



Budapest Főváros XXIII. kerület
Soroksár Önkormányzatának
ALJEGYZŐJE

1239 Budapest, Grassalkovich út 170.

KÉPVISELŐ - TESTÜLETI ELŐTERJESZTÉS

**Javaslat a Tündéerkert (186681/3 és 186681/4 helyrajzi számú ingatlanok) főépületében
büfé üzemeltetéséről és a bérleti díj megállapításáról szóló döntés meghozatalára**

Előterjesztő:	Dr. Spiegler Tamás LL.M aljegyző
Az előterjesztést készítette:	Dr. Molnár Mercédesz jogász Jogi és Vagyonkezelési Osztály
Az előterjesztés előzetesen egyeztetve:	-
Az előterjesztést megtárgyalja:	Gazdasági és Közbeszerzési Bizottság Pénzügyi Bizottság Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság
Testületi ülés időpontja:	2019. április 9.
Ellenjegyzők:	Vittmanné Gerencsér Judit osztályvezető Szervezési és Ügyviteli Osztály
Jogi szempontból ellenőrizte:	-

Tisztelt Képviselő-testület!

A T. Képviselő-testület **289/2018. (VII.10.)** határozatával döntött arról, hogy a korábbi molnárszigeti ifjúsági tábort (186681/3 és 186681/4 hrsz.), azaz a Tündéerkertet 2018. szeptember 1. napjától kezdődően nem a Táncsics Mihály Művelődési Ház intézményén keresztül, hanem a Polgármesteri Hivatal Jogi és Vagyonkezelési Osztályán keresztül működteti.

I.

2019. március 13. napján J. Á. kérelmező a Tündéerkert főépületében található, vendéglátás céljára kialakított kiszolgáló egységben büfé kialakítása, illetve üzemeltetése tárgyában nyújtott be kérelmet a Jogi és Vagyonkezelési Osztály felé. Kérelmében előadta, hogy a büfét egyéni vállalkozóként, a nyitvatartási időt a Tündéerkert meghatározott nyitvatartásához igazítva, folyamatosan üzemeltetné, az üzemeltetéssel kapcsolatos valamennyi hatósági engedély beszerzését a kérelmező vállalja. Kérelmében előadta továbbá, hogy a büfében az alábbi termékeket értékesítené: üdítő, sör, chips, csokoládé, ropi, jégkrém, kávé, tea, szendvicsek. Előadta azt is, hogy annak érdekében, hogy vállalkozása rentábilis legyen, az őszi-téli időszakban kisebb nyílt eseményeket szervezne, kifejezetten gyerekeknek (például ünnepekhez kapcsolódó kézműves foglalkozások szervezése a büfé nyitvatartási idejében), melyeket előre egyeztetne a Jogi és Vagyonkezelési Osztállyal.

A Tündéerkert főépülete megközelítőleg 130 fő befogadására alkalmas, ebből 60 férőhely van a teremben, 70 férőhely pedig a teraszon. Téli időszakban kizárólag a teremben biztosítható 60 fős kapacitás áll rendelkezésre. A főépületben található egy 8 m² területű, vendéglátás céljára kialakított kiszolgáló pult, abban konyhaszekrények, mosogató, illetve egy hűtőszekrény is elhelyezésre került, a kiszolgáló helyiség elektromos ellátottsága biztosított, így alkalmasnak bizonyul büfé üzemeltetésére. Jelenleg a főépületben nem üzemel büfé. 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 Tündéerkert főépületében korábban a *Táling 13 Bt.* (székhelye: 1239 Budapest, Táling utca 13.; adószám: 22121712-2-43) üzemeltetett kávézót, büfét, 2015. májusától 2016. májusáig, majd 2018. január 3-tól 2018. június 30-ig bezárólag. A kérdéses időszakokban a Táling Bt. két különálló helyiségbérleti szerződést kötött a korábban a Tündéerkertet működtető Táncsics Mihály Művelődési Házzal. A büfé üzemeltetését továbbra is bérleti szerződés keretében tartjuk megvalósíthatónak.

A bérleti szerződés tervezete jelen előterjesztés 1. számú mellékletét képezi, melynek bérbeadási feltételei álláspontunk szerint kellő biztosítékot nyújtanak a bérlemény állagának megővéséhez és a rendeltetésszerű használat biztosításához. Mindazonáltal a hatályos Polgári Törvénykönyv 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 (2019. december 31-ig)
- óvadék (a Jogi és Vagyonkezelési Osztály javaslata 100.000,- Ft, de ettől a Képviselő-testület eltérhet)
- 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
- 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 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 (Tündéerkert) 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 2018. évi becsült fenntartási költsége napi 132.865,-Ft. Ezen költség napi 10 órányi „aktív” nyitva tartást feltételező, hasznosítható időre arányosított összege 55.360,-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 3.900,- Ft/óra díjat jelent.
- b) A Tánicsics Mihály Művelődési Ház és a Táling 13 Bt. között létrejött, korábbi szerződésekben a bérleti díjak alábbiak szerint alakultak. Mindkét szerződés esetén elmondható, hogy az épületnek mindössze a büfé pultot magában foglaló, 8 m² területű része szolgált a bérleti díj alapjául. A 2015-2016 közötti időszakban havi bruttó 10.000,- Ft összegű bérleti díjat állapítottak meg a felek. A 2018-ban kötött, 6 hónap időtartamra szóló szerződés 700,- Ft/óra bérleti díjat határozott meg, mely a szerződés vonatkozó rendelkezése szerint: „A fizetendő összeg meghatározásának alapja a Bérbeadónál rendszeresített „kulcsnyilvántartási” könyv.”
- c) 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 terület büfé üzemeltetése céljából történő bérbe adásáról, illetve a bérleti díj meghatározásáról.

Határozati javaslat

Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata Képviselő-testületének/2019. (IV.09.) határozata a 186681/3 és 186681/4 helyrajzi számú (Tündérkert) főépületében büfé üzemeltetéséről és a bérleti díj megállapításáról

A Képviselő-testület úgy dönt,

I. hogy Budapest Főváros XXIII. Kerület Soroksár Önkormányzatának tulajdonában álló 186681/3 és 186681/4 helyrajzi számú ingatlanok, azaz a Tündérkert területén található főépületben 8 m² alapterületet – büfé üzemeltetése céljából – bérbe ad J. Á. kérelmező részére.

II. hogy a bérleti díjat ,- Ft/hó összegben állapítja meg.

III. Felkéri a Polgármestert a bérleti szerződés aláírására, azzal, hogy a szerződés aláírásakor az Önkormányzat érdekeit nem sértő módon eltérhet.

Határidő: április 30.

Felelős: Geiger Ferenc polgármester

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

Budapest, 2019. március 25.

Dr. Molnár Mercédesz
jogász
az előterjesztés készítője

Dr. Spiegler Tamás LL.M
aljegyző
előterjesztő

Melléklet: