



Előterjesztés

Budapest Józsefvárosi Önkormányzat
Képviselő-testülete számára

5/3

Előterjesztő: Kovács Barbara igazgatóság elnöke

A képviselő-testületi ülés időpontja: 2018. május 03.

..... sz. napirend

Tárgy: **Javaslat az Új Teleki téri Piaccaal kapcsolatos döntések meghozatalára**

A napirendet nyílt ülésen kell tárgyalni, a határozat elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges.

ELŐKÉSZÍTŐ SZERVEZETI EGYSÉG: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

KÉSZÍTETTE: DR. LÁNG BÁLINT GERGŐ JOGI REFERENS

Dr. Láng Bálint Gergő

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL/NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS:

as p

JOGI KONTROLL:

[Signature]

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

[Signature]

DANADA-RIMÁN EDINA
JEGYZŐ

Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság véleményezi

Emberi Erőforrás Bizottság véleményezi

Társasházi Pályázatok Elbíráló Ideiglenes Bizottság véleményezi

Smart City Ideiglenes Bizottság véleményezi

Tisztelt Képviselő-testület!

I. Tényállás és döntés tartalmának részletes ismertetése

1) Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének az Új Teleki téri Piacon alkalmazott díjak tárgyában hozott 257/2015. (XII.03.) számú határozata (egységes szerkezetben) (a továbbiakban: Határozat), tartalmazza az Új Teleki téri Piacon irányadó bérleti díjak meghatározásával összefüggő rendelkezéseket.

A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. Új Teleki téri Piac és Termelői Piacok szervezeti egysége (a továbbiakban: Üzemeltető) az Új Teleki téri Piac üzemeltetése során szerzett tapasztalatai alapján javasolja a Határozat egyes pontjainak kiegészítését.

ÉRKEZETT

2019 APR 25 14:50

[Signature]

A Határozat 6. pontja rendelkezik az Új Teleki téri Piacon fizetendő bérleti díjak mértékéről. Ennek alapján a J3 jelű kereskedelmi egység esetében a bérleti díj mértéke jelenleg 1.300 Ft/nm²/hó+ÁFA. A J3 jelű üzlethelyiség piaccsarnokon belüli elhelyezkedése kedvezőtlen, mivel a csarnok félre eső, kevésbé frekvenciált részén helyezkedik el, továbbá alapterülete és belső kialakítása sem ideális. A helyiség hasznosítása érdekében több pályázat kiírására került sor a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 995/2016. (X.05.), 182/2017. (III.20), valamint a 123/2018. (II.21.) számú határozataival, ám érdeklődő hiányában a lefolytatott pályázati eljárások nem vezettek eredményre. Mindemellett a Teleki téri Piac megnyitásától kezdődően raktározással kapcsolatos helyhiánnyal küzd, és több bérlő jelezte abbéli szándékát, hogy amennyiben lehetőség nyílna, raktár funkcióra bérbe venné a J3 jelű kereskedelmi egységet.

Fentiekre tekintettel javaslom a Határozat 6. pontjának kiegészítését oly módon, hogy a fenti J3 jelű üzlethelyiség tekintetében az eddigi üzletkörök mellett egy új, raktározási funkció kerüljön feltüntetésre, kedvezőbb bérleti díjtétellel, az alábbiak szerint:

„Az Új Teleki téri Piac J3 jelű üzlethelyiség raktárhelyiségként is hasznosítható a Piacon bérleti szerződéssel rendelkezők számára, az ilyen célú hasznosításával összefüggő bérleti díj 1.000 Ft/m²/hó + ÁFA.”

2) A Határozat lehetőséget biztosít a szerződéssel rendelkező bérlők részére az épületen kívüli, a Piac bejárata elé történő ideiglenes (minden év június 1. és szeptember 30. napja között) jellegű kitelepülésre *minimum 200,- Ft / m² / nap + ÁFA* kitelepülési díjon. A helyhasználók kiválasztása - a bérleti szerződéssel rendelkező bérlők közül - pályáztatás útján történik.

A Piacvezetőség eddigi tapasztalatait alapul véve, a Piac bejárata elé történő ideiglenes jellegű kitelepülés intézményének lehetőségével a jelenlegi szabályozás adta keretek között a bérleti szerződéssel rendelkező bérlők nem élnek, ellenben számos bérleti jogviszonnyal nem rendelkező érdeklődő keresi meg a Piacvezetőséget azzal, hogy akár ideiglenes árusítás vagy reklámtevékenység folytatása céljából igénybe szeretné venni a nevezett területet.

Az előzőekben részletezettek indokolják a Határozat módosítását oly módon, hogy a kitelepülés intézményét igénybe vevő bérlők kiválasztásának folyamata – hasonlóan a Piac belső területén történő kitelepülés szabályozásához – az eddigi pályáztatási rendszerhez képest üzemeltetői döntés alapján történjen az eddigi, nyári időszakmegjelölés-korlátozás nélkül. Kiegészítési javaslat továbbá, hogy amennyiben a bérlők a kitelepülés lehetőségével nem élnek, a bérleti jogviszonnyal nem rendelkező érdeklődők is igénybe vehessék a kitelepülés intézményét a bérlőkre vonatkozó díjmeghatározástól eltérő, magasabb díjtételen (legalább *1000,- Ft / m² / nap + ÁFA*), egész évre vonatkozóan, a szezonális jelleget nélkülözve, pályázati eljárás lefolytatása nélkül, az Üzemeltető döntése alapján.

