

## K É P V I S E L Ő – T E S T Ü L E T I E L Ő T E R J E S Z T É S

**Előterjesztő:** Kiss Attila polgármester

**Tárgy:** Tájékoztató a Hajdúböszörményi Castrum Termálcamping Idegenforgalmi Szolgáltató és Kereskedelmi Kft. üzletrész felajánlásáról

**Ügyintéző:** Dr. Szathmári Anita aljegyző  
Dr. Papp Tamás ügyvéd

**Iktatószám:** 800- /2019.

**Melléklet:** 4 db melléklet

**Feladatot jelent:** Gulya Mátyás ügyvezető Hajdúböszörményi Városgazdálkodási NKft.

**Véleményező bizottság:** Jogi, Ügyrendi és Összeférhetetlenségi Bizottság  
Pénzügyi Ellenőrző és Mezőgazdasági Bizottság  
Gazdasági, Fejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság

**Bizottsági elnök:** Dr. Nagy Imre  
Kovács Attila  
Bertalan János

**Egyéb véleményező szerv:** -

**Törvényességi véleményezésre benyújtás időpontja:** 2019. június 18.

**Törvényességi ellenőrzést végezte:** Koláné Dr. Markó Judit jegyző

**Látta:** Koláné Dr. Markó Judit jegyző

**Egyéb meghívottak:** Gulya Mátyás igazgatósági elnök, ügyvezető

**NYILVÁNOS ÜLÉS / ZÁRT ÜLÉS**



## Hajdúböszörmény Város

### Polgármesterétől

4220 Hajdúböszörmény, Bocskai tér 1.

(52) 563-200 Fax: (52) 563-257

www.hajduboszormeny.hu

Tisztelt Képviselő-testület!

Hajdúböszörmény Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a **304/2003.(VIII.7.) Önk. számú határozatában döntött a termálkemping létrehozás** (infrastruktúrájának megteremtése) témájában és pályázati konstrukció keretében kifejezte szándékát, hogy 2004. május 1-ig meg kívánja valósítani a termálcamping beruházást. Az üzemeltetési feladatokat az eredetileg benyújtott és a testület által elfogadott üzleti terv alapján a Hajdúböszörményi Castrum Termálcamping Kft. látja el a CASTRUM Rt., Hajdúböszörmény Város Önkormányzata és a Hajdúböszörményi Városgazdálkodási Kft. hosszú távú együttműködése alapján. Az érintett földterületek továbbra is önkormányzati tulajdonban maradtak.

Hajdúböszörmény Város Képviselő-testülete felhatalmazta Kathiné Juhász Ildikó polgármestert és Will Csabát, a Városgazdálkodási Kft. vezetőjét az együttműködési megállapodás aláírására, melyet előzetesen, jóváhagyás végett a Képviselő-testület elé kellett terjeszteni.

A pályázat támogatást nyert, mely beruházás megvalósult, továbbá a működés megkezdése óta eltelt a 10 éves fenntartási idő is.

**A Hajdúböszörményi CASTRUM Termálkemping Kft. (továbbiakban: HB Castrum Kft.) 2003. november 12-én került megalapításra** 3.000.000.-Ft törzstőkével, amiből 2.900.000.-Ft törzsbetétet a Hajdúböszörményi Városgazdálkodási Kft., míg a 100.000.-Ft törzsbetétet a keszthelyi székhelyű CASTRUM Idegenforgalmi Rt., jelenleg Castrum Idegenforgalmi Kft. teljesített.

Az önkormányzat nem volt és ma sem tagja a HB Castrum Kft.-nek, a campingnek helyet adó önkormányzati tulajdonú ingatlant pedig üzemeltetésre adta át a HB. CASTRUM Kft. részére.

A beruházás során létrejött camping a keszthelyi CASTRUM Idegenforgalmi Rt. tulajdonát képező, az Országos Találmányi Hivatalnál lajstromba vett „CASTRUM” védjegyek alkalmazásával folytatja tevékenységét, amely védjegyek, mint vagyoni értékű jog használatára a CASTRUM Idegenforgalmi Rt.-vel, mint licenciadóval 2005-ben **20 év időtartamra vonatkozó Franchise szerződés (1. melléklet) került megkötésre** a HB CASTRUM Kft licencijogosulttal.

A Franchise szerződésben a licencijog ellenértéke a „CASTRUM” védjegy, mint vagyoni értékű jog 1.200.000.-Ft értékben került beaportálásra a HB CASTRUM Kft.-be, felemelve ezzel annak törzstőkéjét. Ezen apport eredményeként megszerzett törzsbetét növekménnyel teljesítésre került a licencijog egész ellenértéke.

A Franchise szerződésben a fentiek szerint meghatározott licenciadíj tehát akként lett teljesítve, hogy a HB. CASTRUM Kft megemelt 4.050.000 Ft törzstőkéjében a **keszthelyi CASTRUM Idegenforgalmi Rt. (az alapításkori 100.000 Ft törzsbetét és 3,34 % mértékű üzletrész helyett)** összesen 1.150.000 Ft összegű, **28,40 % arányú törzsbetéthez kapcsolódó üzletrésszel részesedik**, míg a Hajdúböszörményi Városgazdálkodási Kft-nek nem változott meg az alapításkori 2.900.000 Ft összegű törzsbetétje, de az ehhez kapcsolódó üzletrész aránya 71,60 %-ra csökkent az alapításkori 96,66 % mértékről.

A HB. CASTRUM Kft törzstőkéje, továbbá tulajdonosi szerkezete és az üzletrészek aránya jelenleg is megegyezik a fentiekkel.

