

SÜRGŐSSÉGI

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefváros Önkormányzat Képviselő-testületének
Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottsága

előterjesztő: Vagyongazdálkodási és Üzemeltetési Ügyosztály

3.6. sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2014. március 24-i ülésére

ΦDT

Tárgy: Javaslat a 46/2014. (III.05.) számú képviselő-testületi határozat módosítására

Előterjesztő: Pénzes Attila ügyosztályvezető

Készítette: dr. Hencz Adrienn

A napirendet nyílt ülésen kell tárgyalni.

A döntés elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges.

Tisztelt Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság!

I. Előzmények

A Képviselő-testület a 46/2014. (III.05.) számú határozatában döntött az új Teleki téri piacon lévő üzlethelyiségek bérleti díjáról és a belépési díjak ütemezésének módosításáról.

II. A betérjesztés indoka

A Tisztelt Bizottságnak lehetősége van a döntés meghozatalára, a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat vagyonáról és a vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 66/2012. (XII.13.) önkormányzati rendelet 17. § (2) bekezdése alapján. A sürgősség indoka, hogy a bérleti szerződések megkötése folyamatban van, melyeknek az aláírása az új piac megnyitásáig (tervezetten 2014. április 09.) a bérlők által is szükséges, a Képviselő-testület következő rendes ülése pedig 2014. április 16. napja.

III. Tényállási adatok

A fentebb említett képviselő-testületi határozat 1. pontja az alábbiak szerint rendelkezik:

„Üzletkör: máshol fel nem sorolt termékek 15.000 értékesítése Ft/m²/hó

Üzletkör: Büfé, falatozó (melegkonyhával) üzemeltetése 2.500 Ft/m²/hó

Termékkör: - Meleg étel

- Meleg étel árusítása kávéitallal, alkoholmentes itallal,

Üzletkör: Nyers élelmiszer árusítás 1.300 Ft/m²/hó

termékkör: - Zöldség- és gyümölcs,

- Hús-és hentesáru,

- Hal,

- Tej, tejtermék (vaj, sajt, túró, savanyított tejtermék stb.)

- Kenyér- és pékáru, sütőipari termék,

- Cukrászati készítmény, édesipari termék

Üzletkör: Egyéb élelmiszer 2.500 Ft/m²/hó

termékkör: - Egyéb élelmiszer (tojás, étolaj, margarin

és zsír, olajos és egyéb magvak, cukor, só, száraz-
tészta, kávé, tea, fűszer, ecet, méz, bébiétel stb.)

- Édességáru (csokoládé, desszert, nápolyi,
cukorkaáru, előrecsomagolt fagylalt és jégkrém stb.)

- Közérzetjavító és étrend-kiegészítő termék
(gyógynövény, biotermék, testépítő szer stb.)

A díjak az új piac megnyitását követő második naptári évtől kezdve a Központi Statisztikai Hivatal által közzétett átlagos fogyasztói áremelkedéssel megfelelő mértékben emelkednek.

A belépési díj összege, fizetésének ütemezése:

A piacra történő belépési díjat a bérlők és helyhasználók az alábbiak szerint fizetik meg:

Az új bérlők esetén az egyszeri belépési díj versenyeztetési eljárás keretében kerül megállapításra, de összege minimum 200.000 Ft/m² + Áfa.

A régi bérlők és helyhasználók az új piacon versenyeztetési eljárás nélkül köthetnek bérleti szerződést, tekintettel arra, hogy ez cserehelyiségnek minősül. Ebben az esetben a belépési díj 200 000 Ft/m² + Áfa azzal, hogy

- 5%-ot az előszerződés megkötésekor foglaló jogcímén
- 15%-ot a bérlemény birtokbavételekor
- 80%-ot a bérleti szerződés megkötését követő hónaptól (azaz 2014. április hónap) kezdve három éven keresztül havi részletfizetéssel, azzal, hogy három hónapot meghaladó hátralék esetén egyösszegben esedékessé válik a fennmaradó, ki nem fizetett összeg. Az esedékesség minden hónap 15. napja.

A piacon a jelenlegi bérlők és helyhasználók részére a bérleti szerződésben az Önkormányzat nem zárja ki a bérleti jogviszonyok átruházási lehetőségét, továbbá a volt felépítmény tulajdonosok részére a szerződésük fennállásáig a mindenkor hatályos a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény, és a mindenkor hatályos Budapest Főváros VIII. kerületi Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI. 20.) önkormányzati rendelete szerint a bérbeadó hozzájárulása esetén adhatják a bérleményt albérletbe.

A felépítményük értékének beszámítását választó helyhasználók a belépési díjat az alábbiak szerint fizethetik meg:

- a belépési díjba beszámító foglaló, ill. előleg címén az előszerződés megkötésekor a felépítmény érték beszámításra kerül,
- 20%-ot a bérlemény birtokbavételekor,
- 80%-ot a bérleti szerződés megkötését követő hónaptól kezdve (2014. április hónaptól) három éven keresztül havi részletfizetéssel, azzal, hogy három hónapot meghaladó hátralék esetén egyösszegben esedékessé válik a fennmaradó, ki nem fizetett összeg. Az esedékesség minden hónap 15. napja.”

IV. A döntés tartalmának részletes ismertetése

Az előzőekben ismertetettek szerint a Felek részéről a bérleti szerződés aláírása folyamatban van, ugyanakkor az Önkormányzat a leendő bérlőkkel kötött előszerződésekben vállalt szerződéses kötelezettsége miatt a bérleti díjat az egyéb élelmiszer kategóriánál 2.500 Ft/m²/hó díjról 1.300 Ft/m²/hó bérleti díjra szükséges módosítani; valamint szükséges kiegészíteni egy vegyes iparcikk kiskereskedelem üzletkörrel 2.500 Ft/m²/hó bérleti díjtétellel.

Fentiekén kívül az hivatkozott előszerződésekben a belépési díj kedvezmények is rögzítve voltak, melyeket a 291/2011. (VII.07.) számú képviselő-testületi határozat 3. pontja is tartalmazott, ezért annak fenntartása miatt a 2014. március 5-i képviselő-testületi határozat kiegészítése szükséges.

V. A döntés célja, pénzügyi hatása

A döntésnek pénzügyi hatása nincs, az idei évre és a következő évekre a bérleti díjakból befolyó bevételt az előszerződésben lévő összegek alapján kerültek számításra.

VI. Jogsabályi környezet

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság a 66/2012. (XII.13.) önkormányzati rendelet 17. § (2) bekezdése alapján jogosult dönteni, mely szerint „17. § (2) A Képviselő-testület tulajdonosi jogköreit két Képviselő-testületi ülés közötti időszakban, különösen nyári ülésezési szünet idején vagy testületi ülés elhalasztása esetén, rendkívüli sürgősséget igénylő döntések tekintetében a Polgármester indítványára a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottsága gyakorolja.”

Mindezek alapján kérem a határozati javaslat elfogadását.

Határozati javaslat

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság a 66/2012. (XII.13.) önkormányzati rendelet 17. § (2) bekezdése szerinti, átruházott hatáskörben eljárva úgy dönt, hogy a Képviselő-testület 46/2013. (III.05.) számú határozat 1. pontját az alábbiak szerint (dólt betűvel jelölve) módosítja:

„1. a 291/2011. (VII.07.) számú határozat 2-3. pontja helyébe, 2014. március 05-i hatályba lépéssel a következő rendelkezések lépnek:

A Teleki téri piacon fizetendő bérleti díjak a piac megnyitásakor:

Üzletkőr: máshol fel nem sorolt termékek értékesítése Bérleti díj (nettó)
15.000 Ft/m²/hó

Üzletkőr: Büfé, falatozó (melegkonyhával) üzemeltetése 2.500 Ft/m²/hó
Termékkör: - Meleg étel
- Meleg étel árusítása kávéitallal, alkoholmentes itallal,

