



## ETYEK NAGYKÖZSÉG POLGÁRMESTERE

H-2091 Etyek, Körpince köz 4.

Telefon: 06-22/353-633; 06-22/353-698

E-mail: [polgarmester@etyek.hu](mailto:polgarmester@etyek.hu)

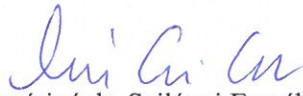
### ELŐTERJESZTÉS

Etyek Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testületének  
2023. november 29-ei rendes ülésére

#### **Javaslat az Etyek, Körpince köz 4. szám alatti üzemi konyha és ebédlő önkormányzati tulajdonú helyiség hasznosítására**

**Előterjesztő:** Zólyomi Tamás polgármester

**Törvényességi szempontból ellenőriztem:**

  
Mecsériné dr. Szilágyi Erzsébet  
jegyző

**Előterjesztést készítette:** dr. Jeney-Hudák Mariann jogi referens

**Pénzügyi ellenjegyző:** Sávai Rita Pénzügyi csoportvezető

**Előterjesztés mellékleteinek felsorolása:**

- szerződéstervezet
- tárgyi eszköz lista

**Előterjesztést tárgyaló bizottságok felsorolása:**

- Pénzügyi és Stratégiai Bizottság

**Előterjesztés nyilvános vagy zárt ülésen való tárgyalása:** nyílt

**Előterjesztésről való döntés formája:** egyszerű többség

**Előterjesztés készítéséhez felhasznált jogszabályok felsorolása:**

- a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény
- Etyek Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testületének 7/2017. (II.17.) önkormányzati rendelete

**Tisztelt Képviselő-testület!**

Etyek Nagyközség Önkormányzata tulajdonában áll az Etyek, Körpince köz 4. szám alatti ingatlan, amely elkülönített és külön bejárattal rendelkező helyiségében üzemi konyha és ebédlő került kialakításra, a helyiség korábbi bérlője, a Bacchus Bt. által.



A Bacchus Bt. a tárgyi helyiségben a helyi lakosságot, valamint a településre látogatókat közvetlenül kiszolgáló „Éttermi, mozgó vendéglátás” gazdasági tevékenységet folytat, amely tevékenységhez valamennyi személyi és tárgyi feltételt biztosít. A vendéglátás keretében naponta átlagosan 120 adag meleg étel elkészítése történik, emellett a helyiség ebédlő részében asztalok és székek biztosításával az egyidejű helyben fogyasztás is lehetséges.

A fentiek mellett Bacchus Bt. érvényes és hatályos szerződéssel rendelkezik a Segítő Kéz Alapszolgáltató Szociális Intézmény által szociális étkeztetésben részesülő ellátottak részére munkanapokon a 37/2014. (IV.30.) számú EMMI rendeletben rögzített normáknak megfelelő egyszeri meleg étkezés biztosítására. E szerződésben a felek külön pontban rögzítették, hogy az étel előállítására az Önkormányzat tulajdonában álló Etyek, Körpince köz 4. szám alatti helyiségben kerül sor.

A Bacchus Bt. bérleti szerződése megszűnt, tekintettel arra, hogy az abban kikötött határozott időtartam lejárt. A Bacchus Bt. ezt követően jelezte igényét a helyiség további bérbevételére. A vonatkozó jogszabályok alapján nem kizárt a helyiség pályázat útján történő hasznosítása, azonban ez az eset összes körülményeinek figyelembevételével nem indokolt az alábbi okokból.

A helyiség bérlőjének a tevékenység végzése során meg kell felelnie különböző szakági jogszabályokban, így többek közt a vendéglátó-ipari termékek előállításának és forgalomba hozatalának élelmiszerbiztonsági feltételeiről szóló 62/2011. (VI. 30.) VM rendeletben foglalt feltételeknek. Sem a feltételeknek való megfeleléshez, sem magához a tevékenység folytatásához szükséges eszközökkel az Önkormányzat nem rendelkezik, annak biztosítása csak jelentős anyagi ráfordítással lehetséges. A Bacchus Bt. tulajdonában álló eszközök nélküli üres helyiség bérbeadása esetén jelentős bérleti díj emelkedés nem várható, a tárgyi gazdasági tevékenység biztosításának előírása pedig a bérlők személyi körét leszűkíti. Lényeges körülmény továbbá, hogy a bérlő személyében történő változás esetén a szociális étkeztetés biztosításának feltételeit biztosítani kell az Önkormányzatnak.