Fentebb leírtak miatt javasolt az Új Teleki téri Piacon alkalmazott díjak tárgyában hozott 257/2015. (XII.03.) számú képviselő-testületi határozat 6. pontjának az ideiglenes piaci árusításra vonatkozó rendelkezése alábbiak szerinti módosítása:

„A piac területén, az épületen kívül, a Piac bejárata előtt ideiglenes jellegű piaci árusítás folytatható egy vagy több bérleti szerződés alapján azzal, hogy egyazon bérlő által megkötött bérleti szerződések együttes időtartama az adott naptári éven belül legfeljebb 4 hónap lehet. Az ideiglenes piaci árusítás bérleti díja a Piac területén bérleti szerződéssel (35123/11 hrsz.) rendelkezők részére minimum 200,- Ft/m²/nap.

Az ideiglenes piaci árusítás a Piac területén bérleti szerződéssel nem rendelkezők részére minimum 1000,- Ft/m²/nap + ÁFA.

A kérelmezők az ideiglenes piaci árusításra irányuló szándékukat írásban jelezhetik a Piac üzemeltetőjénél. A beérkezett kérelmek száma és az ideiglenes piaci árusításra kijelölt terület

mérete alapján, az ideiglenes piaci árusítás engedélyezésével kapcsolatos döntést az üzemeltető hozza meg. Az ideiglenes piaci árusítás napjait és pontos helyét, valamint az árusítható termékeket a piac üzemeltetője jelöli ki.

A bérleti szerződés rövid időtartamára tekintettel, bérlők mentesülnek az óvadékfizetési kötelezettség, illetve közjegyző előtti egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat elkészítésére vonatkozó kötelezettség alól.

Az időszakos piaci árusításra vonatkozó bérleti szerződéseket a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. köti meg.”

3) A Határozat úgy rendelkezik, hogy a piac területén, az épületen kívül lehetőség van pályázat útján hosszabbtávú bérleti szerződést is kötni, nem ideényjellegű árusítás céljára. Ebben az esetben a jelenlegi szabályozás szerint lehetőség van a Piac által biztosított körülbelül 6 nm²-es felépítmény (faház) bérbevételére tulajdonosi döntés alapján.

A Piacvezetőség az elmúlt évek során számos alkalommal megkísérelte a felépítmény hasznosítását, viszont ezek a próbálkozások nem vezettek eredményre, tárgyó elején a felépítmény elbontásra is került. Ennek okán alakult ki az az álláspont, hogy a határozatban szereplő bérlemény meghatározás nagyon lekorlátozza a pályázók körét, és igény mutatkozna a lehetőségek kiterjesztésére. Több olyan megkeresés is érkezett, hogy szívesen jönnének érdeklődők saját elárúsító kocsijukkal az adott bérlemény területére, például kürtöskalácsot vagy grillcsirkét árusítani.

Előző bekezdésben részletezettek indokolják a Határozat oly módon történő módosítását, hogy a korábban említettek szerint kibővíthessen a pályázók köre. Az esetleges nyertes pályázó árusítási szándékától, feltételeitől függően a fent jelzett faház kihelyezhető, vagy saját elárúsító kocsit esetén eltávolítható. A pályázat elbírálásakor a saját elárúsító kocsit tekintetében minden esetben figyelembe kell venni a hatályos településképi rendelkezéseket.

Fentebb leírtak miatt javasolt az Új Teleki téri Piacon alkalmazott díjak tárgyában hozott 257/2015. (XII.03.) számú képviselő-testületi határozat 6. pontjának az ideiglenes piaci árusításra vonatkozó rendelkezése alábbiak szerinti módosítása:

A piac területén (35123/11 hrsz.) az épületen kívüli felépítmény vagy annak helyével megegyező területrész bérleti díja: minimum 5.000,- Ft/m² / hó + ÁFA. A bérlő kiválasztása pályáztatás útján történik a piacokról szóló 6/2014. (III.06.) önkormányzati rendelet rendelkezéseinek megfelelően. A pályázat elbírálásakor a saját elárúsító kocsival történő hasznosításra vonatkozóan minden esetben figyelembe kell venni a hatályos településképi rendelkezéseket.

II. A beterjesztés indoka

Az előterjesztés tárgyában a döntés meghozatala a Tisztelt Képviselő-testület hatásköre.

III. A döntés célja, pénzügyi hatása

A döntés célja az Új Teleki téri Piac működésének további racionalizálása a Képviselő-testület 257/2015. (XII.03.) számú határozatának és módosításainak kiegészítésével.