Üzletkőr: Nyers élelmiszer árusítás 1.300 Ft/m²/hó
Termékkör: - Zöldség- és gyümölcs,
- Hús-és hentesáru,
- Hal,
- Tej, tejtermék (vaj, sajt, túró, savanyított tejtermék stb.)
- Kenyér- és pékáru, sütőipari termék,
- Cukrászati készítmény, édesipari termék

Üzletkőr: Egyéb élelmiszer 1.300 Ft/m²/hó
Termékkör: - Egyéb élelmiszer (tojás, étolaj, margarin és zsír, olajos és egyéb magvak, cukor, só, szárasztás, kávé, tea, fűszer, ecet, méz, bébiétel stb.)
- Édességáru (csokoládé, desszert, nápolyi, cukorkaáru, előrecsomagolt fagylalt és jégkrém stb.)
- Közérzetjavító és étrend-kiegészítő termék (gyógynövény, biotermék, testépítő szer stb.)

Üzletkőr: Vegyes iparcikk kiskereskedelem 2.500 Ft/m²/hó

A díjak az új piac megnyitását követő második naptári évtől kezdve a Központi Statisztikai Hivatal által közzétett előző évi átlagos inflációval megfelelő mértékben emelkednek.

A belépési díj összege, fizetésének ütemezése:

A piacra történő belépési díjat a bérlők és helyhasználók az alábbiak szerint fizetik meg:

Az új bérlők esetén az egyszeri belépési díj versenyeztetési eljárás keretében kerül megállapításra, de összege minimum 200.000 Ft/m² + Áfa.

Régi bérlők és helyhasználók az új piacon versenyeztetési eljárás nélkül köthetnek bérleti szerződést, mivel ez cserehelyiségnek minősül.

Ebben az esetben a belépési díj 200 000 Ft/m² + Áfa azzal, hogy,

- a) *az előszerződéssel rendelkező bérlők maximum a régi piacon bérelt területnagyságig ebből*
- *büfé, falatozó (melegkonyhával) üzemeltetése esetén 50%*
 - *vegyes iparcikk árusítás esetén 50%*
 - *nyers élelmiszerárusítás esetén 75%*
 - *ital, dohányárú és más, fel nem sorolt tevékenységek esetén 0%*

kedvezményben részesülhetnek, és az önkormányzat 15 éves határozott idejű bérleti jogviszonyt biztosít részükre; amennyiben a helyiség határozott idejű bérleti szerződése lejár és azt a bérlő a bérleti szerződés lejártát követően tovább akarják bérelni az Önkormányzat előbérleti jogot biztosít és a bérlőnek nem kell újbóli belépési díjat fizetnie.

- b) *az előszerződéssel rendelkező igazolt felépítmény tulajdonosok külön megállapodás szerint:*
- *vagy az a) pont szerinti belépési díjból*
 - *büfé, falatozó (melegkonyhával) üzemeltetése esetén 50%*
 - *vegyes iparcikk árusítás esetén 50%*
 - *nyers élelmiszerárusítás esetén 75%*
 - *ital, dohányárú és más, fel nem sorolt tevékenységek esetén 0%*

engedményben részesülnek, és az önkormányzat 15 éves határozott idejű bérleti jogviszonyt biztosít számukra; amennyiben a helyiség határozott idejű bérleti szerződése lejár és azt a bérlő a bérleti szerződés lejártát követően tovább akarja bérelni az önkormányzat előbérleti jogot biztosít és a bérlőnek nem kell újbóli belépési díjat fizetnie;

- vagy legfeljebb a régi piacon lévő felépítményük nettó alapterülete szerinti az új piacon belépési díj fizetési kötelezettség nélkül cserehelyiség bérleti lehetőséget biztosít az Önkormányzat 15 éves határozott idejű bérleti szerződéssel, amennyiben a helyiség határozott idejű bérleti szerződése lejár és azt a bérlő a bérleti szerződés lejártát követően tovább akarja bérelni, az önkormányzat előbérleti jogot biztosít és a bérlőnek nem kell belépési díjat fizetnie.