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban: Nvt. ) 11. § (16) bekezdésében foglaltak szerint törvényben, valamint a helyi önkormányzat tulajdonában álló nemzeti vagyon tekintetében törvényben vagy a helyi önkormányzat rendeletében meghatározott értékhatár feletti nemzeti vagyont hasznosítani – ha törvény kivételt nem tesz – csak versenyeztetés útján, az összességében legelőnyösebb ajánlatot tevő részére, a szolgáltatás és ellenszolgáltatás értékarányosságával lehet. Az Nvt. 16.§ (1) bekezdés a)-q) pontja és a (2)-(4) bekezdései sorolják fel azokat a külön törvényeket, amelyek az egyes nemzeti vagyonba tartozó vagyonelemekre vonatkozóan tartalmaznak részletes szabályokat, ezek között szerepel a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Lakástörvény) is. Ezek a törvények az előbbieken idézett Nvt. 11. § (16) bekezdése szerint akár kivételi eseteket is megfogalmazhatnak a versenyeztetés kötelezettsége alól. Mint ismert, a Lakástörvény felhatalmazást ad az önkormányzatnak, hogy a rendeletében határozza meg a helyiségbérlet bérbeadásának feltételeit is. A felhatalmazás alapján a hatályos - 7/2017. (II.17.) számú - a lakások és helyiségek elidegenítéséről és bérletéről szóló önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Lakásrendelet) a helyiségek hasznosítására vonatkozóan az Nvt. általános szabályaitól eltérő kivételszabályról rendelkezik az alábbiak szerint:

„25. § A bérbeadó a helyiséget pályázati eljárás nélkül adja bérbe, ha:

...

d) ... a bérbeadás körülményei a lehetséges bérlő személyének megválasztását olyan jelentős módon vagy mértékben korlátozzák, hogy a versenyeztetésből származó előnyök nem biztosíthatóak.

Tekintettel egyrészt arra, hogy a helyiségek esetében a hatályos Lakásrendelet megteremti a jogalapot a pályázat nélküli hasznosításra, másrészt arra, hogy a tárgyi helyiség esetén a hivatkozott szakaszban írt körülmények megvalósulnak, javasolt a helyiséget továbbra is a korábbi bérlőnek, azaz a Bacchus Bt.-nek bérbeadni.

Kérem a T. Képviselő-testületet, hogy döntsön a határozati javaslatban foglaltakról!

Etyek, 2023. november 23.

**Zólyomi Tamás**  
polgármester



## Határozati javaslat

### Etyek Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testületének ..../2023. (...) határozata

#### Az Etyek, Körpince köz 4. szám alatti üzemi konyha és ebédlő hasznosítása

Etyek Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete:

1. a Bacchus Bt. részére 5 év határozott időre szóló bérleti jogviszony keretében kívánja hasznosítani az Etyek, Körpince köz 4. szám alatti üzemi konyha és ebédlő önkormányzati tulajdonú helyiséget.
2. az ingatlan minimális bérleti díjának összegét nettó.....,- Ft + ÁFA/hó összegben határozza meg.
3. felkéri a polgármestert a határozat melléklete szerinti tartalmú bérleti szerződés aláírására.

**Felelős:** Zólyomi Tamás polgármester

**Határidő:** szerződés aláírására: 15 nap

## Helyiségbérleti szerződés

Mely létrejött egyrészről

**Etyek Nagyközség Önkormányzata** (székhely: 2091 Etyek Körpince köz 4.; törzskönyvi azonosító szám: 727068; adószám: 15727062-2-07; KSH statisztikai számjel: 15727062-8411-321-07; képviseli: Zólyomi Tamás polgármester), mint **Bérbeadó**

másrészről

**Bacchus Bt.** (székhely: 2091 Etyek, Mester u. 65., cégjegyzékszám: 07-06-001306, adószám: 22015796-2-07 képv.:Szakáll Pál vezető tisztségviselő ) mint **Bérlő** - a továbbiakban együttesen Felek -között - alulírott napon az alábbi feltételek mellett:

### ELŐZMÉNYEK

Felek egymással 2008.12.31. napján bérleti szerződést kötöttek a jelen szerződés tárgyát képező bérlemény „éttermi, mozgó vendéglátás” tevékenység céljából történő bérbevitelére. Felek a szerződést 2012.11.23. napján módosították. Bérbeadó a tevékenység végzéséhez szükséges eszközökkel nem rendelkezett, a helyiség felújítására és felszerelésére Bérlő részéről került sor, egy korábbi bérleti szerződés hatálya alatt. A 2008.12.31. napján kötött szerződés megszűnésére és a jelen szerződésben foglaltakra figyelemmel Felek az alábbi szerződést kötik.

