

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

Előterjesztő: **Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.**

31.....sz. napirend  
PDT

**ELŐTERJESZTÉS**  
**a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2017. október 16-i ülésére**

Tárgy: **Javaslat az Új Teleki téri Piac G1 és G3 jelű üzlethelyiségekre vonatkozó bérleti jogviszony megszüntetésére, valamint pályázati felhívás kiírására**

Előterjesztő: Mach József piacvezető

Készítette: Józsefvárosi gazdálkodási Központ Zrt.

A napirendet nyilvános ülésen kell tárgyalni.

A döntés elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges.

Mellékletek:

1. 2017. október 04. napján kelt kérelem
2. pályázati felhívás

**Tisztelt Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság!**

**I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése**

A Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) és a Vital Zöldsziget Kereskedelmi és Szolgáltató Kft. (cégjegyzékszám: 01-09-928190; székhely: 1174 Budapest, Laffert utca 3., a továbbiakban: Bérlő) 2014. május 8-án bérleti szerződést kötött az Új Teleki téri Piac G1, G2 és G3 jelű üzlethelyiségeinek tárgyában. A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság a 995/2014. (IX.15.) számú határozatában hozzájárult a G2 jelű üzlethelyiség bérleti jogának átruházásához, ezt követően Bérlő az Új Teleki téri Piac G1 és G3 üzlethelyiségeit bérelte az Önkormányzattól a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottsága a 148/2016. (II.22.) számú döntéséig, melyben a bérleti szerződés rendkívüli felmondás útján megszüntetésre került. Az óvadékkal való elszámolásra nem került sor.

A bérleti jogviszony megszüntetését követően, a társaság ügyvezetője új bérleti jogviszony létesítését kérte, melynek alapján a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság a 931/2016. (IX.19.) számú határozatával – a korábbi bérleti szerződés tartalmi elemeivel megegyező feltételekkel – új bérleti szerződés megkötésére került sor a Bérlővel az Új Teleki téri Piac G1 és G3 jelű üzlethelyiségeire vonatkozóan.

Czirákiné Hoffmann Krisztina Klára – mint a Bérlő társaság tagja – 2017. október 4. napján kelt kérelmében a bérleti jogviszony mielőbbi megszüntetésére irányuló szándékát jelezte (1. számú melléklet), tekintettel arra, hogy férje – egyúttal a Bérlő ügyvezetője – halálát követően, a társaság, illetve saját helyzete nem teszi lehetővé a bérleti jogviszony további fenntartását.

A bérleti szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetésére nincs lehetőség, figyelemmel arra, hogy képviseleti jog hiányában, a társaság részéről jelenleg nincs olyan személy, aki a bérleti szerződés közös megegyezés útján történő megszüntetése tárgyában joghatályos nyilatkozatot tudna tenni.

A bérleti jogviszony rendes felmondás útján történő megszüntetése esetén, a Polgári törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (Ptk.) 6: 339. § (2) bekezdése szerint legkorábban 2017. november 30. napi hatállyal mondható fel a jogviszony. A rendes felmondás esetén fennálló felmondási idő alatt nem várható bérleti díj megfizetése a Bérlő részéről és nincs lehetőség a bérlemények hasznosítására sem ezalatt, így pályázati kiírásra sem kerülhet sor a felmondási idő lejártáig.

Tekintettel arra, hogy a fenti okokból, a bérleti jogviszony megszüntetésére közös megegyezés útján nincs lehetőség, továbbá a rendes felmondás egyik fél érdekét sem szolgálja, a bérleti szerződés rendkívüli felmondás útján történő megszüntetését javasoljuk, a következők alapján:



A Bérló cégnyilvántartásban szereplő adatainak áttekintése alapján megállapítást nyert, hogy a társaságnak az ügyvezető 2017. júliusában bekövetkezett halála folytán, jelenleg nincs cégjegyzésre jogosult képviselője. Megállapítást nyert továbbá, hogy a társaság adószáma 2016 augusztusában törölni került, amelyről Bérló a Bérbeadót nem tájékoztatta.

