörkert Kft. és Budaörs Város Önkormányzata között 2012. július 26-án létrejött, jelenleg is hatályban lévő bérleti szerződés alapján a Kamaraerdei Sörkert Kft. által jelenleg fizetendő bérleti díj összege 124.696 Ft + áfa, összesen 158.364 Ft / hó.

A Pénzügyi Iroda nyilvántartása szerint a Kamaraerdei Sörkert Kft. utolsó befizetése 2013. augusztus 7-én történt, ami a 2013. június havi bérleti díj egy részére volt elegendő, így a 2013. június havi bérleti díjból még 79.302 Ft összegű tartozása áll fenn, a 2013 júliusától esedékes havi bérleti díjakra vonatkozó számlák alapján fizetendő összegekkel pedig teljes egészében tartozik. Mindezek alapján 2014. május 31-ig terjedő időszakra vonatkozó lejárt tartozásuk összesen 1.805.424-Ft.

Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testülete 104/2014.(III.26.) ÖKT sz. határozatával Budaörs, Kolozsvári utca 4007/4 hrsz-ú ingatlan bérleti szerződésének felülvizsgálata tárgyában az alábbiak szerint döntött. Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testülete elutasítja a Kamaraerdei Sörkert Kft. kérelmét, és a Budaörs, Kolozsvári utca 4007/4 hrsz-ú ingatlant továbbra is a hatályos bérleti szerződésben meghatározottak alapján adja bérbe a Kamaraerdei Sörkert Kft-nek és felszólítja a Kft-t, hogy bérleti díjtartozását legkésőbb 2014. augusztus 31. napjáig egyenlítsse ki.

A Kamaraerdei Sörkert Kft. 2014. június 2-án kelt kérelmében rögzítette, hogy 2014. május 22-én megvásárolták a kamaraerdei, Hacienda Sörkertet bérlő és működtető Kamaraerdei Sörkert Kft. üzletrészeinek 100%-át, azzal a céllal, hogy jelentősen megújítsák és üzemeltessék a sörkertet. A Kamaraerdei Sörkert Vendéglátóipari Kft. ügyvezetésére és képviselésére jogosult ügyvezetője Mózer Krisztián és Puskás Csaba lettek, akik önálló cégjegyzésre jogosultak. Az ügyvezetők változása és a tulajdonos változás tárgyában változásbejegyzési kérelem a cégbírósághoz 2014. május 22-én benyújtásra került, a változás bejegyzése a cégbíróságon folyamatban van.

A Kamaraerdei Sörkert Kft. Budaörs Város Önkormányzata felé a köztük hatályban lévő bérleti szerződés alapján fennálló lejárt tartozásait rendezni kívánja, majd azt követően a környékbeli lakosok kiszolgálását előtérbe helyező kérelem szerint 2014. nyár végétől teljesen megújított, igényes környezetben, melegkonyhával várja vendégeit.

A felújítások, átalakítások, a melegkonyha kialakítása jelentős összegű beruházásokat igényelnek. Ezen beruházások egy része közvetlenül az ingatlanhoz kapcsolódik, annak értékét növeli. Az önkormányzati tulajdonú ingatlanon rövid távon a Kamaraerdei Sörkert Kft. az alábbi beruházásokat és elmaradt karbantartási feladatokat tervezi megvalósítani:

- vezetékes gáz bekötése, kazán cseréje
- vakolat javítása, festés (karbantartás)
- a telket határoló, jelenleg nagyon leromlott állapotban lévő kerítés cseréje
- mosdók átalakítása, bővítése
- tető javítása, vihar által megbontott cserepek pótlása (karbantartás)
- az előtető lambériával burkolása és az előtető alatt lévő beton leburkolása (már megvalósult fejlesztés)

A Kamaraerdei Sörkert Kft. előzetes becslése szerint a beruházások várható összköltsége kb. 4-5 millió forint összeg lesz. A Kamaraerdei Sörkert Kft. kérelme, hogy a karbantartási munkákon kívül, az ingatlanhoz közvetlenül kapcsolódó olyan értéknövelő beruházásoknak, melyeket leszerelni, elszállítani nem lehet, számlákkal igazolt költségei beszámíthatóak legyenek a fizetendő havi bérleti díjba. Fent felsorolt költségeken kívül a Kamaraerdei Sörkert Kft. nagyobb összegeket fog elkölteni a melegkonyha kialakítására, valamint a söröző és étterem berendezésére.

Mellékletek:

- 2012. július 26-án létrejött bérleti szerződés
- A Kamaraerdei Sörkert Kft. 2014. június 2-án kelt kérelme
- Kamaraerdei Sörkert Kft. alapító okirata
- Tulajdoni lap-szemle másolat

Határozati javaslatok a Bizottságok részére:

I.

1. Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testületének Településfejlesztési és Vagyongazdálkodási Bizottsága / Pénzügyi Ellenőrző Bizottsága javasolja a Képviselő-testületnek, hogy az Önkormányzat kiegészítse a Budaörs Város Önkormányzata, mint Bérbeadó és a Kamaraerdei Sörkert Kft., mint Bérlető között 2012. július 26-án, 2012. július 1-i hatállyal létrejött bérleti szerződést az alábbiak szerint:
 - a.) A Kamaraerdei Sörkert Kft. Budaörs Város Önkormányzata felé a köztük hatályban lévő bérleti szerződés alapján fizetendő tárgyhavi bérleti díj mellett megfizetendő fennálló, lejárt tartozásainak kiegyenlítését követő hónap 1. napjától - 2017. június 19. napja közti időszakra vonatkozóan a bérlemény további, a karbantartási munkákon kívül, a bérlető a bérbeadó által előzetesen jóváhagyott felújításainak, *értéknövelő beruházásainak* számlával igazolt, bérbeadó által írásban elismert költsége megtérítését kérheti oly módon, hogy a bérlető a bérleti szerződés 11. pontjában meghatározott bérleti díj 50%-át fizeti költségei megtérüléséig, annak figyelembevételével, hogy a korábbiakban elszámolt munkálatokra ismételt bérleti díj kedvezmény nem adható.
 - b.) Felek rögzítik, hogy az étterem újonnan tervezett berendezései közül csak a beépített pl. gépészeti berendezések képezik majd a költségek megtérítésének tárgyát.
 - c.) Bérlető vállalja az ingatlan kerítése helyének újragondolását és ezzel egy időben a Bérbeadóval történő egyeztetést.
2. Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testületének Településfejlesztési és Vagyongazdálkodási Bizottsága / Pénzügyi Ellenőrző Bizottsága javasolja a Képviselő-testületnek, hogy hatalmazza fel a polgármestert az 1. pont szerinti szerződés kiegészítés aláírására.

II. Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testületének Településfejlesztési és Vagyongazdálkodási Bizottsága / Pénzügyi Ellenőrző Bizottsága javasolja a Képviselő-testületnek, hogy tulajdonosi hozzájárulását a 2040 Budaörs, Kolozsvári u. 4007/4. hrsz-ú ingatlanra történő gázbekötéshez megadja, azzal, hogy a szükséges tervek és engedélyek elkészítését saját költségén és saját felelősségére a Kamaraerdei Sörkert Kft. vállalja.

III. Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testületének Településfejlesztési és Vagyongazdálkodási Bizottsága / Pénzügyi Ellenőrző Bizottsága javasolja a Képviselő-testületnek, hogy döntsön úgy, hogy jelen határozat I. és II. pontjainak hatálybalépésének feltétele a Kamaraerdei Sörkert Kft. a cégbírósághoz 2014. május 22-én benyújtott változásbejegyzési kérelmének a cégnyilvántarásban történő átvezetése.

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

Határozati javaslatok a Kamaraerdei Részönkormányzat részére:

I.

1. Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testületének Településfejlesztési és Vagyongazdálkodási Bizottsága / Pénzügyi Ellenőrző Bizottsága javasolja a Képviselő-testületnek, hogy az Önkormányzat kiegészítse a Budaörs Város Önkormányzata, mint Bérbeadó és a Kamaraerdei Sörkert Kft., mint Bérlet között 2012. július 26-án, 2012. július 1-i hatállyal létrejött bérleti szerződést az alábbiak szerint:

- a.) A Kamaraerdei Sörkert Kft. Budaörs Város Önkormányzata felé a köztük hatályban lévő bérleti szerződés alapján fizetendő tárgyhavi bérleti díj mellett megfizetendő fennálló, lejárt tartozásainak kiegyenlítését követő hónap 1. napjától - 2017. június 19. napja közti időszakra vonatkozóan a bérletmény további, a karbantartási munkákon kívül, a bérlet a bérbeadó által előzetesen jóváhagyott felújításainak, *értéknövelő beruházásainak* számlával igazolt, bérbeadó által írásban elismert költsége megtérítését kérheti oly módon, hogy a bérlet a bérleti szerződés 11. pontjában meghatározott bérleti díj 50%-át fizeti költségei megtérüléséig, annak figyelembevételével, hogy a korábbiakban elszámolt munkálatokra ismételt bérleti díj kedvezmény nem adható.
- b.) Felek rögzítik, hogy az étterem újonnan tervezett berendezései közül csak a beépített pl. gépészeti berendezések képezik majd a költségek megtérítési igényének tárgyát.
- c.) Bérlet vállalja az ingatlan kerítése helyének újragondolását és ezzel egy időben a Bérbeadóval történő egyeztetést.

2. Budaörs Város Önkormányzat Kamaraerdei Részönkormányzata javasolja a Képviselő-testületnek, hogy hatalmazza fel a polgármestert az 1. pont szerinti szerződés kiegészítés aláírására.

II. Budaörs Város Önkormányzat Kamaraerdei Részönkormányzata javasolja a Képviselő-testületnek, hogy tulajdonosi hozzájárulását a 2040 Budaörs, Kolozsvári u. 4007/4. hrsz-ú ingatlanra történő gázbekötéshez megadja, azzal, hogy a szükséges tervek és engedélyek elkészítését saját költségén és saját felelősségére a Kamaraerdei Sörkert Kft. vállalja.

III. Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testületének Kamaraerdei Részönkormányzata javasolja a Képviselő-testületnek, hogy döntsön úgy, hogy jelen határozat I. és II. pontjainak hatálybalépésének feltétele a Kamaraerdei Sörkert Kft. a cégbírósághoz 2014. május 22-én benyújtott változásbejegyzési kérelmének a cégnyilvántarásban történő átvezetése.

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

Határozati javaslatok a Képviselő-testület részére:

I.

1. Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy az Önkormányzat kiegészíti a Budaörs Város Önkormányzata, mint Bérbeadó és a Kamaraerdei Sörkert Kft., mint Bérlo között 2012. július 26-án, 2012. július 1-i hatállyal létrejött bérleti szerződést az alábbiak szerint:

- a.) A Kamaraerdei Sörkert Kft. Budaörs Város Önkormányzata felé a köztük hatályban lévő bérleti szerződés alapján fizetendő tárgyhavi bérleti díj mellett megfizetendő fennálló, lejárt tartozásainak kiegyenlítését követő hónap 1. napjától - 2017. június 19. napja közti időszakra vonatkozóan a bérlemény további, a karbantartási munkákon kívül, a bérlo a bérbeadó által előzetesen jóváhagyott felújításainak, *értéknövelő beruházásainak* számlával igazolt, bérbeadó által írásban elismert költsége megtérítését kérheti oly módon, hogy a bérlo a bérleti szerződés 11. pontjában meghatározott bérleti díj 50%-át fizeti költségei megtérüléséig, annak figyelembevételével, hogy a korábbiakban elszámolt munkálatokra ismételt bérleti díj kedvezmény nem adható.
- b.) Felek rögzítik, hogy az étterem újonnan tervezett berendezései közül csak a beépített pl. gépészeti berendezések képezik majd a költségek megtérítési igényének tárgyát.
- c.) Bérlo vállalja az ingatlan kerítése helyének újragondolását és ezzel egy időben a Bérbeadóval történő egyeztetést.

2. Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testülete felhatalmazza a polgármestert az 1. pont szerinti szerződés kiegészítés aláírására.

II.

Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testülete tulajdonosi hozzájárulását megadja a 2040 Budaörs, Kolozsvári u. 4007/4. hrsz-ú ingatlanra történő gázbekötéshez, azzal, hogy a szükséges tervek és engedélyek elkészítését saját költségén és saját felelősségére a Kamaraerdei Sörkert Kft. vállalja.

III. Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy jelen határozat I. és II. pontjainak hatálybalépésének feltétele a Kamaraerdei Sörkert Kft. a cégbírósághoz 2014. május 22-én benyújtott változásbejegyzési kérelmének a cégnyilvántarásban történő átvezetése.

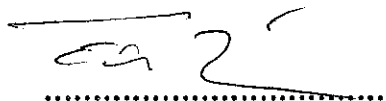
A határozathozatal az SZMSZ 38. § (1) bekezdése alapján **nyílt szavazással**, az SZMSZ 37. § (1) bekezdése alapján **egyszerű többséggel** történik.

Határidő: 2014. szeptember 30.

Felelős: Polgármester

Végrehajtást végzi: Műszaki Ügyosztály – Vagyongazdálkodási Csoport

Budaörs, 2014. június 3.



Török István
alpolgármester

Az előterjesztést készítette:

Dr. Kohlhoffer-Mizser Csilla, Kabinet Iroda

Polgármesteri Kabinet vezetője: Vágó Csaba

Látta:

Műszaki Ügyosztály vezetője: Lőrincz Mihály

Városépítési Iroda, Irodavezető: Domahidi Emma

Vagyongazdálkodási Csoportvezető: Dobrai Zsuzsanna

Pénzügyi Iroda vezetője: Barta Gáborné

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 Bérbevevő**,

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 **Jogelőd Bérbevevő**,

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

- 1.) **Szerződő Felek** kölcsönösen rögzítik, hogy **Bérbeadó és Jogelőd Bérbevevő** 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 Bérbevevő** a vendéglátóipari egység üzemeltetésére önálló gazdasági társaságként hozta létre **Jogelőd Bérbevevőt**, amelynek egyik tulajdonosa **Jogelőd Bérbevevő**.
- 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 Jogelőd Bérbevevő** 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 Bérbevevő** 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 Bérbevevő** az **Alapszerződés** 10.) pontja alapján **300.000 Ft-ot**, azaz Háromszázezer forintot kaucióként befizetett **Bérbeadó** számlájára. **Jogelőd Bérbevevő** 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 Bérbevevő** rögzítik, hogy az **Alapszerződés** vonatkozásában a 2012. június 30. napjáig tartó időszakra egymással elszámoltak, egymással szemben semmilyen további követelésük nincs.