A HB. CASTRUM Kft alapítását megelőzően 2003. augusztus 7. napján Hajdúböszörmény Város Önkormányzata, valamint a keszthelyi CASTRUM Idegenforgalmi Rt. és a Hajdúböszörményi Városgazdálkodási Kft által egy háromoldalú ún. „Szándéknyilatkozat” került aláírásra, ami – többek között - azt rögzíti, hogy ha a camping az Önkormányzat által elnyert pályázati támogatás felhasználásával kerül megvalósításra, akkor a pályázati elidegenítési határidő lejártá után az Önkormányzat a campingnek helyet adó önkormányzati tulajdonú ingatlant beapportálja a HB. CASTRUM Kft-be. Az apportálással kapcsolatos jogviszonyok, értékek és eljárási rend azonban egyáltalán nem került rögzítésre a Szándéknyilatkozatban (2. melléklet).

Ezen Szándéknyilatkozatra is tekintettel, a pályázati 10 éves elidegenítési határidő lejártá után, a 2014. április 22-i levelében (3. melléklet) a keszthelyi CASTRUM Idegenforgalmi Kft (korábbi Rt.) megkereste a Hajdúböszörményi Városgazdálkodási Kft-t azzal a céllal, hogy a HB. CASTRUM Kft alapításával kapcsolatos eredeti elképzelések teljesítésére irányuló tulajdonosi egyeztetésekre az Önkormányzat bevonásával kerüljön sor a végső tulajdonosi- és tőkeszerkezet kialakítása érdekében. Ezzel összefüggésben a keszthelyi cég levele azt is rögzíti, hogy a keszthelyi CASTRUM Idegenforgalmi Kft 28,40 % arányú üzletrésze az önkormányzati területapport megvalósulása után is ezen arányban maradna fenn a HB. CASTRUM Kft-ben.

A Képviselő-testület a 185/2014.(VI.25.) Önk. számú határozatával tudomásul vette a HB Castrum Termálkemping Kft-ben kezdeményezett tőkeemelési javaslatot, de a döntést visszautalta a Hajdúböszörményi Városgazdálkodási Kft. fölött tulajdonosi jogokat gyakorló Hajdúböszörményi Vagyonkezelő Zrt. Igazgatóságának hatáskörébe.

A Hajdúböszörményi Városgazdálkodási Kft feletti tulajdonosi jogokat gyakorló Hajdúböszörményi Vagyonkezelő Zrt. 2018. január 15-i, a Képviselő-testülethez címzett levele (4. melléklet) arról ad tájékoztatást, hogy **a keszthelyi CASTRUM Idegenforgalmi Kft 2017. december hónapban** azzal kereste meg a Hajdúböszörményi Városgazdálkodási Kft-t, mint a HB. CASTRUM Kft többségi (71,60 % arányú) tulajdonosát, hogy **felkínálta a Városgazdálkodási Kft számára megvételre a saját tulajdoni hányadát, azaz 28,40 %-os üzletrészt.** A levélben nem került megjelölésre, hogy milyen összegű vételár került felkínálásra a keszthelyi CASTRUM Idegenforgalmi Kft üzletrésze.

A keszthelyi CASTRUM Idegenforgalmi Kft számára – figyelemmel a fentiekben leírtakra- nem az fontos, hogy az Önkormányzati tulajdonban álló ingatlan beapportálásra kerüljön a HB. CASTRUM Kft-be és ezzel az Önkormányzat is a HB. CASTRUM Kft tagjává váljon, mert ebből a keszthelyi CASTRUM Idegenforgalmi Kft-nek ténylegesen semmi vagyoni előnye nem származik, még akkor sem, ha az ekként jelentősen megemelkedett jegyzett tőkével (törzstőkével) rendelkező HB. CASTRUM Kft-ben továbbra is változatlanul 28,40 % arányú üzletrésszel bírna, ahogyan arra a 2014. április 22-i levelében utal, ami azonban nyilvánvalóan lehetetlen elvárás.

**HB. CASTRUM Kft 2018. december 31-i mérlege szerint a saját tőke összege -3.030 eFt (negatív előjelű saját tőke), az eredménytartalék pedig -10.459 eFt (negatív előjelű eredménytartalék), a tárgyévi adózott eredmény, azaz veszteség -5.071 eFt összege mellett, továbbá a tárgyévi üzleti tevékenység -5.035 eFt összegű negatív eredménye, azaz vesztesége mellett.** Noha a HB. CASTRUM Kft 2018.12.31-én 22.766 eFt összegű követeléssel rendelkezik, mégis ezzel szemben 28.269 eFt összegű **rövid** lejáratú kötelezettséget is kimutat a 2018.12.31. fordulónapi

mérleg, a követelések behajtása pedig időben és összegében – vélelmezhetően – bizonytalan.

**Nyilvánvaló, hogy az üzleti tevékenység veszteséges volta miatt nem kíván a keszthelyi CASTRUM Idegénforgalmi Kft a HB. CASTRUM Kft tagja maradni.** Ezen kedvezőtlen gazdálkodási eredményekre tekintettel ajánlotta fel tehát a keszthelyi CASTRUM Idegénforgalmi Kft megvételre a veszteségesen gazdálkodó HB. CASTRUM Kft-ben meglévő saját üzletrészt. Figyelemmel azonban arra, hogy egy üzletrész forgalmi értékét alapvetően az üzletrész tulajdonosának a társaság saját tőkéjében való részesedésének a mértéke (összege) határozza meg, amit adott esetben az üzleti tevékenység várható nyereségessé válása kedvezően befolyásolhat, ezért a keszthelyi CASTRUM Idegénforgalmi Kft HB. CASTRUM Kft-ben meglévő 28,40 % mértékű üzletrésznének forgalmi értéke jelenleg reálisan 0 Ft azaz nulla forint.