Bérló a bérleményeket egyéb élelmiszer, zöldség-gyümölcs üzletkörű piaci árusítás céljára vette igénybe. Az adószáma törölését követően, Bérló jogszerűen nem végezhet piaci árusítást, nem valósulhat meg a Bérló által a bérleti szerződésben vállalt bérlemény-hasznosítási kötelezettség, amely egyúttal a bérleti szerződés megkötésének céljaként került meghatározásra a szerződésben. A bérleti szerződés 34. a) és b) pontjai alapján a bérbeadó részéről rendkívüli felmondásnak van helye, amennyiben a bérleményeket a Bérló a szükséges engedély hiányában folytatja, vagy nem a szerződésben meghatározott célra használja a bérleményeket. Ilyen esetekben irányadó a szerződés 33. e) pontja, amely alapján a felmondás a hónap utolsó napjára szólhat, és nem lehet rövidebb tizenöt napnál.

Figyelemmel arra, hogy a fentiek alapján fennáll a rendkívüli felmondás lehetősége, javasolom az Önkormányzat és a Vitál Zöldsziget Kereskedelmi és Szolgáltató Kft. közötti bérleti szerződés megszüntetését rendkívüli felmondással a bérleti szerződés 34. a), b) és a 33. e) pontjai alapján 2017. október 31. napi hatállyal.

Bérlónek a 2017. szeptember havi bérleti díj tartozása áll fenn, amely 115.540,- Ft összeg, egyéb díjtartozása a bérleti szerződéssel összefüggésben 2017. szeptember 30. napjáig nincs. A bérleti szerződés főbb tartalmi elemeként 231.140,- Ft összegű óvadék került befizetésre. A fennálló bérleti díj tartozás a befizetett óvadék összegéből levonásra kerül a jogviszony megszüntetése során.

A bérleti szerződés megszüntetését követően javasolom a fenti üres üzlethelyiségek pályázat útján történő együttes hasznosítását (2. számú melléklet).

Az üzlethelyiség a G1 (60 m<sup>2</sup>) és G3 (10 m<sup>2</sup>) sorszám alatt található, összesen 70 m<sup>2</sup> alapterületű. Az üzlethelyiségben végezhető tevékenységek köre korlátozott tekintettel arra, hogy az üzlethelyiségben nem végezhető hús-és hentesáru, hal- és melegétel árusítása, mivel ehhez az üzlethelyiség infrastrukturális feltételei nem adóttak.

A javasolt termékkör árusítását, valamint a vásárlói és értékesítói igények alapján az üzletkört jelen előterjesztés mellékletét képező pályázati felhívás tartalmazza:

- Zöldség és gyümölcs árusítása

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 984/2014. (IX.15.) számú határozata alapján belépési díjat kell megfizetni, melynek összege minimum 3.500.000,- Ft + ÁFA (minimum 50.000 Ft/m<sup>2</sup> + ÁFA), melynek első részlete, 30% birtokbavételkor, a fennmaradó 70% a bérleti szerződés megkötését követő hónaptól kezdve két éven keresztül havi részletfizetéssel, azzal, hogy három hónapot meghaladó hátralék esetén egyösszegben esedékessé válik a fennmaradó, ki nem fizetett összeg.

A fentiek alapján, a pályázat elbírálásának szempontja a legmagasabb összegű belépési díj, de minimum 3.500.000,-Ft+ÁFA. Azonos összegű belépési díj ajánlása esetén előnyt jelent, ha a VIII. kerületben regisztrált egyéni vállalkozó, székhellyel rendelkező gazdasági társaság az ajánlattevő.

## **II. A betérjesztés indoka**

Az előterjesztés tárgyában a döntés meghozatala a Tisztelt Bizottság hatásköre.

## **III. A döntés célja, pénzügyi hatása**

A döntés célja a bérleti szerződés megszüntetése felmondással, ezt követően a megüresedő üzlethelyiségek hasznosítása.

A döntés pénzügyi fedezetet nem igényel, a helyiségek bérbeadásából az Önkormányzatnak bevétele származik. Mindazonáltal az üzlethelyiségek hasznosításáig az Önkormányzatnak bérleti díj kiesése adódik.

## **IV. Jogszabályi környezet**

A Bizottság hatásköre a piacokról szóló 6/2014. (III.06.) önkormányzati rendelet 8. § (2) bekezdésén alapul, mely szerint a pályázati kiírás tartalmi elemeit, a pályázat eredményességének megállapítását, a nyertes pályázót a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság határozza meg az Üzemeltető javaslata alapján.



A Ptk. 6:339.§ (2) bekezdés alapján, a határozott időre kötött szerződést bármelyik fél rendes felmondással felmondhatja havi bérleti díj kikötése esetén a hónap végére, legkésőbb a hónap tizenötödik napjáig.

