

Száma: 4287-32/2010.

Előkészítők: Dr. Éles András polgármester,
Dr. Kiss Imre aljegyző, Borbély Istvánné igazgatási
ügyintéző, Füz Péterné vagyonkezelési és hasznosítási
ügyintéző

Az előterjesztés törvényességi ellenőrzője:
Szűcsné dr. Sebestyén Irén jegyző

ELŐTERJESZTÉS

a Kéký Lajos Városi Múvelődési Központ (4080 Hajdúnánás, Köztársaság tér 6. szám) büfé üzemeltetésére vonatkozó bérleti szerződésének elfogadására

A Kéký Lajos Városi Múvelődési Központ (4080 Hajdúnánás, Köztársaság tér 6. szám) intézményvezetője a büfé üzemeltetésére megkötendő bérleti szerződés-tervezetet mellékelten ismét - jóváhagyás céljából - megküldte a képviselő-testület részére.

Hajdúnánás Városi Önkormányzat Képviselő-testülete a 30/2009. (II. 12.) számú Képviselő-testületi Határozat 4. francia bekezdésében foglaltak szerint az intézmény a büfé üzemeltetésére megkötendő bérleti szerződés-tervezetet 2009. június 08-án - jóváhagyás céljából - megküldte a képviselő-testület részére, mely bérleti szerződést az intézmény a Termál-Balati Kft-vel (4080 Hajdúnánás, Munkácsy u. 11. szám, ügyvezető igazgatója Tóth Sándor) kívánta megkötni.

A bérleti szerződés-tervezet 5. pont 4. francia bekezdése tartalmazta, hogy a „Tömény italok és egyéb alkohol árusítása a napi nyitva tartás során csak 18 óra után, ill. hétvégén a rendezvények alkalmával engedélyezett.” Ez a rendelkezés ellentétes volt az üzletek működésének rendjéről, valamint az egyes üzlet nélkül folytatható kereskedelmi tevékenységek végzésének feltételeiről szóló 133/2007. (VI. 13.) Kormányrendelet (továbbiakban: Kr.) 15. § (5) bekezdésével, mely szerint a melegkonyhas vendéglátó üzlet kivételével tilos szeszes italt kimérni nevelési, nevelési-oktatási, egészségügyi, gyermek- és ifjúságvédelmi intézmény bármely bejáratától számított 200 méteres közúti (közterületi) távolságon belül.

Ahhoz, hogy szeszes ital árulható legyen a büfében, meg kell vizsgálni, hogy a büfé helyén melegkonyhas egység kialakítására van-e lehetőség. De elgondolkodtató az, hogy egy kulturális intézményben melegkonyhas egység kerüljön kialakításra.

A bérleti szerződés-tervezet 6. pont 1. francia bekezdése tartalmazta, hogy „A Hajdúnánás Városi Önkormányzat Képviselő-testülete 30/2009 (II. 12.) sz. határozata alapján jelen szerződés időtartama alatt a bérlő nem fizet bérleti díjat, mert a büfé kialakításának költségeit bérbe adó beszámítja a bérleti díjba.”

A 30/2009. (II. 12.) számú Képviselő-testületi Határozat 3. francia bekezdésében foglaltak szerint a beruházás költségeihez az önkormányzat semmilyen formában és mértékben nem járult hozzá.

A képviselő-testület a 2009. június 17-ei ülésén ismét tárgyalta a kérelmet. Az intézmény akkori kérelméhez mellékelte a Hajdú Pallér Bt. (4080 Hajdúnánás, Dorogi u. 2. szám) HP 2008/34. számú terve alapján a Hungaro-Épker Kft-től (4080 Hajdúnánás, Bocskai u. 86/a. szám) kért árajánlatot, mely árajánlatban a büfé átalakításának összköltsége 2.202.100,- Ft + 20 % ÁFA, azaz 2.642.520,- Ft (2009. július 01-től 2.202.100,- Ft + 25 % ÁFA, azaz 2.752.625,- Ft) volt, illetőleg becsatolt egy beazonosíthatatlan másik ajánlatot is 2.545.030,-Ft összegben.

Az előterjesztés határozati javaslatának A./ változata szerint bérleti szerződés azzal a módosítással került előterjesztésre, hogy a bérleti szerződés-tervezet 5. pont 4. francia bekezdése alapján „Tömény italok és egyéb alkohol árusítása tilos.” Az előterjesztés B./ változata a szerződést el nem fogadásáról szölt. A képviselő-testület a 202/2009. (VI. 25.) számú Képviselő-testületi Határozata arról szölt, hogy az előterjesztés határozati javaslatának sem az A.), sem a B.) változata nem kapta meg az elfogadásához szükséges szavazattöbbséget.