Nem kétséges, hogy ha a HB. CASTRUM Kft tulajdonosa, a Vagyonkezelő Zrt. 100 Milliós Ft-os tőkeemelését határozná el, amit az Önkormányzat a kérdéses ingatlana beaportálásával teljesítene, ez esetben a jegyzett tőke megemelésének eredményeként a társaság **saját tőkéje** a jegyzett tőke emeléssel egyezően növekedne meg, tehát 100 Milliós Ft feletti összegre nőne a HB. CASTRUM Kft saját tőkéje, ami - elméletileg - a most meglévő két tag üzletrésznének a forgalmi értékét is megemelné. Az önkormányzati tulajdonú ingatlan beaportálásával azonban az Önkormányzat a 100 Milliós Ft feletti törzsbetétjével 95 %-ot meghaladó üzletrészt szerezne a HB. CASTRUM Kft-ben, amivel összefüggésben a keszthelyi CASTRUM Idegénforgalmi Kft üzletrésze legfeljebb 1 % mértékű lenne, tehát az üzletrésznének a forgalmi értéke legfeljebb az üzletrész névértékével (a törzsbetét összegével) egyezne meg. Ebben az esetben sem lenne azonban figyelmen kívül hagyható a HB. CASTRUM Kft eddigi veszteséges üzleti tevékenysége, amin önmagában nem változtatna az a tény, hogy immár a társaság tulajdonában lenne a campingnek helyet adó ingatlan.

Ahogy a fentiekből megállapítható, a keszthelyi CASTRUM Idegénforgalmi Kft a licencbe adott franchise jog – Franchise szerződés szerinti - ellenértékét, valamint a camping beruházás lebonyolításáért hivatkozott külön díjat már megkapta a HB. CASTRUM Kft-ben elvégzett törzstőkeemelés eredményeként megszerzett jelenlegi 28,40 %-os üzletrésszel, ezért – a fentiekre is tekintettel – semmi jogszerű követelése nem lehet a keszthelyi CASTRUM Idegénforgalmi Kft-nek sem a HB. CASTRUM Kft-vel, sem a Hajdúböszörményi Városgazdálkodási Kft-vel szemben, de az Önkormányzattal szemben sem, utóbbival akkor sem, ha az önkormányzati ingatlan beaportálása nem történik meg. Az önkormányzati tulajdonú ingatlan HB. CASTRUM Kft-be apportálása ugyanis jogi eszközökkel ki nem kényszeríthető az Önkormányzattól, az apportálás elmaradása pedig jogszerű kártérítési igényt sem alapozna meg a keszthelyi CASTRUM Idegénforgalmi Kft részére. A campingnek helyet adó ingatlant azonban indokolt önkormányzati tulajdonban tartani, figyelemmel a Hajdúböszörményi CASTRUM Kft veszteséges gazdálkodására, aminek eredményeként jelenleg már negatív előjelű saját tőkével rendelkezik.

Kérem a T. Képviselő-testületet az előterjesztésben foglaltak megtárgyalására a határozati javaslat egyszerű többséggel történő elfogadására.

### **HATÁROZATI JAVASLAT**

Hajdúböszörmény Város Önkormányzatának Képviselő-testülete Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 107.§-a alapján, valamint Hajdúböszörmény Város Önkormányzatának Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 20/2007.(IV. 26.) Önk. rendelet 20. § megfelelően megtárgyalta a „Tájékoztató a

**Hajdúböszörményi Castrum Termálcamping Idegenforgalmi Szolgáltató és Kereskedelmi Kft. üzletrész felajánlásáról**” című előterjesztést és a tájékoztatót elfogadja és a döntést a Hajdúböszörményi Városgazdálkodási NKft. felett tulajdonosi jogokat gyakorló Hajdúböszörményi Vagyonkezelő Zrt. Igazgatóságának hatáskörébe utalja.

Határidő: 2019. augusztus 31.

Felelős: Gulya Mátyás igazgatósági elnök

Hajdúböszörmény, 2019. június 18.



  
Kiss Attila  
polgármester



## FRANCHISE SZERZŐDÉS

mely létrejött egyrészről a *CASTRUM Idegenforgalmi Rt. 8360. Keszthely, Martinovics u. 1/B. képvis.: Dr. Réfi Antal vezérigazgató* - továbbiakban licenciadó -, másrészről a *Hajdúböszörményi Castrum Termálkemping Idegenforgalmi, Szolgáltató és Kereskedelmi Kft. 4220 Hajdúböszörmény, Radnóti u. 1., képvis. Will Csaba ügyvezető* - továbbiakban licencijogosult - között az alábbi feltételekkel.

### I. Bevezető rendelkezések, tudnivalók

1. Licenciadó, illetőleg jogelődei több mint 20 esztendeje létrehoztak és tökéletesítettek egy franchise rendszerben működő kempingekből esetenként a kempingekben található egyéb szálláshelyekből (hotel, panzió, üdülőfalu) álló, 100 %-ban magyar rendszert, melyet védjegyek, szolgáltatási védjegyek, márkanevek, szimbólumok azonosítanak, és amelyek tiszta, kényelmes és legmagasabb minőségű kempingszállást (CASTRUM Csoport) biztosítanak a legigényesebb nyugat-európai vendégek számára is.
2. A CASTRUM szálláshelyrendszer sikere függ a rendszeren belül működő, minden egyes - önmagában önálló jogi személyiségű - kemping vagy egyéb vállalkozás folyamatos jó hírnevétől és a kempingvendégeknek a CASTRUM CAMPING név iránt tapasztalt, kiérdemelt bizalmától. Ezért licencijogosult és licenciadó megállapodnak abban, hogy licenciadó nála is kiépíti az erre vonatkozó rendszert. Ebből kifolyólag a későbbiekben megfogalmazott ellenszolgáltatásokért a felek elkötelezik magukat és megállapodnak az alábbiak szerint.