A 2016. október 31. napján kötött bérleti szerződés 34. a) pontja alapján a jogviszony rendkívüli felmondás útján megszüntethető, amennyiben a bérlő a szükséges engedély hiányában folytatja tevékenységét. A bérleti szerződés 34. b) pontja alapján a jogviszony rendkívüli felmondás útján megszüntethető, amennyiben a bérleményeket a szerződésben meghatározott célra nem használja a bérlő. A 33. e) pont alapján, a felmondás a hónap utolsó napjára szólhat azzal, hogy nem lehet kevesebb tizenöt napnál.

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy a döntését meghozni szíveskedjen.

### Határozati javaslat

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság úgy dönt, hogy

1. hozzájárul a Vitál Zöldsziget Kereskedelmi és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság (cégjegyzékszám: 01-09-928190; székhely: 1174 Budapest, Laffert utca 3.) és az Önkormányzat között 2016. október 31. napján, a **Budapest VIII. kerület, 35123/11 hrsz.-ú**, a természetben az **Új Teleki téri Piacon található G1 (60 m<sup>2</sup>) és G3 (10 m<sup>2</sup>) jelzésű**, összesen 70 m<sup>2</sup> alapterületű, önkormányzati tulajdonban lévő, nem lakás céljára szolgáló helyiségek vonatkozásában létrejött bérleti szerződés megszüntetéséhez rendkívüli felmondással 2017. október 31. napi hatállyal.

Felelős: polgármester

Határidő: 2017. október 16.

2. felkéri a polgármestert a határozat 1) pontja szerinti bérleti szerződés rendkívüli felmondására vonatkozó nyilatkozat aláírására.

Felelős: polgármester

Határidő: 2017. október 20.

3. hozzájárul a határozat 1) pontja szerinti bérleti szerződés megszüntetését követően, a Budapest VIII. kerület, 35123/11 hrsz. alatt kialakított, a természetben az Új Teleki téri Piacon található G1 (60 m<sup>2</sup>) és G3 (10 m<sup>2</sup>) jelzésű, összesen 70 m<sup>2</sup> alapterületű, önkormányzati tulajdonban lévő, nem lakás céljára szolgáló helyiségek pályázat útján történő hasznosításához, amelyre tekintettel elfogadja a határozat mellékletét képező, piaci árusítóhely bérbeadására vonatkozó pályázati felhívást.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 2017. október 16.

4. felkéri a pályázatot kiíró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t arra, hogy gondoskodjon a pályázati felhívásnak – a határozat 1) pontja szerinti bérleti szerződés megszüntetését követően - a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat honlapján, illetve a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. honlapján történő megjelenítéséről, valamint a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Polgármesteri Hivatal hirdetőtábláján és az Új Teleki téri Piac erre a célra rendszeresített hirdetőtábláján történő közzétételéről.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: Budapest VIII. kerület, 35123/11 hrsz.-ú, a természetben az Új Teleki téri Piacon található G1 (60 m<sup>2</sup>) és G3 (10 m<sup>2</sup>) jelzésű üzlethelyiségekre fennálló bérleti jogviszony megszüntetését követően.



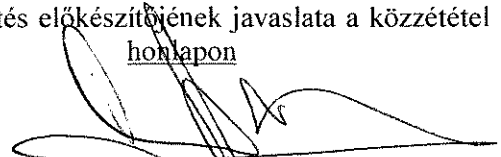
5. felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a pályázati eljárás lebonyolítására, és arra, hogy a pályázat eredményére vonatkozó javaslatát terjessze a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság elé jóváhagyás végett.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója  
Határidő: 2017. december 08.

A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. Új Teleki téri Piac és Termelői Piacok Divízió.

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

Budapest, 2017. október 13.



Mach József  
piacvezető

KÉSZÍTETTE:	JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.
LEÍRTA:	MACH JÓZSEF PIACVEZETŐ
PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS:	<i>ad: m</i>
JOGI KONTROLL:	<i>M.</i>
ELLENŐRIZTE:	<i>[Signature]</i>
	DR. MÉSZÁR ERIKA ALJEGYZŐ
BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:	<i>[Signature]</i>
	DANADA-RIMÁN EDINA JEGYZŐ
JÓVÁHAGYTA:	<i>[Signature]</i>
	SOÓS GYÖRGY A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE

**VITAL ZÖLDSZIGET KERESKEDELMI ÉS SZOLGÁLTATÓ KFT.**  
**H-1161 BUDAPEST, LAFFERT UTCA 3.**  
Adószám: 14968053-2-42

**Budapest Főváros 08. Kerület**  
**Józsefvárosi Önkormányzat**  
**Dr. Kocsis Máté polgármester úr részére**

**Tisztelt Polgármester Úr!**

Alulírott Czirákiné Hoffmann Krisztina Klára (Anyja neve: ██████████, Állandó lakcím: ██████████, Születési idő: ██████████), mint a Vital Zöldsziget Kft. tagja értesitem, hogy férjem Cziráki László (Anyja neve: ██████████, Állandó lakcím: ██████████, Születési idő: ██████████), mint a nevezett cég ügyvezetője elhunyt 2017.07.29. időpontban.

A Vital Zöldsziget Kft. az Új Teleki téri Piacon bérleti jogviszony alapján zöldség-gyümölcs kereskedelmi tevékenységet folytatott a G1-G3 jelű kereskedelmi helyiségekben.


A sajnálatos tragédia időpontja után 2017. augusztus 10. időpontban kértem a piac üzemeltető JGK Zrt. képviselőjében eljáró Mach József piacvezető urat, hogy 2017. szeptember 30. időpontig adjon lehetőséget a kereskedelmi tevékenység jövőbeni átgondolására és addig a kereskedelmi tevékenységet felfüggeszthessem az Új Teleki téri Piacon.

Mai dátummal meghozott döntésem alapján erre vonatkozóan az alábbiakat kérem:


- bérleti jogviszony megszüntetése
- a 2017. szeptember hónapra vonatkozó bérleti díj levonását a korábban befizetett óvadék összegéből.

Kérem továbbá, hogy a G1-G3 jelű helyiségek átadás-átvételi időpontját meghatározni, valamint az ehhez szükséges adminisztratív eljárást lefolytatni legyenek szívesek!

Amennyiben bármilyen jellegű kérdés merülne fel a tárgykörre vonatkozóan, állok rendelkezésükre!

  
**Czirákiné Hoffmann Krisztina**  
Tag  
Vital Zöldsziget Kft.

Budapest, 2017. október 04.



## PÁLYÁZATI FELHÍVÁS

### Piaci árusítóhely bérbeadásáról

A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. Új Teleki téri Piac és Termelői Piacok Divízió (1086 Budapest, Teleki tér 1.), mint a Budapest VIII., 35123/11 helyrajzi szám alatt kialakított, a természetben a Budapest VIII., Teleki László tér 1. szám alatt található Új Teleki téri Piac üzemeltetője (továbbiakban: Üzemeltető) nyilvános pályázatot hirdet az Új Teleki téri Piac G1 (60 m<sup>2</sup>) és G3 (10 m<sup>2</sup>) jelű, összesen 70 m<sup>2</sup> alapterületű piaci üzlethelyiség együttes bérleti jogának megszerzésére.

1. **Egyösszegű minimális bruttó belépési díj:** minimum 3.500.000,-Ft + ÁFA

- melynek első részlete (30%) a birtokbavételkor,
- a fennmaradó 70% a bérleti szerződés megkötését követő hónaptól kezdve két éven keresztül havi részletfizetéssel, azzal, hogy három hónapot meghaladó hátralék esetén egyösszegben esedékessé válik a fennmaradó, ki nem fizetett összeg.

2. **Az üzlethelyiségben folytatandó tevékenység és a bérleti díj összege:**

- Zöldség és gyümölcs árusítása, 1.300 Ft + ÁFA/m<sup>2</sup>/hó

A pályázat nyertese megszerzi az adott üzlethelyiségek bérleti jogát a szerződéskötés napjától **határozatlan időre**. A bérleti szerződést a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat bérbeadóval köti meg a nyertes pályázó.

3. **Jelentkezési határidő, pályázat leadási határideje:**

**2017. november 17. 16.00 óra**

**Jelentkezés helye:** Új Teleki téri Piac (1086 Budapest, Teleki tér 1.)

**Jelentkezés módja:** A pályázat zárt borítékban adható be. A pályázat nyelve magyar.

4. **A pályázat kötelező elemei:**

- Folytatni kívánt kereskedelmi tevékenységi kör leírása
- A belépési díj összegére vonatkozó vállalás (minimum 50.000 Ft/m<sup>2</sup> + ÁFA)

5. **A pályázathoz kötelezően csatolandó mellékletek:**

- Érvényes vállalkozói igazolvány, gazdasági társaság esetén 30 napnál nem régebbi cégkivonat, amely igazolja, hogy a társaság a meghirdetett tevékenység folytatására jogosult és 30 napnál nem régebbi aláírási címpéldány.
- A folytatni kívánt tevékenységhez szükséges engedélyek másolata.
- A pályázaton résztvevőt meghatalmazott is képviselheti, ez esetben a meghatalmazást közokiratba, vagy teljes bizonyító erejű magánokiratba kell foglalni, és azt a pályázathoz csatolni szükséges.