A fenti előzmények után került ismételt benyújtásra a kérelem a képviselő-testület részére.

A mellékelte tervezet a korábbiakkal ellentétben nem tartalmazza, hogy az intézmény a bérleti szerződést kivel kívánja megkötni.

Az önkormányzati vagyonról és az arról való rendelkezési jog gyakorlásáról szóló 21/2005. (V. 25.) Önkormányzati Rendelet módosítására és egységes szerkezetbe foglalására megalkotott 18/2009. (IX. 28.) Önkormányzati Rendelet (a továbbiakban Ör.) 1. § (2) bekezdés b.) pontja szerint a rendelet hatálya a végrehajtás vonatkozásában kiterjed az önkormányzat intézményeire. Az Ör. 10. § (3) bekezdése alapján az önkormányzat tulajdonában lévő 1 millió Ft értékhatár feletti vagyontárgyakat a képviselő-testület által elfogadott szabályzatban előírt versenytárgyalás útján lehet elidegeníteni, használatának, illetve hasznosításának jogát átengedni a legjobb ajánlatot tevő részére. A versenytárgyalást a Polgármesteri Hivatal bonyolítja le.

Az Ör. 12. § (3) bekezdése értelmében a használati jogot gyakorló intézmény, Polgármesteri Hivatal, valamint más vagyonkezelő szervezet a rábízott forgalomképtelen és korlátozott forgalomképes vagyont határozott idejű bérbeadás útján az alapfeladatainak sérelme nélkül hasznosíthatja. Az ebből származó bevétel a hasznosítót illeti meg. Az Ör. 12. § (4) bekezdése alapján az 1 évig terjedő bérbeadáshoz a képviselő-testület ágazatilag illetékes bizottsága, az 1-5 évig terjedő, valamint az 1 évig terjedő ismételt bérbeadáshoz a képviselő-testület hozzájárulása szükséges. A bérleti szerződéseket az intézmény vezetője, a polgármester, illetőleg más vagyonkezelő szervezet vezetője jogosult megkötöni, a szükséges esetekben az illetékes bizottság, illetőleg a képviselő-testület hozzájárulásában foglalt feltételeknek megfelelően.

A bérleti szerződés-tervezet áttekintése megtörtént, a szükségesnek ítélt módosításokat az alábbiak szerint részletezem:

- 1./ A bérleti szerződés-tervezet 2. pontja az alábbiakkal egészült ki: „A büfé helyiség bérleti díja: bruttó 35.000 Ft/hó (az összeg évente az infláció mértékével növekszik), A bérleti jogviszony határozott időtartamra jön létre.”

A képviselő-testület 30/2009. (II. 12.) számú Képviselő-testületi Határozat 1. francia bekezdésében foglaltak szerint javaslom, hogy a bérleti szerződés-tervezet 2. pontja kerüljön kiegészítésre azzal, hogy a bérleti jogviszony **5 éves** határozott időtartamra jön létre.

- 2./ A bérleti szerződés-tervezet 4. pont 5. francia bekezdésének szövege módosult: „A különböző rendezvények lebonyolítása során a **bérlő engedélye nélkül** más vendéglátó ipari szolgáltatást végző vállalkozást, ill. **tevékenységet** nem engedélyez a művelődési központ területén.”

helyett

„A különböző rendezvények lebonyolítása során a **bérlővel történő egyeztetés nélkül** más vendéglátó ipari szolgáltatást végző vállalkozást – **kifejezetten büfé szolgáltatásra vonatkozó tevékenységet** – nem engedélyez a művelődési központ területén.” szövegrész került.

- 3./ A bérleti szerződés-tervezet 4. pont 6. francia bekezdésének szövege módosult: „A szervezésében megvalósuló, a művelődési központ épületén kívüli rendezvények **vendéglátói szolgáltatásait is kizárólag a bérlő végezheti.**”

helyett

„A szervezésében megvalósuló, a művelődési központ épületén kívüli rendezvények **büfé szolgáltatásait a bérlővel egyeztetve végzi. Egyéb vendéglátó-ipari szolgáltatásokat, ezeken a programokon a bérlő nem korlátozhat.**” szövegrész került.

- 4./ A bérleti szerződés-tervezet 5. pont 4. francia bekezdésének szövege módosult: „Szeszes italok kimérését a vállalkozó, a hatályos jogszabályok betartásával az engedélyező hatóságok előírásainak, korlátozásainak betartása mellett végezheti.”

E rendelkezések nem ellentétesek a Kr. 15. § (5) bekezdésével.