- 6.) **Bérbeadó és Jogutód Bérlo** az Alapszerződés helyett 2012. július 1. hatállyal jelen megállapodást kötik.
- 7.) **Bérbeadó** bérbe adja, **Jogutód Bérlo** bérbe veszi a **Bérbeadó** 1/1 arányú tulajdonát képező **Budaörs, 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 Bérlo** a bérleményben a bérleti jogviszony fennállása alatt kávézót, sörözőt, bárt üzemeltet. A helyiség üzemeltetésének jellegét csak **Bérbeadó** előzetes írásbeli beleegyező nyilatkozata alapján változtathatja meg, egyébként **Jogutód Bérlo** a helyiséget kizárólag jelen pontban meghatározottak szerinti rendeltetésre használhatja.
- 9.) **Jogutód Bérlo** 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 Bérlo** kijelenti, hogy a tevékenységet kizárólag ezen engedélyek birtokában folytatja.
- 10.) **Szerződő Felek** a bérleti szerződést **határozott időre, 2017. június 19. napjáig** kötik. **Jogutód Bérlo**t 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 Egyszáztizenhatezer forint + ÁFA / hó, amely összeg 2013. évtől minden év január 1. napjától az előző évi, KSH által közzétett infláció rátájával emelkedik. **Jogutód Bérlo** tudomásul veszi, hogy amennyiben az áfakulcs változik, úgy **Bérbeadó** a nettó bérleti díj mindenkor hatályos áfával növelt összegét számlázza **Jogutód Bérlo** felé.
- 12.) **Jogutód Bérlo** minden hónap **15. napjáig** számla ellenében havonta előre köteles a bérleti díjat **Bérbeadó** OTP Banknál vezetett 11742173-15390053 számú számlájára átutalással megfizetni. Késedelmes fizetés esetén **Bérbeadó** a mindenkorí jegybanki alapkamat kétszeres összegét kitevő mértékű kamatot számíthat fel a késedelem idejére.
- 13.) **Szerződő Felek** rögzítik, hogy **Jogutód Bérlo** köteles jelen szerződés aláírásával egyidejűleg 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő 441.960 Ft, azaz Négyszáznegyvenegyezer-kilencszázhatvan forint összeget kaucióként átutalással megfizetni **Bérbeadó** 11742173-15390053-06530000 számú bankszámlájára, melyről szóló banki bizonylatot jelen szerződés aláírásával egyidejűleg bemutatja **Bérbeadó** részére.

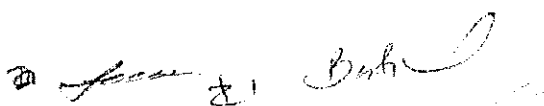
Szerződő Felek megállapodnak, hogy **Bérbeadó** a kaució összegéig jogosult a jelen szerződésből eredő valamennyi követelése vonatkozásában a közvetlen kielégítés jogát gyakorolni.

Amennyiben a szerződés tartama alatt a kaució vagy annak egy része felhasználásra kerül, **Jogutód Bérlo** köteles azt **Bérbeadó** 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 **Bérbeadó** 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 Bérlo**t terheli. **Jogutód Bérlo** jelen szerződés aláírását követő 15 napon belül köteles a nevére íratni a közműveket. **Bérbeadó** kifejezetten hozzájárul, hogy a bérlemény közüzemi mérőórái **Jogutód Bérlo** nevére átírássra kerüljenek.

- 15.) Szerződő Felek rögzítik, hogy Jogutód Bérló 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 Bérló azok nevére történő átíratásáról gondoskodni tudjon.
- 16.) Jogutód Bérló haladéktalanul köteles tájékoztatni Bérbeadó a tulajdonosi viszonyaiban bekövetkezett változásokról.
- 17.) Bérbeadó hozzájárul ahhoz, hogy Jogutód Bérló a Budaörs, Kolozsvári utca 4007/4 hrsz-ú ingatlant székhelyként vagy telephelyként bejelentse, illetve működtesse, azzal, hogy Jogutód Bérló a bérleti jogviszony bármely okból történő megszűnése esetén 30 napon belül intézkedni köteles a bejegyzett székhely vagy telephely törlése iránt, s azt a Bérbeadó felé igazolni köteles.
- 18.) Jogelőd Bérló vállalja, hogy a tulajdonában álló Budaörsi Sörkert Vendéglátóipari Kft. (székhely: 2040 Budaörs, Kolozsvári utca 4007/4 hrsz., cégjegyzékszám: 13-09-114460) székhelyét jelen szerződés aláírását követő 30 napon belül áthelyezi, s annak megtörténtét Bérbeadó felé igazolja.
- 19.) Bérbeadó azonnali hatályú rendkívüli felmondással élhet, ha Jogutód Bérló a bérleményt a 8.) pontban foglaltakkal ellentétes célra használja, vagy ha jelen szerződésből fakadó kötelezettségeit megszegi, különös tekintettel, ha
- Jogutód Bérló 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 Bérló, illetve azon személyek, akiknek a magatartása Jogutód Bérló érdekkörébe tartozik, olyan magatartást tanúsítanak, ami súlyosan zavarja a Bérbeadó, a többi bérló, 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 Bérló a bérelt helyiségben tárolt berendezések és készletek őrzéséről maga köteles gondoskodni.
- 21.) Jogutód Bérló jelen szerződésből fakadó jogait nem ruházhatja át, a bérleményt nem adhatja albérletbe vagy más jogcímen használatba, más gazdasági társaságba nem viheti be.
- 22.) Jogutód Bérló 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 Bérló ingóságaitól kiürítve, rendeltetésszerű állapotban köteles a bérleményt Bérbeadó birtokába bocsátani. Jogutód Bérló 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 Bérló 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 Bérlót 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 elidegenítésükre 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 alulírott helyen és időben aláírásra jogosult képviselőjük útján, jóváhagyólag aláírták.