- Nyilatkozat arra vonatkozóan, hogy a gazdasági társaságnak, egyéni vállalkozónak nem áll fenn adó-, vám- és illetéktartozása.
6. A pályázó az ajánlattételi határidő lejártáig módosíthatja vagy visszavonhatja pályázati ajánlatát. Az ajánlattételi határidő lejártát követően a benyújtott ajánlatok nem módosíthatók.

**Hiánypótlásra a benyújtott pályázatok bontását követően van lehetőség 2017. november 22. 12.00 óráig.**

**A pályázat elbírálásának szempontja: a legmagasabb összegű belépési díj, de minimum 3.500.000,-Ft + ÁFA.**

Azonos összegű belépési díj ajánlása esetén előnyt jelent, ha a VIII. kerületben regisztrált egyéni vállalkozó, székhellyel rendelkező gazdasági társaság az ajánlattevő.

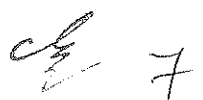
A nyertes visszalépése esetén a Bérbeadó a pályázat soron következő helyezettjével köti meg a bérleti szerződést.

A pályázatok bontására 2017. november 22-én 16.00 órakor kerül sor az Új Teleki téri Piac Irodájában (1086 Budapest, Teleki László tér 1.). A pályázat bontása nyilvános.

A nyertes pályázót a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottságának döntését követően postai úton értesítjük.

**7. A nyertes pályázóval az Önkormányzat a bérleti szerződést a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság hozzájárulása esetén köti meg. A bérleti szerződés főbb tartalmi elemei:**

- belépési díj megfizetése a bérleti szerződés megkötéséig
- 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő összegű óvadék fizetése hat havi egyenlő részletben, az óvadék első részletét a bérleti szerződés megkötéséig kell megfizetnie, az óvadék fennmaradó részét minden hó 10. napjáig köteles megfizetni.
- bérleti díjfizetési kötelezettség kezdete a szerződéskötés napjától
- határozatlan idejű bérleti jogviszony
- a havi bérleti díjat havonta előre, a tárgyhónap 15. napjáig köteles megfizetni Bérbeadó bankszámlaszámlájára
- üzemeltetési díjat nem kell fizetni, a bérleti díjon felül a Bérbeadó Képviselő-testületének 404/2013. (XI.06.) számú határozatában foglaltaknak megfelelően csak a ténylegesen mért fogyasztások és használat alapján továbbszámlázott elektromos áram, ivóvíz, fűtésszolgáltatás díját, valamint a piac üzemeltetéséből eredő zöldhulladék-, szerves eredetű hulladék-, kommunális hulladék Bérlő által leadott és az üzemeltető által nyilvántartott mennyiség szállítás díját kell megfizetni.
- a bérlő a bérleti szerződésben foglalt kötelezettségei vállalására közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozatot ír alá. A Bérlő tudomásul veszi, hogy amennyiben az egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozatot a jelen bérleti szerződés aláírását követő 60 napon belül nem írja alá, a Bérbeadónak a Bérlő kijelöléséről szóló jognyilatkozatához való kötöttsége megszűnik.



Amennyiben a pályázat nyertese a bérleti szerződést nem írja alá az elbírálástól számított 30 napon belül (jogvesztő határidő), ebben az esetben az Üzemeltető a soron következő legelőnyösebb ajánlatot tevővel jogosult a szerződést megkötni. A szerződés megkötésére ebben az esetben is vonatkozik a 30 napos határidő.

A pályázattal kapcsolatos további információ az Új Teleki téri Piac irodájában kérhető (1086 Budapest, Teleki László tér 1.).

Jelen pályázati felhívás kifüggesztésre kerül a **Polgármesteri Hivatal hirdetőtábláján, az Új Teleki téri Piacon erre a célra rendszeresített hirdetőtáblán és megjelentetésre kerül a [www.jozsefvaros.hu](http://www.jozsefvaros.hu) és [jgk.hu](http://jgk.hu) honlapokon.**

Budapest, 2017. október .....

Mach József  
piacvezető  
Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.  
Új Teleki téri Piac és Termelői Piacok