A piacon a jelenlegi bérlők és helyhasználók részére a bérleti szerződésben az Önkormányzat nem zárja ki a bérleti jogviszonyok átruházási lehetőségét, továbbá a volt felépítmény tulajdonosok részére a szerződésük fennállásáig a mindenkor hatályos a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény, és a mindenkor hatályos Budapest Főváros VIII. kerületi Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI. 20.) önkormányzati rendelete szerint a bérbeadó hozzájárulása esetén adhatják a bérleményt albérletbe.

A belépési díj fizetési ütemezése a bérlők és helyhasználók esetén az alábbiak szerint alakul:

- 5%-ot az előszerződés megkötésekor foglaló jogcímén
- 15%-ot a bérlemény birtokbavételekor
- 80%-ot a bérleti szerződés megkötését követő hónaptól (azaz 2014. április hónap) kezdve három éven keresztül havi részletfizetéssel, azzal, hogy három hónapot meghaladó hátralék esetén egyösszegben esedékessé válik a fennmaradó, ki nem fizetett összeg. Az esedékesség minden hónap 15. napja.

A belépési díj fizetési ütemezése a felépítményük értékének beszámítását választó helyhasználók esetén az alábbiak szerint alakul:

- a belépési díjba beszámító foglaló ill. előleg címén az előszerződés megkötésekor a felépítmény érték beszámításra kerül,
- 20%-ot a bérlemény birtokbavételekor

- 80%-ot a bérleti szerződés megkötését követő hónaptól kezdve (2014. április hónap) három éven keresztül havi részletfizetéssel, azzal, hogy három hónapot meghaladó hátralék esetén egyösszegben esedékessé válik a fennmaradó, ki nem fizetett összeg. Az esedékesség minden hónap 15. napja.

Helyhasználati díjak:

A piacon a termelői és az őstermelői árusító asztal helyhasználati díjai:

- napi helyhasználati díj: bruttó 2.100 Ft/nap/asztal
- havi helyhasználati díj: bruttó 21.335 Ft/hó/asztal.

Üzlethelyiségek előtti területre történő kitelepülés díja: 100 Ft/m² +ÁFA”


Felelős: Polgármester

Határidő: 2014. március 24.

A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Vagyongazdálkodási és Üzemeltetési Ügyosztály
Gazdálkodási Iroda

A lakosság széles körét érintő döntések esetén az előterjesztés előkészítőjének javaslata a közzététel módjára: nem indokolt hirdetőtáblán honlapon

Budapest, 2014. március 19.


Pénzes Attila
ügyosztályvezető

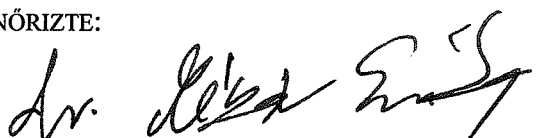
KÉSZÍTETTE: VAGYONGAZDÁLKODÁSI ÉS ÜZEMELTETÉSI ÜGYOSZTÁLY GAZDÁLKODÁSI IRODA

LEÍRTA: DR. HENCZ ADRIENN 

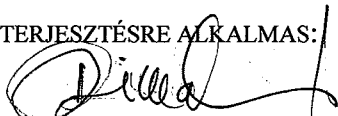
PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL/NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

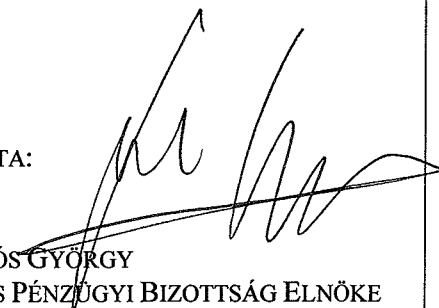
ELLENŐRIZTE:


DR. MÉSZÁR ERIKA
ALJEGYZŐ
2014. MÁRC. 20.

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:


RIMÁN EDINA
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:


SOÓS GYÖRGY
A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE