

Előterjesztés

Budapest Józsefvárosi Önkormányzat
Képviselő-testülete számára

5/1

Előterjesztő: Dr. Kocsis Máté, polgármester

A képviselő-testületi ülés időpontja: 2011. december 15.

..... sz. napirend

Tárgy: Teleki téri piac / Beszámoló a konzultációs testület munkájáról

A napirendet nyílt/zárt ülésen kell tárgyalni, a döntés elfogadásához egyszerű/minősített szavazattöbbség szükséges.

ELŐKÉSZÍTŐ SZERVEZETI EGYSÉG: STRATÉGIAI TANÁCSADÓ IRODA

KÉSZÍTETTE: SZÉP PÉTER

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL/NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: *ade - kf*

JOGI KONTROLL: *Bolg*

TÖRVÉNYESSÉGI ELLENŐRZÉS:

Dr. Mészár Erika

DR. MÉSZÁR ERIKA

2011 DEC 05

A JEGYZŐT HELYETTESÍTŐ ALJEGYZŐ

Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság véleményezi

Humánszolgáltatási Bizottság véleményezi

Határozati javaslat a bizottság számára:

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság/ Humánszolgáltatási Bizottság javasolja a Képviselő-testületnek az előterjesztés megtárgyalását.

Tisztelt Képviselő-testület!

1. Előzmények

A Képviselő-testület a 363/2006 (VIII.10.) számú határozatában döntött arról, hogy továbbra is fenn kívánja tartani a Teleki téri piacot. Továbbá a Józsefvárosi Önkormányzat 9/2007.(II.19.) számú Józsefváros fejlesztéséről szóló önkormányzati rendelet 1. számú mellékletében elhatározta, hogy átalakítja a Teleki téri piacot és a hozzá tartozó parkot.

A Képviselő-testület 506/2010. (XII. 15.) számú határozatával ideiglenes piac céljára helyet jelölt ki a Teleki téri Élelmiszer-piac végleges bezárását követő időszakra - a piac zavartalan működése érdekében - az új piac elkészültéig.

A Képviselő-testület a 72/2011. (II. 17.) számú határozatában elfogadta a Teleki téri piac pályázati felhívását és a rekonstrukció részletes költségvetését.

A Képviselő-testület a 92/2011. (III.3.) számú határozatában elfogadta a módosításokkal egységes szerkezetbe foglalt pályázati felhívást és a hirdetmény feladási határidejét 2011. március 11-re módosította. A pályázatbontásra 2011. május 19-én 13⁰⁰ órakor került sor a Józsefvárosi

ÉRKEZETT

2011 DEC 06

19³⁰

1

Handwritten mark

Önkormányzat I. emelet 116. sz. helyiségében. Határidőre 1 db pályázat került benyújtásra a LIDL Magyarország Kereskedelmi Betéti Társaságtól. A megajánlott vételár összege bruttó 375 000 000 Ft.

A Képviselő-testület 268/2011. (VI. 16.) számú határozatával eredményesnek nyilvánította Teleki téri piac –ingatlanértékesítés című pályázati eljárást és a pályázat nyertesének a LIDL Magyarország Kereskedelmi Betéti Társaságot nyilvánította. Az adásvételi szerződés megkötésre került.

A Képviselő-testület 92/2011. (III. 03.) számú határozatával felállította a Konzultációs testületet és felhatalmazta a Teleki térrel kapcsolatos tárgyalások lefolytatására. A konzultációs testület feladataként határozta meg:

- az érvényben lévő szerződések jogi és valós helyzetének tisztázását,
- a jövőbeni célok megismerését, mind az ideiglenes, mind az új piac esetében,
- a megszüntetési ajánlatok megismertetését a helyhasználókkal,
- szándéknyilatkozatok kidolgozását a megállapodásokhoz,
- szerződések előkészítését az ideiglenes piacra történő átköltözéshez,
- az újonnan kialakítandó piachoz kapcsolódó igényfelmérést, előzetes bérleti díj kiajánlását,
- egyeztetések lefolytatását az új piacra történő belépési díjről,
- a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság számára a szerződéstervezetek és döntések előkészítő anyag összeállítását a Stratégiai Tanácsadó Irodával.

A Konzultációs testület beszámolója alapján a Képviselő-testület 291/2011. (VII. 07.) számú határozatával felhatalmazta a polgármestert, hogy a forgalmi értékbecslésben szereplő összegeknek megfelelően, de maximum a megállapodás szerinti összegekig, összesen maximum 89 375 000 Ft-ig készítse elő a megállapodásokat, továbbá felkérte a polgármestert, hogy a meglévő helyhasználati szerződésekre vonatkozó megállapodásokat és az új piacra történő belépésre vonatkozó szerződéseket jóváhagyás céljából terjessze a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság elé.

2. Konzultációs testület beszámolója

2.1. HelyzETFelmérés

A Teleki téri Élelmiszer-piac átépítésével kapcsolatosan a Konzultációs testület a Képviselő-testület felhatalmazása alapján a helyhasználati engedéllyel rendelkező 51 helyhasználó (29 felépítmény tulajdonos és 22 kizárólag helyhasználati engedéllyel rendelkező bérlő) közül 48 helyhasználóval (26 felépítmény tulajdonossal és 22 helyhasználati engedéllyel rendelkező bérlővel) folytatott le egyeztető tárgyalásokat. A fennmaradó 3 helyhasználó esetében a szerződések díjhátralék miatt felmondásra kerültek. Mivel a tárgyalások döntően több fordulóban zajlottak le, ezért a teljes folyamat összességében közel 200 tárgyalási időpontot jelentett.

2.2. Ideiglenes piac

2011. augusztus 16-án a Karácsony Sándor u. 1., a Karácsony Sándor u. 3. és a Szerdahelyi u. 17. sz. alatt található egybefüggő önkormányzati tulajdonú üres telkeken megkezdte működését az ideiglenes élelmiszer-piac. A Konzultációs testület az ideiglenes piaci árusító helyeket, a piac átadását megelőzően - az előzetes igénylések összegzése alapján a rendelkezésre álló konténerek adottságainak figyelembe vételével - nyilvános sorsoláson osztotta fel. Mindezek alapján 30 régi helybérlővel került

bérleti szerződés megkötésre az ideiglenes piac működésének időtartamára, a következő üzletkörökre: 6 zöldség-gyümölcs kiskereskedés, 4 hús-hentesáru kiskereskedés, 5 baromfi kiskereskedés, 4 büfé-falatozó, 3 savanyúságos, 3 tej-kenyér, pékáru kiskereskedés, 3 vegyes élelmiszer kiskereskedés, 2 vegyes iparcikk kiskereskedés.

2.3. Felépítmény tulajdonosok helyzete

A 29 felépítmény tulajdonos tekintetében 1 kivételével – aki már a konzultációs folyamat első fázisában úgy nyilatkozott, hogy a jelenlegi piacon lévő felépítménye nettó alapterülete nagyságáig elfogadja az új piacon belépési díj fizetési kötelezettség nélküli cserehelyiség bérleti lehetőséget – minden esetben elvégeztettük a helyiségek forgalmi értékbecslését.

22 felépítmény tulajdonos esetében kellett figyelembe venni a tárgyalások során a felépítmény forgalmi értékét, mint a tulajdonos értéknövelő beruházását, az új piacon a belépési díjjal szembeni beszámításként, vagy az Önkormányzat gazdagodása ellenértékének megtérítése jogcímen.

2 felépítmény tulajdonos felépítménye ideiglenes használatbavételi engedély alapján létesült, amely tartalmazza az építető kártalanítási igényének kizárását, így ők a bérlőkkel azonos feltételekkel köthettek csak az új piacra előszerződést. 4 felépítmény tulajdonos jelentős bérleti díj hátralékot halmozott fel, ezért bérleti jogviszonyukat a Konzultációs testület javaslata alapján a Piacfelügyelőség felmondta.

A megállapodást igénylő 23 esetből 21 felépítmény tulajdonos helyhasználóval sikerült végleges megállapodást kötni.

9 felépítmény tulajdonos legfeljebb a jelenlegi piacon lévő felépítménye nettó alapterülete nagyságáig az új piacon belépési díj fizetési kötelezettség nélküli cserehelyiség bérleti lehetőséget választott, 15 éves határozott idejű bérleti szerződéssel. A 9 felépítmény tulajdonos az Önkormányzat birtokába adta a helyiségeket és bérleti előszerződés keretében vállalta, hogy a továbbiakban nem nyújt be egyéb igényt az Önkormányzattal szemben (1. sz. melléklet).

12 felépítmény tulajdonos méltányolható körülmények miatti egyedi igénye, az Önkormányzat gazdagodása ellenértékének megtérítése vonatkozásában megegyezés született, összesen 61.356.500,- Ft (ÁFA nélkül) összegben. Ezen felépítmény tulajdonosok az Önkormányzat birtokába adták a helyiségeket és egyezségi megállapodás keretében vállalták, hogy a továbbiakban nem nyújtanak be egyéb igényt az Önkormányzattal szemben (1. sz. melléklet). A felépítmény tulajdonosok nem mindegyike alanya az általános forgalmi adónak, ezért nem minden esetben került sor ÁFA kifizetésére.

1 felépítmény tulajdonossal jogfenntartásos megegyezés megkötése van folyamatban. A megegyezés alapján az Önkormányzat gazdagodása ellenértékeként az értékbecslésben szereplő 2.845.000,- Ft összeg kifizetése került elfogadásra, a helybérlő 5.200.000,- Ft összegű igényével szemben.

1 felépítmény tulajdonossal – a Teleki téri nyilvános illemhelyet üzemeltető Fővárosi Csatornázási Művek Zrt-vel – továbbra is tárgyalásokat folytatunk a megfelelő cserehelyiség biztosításával történő megegyezés érdekében. A további tárgyalásokat a Stratégiai Tanácsadó Iroda folytatja le.

2.4. Új piaci előszerződések

Az új piacra vonatkozóan 31 db bérleti előszerződés került megkötésre a 2. sz. mellékletben szereplő alapterület nagyságra, ugyancsak a mellékletben szereplő üzletkör szerinti bontásban.

2 helyhasználó előzetesen bejelentette részvételi szándékát az új piacon, de cégjogi helyzetük tisztázatlan, ezért velük nem jöhetett létre a bérleti előszerződés.

1 helyhasználó a konzultációs folyamat során felszámolás alá került. A helyhasználati engedélyének megszűnését követően egy másik gazdasági társaság jelentkezett a Konzultációs testületnél azzal, hogy a felszámolás alá került helyhasználó még korábban értékesítette számára a felépítményét. Mivel ez a gazdasági társaság sem korábban, sem pedig a piac bezárásakor nem rendelkezett érvényes helyhasználati engedéllyel, a Konzultációs testület nem talált olyan jogcímet, mely alapján tárgyalhatott volna vele az új piacra való bekerülés tárgyában. Az érintett cég feltehetően az Önkormányzathoz fog fordulni kérelmével.

2.5. Egyebek

A konzultációs testület valamennyi, a piacon érintett partnerrel történt tárgyalásának részletes jegyzőkönyve, a nyilatkozatok, és az irattárban illetve a Fővárosi Levéltárban kigyűjtött irata a Stratégiai Tanácsadó Irodában megtekinthetők.

Az Önkormányzatnak fel kell készülnie a jelen előterjesztés keretei között meg nem oldódó néhány vitás helyzet intézésére, esetleges peres eljárásban az Önkormányzat perbeli képviselőjére.

A konzultációs testület elkészítette az Önkormányzat intézkedéseinek jogi háttérét összefoglaló jogi véleményt, ez a dokumentum az Önkormányzat érdekeinek védelme miatt az Önkormányzat vezetőjénél került elhelyezésre.

A fent leírtak alapján az alábbi határozati javaslatot terjesztem elfogadásra a T. Képviselő-testület elé.

Határozati javaslat

A Képviselő-testület úgy dönt, hogy

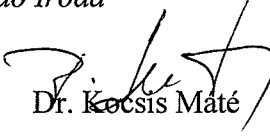
- 1. elfogadja a Konzultációs testület beszámolóját a Teleki téri piac kereskedőivel kötött megállapodásokról**
- 2. –tekintettel arra, hogy valamennyi kitézött feladat elvégzésre került - a Konzultációs testület munkáját befejezettnek tekinti és a Konzultációs testületet megszünteti.**

Felelős : polgármester

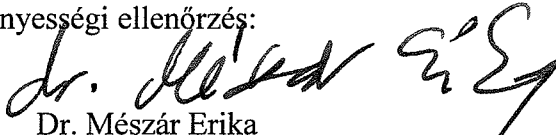
Határidő: 2011. december 15.

A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Stratégiai Tanácsadó Iroda

Budapest, 2011. december 05.


Dr. Kocsis Máté
polgármester

Törvényességi ellenőrzés:


Dr. Mészár Erika

a jegyzőt helyettesítő aljegyző

2011 DEC 05.

Teleki téri piac megváltási helyzete					
	Régi sorszám	Tevékenység	KT 07.07. szerint kifizetendő összeg	Megállapodás összege	Megállapodás jellege
1	1/A.	borozó	2 875 000	0	végleges
2	33.	használaton kívül	6 500 000	0	végleges
3	34.	hús-hentesáru kiskereskedés	6 125 000	3 878 125	végleges
4	35.	hús-hentesáru kiskereskedés	0	4 911 250	végleges
5	45., 45/A.	büfé falatozó	0	0	végleges
6	47.	díszállat kereskedés	3 500 000	2 845 000	jogfentartásos
7	49.	élelmiszer vegyeskereskedés	2 875 000	2 875 000	végleges
8	50/A.	baromfi kiskereskedés	2 125 000	0	végleges
9	51.	tejtermék, pékáru kiskereskedés	2 500 000	0	végleges
10	51/A.	iparcikk jellegű vegyes kiskereskedés	2 250 000	0	végleges
11	52/A.	tejtermék, pékáru kiskereskedés	1 125 000	0	végleges
12	54.	baromfi kiskereskedés	0	0	végleges
13	54/A.	tejtermék, pékáru kiskereskedés	0	0	végleges
14	58.	hús-hentesáru kis- és nagykereskedés	20 625 000	24 375 000	végleges
15	36., 52., 53., 59.	zöldség-gyümölcs kiskereskedés	8 750 000	2 500 000	végleges
16	60.	használaton kívül	4 375 000	3 500 000	végleges
17	60/A.	használaton kívül	1 625 000	1 800 000	végleges
18	62.	ítaldiszkont	5 000 000	4 000 000	végleges
19	64.	használaton kívül	2 875 000	2 875 000	végleges
20	67.	borozó	3 375 000	5 000 000	végleges
21	69.	borozó	3 250 000	3 925 000	végleges
22	70-71.	melegkonyhás vendéglátó egység	7 125 000	11 000 000	végleges
23		nyilvános illemhely	2 500 000		még nincs
			89 375 000	73 484 375	

Az új Teleki téri piacra kötött bérleti előszerződések				
Régi sorszám	Tevékenységi kör	Új piac alapterület (m2)	Tevékenységi kör	Tevékenységi kör alapterület (m2)
1., 1/A.	zöldség-gyümölcs kiskereskedés	30	hús-hentesáru kiskereskedés	156
2-3., 4.*	zöldség-gyümölcs kiskereskedés	30	baromfi kiskereskedés	146
5., 6.	büfé-falatozó	20	büfé-falatozó, lángossütő	122
13., 40-41.	zöldség-gyümölcs kiskereskedés	40	zöldség-gyümölcs	430
14-15.	savanyúság	20	savanyúság	44
16.*	vegyes iparcikk kiskereskedés	10	kenyér-pékáru	66
20-21.	baromfi kiskereskedés	20	vegyes élelmiszer kiskereskedés	99
22.	kenyér-pékáru	20	vegyes iparcikk kiskereskedés	34
23., 25-26.	baromfi kiskereskedés	30	Alapterület összesen:	1097
24.	lángossütő	12		
27-28.	baromfi kiskereskedés	20		
33.	zöldség-gyümölcs kiskereskedés	40		
33.	büfé-falatozó	30		
34.	hús-hentesáru kiskereskedés	30		
35.	hús-hentesáru kiskereskedés	30		
36., 52., 53., 59.	zöldség-gyümölcs kiskereskedés	171		
37.	zöldség-gyümölcs kiskereskedés	15		
38.	baromfi kiskereskedés	16		
39.	zöldség-gyümölcs kiskereskedés	24		
42.	zöldség-gyümölcs kiskereskedés	20		
43.	savanyúság	24		
44.	zöldség-gyümölcs kiskereskedés	20		
45., 45/A.	hús-hentesáru kiskereskedés	30		
45., 45/A.	büfé-falatozó	40		
46.	hús-hentesáru kiskereskedés	30		
50/A.	baromfi kiskereskedés	20		
51.	vegyes élelmiszer kiskereskedés	20		
51/A.	vegyes iparcikk kiskereskedés	24		
52/A.	kenyér-pékáru	30		
54.	hús-hentesáru kiskereskedés	36		
54/A.	kenyér-pékáru	16		
55., 80.	zöldség-gyümölcs kiskereskedés	40		
57., 62.	baromfi kiskereskedés	40		
57., 62.	büfé-falatozó	20		
61.	vegyes élelmiszer kiskereskedés	59		
78.	vegyes élelmiszer kiskereskedés	20		
	Alapterület összesen:	1097		

A *-gal jelölt helyhasználók cégjogi helyzete nem rendezett, ezért a bérleti előszerződések még nem kerültek megkötésre