### II. Jogosítványok

1. Licenciadó kizárólagos tulajdonát képezik az OTH-nál lajstromoztatott 128769, 128770, 128771. számú szó és ábrás védjegyek, amelyeket 1990. októberétől védelem alatt áll és, amelyek a nevet, a tevékenységet és a megjelenést szimbolizáló logo-t jelentik.



2. Az 1. pontban írt védjegyek azt a kizárólagos szellemi tulajdont védik, amelyet a licenciadó és jogelődjei alakítottak ki, és amely magába foglalja a kempingek elrendezési, kialakítási formáját, megjelenési módját, amelyet az ADAC tesztelt, és nemzetközileg elfogadott, és azt a nemzetközi image-t, amely, mint Magyarország első magántulajdonú kempingje is jelentett különösen a német nyelvterületen.
3. A védelem részét képezi az a kizárólagos szellemi tulajdon is, ahogyan az üzemelést végezni kell, és amely az 1998-as évtől kiterjedhet az ISO 9001:2000 minőségbiztosítási rendszer bevezetésére és alkalmazására is, amelyre kempingek vonatkozásában Magyarországon egyedülálló módon a Castrum Csoport nemzetközi minőségi tanúsítványt kapott.
4. Ugyancsak a védelem és az együttműködés részét képezi a Castrum Csoport kempingjeinek együttes megjelenése a reklám, PR, vásári részvétel, helyfoglalási rendszer és az Internet megjelenés. Idetartozik a számítógépes program, a vendégfogadás és kezelés soft-ware-je, amely soft-ware program azonban a licencijogosult részére nem kötelező, de átvételére jogosult.

### **III. Franchise engedély adományozása**

1. Licenciadó ezennel használatra adja, licencijogosult pedig ezennel elfogadja az előző fejezetben szereplő jogokat és lehetőségeket, az alábbiak szerint.
2. Licencijogosult magáévá teheti és használhatja a rendszert, és részévé válhat annak, és azzal összefüggésben jelezheti a potenciális vevők felé, hogy licencijogosult vállalkozása ezen rendszer részeként üzemel, élvezheti ennek gyors előnyeit.
3. A jelen szerződésben leírtak csak úgy értelmezhetők, hogy licencijogosult a rendszer, vagy a védjegyek használatára saját működési területén kívül nem jogosult.





#### IV. Licenciaadó kötelezettségei

1. Licenciaadó köteles legjobb tudása szerint elősegíteni licencijogosult tevékenységét, amely magában foglalja a licenciaadó kempingjeiben, egyéb szálláshelyein történő kiképzést, a dolgozók helyszíni képzését, az esetleges felújításoknál, rekonstrukcióknál, ill. bővítéseknél az üzemeltetési tanácsadást és az átalakításokhoz való tanácsadási segítséget.
2. Licenciaadó biztosítja licencijogosultnak a "Castrum" név és embléma teljeskörű használatát a kempingre vonatkozóan és helyet biztosít licencijogosultnak az átlagosan éves gyakorisággal kb. 30.000 példányban megjelenő közös "Castrum-group" kiadványokban.
3. Licenciaadó kijelölja licencijogosult szolgáltatásait, ellátja licencijogosult részére a legmagasabb szintű marketingtevékenységet, és intézi, szervezi a beutaztatást és töltést az egységbe, képviseli az utazási irodákkal való tárgyalásokon. Ellátja teljes jogi képviseletüket, peres ügyeiket, internetes on-line foglalási rendszereket tart fenn a Castrum Csoport tagjai részére önálló, színvonalas honlapot tart fenn, ([www.castrum-group.hu](http://www.castrum-group.hu)) amelyben a tagok egységei teljeskörűen részt vesznek. működteti a Castrum Rt. központi irodáját a Castrum-csoport tagjai részére Keszthelyen.
4. Licenciaadó a licencijogosult által kiválasztott megfelelő dolgozóját (dolgozóit) nyugat-európai vásárokra hivatalosan kiküldheti, és részére betanítást végez, hogy nevezett ezt a feladatot a későbbiekben önállóan is elláthassa. A költségeket licenciaadó a közös marketingköltségből fedezi.
5. Licenciaadó köteles az EN ISO 9001:2000. minőségbiztosítási rendszer bevezetése esetén azt rendszeresen ellenőrizni, a "nem megfelelőségek"-et feltárni és örködni azon, hogy a rendszer mindenképpen működjön, és az hatékony legyen, már csak azért is,



mert egyetlen egység hibája az egész láncnál az ISO minősítés visszavonását jelentheti.

6. Licenciaadó kötelezettséget vállal arra, hogy a jelen szerződés aláírása után nem kezd olyan új beruházásba, ill. nem köt a jelen szerződéshez hasonló szerződést olyan céggel, amelynek székhelye, ill. telephelye licencijogosult helységével megegyezik. hogy kizárja az így jelentkező fölösleges konkurenciát.
7. Licenciaadó kötelessége minden évben a franchise lánc tagjait összehívni az eltelt év tapasztalatainak, a következő év marketing és üzleti feladatainak a megbeszélésére.
8. Licenciaadó igény esetén nagyon jutányosan, több mint 20 éves tapasztalatát felhasználva saját idegenforgalmi beruházója segítségével fővállalkozóként is részt vesz licencijogosult, ill. a Castrum Csoport beruházásaiban, ill. felújításaiban, tervezéstől a beruházásig, engedélyezéstől a használatba vételig, segít a finanszírozás és pályázatkészítés folyamatában, esetenként üzletrésztulajdont is felvállalva.

#### **V. Licencijogosult jogai és kötelezettségei**

1. Licencijogosult a Castrum Csoport kempingláncának előnyeit élvezi, mely a közös reklám, PR, Internet tevékenységre vonatkozik, a saját magára kialakított "CASTRUM" névkombinációt használhatja, saját kiadványaiban arra hivatkozhat, és mindazokat a tapasztalatokat kihasználhatja, amelyek a kempinglánc tagságából adódnak.
2. A licencijogosult élvezi annak előnyeit, hogy a Castrum Csoport tagjai magas minőségi szolgáltatásokkal elfogadtatták magukat a vendégekkel, és ezért szívesebben mennek a lánc másik tagjához is körutazás, vagy látogatás formájában. Élvézi annak előnyeit, hogy a lánc tagjai a licencijogosult prospektusait is átadják az ottlévő vendégeknek, akik az azonos minőségen túlmenően a bizalom miatt is helyválasztásuknál előnyben részesítik a Csoport tagját.
3. Licencijogosult bekerül a licenciaadó által készített összes kiadványba, hirdetésekbe, európai kempingkatalógusokba "Castrum" névvel

feltüntetve a Castrum Csoport tagjaként és részt vesz a jelentősebb európai és hazai idegenforgalmi vásárokon.

- 4 A licencijogosult önkéntes hozzájárulása révén résztulajdonosa lehet a számítógépes program a vendégfogadás és kezelés soft-ware-jének, amelyet karbantartani, továbbfejleszteni a licenciadó kötelezettsége.
- 5 A licencijogosult részese lehet az EN ISO 9001 : 2000 minőségbiztosítási rendszernek, amelyre vendégeinél, ügyfeleinél hivatkozhat, saját kiadványain feltüntetheti és a különféle kempingkalauzokban, prospektusokban azt szerepeltetheti, mivel alkalmazására munkatársait kiképzik, a szükséges anyagot és módszertani elveket, nyomtatványokat stb. részére rendelkezésre bocsájtják.
- 6 Licencijogosult bevezetés esetén élvezheti az európai minőségi tanúsítvány kedvező marketing hatását, de köteles a licenciadó által kidolgozott minőségügyi rendszer /mely megfelel az EN ISO 9001:2000.szabvány előírásainak/ alkalmazására. A minőségügyi rendszer dokumentumainak /minőségügyi kézikönyv, folyamatleírások, utasítások, szabályzatok/ előírásait mindenben elismerik és azt maradéktalanul megtartják. A rendszer működése és különösképpen az ellenőrzések eredményeiként feltárt "nem megfelelőségek" kiküszöbölésére hatékony intézkedéseket tesznek, ill. végrehajtják a licencadó ilyenirányú intézkedéseit, utasításait. A belső auditálások hatékonyságának növelése érdekében a licencijogosult a lánc többi tagjánál licenciadó felkérésére ellenőrzéseket végezhet, de eltűri az ilyen ellenőrzési tevékenységet is, ill. azt hatékonyan támogatja.
- 7 Licencijogosult a felépítményét az infrastruktúra módosítását, a számozást, a parcellázás megváltoztatását és minden olyan tevékenységet, amely a kemping, ill. szálláshelyek arculatának és a szolgáltatás minőségének a megváltoztatásával jár, csak a licenciadó hozzájárulásával végezheti el. Licenciadó érdekelt a fejlesztésekben, és a minőség javításában.

## VI. Fizetések, kölcsönös rendelkezések

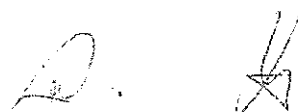
1. Szerződő felek kijelentik, hogy a jelen szerződést 20 évi, meghatározott időszakra kötik, melynek meghosszabbításától licenciadó nem zárkozhat el.
2. Licenciajogosult a franchisedíj átalány helyett az üzleti tevékenységben való érdekeltség növelése érdekében licenciadó vagyoni értékű jogát 1.200.000,- Ft értékben beapportálva tőkeemelést hajt végre 3.000.000,- Ft alaptőkéjű kft-jében, így licenciadó abban 28,57 % részesedést szerez, mely az osztalékrészesedés alapja is.  
Mivel licenciadó osztaléka egy eredményességtől függő franchise díj, annak kifizetésétől licenciajogosult semmilyen indokkal nem zárkozhat el.
3. Amennyiben licenciajogosult a szerződést a későbbiekben egyoldalúan felmondja, vagy neki felróható okokból a licenciadó mondja fel (V/10. pont), úgy az előző évi osztalék + ÁFA-t, de legalább évi 1.200.000,- Ft + ÁFA vigaszdíj annyszorosát tartozik megfizetni licenciadónak, ahány év még hátra van a szerződés lejártáig, a felmondás évét is beleértve.
4. Figyelemmel arra, hogy licenciajogosult élvezi a Castrum Csoport olyan előnyeit is, mint a közös marketing, prospektus, reklám, PR, levelezés, Internetes on-line foglalás, vásárok, jogi képviselet, minőségi rendszer, központi iroda stb. részt vállal annak igen előnyös, arányos nonprofit költségeiben is. Ezen költségeket a Castrum-csoport tagjai között a licenciadó az előző évi nettó átbevételnek arányában osztja meg, melyekről részletes kimutatást készít (jelenleg kb. a nettó árbevétel 6-8 %-a), mely az induló kempingeknél igen előnyös.  
2005 évben bázis hiányában a szezon vége után történik az elszámolás, mely a nettó árbevétel 7 %-a, melyet felek 2006. június 30-án az aktuális költségfelosztás szerint pontosítanak.  
Licenciadó a költségekre semmilyen hasznot vagy kezelési költséget nem számít fel, csupán az előző évi hivatalos inflációs rátát. A közös költségek a Castrum Csoportban résztvevő tagok számának bővítésével tovább csökkennek. 2006 évtől a költség hozzájárulás mindig a megelőző év nettó árbevételének arányában mindig két részletben fizetendő, június 30, szeptember 30-án számla ellenében.