Budaörs, 2012 JÚL 19.

2012 JÚL 26.

Budaörs Város Önkormányzat
képv.: Wittinghoff Tamás polgármester
Bérbeadó

Multibaal Trade Kft.
képv.: Németh Balázs ügyvezető
Jogelőd Bérlet

Multibaal Trade Kft.
1116 Ép., Fehérvári út 108-112.
Adószám: 12546087-2-43
Bankszámlaszám:
10300002-20172296-00003285

2012 JÚL 26.

KAMARAERDEI
SÖRKERT Kft.

2040 Budaörs, Sikló u. 3.

Adószám: 2389614372-12

Kamaraerdei Sörkert Vendéglátóipari Kft.

képv.: Bischof Balázs Dániel ügyvezető

Jogutód Bérlet

Alapító okirat

Alulírott alapító a következők szerint állapítja meg az alábbi korlátolt felelősségű társaság alapító okiratát:

1. A társaság cégneve, székhelye, telephelye(i), fióktelepe(i)

1.1. A társaság cégneve: KAMARAERDEI SÖRKERT Vendéglátóipari Korlátolt Felelősségű Társaság

A Társaság rövidített cégneve: KAMARAERDEI SÖRKERT Kft.

1.2. A társaság székhelye: 2040 Budaörs, Kolozsvári utca 4007/4.

A társaság székhelye egyben a központi ügyintézés helye is.

1.3. A cég e-mail elérhetősége: haciendabudaors@gmail.com

2. A társaság alapítója

Név: BENEVIA Kereskedelmi és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság

Székhely: 1119 Budapest, Thán Károly utca 23-25. A. lház.

Cégjegyzékszám: 01-09-696592

Képviseli: Puskás Csaba

Anyja neve: Szászi Erzsébet

3. A társaság tevékenységi köre(i)

3.1. Főtevékenység: Italszolgáltatás

3.2. Egyéb tevékenységi kör(ök):

Kávé-, tea-, kakaó-, fűszer-nagykereskedelem

Ital-kiskereskedelem

Dohányáru-kiskereskedelem

Éttermi, mozgó vendéglátás

Egyéb vendéglátás

Egyéb információ-technológiai szolgáltatás

Információ-technológiai szaktanácsadás

Számítógép, -periféria javítása

Saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása, üzemeltetése

Konferencia, kereskedelmi bemutató szervezése

Közúti áruszállítás

Számítógép, periféria, szoftver nagykereskedelme

Számítógép, periféria, szoftver kiskereskedelme

Szárazföldi szállítást kiegészítő szolgáltatás

Egyéb élelmiszer nagykereskedelme

Egyéb élelmiszer-kiskereskedelem

Üdülési, egyéb átmeneti szálláshely-szolgáltatás

Egyéb szálláshely-szolgáltatás

M.n.s. egyéb kiegészítő üzleti szolgáltatás

4. A társaság működésének időtartama

A társaság időtartama: határozatlan.

5. A társaság törzstőkéje

5.1. *A társaság törzstőkéje 3.000.000,- Ft, azaz hárommillió forint, amely 3.000.000,- Ft, azaz hárommillió forint készpénzből áll.*

5.2. A pénzbeli vagyoni hozzájárulás szolgáltatása a törzstőke emelés során teljes egészében megtörtént a Társaság pénztárába történő befizetéssel.

5.3. A törzstőke teljesítésének megtörténtét az ügyvezető köteles a cégbíróságnak bejelenteni.

6. A tag törzsbetétje

Név BENEVIA Kereskedelmi és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság

A törzsbetét összege: 3.000.000,- Ft

A törzsbetét összetétele:

Készpénz: 3.000.000,- Ft.

A társaság házipénztárába befizetésre került.

A bejegyzési kérelem cégbírósághoz történő benyújtásáig a nem pénzbeli vagyoni hozzájárulást teljes egészében a társaság rendelkezésére kell bocsátani.

7. Üzletrész

A törzsbetéthez kapcsolódó tagsági jogok és kötelezettségek összessége az üzletrész, amely a társaság bejegyzésével keletkezik.

8. Az egyszemélyes társaság működése

8.1. Az egyszemélyes társaság a saját üzletrészét nem szerezheti meg.

8.2. Ha az egyszemélyes társaság az üzletrész felosztása vagy a törzstőke felemelése folytán új tagokkal egészül ki és így többszemélyessé válik, a tagok kötelesek az alapító okiratot társasági szerződésre módosítani.

9. A nyereség felosztása

9.1. A társaság saját tőkéjéből a tag javára, annak tagsági jogviszonyára figyelemmel kifizetést a társaság fennállása alatt kizárólag a tárgyévi adózott eredményből, illetve a szabad eredménytartalékkal kiegészített tárgyévi adózott eredményből teljesíthet. Nem kerülhet sor kifizetésre, ha a társaság helyesbített saját tőkéje nem éri el vagy a kifizetés következtében nem érne el a társaság törzstőkéjét, továbbá, ha a kifizetés veszélyeztetné a társaság fizetőképességét.

9.2. Az ügyvezető jogosult osztalékelőleg fizetéséről határozni.

10. Az alapítói határozat

- 10.1. A taggyűlés hatáskörébe tartozó kérdésekben a tag írásban határoz és a döntés az ügyvezetéssel való közléssel válik hatályossá.
- 10.2. A legfőbb szerv hatáskörét a tag gyakorolja.

11. Az ügyvezetés és képviselet

- 11.1. A társaság ügyvezetésére és képviseletére jogosult ügyvezetője:

Név: Mózer Krisztián

Lakcím: 2040 Budaörs, Zombori u. 98.

Anyja születési neve: Szabadi Zsuzsanna

Az ügyvezetői megbízatás határozatlan időre szól.

A megbízatás kezdő időpontja: 2014. május 22.

A vezető tisztségviselő a társaság ügyvezetését megbízási jogviszonyban látja el.

- 11.2. Név: Puskás Csaba

Lakcím: 1117 Budapest, Fehérvári út 54-56. A. ép I/3

Anyja születési neve: Szászi Erzsébet

Az ügyvezetői megbízatás határozatlan időre szól.

A megbízatás kezdő időpontja: 2014. május 22.

A vezető tisztségviselő a társaság ügyvezetését megbízási jogviszonyban látja el.

12. Cégvezető

- 12.1. A társaságnál cégvezető kinevezésére nem kerülhet sor.

13. Cégjegyzés

- 13.1. Az önálló cégjegyzésre jogosultak:

Név: Mózer Krisztián

Név: Puskás Csaba

14. Felügyelőbizottság

- 14.1. A társaságnál felügyelőbizottság választására nem kerül sor.

15. A társaság megszűnése

A társaság jogutód nélküli megszűnése esetében a hitelezők kielégítése után fennmaradó vagyont az alapítót illeti meg.

16. Egyéb rendelkezések

17.1. Azokban az esetekben, amikor a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (Ptk.) a társaságot kötelezi arra, hogy közleményt tegyen közzé, a társaság e kötelezettségének a Céglőnyben tesz eleget.

17.2. A jelen alapító okiratban nem szabályozott kérdésekben a Ptk. rendelkezéseit kell alkalmazni.

Kelt: Budaörs, 2014. május 22.

Az alapító aláírása:

Puskás Csaba

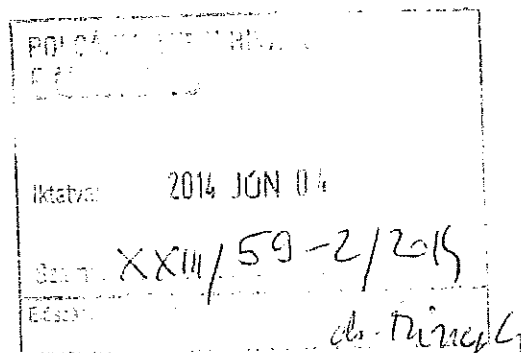
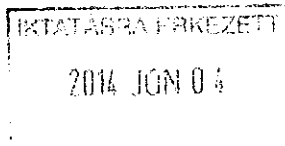
Név: BENEVIA Kft. képviseletében Puskás Csaba

Ellenjegyezte:

[Signature]

KOZMA ÜGYVÉDI IRODA

Dr. Kozma György
2040 Budaörs, Budapesti út 28.
Tel.: 06-23-414-627, 06-30-283-1982
E-mail: kozmagyorgy@t-online.hu



Budaörs Város Önkormányzata

Török István Alpolgármester Úr

2040 Budaörs

Szabadság u. 134.

Tisztelt Önkormányzat, tisztelt Török István Alpolgármester Úr!

Alulírott Mózer Krisztián, a Kamaraerdei Sörkert Kft (2040 Budaörs, Kolozsvári u. 4007/4. hrsz) ügyvezető igazgatója az alábbiakban kifejtett kéréssel fordulok Önökhöz.

Néhány nappal ezelőtt, 2014. május 22-én megvásároltuk a budaörs-kamaraerdei Hacienda Sörkertet bérli és működtető Kamaraerdei Sörkert Kft üzletrészeinek 100%-át, azzal a céllal, hogy egy jelentős megújulást követően a jövőben mi üzemeltessük tovább a sörkertet. Célunk egy olyan söröző, étterem, közösségi hely kialakítása, ahová minden kamaraerdei és környékbeli lakos szívesen betér családjával, barátokkal, ismerősökkel. Ennek érdekében megújítjuk a kerthelyiséget, megújítjuk a belső tereket és melegkonyhát fogunk kialakítani. A felújítások, átalakítások már részben el is kezdődtek és várakozásunk szerint a nyár végén már egy teljesen megújított, igényes környezetben fogadhatjuk vendégeinket. Terveink között szerepel továbbá, hogy ősztől rendszeresen színes programokkal várjuk a családokat, kicsiket és felnőtteket egyaránt. Szeretnénk egy olyan közösségi helyet kialakítani, amit minden kamaraerdei lakos egy kicsit magáénak érezhet. Nagyon bízunk benne, hogy erőfeszítéseink találkoznak az önkormányzat ilyen irányú szándékaival és szoros együttműködésben tudjuk majd fejlesztési terveinket megvalósítani.

A felújítások, átalakítások, a melegkonyha kialakítása jelentős összegű beruházásokat igényelnek majd társaságunktól. Ezeknek a beruházásoknak egy része közvetlenül az ingatlanhoz kapcsolódik, annak értékét fogja növelni. Mivel az ingatlan az Önkormányzat tulajdonában van, azzal a kéréssel fordulunk Önökhöz, hogy a fejlesztésből az Önkormányzat is vállaljon részt, olyan formában, hogy a fejlesztésekre általunk elköltött összegeket beszámíthassuk a jövőben fizetendő bérleti díjakba.

Terveink szerint az alábbi ingatlanhoz kapcsolódó beruházásokat kell rövidtávon megvalósítanunk:

- vezetékes gáz bekötése, a kazán cseréje
- vakolat kijavítása, festés
- a telket határoló, jelenleg nagyon leromlott állapotban lévő kerítés cseréje
- a mosdók átalakítása, bővítése, úgy hogy több vendéget lehessen kiszolgálni
- a tető javítása, a vihar által megbontott cserepek pótlása
- az előtető lambériával burkolása és az előtető alatt lévő beton leburkolása (már megvalósult fejlesztés)

A felsorolt fejlesztések jelenleg a tervezési fázisban vannak, ezért még nincsenek pontos információink a várható végösszegekről. Előzetes becslésünk szerint ezeknek a beruházásoknak a várható összköltsége kb. 4 - 5 millió Ft lesz. Amint a konkrét tervek elkészülnek, azokat természetesen be fogjuk mutatni az Önkormányzat illetékes szerveinek jóváhagyás céljából.

Kérjük, hogy felsorolt beruházások számlákkal igazolt költsége beszámítható legyen a fizetendő havi bérleti díjakba. A Kamaraerdei Sörkert Kft és az Önkormányzat között létrejött bérleti szerződés 2017. júniusban fog lejárni, a jelenleg fizetendő bérleti díj 124.696 Ft + Áfa /hó.



Szeretnénk hangsúlyozni, hogy csak az olyan beruházások elszámolhatóságát kérjük, melyek az ingatlanhoz közvetlenül kapcsolódó értéknövelő beruházások, amelyeket leszerelni, elszállítani nem lehet. A fentiekén kívül társaságunk lényegesen nagyobb összegeket fog elkölteni a melegkonyha kialakítására, a söröző és étterem berendezésére.

Nagyon bízunk benne, hogy kérésünk elfogadható az Önkormányzat számára, és közösen sikerülni fog egy olyan fejlesztést megvalósítanunk, mely minden budaörsi, kamaraerdei lakosnak örömére szolgál majd.

Amennyiben bármilyen további információra van szükségük a fentiekkel kapcsolatban, kérem keressenek a +36-20-499-6495 telefonszámon.

Tisztelettel,



Mózer Krisztián

**KAMARAERDEI
SÖRKERT Kft.**
2040 Budaörs, Károlyvári u. 400774 hrsz.
Adószám: 23900143-2-13

Kamaraerdei Sörkert Kft, ügyvezető igazgató

Kelt: Budaörs, 2014. június 2.