- 5./ A bérleti szerződés-tervezet 6. pontja az alábbi francia bekezdésekkel egészült ki:
6. franciabekezdés szerint: „Ha a művelődési központ színháztermét és egyéb helyiségeit a lakosság részére nyitott rendezvény (bál, konferencia stb.) céljára más szervezet, intézmény, egyesület magán személy, stb. kibéri, akkor, a mint **bérlő** a büfé szolgáltatáson kívüli egyéb vendéglátó-ipari szolgáltatásokat ezeken a rendezvényeken nem akadályozhatja és nem korlátozhatja. Ugyanakkor ezeken a rendezvényeken a büfé szolgáltatás nyújtásával a **bérlő** elsőbbséget élvez.”

- 6./ 7. franciabekezdés szerint: „A bérlő a művelődési központtal történt előzetes egyeztetés után, önállóan, vagy a művelődési központtal közösen szervezhet kulturális és/vagy szabadidős programokat. Ezeknek a

programoknak illeszkedniük kell a művelődési központ feladatellátásához.”

7./ 9. francia bekezdés szerint: „A bérlő a bérbeadó hozzájárulása nélkül más személynek a büfé üzemeltetését át nem adhatja, a tevékenységet a bérbeadó hozzájárulása nélkül nem változtathatja meg.”

8./ A bérleti szerződés-tervezet 6. pont 10. francia bekezdése szerint: „A szerződés lejártakor, kölcsönös melegegedettséget esetén a bérbeadó elsőbbségi lehetőséget biztosít bérbevevő számára a szerződés meghosszabbítására.”

Álláspontom szerint ez ellentétes a Ör. 10. § (3) bekezdésével, így javaslom ennek módosítását.

Meg kívánom jegyezni, hogy a bérleti szerződés megkötését és a büfé kialakítását nem támogatom. Különösen veszélyesnek ítélem a bérleti szerződés 4. pontjának utolsó francia bekezdését, amely a bérlő és bérbe adó közötti összhang esetén a városi rendezvényekre a bérlő kizárólagosságú árusítási jogosultságát biztosítaná. Nincs például szabályozva a „Művelődési Központ épületén kívüli” fogalom.

Hangsúlyozom, hogy ismervé a Művelődési Központ igazgatójának e tekintetben vázolt terveit, a terület alkalmatlan a cél megvalósítására, a jelenlegi használat gyakorlatát ellehetetleníti, a Művelődési Központban tartott rendezvényeket megdrágítja.

A leírtak alapján előterjesztem az alábbi

HATÁROZATI JAVASLAT - ot:

A./ változat

Hajdúnánás Városi Önkormányzat Képviselő-testülete a Kéký Lajos Városi Művelődési Központ igazgatójának büfé üzemeltetésére vonatkozó kérelméhez készült előterjesztés megismerve úgy határoz, hogy Kéký Lajos Városi Művelődési Központban (4080 Hajdúnánás, Köztársaság tér 6. szám) lévő büfé üzemeltetésére és átalakítására kötendő bérleti szerződést nem hagyja jóvá.

Felkéri a polgármestert, hogy a határozatban foglaltakról a Kéký Lajos Városi Művelődési Központ (4080 Hajdúnánás, Köztársaság tér 6. szám) igazgatóját értesítse.

Felelős: Dr. Éles András polgármester

Határidő: 2010. március 25.

B./ változat

Hajdúnánás Városi Önkormányzat Képviselő-testülete az önkormányzati vagyonról és az arról való rendelkezési jog gyakorlásáról szóló 21/2005. (V. 25.) Önkormányzati Rendelet módosítására és egységes szerkezetbe foglalására megalkotott 18/2009. (IX. 28.) Önkormányzati Rendelet 10. § (3) bekezdése, valamint a 12. § (3) és (4) bekezdései alapján a Kéký Lajos Városi Művelődési Központban (4080 Hajdúnánás, Köztársaság tér 6. szám) lévő büfé üzemeltetésére és átalakítására, 5 éves határozott időtartamra kötendő bérleti szerződéshez hozzájárul az alábbi feltételekkel:

- az intézmény köteles a bérleti jogot meghirdetni és a jelentkezők közül versenytárgyalás útján dönteni a bérlő személyéről,
- a kiinduló licit bérleti díj 35.000,- Ft/hó legyen,
- a versenytárgyalást követően kialakult, a bérleti szerződésben rögzített bérleti díjat évente az infláció mértékével növelni kell.

Felkéri a polgármestert, hogy a határozatban foglaltakról a Kéký Lajos Városi Művelődési Központ (4080 Hajdúnánás, Köztársaság tér 6. szám) igazgatóját értesítse.

Felelős: Dr. Éles András polgármester

Határidő: 2010. március 25.

Hajdúnánás, 2010. március 10.

Dr. Éles András
polgármester