5. Licenciaadó licencijogosult kívánságára rendelkezésére bocsátja a tulajdonát képező szálláshelyprogram, vendégfogadás és kezelés szoftverjét, amelyért külön díjat nem számít fel, kivéve a szerzők részére fizetendő szerzői jogdíjat, valamint az installálás járulékos költségeit stb. Ennek nagyságrendje egyszeri kb.100.000,- Ft. Feltétele megfelelő PC, ill. hardware megléte, illetőleg alkalmazása. Licencijogosult természetesen a már meglévő szoftverjét is használhatja.
6. Licenciaadó licencijogosultnál annak kívánságára 2 éven belül bevezeti az ISO 9001:2000 minőségbiztosítási rendszert. A rendszer bevezetésének felkészítését magára vállalja és ezért licencijogosult egyszeri kedvezményes díjat fizet, amely tartalmazza:
- a Minőségbiztosítási kézikönyv elkészítését, ill. kiegészítését,
  - a folyamatleírások elkészítését, illetőleg adaptálását licencijogosult területére,
  - a vezetők és dolgozók felkészítését, és betanítását az ISO 9001:2000 alkalmazására,
  - az utasítások leírását, illetőleg licencijogosult feltételeire történő adaptálását,
  - az előaudit költségeit,

de nem tartalmazza a végleges auditálás egyszeri költségeit, és a minőség tanúsításról szóló kiállítandó okirat költségét, melyet licenciaadó auditora készít el, és mint a kempinglánc egy további tagjának jutányosan, közvetlenül számlázza licencijogosultnak.

7. Licenciaadó a lánc és tagjainak reklámozására egyedi és közös színvonalas kiadványokat készít, szerepelteti reklámkiadványokban, valamint az ismertebb európai kempingkatalógusokban és szakirodalomban licencijogosult szolgáltatásait is, valamint a különböző nyugat-európai és hazai idegenforgalmi vásárokon azokat a potenciális vendégek részére személyesen teríti. Az egyedi kiadvány költsége licencijogosultat terheli, míg a közös kiadványt és a vásári megjelenéseket a közös költségből fizeti a licenciaadó.
8. Licencijogosult részt vesz licenciaadó szervezésében a Magyar Kempingek Szakmai Szövetségében, ezzel hozzájárul a kiadvány és a vásárokon való részvétel közös költségének csökkentéséhez.

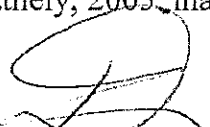


9. Licenciaadó a franchise szerződést csak licencijogosultnak felróható okok miatt mondhatja fel a következő esetekben:
- VI/2., és VI/4. pontokban rögzített fizetési kötelezettségek 6 hónapos elmaradása esetén,
  - ISO 9001:2000. minőségbiztosítási rendszert bevezetés esetén licencijogosult nem tartja be, és ezzel veszélyezteti az egész Castrum Csoport minőségi tanúsításának folyamatosságát,
  - licenciaadó működését és franchise-t érintő javaslatokat nem veszi figyelembe, olyan tevékenységet folytat, amivel a bejáratott "CASTRUM" nevet a nemzetközi piacon lejáratja, és ezen magatartásán licenciaadó kétszeri írásbeli felszólítására sem változtat.


### VII. Egyéb rendelkezések

1. A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk. rendelkezései az irányadók.
2. Amennyiben a felek között vita merül fel, úgy a vitás kérdéseket békés úton kívánják egymás között rendezni, ha ez nem lehetséges, úgy alávetik magukat a Magyar Kereskedelmi és Iparkamara mellett szervezett Állandó Választott Bíróság kizárólagos hatáskörének és illetékességének.

Keszthely, 2005. május

  
 \_\_\_\_\_  
 licenciaadó:

  
**CASTRUM RT**  
 Idegenforgalmi Részvénytársaság  
 8360 Keszthely, Martinovics u. 1/B.  
 Adószám: 11947792-2-20

  
 \_\_\_\_\_  
 licencijogosult:

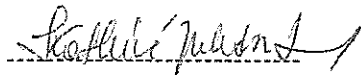
  
**THERMALCAMPING  
 CASTRUM**  
 H-4220 HAJDÚBÖSZÖRMÉNY, UZSOK TÉR 1.  
 Adószám: 13146913-2-09

SZÁNDÉKNYILATKOZAT

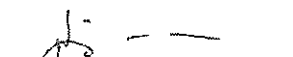
Hajdúböszörmény Város Önkormányzata (4220 Hajdúböszörmény, Bocskai tér 1.), képviselőjében: Kathiné Juhász Ildikó polgármester,  
 CASTRUM Idegenforgalmi Rt. (8360 Keszthely, Martinovics u. 1/B), képviselőjében: Dr. Réfi Antal vezérigazgató,  
 továbbá a Hajdúböszörményi Városgazdálkodási Kft. (4220 Hajdúböszörmény, Radnóti u. 1.), képviselőjében Will Csaba ügyvezető igazgató a következő szándéknyilatkozatot tesszük:

1. 2004. május 1-i határidővel meg kívánjuk valósítani Hajdúböszörményben a termálcamping beruházást.
2. A Hajdúböszörményi Városgazdálkodási Kft. 3 millió Ft törzstőkével közös tulajdonú Kft.-t hoz létre a Castrum Rt-vel „Hajdúböszörményi Castrum Termálcamping Kft.” néven.
3. A fejlesztést elsősorban pályázat útján elnyert támogatásból kívánjuk megvalósítani, a megvalósítás érdekében Hajdúböszörmény Város Önkormányzata pályázatot nyújt be a Miniszterelnöki Hivatal Nemzeti Területfejlesztési Hivatala által meghirdetett, a térség- és település-felzárkóztatási célú előirányzat központi előirányzata támogatására, illetve az Észak-Alföldi Regionális Fejlesztési Tanács kiírásában megjelenő, decentralizált térség- és település-felzárkóztatási célú előirányzat 2003. évi támogatására.
4. Amennyiben bármelyik pályázat nyer, úgy a camping leendő területén a beruházást az önkormányzat indítja meg saját erőből, illetve a pályázat útján nyert pénzből, és a területet térítésmentesen 99 évre használatba adja a megalakított Hajdúböszörményi Castrum Termálcamping Kft-nek üzemeltetés céljára, és a pályázati elidegenítési határidő lejártá után apportálja be a területet a Hajdúböszörményi Castrum Termálcamping Kft-be.
5. Ha pályázati úton nem nyer támogatást az önkormányzat, akkor az eredetileg benyújtott, és a testület által elfogadott üzleti terv alapján a Hajdúböszörményi Castrum Termálcamping Kft. végzi el a beruházást, melynek finanszírozása egyéb források igénybevétele (pl. hitelfelvétel, apport útján) történik. Az üzemeltetést szintén a közös tulajdonú Kft. látja el.
6. A további részletekre kiterjedő együttműködési megállapodás a későbbiekben kerül aláírásra, melyet Hajdúböszörmény Város Önkormányzata a 2003. szeptemberi képviselőtestületi ülésen tárgyal.

Zalakaros, 2003. augusztus 7.



Kathiné Juhász Ildikó

  
 Will Csaba

Hajdúböszörményi  
 Városgazdálkodási Kft.  
 Hajdúböszörmény

  
 Dr. Réfi Antal  
  
 Idegenforgalmi Részvénytársaság  
 H-8360 Keszthely, Bem u. 3.





**Castrum Idegenforgalmi Kft.**

8360 Keszthely, Martinovics u. 1/B.

Tel./Fax: 83-314-422

e-mail: [info@castrum.eu](mailto:info@castrum.eu), <http://www.castrum.eu>

Zala M. Bíróság mint Cégbíróság; Cg:20-09-067020

Képvt.: Dr. Réfi Antal ügyvezető-igazgató

Adószám: 13595379-2-20

**Hajdúböszörményi Városgazdálkodási Kft.****Gulya Mátyás Ügyvezető Úr részére**

Hajdúböszörmény 4220

Radnóti u. 1.

**Tisztelt Gulya Mátyás Úr !**

Hivatkozással a 2014. április 15. napi személyes találkozásunkra, küldjük a Hajdúböszörményi Castrum Termálkemping Kft.-vel kapcsolatos előzetes anyagokat, és a javasolt megoldási eljárást.

Az előzményekről néhány szót írnék a tisztább érthetőség érdekében:

A Castrum Campinglánc 1982-ben indult, és azonos franchise alapján az országban 12 Castrum Camping épült és üzemelt.

A Hajdúböszörményi Város Önkormányzata 2003. január hónapban történt megkeresésére, a Castrum Idegenforgalmi Rt. (ma Kft.) 2003. február hónapban ajánlatot küldött Katiné Juhász Ildikó polgármester asszonynak egy Castrum franchise alapján létesítendő kemping létrehozására és annak üzemeltetésére. Az Önkormányzat az ajánlatot, majd az ennek alapján készült üzleti tervet elfogadta, és a beruházás megindítása mellett döntött.

Amint az a 2003. augusztus 07. napján kelt szándéknyilatkozatban szerepel, a Castrum Rt. javaslatára, majd a felek közös megegyezése alapján az a döntés született, hogy a 80 %-os pályázati támogatás lehetősége miatt, a Hajdúböszörményi Castrum Termálkemping Kft. helyett végül az Önkormányzat pályázzon. Ez volt az oka annak, hogy a kemping olyan társaságként indult, amelynek törzstőkéje 3.000 eFt lett, 97%-os közvetett önkormányzati tulajdonnal.

A későbbiekre vonatkozóan a felek egyrészt úgy állapodtak meg, alátámasztja ezt a szándéknyilatkozat 4. pontja is, hogy a pályázati elidegenítési határidő (10 év) lejártá után az Önkormányzat a kempingnek helyet adó ingatlant beapportálja a Hajdúböszörményi Castrum Termálkemping Kft.-be.

Másrészt a felek által megállapításra került, a Castrum Rt. franchisehoz kapcsolódó vagyoni jogának értéke, az eredeti elképzelés szerinti 144.000 eFt összegű teljes apportlista 20%-ának megfelelő 28.800. eFt összegben. A Castrum Rt.-t továbbá a beruházás lebonyolításáért, a nettó 118.000. eFt összegű beruházás értékének a 10%-a illette volna meg. A beruházás lebonyolításáért járó díj a Castrum Rt.-nek nem került kifizetésre, mert a felek megállapodása

alapján, ez szintén az apportlistába került volna beszámításra, emelve így a Castrum Rt. társaságban szerzett üzletrésének mértékét.

A fentiek alapján rendelkezik tehát úgy a 2005. május hónapban kelt franchise szerződés VI/2. pontja, hogy a Castrum Kft. vagyoni értékű jogát beapportálva 1.200 eFt összegű tőkeemelést jogosult végrehajtani annak érdekében, hogy az induló, a 3.000. eFt összegű törzstőkéhez viszonyított 3% mértékű üzletrésze, 28,57 % mértékre (pontosan számolva 28,4%-ra) emelkedjen.

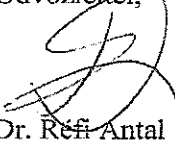
Ez az arány a felek megegyezése alapján, a területapport, a franchise díj és a bonyolítási díj apportjának megvalósulása után is fennmarad.

Tekintettel arra, hogy a mai napig nem került sor Hajdúböszörményi Castrum Termálkemping Kft. vonatkozásában a felek eredeti elképzelésének és megegyezésének megfelelő, végső tulajdonosi-, és tőkeszerkezet kialakítására, kérjük, hogy Kiss Attila Polgármester Urat a részletekről előzetesen tájékoztatni szíveskedjen.

A helyreállítási eljárás menetének, feltételrendszerének kidolgozásában, személyes egyeztetés keretében, természetesen szívesen részt veszünk, illetve állunk rendelkezésre.

Keszthely, 2014. április 22.

Üdvözlettel,

  
Dr. Réfi Antal  
ügyvezető

  
CASTRUM KFT.  
CASTRUM Idegenforgalmi Kft.  
8360 Keszthely, Martinovics u. 1/B.  
Adószám: 13395379-2-20



Hajdúböszörményi Vagyongazdálkodási Zrt.  
4220 Hajdúböszörmény Bocskai tér 4.

**a Hajdúböszörményi Castrum Termálkemping Idegenforgalmi Szolgáltató és Kereskedelmi Kft.-ben elővételi jog érvényesítéséről**

**Tisztelt Képviselő Testület!**

A városban működő Hajdúböszörményi Castrum Termálkemping Idegenforgalmi Szolgáltató és Kereskedelmi Korlátolt Felelősségű Társaság tulajdonosi szerkezete az alábbi.

Tag neve	Törzsbetét összege	Tulajdoni részesedés
Hajdúböszörményi Városgazdálkodási Nonprofit Kft.	2 900 000	71,60%
CASTRUM Idegenforgalmi Kft.	1 150 000	28,40%
<b>Összesen:</b>	<b>4 050 000</b>	<b>100%</b>

A Hajdúböszörményi CASTRUM Termálkemping Kft. (továbbiakban: Castrum) működését és gazdasági és tulajdon viszonyait egy 2005-ben kötött franchise szerződés szabályozza.

2014-ben a Castrumban tőkeemelést történt. A Castrum taggyűlése, a 2005. májusban aláírt Franchise Szerződés VI.2. pontjának megfelelően a CASTRUM törzstőkéjét felemelte 1.050.000,- Ft, nem pénzbeli hozzájárulás szolgáltatásával (franchise jog apportálásával) amelynek következtében a Társaság törzstőkéje 3.000.000,- Ft-ról, 4.050.000,- Ft-ra, emelkedett, és ezzel a Castrum részesedése 28,39 %-ra nőtt.

A tőkeemelés kapcsán, a Hajdúböszörményi Vagyongazdálkodási Zrt. (továbbiakban: Vagyongazdálkodási Zrt.) igazgatóságának elnöke és a Castrum vezetői által történt egyeztetés során megerősítést nyert, hogy az Önkormányzat, a korábbi kemping infrastruktúrájának fejlesztését támogató pályázat, maximális támogatás intenzitás kihasználása miatt mondott le időlegesen a tulajdoni rész öt megillető hányadáról. A pályázat előírta, hogy maximálisan hány százalék lehet a nem Önkormányzati érdekkörbe tartozó tulajdoni arány a legmagasabb támogatás intenzitás eléréséhez. A franchise szerződés ezen háttér megállapodást rögzítette írásba, mely alapján visszaáll az elvárt tulajdonosi szerkezet.

A Castrum tulajdonosa Réfi Antal, 2017 decemberében megkereste a Hajdúböszörményi Városgazdálkodási Nonprofit Kft. ügyvezetőjét, mint többségi tulajdonost, hogy felkínálja megvételre a tulajdoni hányadát. A jogügylet, a Hajdúböszörményi Városgazdálkodási Nonprofit Kft. ügyvezetője kötelezettség vállalási határértékét meghaladja, így ebben a kérdésben a Hajdúböszörményi Vagyongazdálkodási Zrt. igazgatósága jogosult dönteni. Tekintettel azonban az Önkormányzat érintettségére – mivelhogy a telek, amelyen a Castrum ingatlanja áll, Önkormányzati tulajdonban van – kérjük, hogy a kérdésben a Képviselő Testület döntsön, illetve hatalmazza fel Polgármester urat, az egyeztetések lefolytatására.

**Hajdúböszörmény, 2018. január 15.**

**Gulya Mátyás**  
az Igazgatóság elnöke

