



Budapest Főváros XXIII. kerület
Soroksári Polgármesteri Hivatal
Jogi és Vagyonkezelési Osztály
1239 Budapest, Grassalkovich út 170.

KÉPVISELŐ - TESTÜLETI ELŐTERJESZTÉS

**Javaslat a Tündéerkert (186681/3 és 186681/4 helyrajzi számú ingatlanok) főépületében
üzemelő büfére vonatkozó bérleti szerződés megkötésére és a 2020. évi bérleti díj
megállapításáról szóló döntés meghozatalára**

Előterjesztő:	Dr. Spiegler Tamás LL.M aljegyző
Az előterjesztést készítette:	Pósán Szilvia ügyintéző Jogi és Vagyonkezelési Osztály
Az előterjesztés előzetesen egyeztetve:	-
Az előterjesztést megtárgyalja:	-
Testületi ülés időpontja:	2019. december 03.
Ellenjegyzők:	Vittmanné Gerencsér Judit osztályvezető Szervezési és Ügyviteli Osztály
Jogi szempontból ellenőrizte:	-

Tisztelt Képviselő-testület!

A T. Képviselő-testület a 180/2019. (IV. 09.) határozatával úgy döntött, hogy a Budapest Főváros XXII. kerület Soroksár Önkormányzatának tulajdonában álló 186681/3 és 186681/4 helyrajzi számú ingatlanok, azaz a Tündérmkert területén található főépületben 8 m² alapterületet – büfé üzemeltetése céljából – bérbe ad J. Á. egyéni vállalkozó kérelmező részére. A bérleti díjat 15.000 Ft/hó + rezsiköltségben állapította meg.

A büfé területére vonatkozó helyiségbérleti szerződés határozott időre, 2019. december 31. napjáig került megkötésre J. Á. egyéni vállalkozóval. 2019. május 27. napján a bérlemény birtokba lett adva J. Á. részére, ahol azóta is üzemelteti a büfét. A jelenlegi bérleti díjat a 2018. évi önköltség számítás alapján fogadta el a Képviselő-testület fenti határozatában.

J. Á. 2019. november 14. napján írásban kérelmezte, hogy továbbra is üzemeltethesse a büfét.

Tájékoztatom a T. Képviselő-testületet, hogy a **nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 11.§ (10) bekezdése** alapján „A nemzeti vagyon hasznosítására vonatkozó szerződés csak természetes személlyel vagy átlátható szervezettel köthető. (...)”

A bérleti szerződés tervezete jelen előterjesztés 1. számú mellékletét képezi, melynek bérbeadási feltételei álláspontunk szerint kellő biztosítékot nyújtanak a bérlemény állagának megóvásához és a rendeltetésszerű használat biztosításához. Mindazonáltal a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (Ptk.) diszpozitív szerződési jogi szabályai lehetővé teszik, hogy a bérleti feltételeket további garanciális rendelkezésekkel egészítsük ki.

A szerződés lényeges tartalmi elemei:

- bérleti díj megállapítása (Képviselő-testület hatáskörébe tartozik)
- szerződés hatálya (2020. december 31-ig)
- karbantartási és állagmegóvási kötelezettség, megsérült elemek pótlása
- arculatkialakítás, átalakítás kizárólag bérbeadó engedélyével
- kizárólag csak büfé üzemeltetése céljából történik a bérbeadás
- teljes kárfelelősség kikötése
- hatósági engedélyek beszerzése és bemutatása
- albérletbe adás tilalma
- nyitvatartási idő meghatározása
- zártkörű rendezvény tilalma
- a büfé és az asztalok területének tisztán tartása nyitvatartási időben
- hozzájárulás székek és asztalok beviteléhez, tárolási engedély saját kárfelelősségre
- írásbeli rendes felmondás kikötése 60 napos felmondási idővel
- azonnali hatályú felmondás kikötése szerződésszegés és kiemelt önkormányzati érdek (beruházások megvalósítása, vis maior esetén)

II.

Javasoljuk, hogy a büfé üzemeltetésével járó bérleti díj meghatározása továbbra is havi elszámolással történjen, annak megállapítása során pedig T. Képviselő-testület az alábbiakban vázolt tényezőkre legyen figyelemmel.

- a) A T. Képviselő-testület korábban a **186681/3 és 186681/4 helyrajzi számú (Tündérmkert) nem önkormányzati rendezvényekre történő igénybevétele esetén**

alkalmazandó használati díjtételeiről szóló 443/2018. (XI.20.) határozata kapcsán vizsgálta a Tündéerkert üzemeltetésének költségét. A Tündéerkert teljes területe vonatkozásában a terület 2019. évi becsült fenntartási költsége napi 124.738,- Ft. Ezen költség napi 10 órányi „aktív” nyitva tartást feltételező, hasznosítható időre arányosított összege 51.974,- Ft. Az épület és a terasz a teljes 28.818 m² területből mindösszesen 276 m² területet foglal magában, ezen területre vetítve a költség megtérülése 10 órában megközelítőleg 3.600,- Ft/óra díjat jelent.

- b) T. Képviselő-testület *561/2015. (X.13.) számú határozata a Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek esetén megállapított bérleti díjat*, mely határozat jelen kérdésben is irányadó lehet. A határozat szerint a „B” övezetbe tartozó üzlethelyiség, iroda bérleti díja 17.544,-Ft / m² / év, míg a pince, raktár, egyéb helyiség bérleti díja 9.465,-Ft / m² / év díjszabásban került megállapításra.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy döntsön a Tündéerkert főépületében található 8m² terület büfé üzemeltetése céljából történő bérbe adásáról, illetve a bérleti díj meghatározásáról.

Határozati javaslatok

Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata Képviselő-testületének/2019. (XII. 03.) határozata a Tündéerkert (186681/3 és 186681/4 helyrajzi számú ingatlanok) főépületében üzemelő büfére vonatkozó bérleti szerződés megkötésére és a 2020. évi bérleti díj megállapításáról szóló döntés meghozatalára

A Képviselő-testület úgy dönt, hogy

A. változat

I. Budapest Főváros XXIII. Kerület Soroksár Önkormányzatának tulajdonában álló 186681/3 és 186681/4 helyrajzi számú ingatlanok, azaz a Tündéerkert területén található főépületben 8 m² alapterületre vonatkozóan – büfé üzemeltetése céljából –szerződést köt J. Á.-val 2020. január 1 – 2020. december 31. határozott időtartamra.

II. a bérleti díjat Ft/hó + rezsiköltség összegben állapítja meg.

III. felkéri a Polgármestert a kérelmező értesítésére és az 1. számú melléklet szerinti bérleti szerződés aláírására, azzal, hogy attól az Önkormányzat érdekeit nem sértő módon eltérhet.

Határidő: 2019. december 31.

Felelős: Bese Ferenc polgármester

B. változat

I. Budapest Főváros XXIII. Kerület Soroksár Önkormányzatának tulajdonában álló 186681/3 és 186681/4 helyrajzi számú ingatlanok, azaz a Tündéerkert területén található főépületben 8 m² alapterületre vonatkozóan – büfé üzemeltetése céljából – nem kíván szerződést kötni.

II. felkéri a Polgármestert a kérelmező értesítésére.

Határidő: 2019. december 31.

Felelős: Bese Ferenc polgármester

Az előterjesztést a Képviselő-testület saját hatáskörben, döntési joggal tárgyalja, a határozati javaslatok elfogadásához egyszerű többség szükséges.

Budapest, 2019. november 15.

Pósán Szilvia
ügyintéző
az előterjesztés készítője

Dr. Spiegler Tamás LL.M
aljegyző
előterjesztő