Mellékelve:

- Kamaraerdei Sörkert Kft új alapító okirata

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budakörmélti Járási Földhivatal
Budapest 1117, Kurthy Frigyes-út 3.

Oldal: 1/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/40928/2014

2014.06.03

Szektor : 53

BUDAÖRS

Belterület 4007/4 helyrajzi szám

2040 BUDAÖRS Kolozsvári utca.

IRÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatai	terület	kat.k.jöv.	szemle adatok
művelési ág/kivett megnevezés/	ha m2	k.Fill.	terület kat.jöv
	ha m2	k.Fill.	ha m2 k.Fill

. Kivett lakóház és udvar

0

2008

0408

1. bejegyző határozat: 39353/2007.04.03

Ingatlan-nyilvántartás átalakítása a DAT forgalombahelyezésével.

2. bejegyző határozat: 36706/2008.03.17

Illetti a BUDAÖRS Belterület 4007/5 HRSZ-t terhelő Csatorna vezetési jog 64 nm-re.

3. bejegyző határozat: 36706/2008.03.17

Illetti a BUDAÖRS Belterület 4007/5 HRSZ-t terhelő Vízellátási szolgáltatási jog 64 nm-re.

4. bejegyző határozat: 36706/2008.03.17

Illetti a BUDAÖRS Belterület 4007/5 HRSZ-t terhelő Gázvezetési szolgáltatási jog 64 nm-re.

5. bejegyző határozat: 36706/2008.03.17

Illetti a BUDAÖRS Belterület 4007/5 HRSZ-t terhelő Úthasználati szolgáltatási jog elektromos tartószerződések megközelítését biztosító átjárási szolgáltatási jog.

IRÉSZ

9. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 61007/2004.12.21

jogcím: vétel

jogállás: tulajdonos

név: BUDAÖRS VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 2040 BUDAÖRS Szabadság út 34.

törzsszám: 15730105

IRÉSZ

7. bejegyző határozat, érkezési idő: 38611/2004.04.07

Önálló szöveges bejegyzés végrehajtási jog bejegyzése iránti kérelme elutasítva. /661806/2004./

jogosult:

név: BEFH KÖZPONTI MAGYARORSZÁGI REGIONÁLIS IGAZGATÓSÁG

cím : 1102 BUDAPEST KILI.KER. Váci út 48-C/D.

Folytatás a következő lapon

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budakörmeyi Járási Földhivatal
Budapest 1117, Karinthy Frigyes út 3.

Oldal: 2/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/40928/2014

2014.06.03

BUDAÖRS

Szektor : 5

Belterület 4007/4 helyrajzi szám

Felvitás az előző lapról
III. RÉSZ

8. bejegyző határozat, érkezési idő: 38612/2009.04.07

Önálló szövegben bejegyzés végrehajtási jog bejegyzése iránti kérelme elutasítva
/66168U/2004./
jogosult:

név: APER KÖZÉP-MAGYARORSZÁGI REGIONÁLIS IGAZGATÓSÁG
cím : 1132 BUDAPEST XIII. KER. Váci út 48-C/D.

9. bejegyző határozat, érkezési idő: 33294/2010.02.19

eredeti határozat: 33300/2010.02.19

Vezeték jog

370 nm.

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT.

cím : 1132 BUDAPEST XIII. KER. Váci út 72-74.


Ez a tulajdoni lap közigazgatási eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

 Budaörs Város Önkormányzata	BUDAÖRSI POLGÁRMESTERI HIVATAL MŰSZAKI ÜGYOSZTÁLY VÁROSÉPÍTÉSI IRODA Vagyongazdálkodási Csoport 2040 Budaörs, Szabadság út 134. www.budaors.hu
Ügyiratszám: IX/ -1/2014. Ügyintéző: Hülber Judit	Tel.: 06-23/447-864, FAX: 06-23/447-891 e-mail: hulber.judit@budaors.hu

Tárgy: 2014. évi bérleti díj

Kamaraerdei Sörkert Vendéglátóipari Kft.
Bischof Balázs Dániel részére

Budaörs
Sikló utca 3.
2040

Tisztelt Ügyvezető Úr!

Hivatkozással a Kamaraerdei Sörkert Vendéglátóipari Kft. és Budaörs Város Önkormányzata között, 2012. július 26-án létrejött bérleti szerződés 11.) pontjára, tájékoztatom, hogy a **Kolozsvári utcában lévő 4007/4 helyrajzi számú ingatlan havi bérleti díja 2014. január 1-től 124.696 Ft + ÁFA**, azaz összesen **158.364 Ft** tekintettel arra, hogy a 2013. évre a KSH által megállapított fogyasztói ár-index 1,7 %.

Budaörs Város Önkormányzata a fentiek szerint fogja a bérleti díj összegét Önöknek kiszámlázni.

Budaörs, 2014. január 17.

Tisztelettel:

Lőrincz Mihály
 ügyosztályvezető