### I. A bérleti szerződés tárgya és tartalma

1. Felek megállapítják, hogy Bérbeadó kizárólagos tulajdonában áll a bérlet tárgyát képező, Etyek, Körpince köz 4. szám alatti ingatlan (Hrsz. 1006/11) külön bejárattal rendelkező üzemi konyha és ebédlő helyisége. (a továbbiakban: bérlemény)
2. Bérbeadó Etyek Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testületének .../2023. (XI.29.) számú határozata alapján öt éves határozott időtartamra bérbe adja, Bérlő pedig bérbe veszi az 1. pontban megjelölt bérleményt jelen szerződésben foglaltak szerint.
3. A bérlet kezdő időpontja 2023.11. 30. napja.
4. Felek rögzítik, hogy Bérlő jelenleg is a bérlemény birtokában van, így külön birtokátruházásra nincs szükség.
5. Felek a bérleti díjat havi ..... Ft/m<sup>2</sup>/hó + áfa (összesen bruttó ..... Ft) összegben állapítják meg. A bérlő a bérleti díjat minden hó 15. napjáig köteles – számla ellenében – a bérbeadó számlájára átutalni.
6. A fenti bérleti díj nem tartalmazza a közüzemi díjakat (víz, szennyvíz, gáz és elektromos fogyasztás, stb. díjait), melyeket Bérlő a Bérbeadónak külön elszámolás alapján köteles számla ellenében havonta a számla kiállítását követő 8 napon belül megfizetni. A személyszállítás költségét Bérlő közvetlenül viseli, erre vonatkozóan külön szerződéssel rendelkezik a szolgáltató felé. A közüzemi díjak megfizetése elmulasztásának ugyanaz a jogkövetkezménye, mint a bérleti díj nemfizetésének.
7. Bérbeadó szavatol azért, hogy harmadik személynek a bérleményre vonatkozóan nem áll fenn olyan joga, amely a bérlőt a használatban korlátozza vagy megakadályozza.
8. Bérlő a bérleményben „éttermi, mozgó vendéglátás” tevékenységet kíván folytatni. Felek rögzítik, hogy Bérlő egy korábban hatályos bérleti szerződés időtartama alatt a helyiséget a tevékenység végzéséhez szükséges eszközökkel berendezte. Az eszközlístát jelen szerződés 1. számú melléklete tartalmazza. Ez előbbieken felsorolt eszközök Bérlő kizárólagos tulajdonát képezik.



9. Bérelő a bérleményt a „éttermi, mozgó vendéglátás” céljából veszi bérbe, a bérelő csak a bérbeadó előzetes, írásbeli hozzájárulásával változtathatja meg a bérelt helyiségben folytatott tevékenységét. Abban az esetben, ha a tevékenységet a bérbeadó hozzájárulása nélkül megváltoztatja, az súlyos szerződésszegésnek minősül, és a bérbeadó jogosult a bérleti szerződést azonnali hatállyal felmondani.
10. Bérbeadó a Bérelő tevékenységéért felelősséget nem vállal.
11. Bérelő kötelezettséget vállal a bérlemény használatával kapcsolatban előírt tűzrendészeti, balesetvédelmi és vagyónvédelmi előírások maradéktalan betartására.
12. Bérelő tudomásul veszi, hogy a bérleményt albérletbe nem adhatja, társaságban apportként nem szerepeltetheti, harmadik személynek semmilyen jellegű jogcímen használatra át nem engedheti. Az ettől eltérő bérelői magatartás a szerződés azonnali hatályú felmondását vonja maga után.
13. Bérbeadó a bérleményt Bérelő tevékenységének akadályozása nélkül jogosult időlegesen más személy használatába adni, erről azonban köteles előzetesen tájékoztatni a Bérelőt.
14. Felek a helyiségbérleti szerződést 3 hónapos felmondási idővel indokolás nélkül felmondhatják.
15. Bérelő köteles gondoskodni a bérlemény állagának megőrzéséről, a helyiség bérelő általi átalakításához, korszerűsítéséhez, felújításához, más, a helyiséget érintő értéknövelő beruházáshoz a képviselő-testület hozzájárulása szükséges.
16. Bérelő a bérleményt a bérleti jogviszony megszűnésekor rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban köteles Bérbeadónak visszaadni.
17. Felek rögzítik, hogy Bérbeadót hátralékos bérleti díj és járuléka erejéig a Bérelőnek a bérlemény területén levő vagyontárgyain zálogjog illeti. Bérbeadó mindaddig, amíg e zálogjoga fennáll, megakadályozhatja a zálogjoggal terhelt vagyontárgyak elszállítását. Ha Bérelő a zálogjoggal terhelt dolgot a Bérbeadó engedélye nélkül elszállítja, és más megfelelő biztosítékot nem nyújt, a Bérbeadó követelheti a dolognak a Bérelő költségén való visszaszállítását.
18. A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekre a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény, a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény, valamint a lakások és helyiségek elidegenítéséről és bérletéről szóló 7/2017. (II.17.) önkormányzati rendelet rendelkezései az irányadóak.
19. Jelen szerződés az aláírásának napján lép hatályba.

Etyek, 2023. november 30.

.....  
**Etyek Nagyközség Önkormányzata**  
**Zólyomi Tamás polgármester**

.....  
**Bacchus Bt.**  
**Szakáll Pál vezető tisztségviselő**

**Pénzügyi ellenjegyzés:**

Etyek, 2023. november 30.

.....  
Etyek Nagyközség Önkormányzata  
Sávai Rita pénzügyi csoportvezető