Az Önkormányzat részéről a döntés pénzügyi fedezetet nem igényel. A határozat módosítását követően a J3 üzlethelyiség raktárként történő bérbe adásával, valamint a Piac bejárata előtti kitepülések körének bővülésével a piac bevételeinek növekedése várható.

IV. Jogszabályi környezet

A Képviselő-testület hatásköre a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. évi törvény 107. §-án valamint a piacokról szóló 6/2014. (III.06.) önkormányzati rendelet 2.§ (1) bekezdésén alapul.

Fentiek alapján kérem az alábbi határozati javaslat elfogadását.

HATÁROZATI JAVASLAT

A Képviselő-testület úgy dönt, hogy

1. az Új Teleki téri Piacon alkalmazott díjak tárgyában hozott 257/2015. (XII.03.) számú képviselő-testületi határozat (egységes szerkezetben) 6. pontja 2018. május 3-i hatállyal, az alábbiakkal egészül ki:

Az új Teleki téri piacon fizetendő bérleti díjak a piac megnyitásakor:

	bérleti díj (nettó)
Üzletkör: máshol fel nem sorolt termékek értékesítése	5.000 Ft/m ² /hó
Üzletkör: büfé, falatozó (melegkonyhával) üzemeltetése termékkör: - meleg étel - meleg étel árusítása kávéitallal, alkoholmentes itallal	2.500 Ft/m ² /hó
Üzletkör: nyers élelmiszer árusítás 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	1.300 Ft/m ² /hó
Üzletkör: egyéb élelmiszer termékkör: - egyéb élelmiszer (tojás, étolaj, margarin és zsír, olajos és egyéb magvak, cukor, só, száraztészta, 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.)	2.500 Ft/m ² /hó
Üzletkör: vegyeskereskedés - háztartási papíráru; vegyi áru; műanyag áru; - csomagolt élelmiszer; - pipere termékek, illatszer, kozmetikum; - bizsu-ékszer - bőráru, ruhanemű, egyéb textiláru - cipőjavítás; kulcsmásolás; névjegykártya készítés - állateledel és kisállat tartáshoz szükséges kiegészítő eszközök - „babatermék (csecsemő- és kisgyermek- ruházati cikk, babakocsi, babaülés, babaágy, babápolási cikk stb.) - lábbeli- és bőráru - audiovizuális termék (zenei- és videó felvétel, CD, DVD, stb.) - telekommunikációs cikk - festék, lakk	2.500 Ft/m ² /hó

- könyv
- sportszer, sporteszköz (horgászfelszerelés, kempingcikk, kerékpár és alkatrész, tartozék, lovas felszerelés, kiegészítők stb.)
- játékaru
- közérzettel kapcsolatos nem élelmiszer termék (vérnyomásmérő, hallókészülék, ortopéd cipő, mankó stb.)
- virág és kertészeti cikk
- fotócikk
- optikai cikk
- használt cikk (használt könyv, ruházati cikk, sportszer, bútor, egyéb használtcikk, régiség).

„Az Új Teleki téri Piac J3 jelű üzlethelyiség raktárhelyiségként is hasznosítható a Piacon bérleti szerződéssel rendelkezők számára, az ilyen célú hasznosításával összefüggő bérleti díj 1.000 Ft/m²/hó + ÁFA.”

Felelős: Polgármester
 Határidő: 2018. május 03.

2. az Új Teleki téri Piacon alkalmazott díjak tárgyában hozott 257/2015. (XII.03.) számú képviselő-testületi határozat 6. pontjának az ideiglenes piaci árusításra vonatkozó rendelkezése 2018. május 3-i hatállyal, az alábbiak szerint módosul:

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/nap + ÁFA

„A piac területén, az épületen kívül, a Piac bejárata előtt ideiglenes jellegű piaci árusítás folytatható egy vagy több bérleti szerződés alapján azzal, hogy egyazon bérlő által megkötött bérleti szerződések együttes időtartama az adott naptári éven belül legfeljebb 4 hónap lehet. Az ideiglenes piaci árusítás bérleti díja a Piac területén bérleti szerződéssel (35123/11 hrsz.) rendelkezők részére minimum 200,- Ft/m²/nap.

Az ideiglenes piaci árusítás a Piac területén bérleti szerződéssel nem rendelkezők részére minimum 1000,- Ft/m²/nap + ÁFA.

A kérelmezők az ideiglenes piaci árusításra irányuló szándékukat írásban jelezhetik a Piac üzemeltetőjénél. A beérkezett kérelmek száma és az ideiglenes piaci árusításra kijelölt terület mérete alapján, az ideiglenes piaci árusítás engedélyezésével kapcsolatos döntést az üzemeltető hozza meg. Az ideiglenes piaci árusítás napjait és pontos helyét, valamint az árusítható termékeket a piac üzemeltetője jelöli ki.

A bérleti szerződés rövid időtartamára tekintettel, bérlők mentesülnek az óvadékfizetési kötelezettség, illetve közjegyző előtti egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat elkészítésére vonatkozó kötelezettség alól.

Az időszakos piaci árusításra vonatkozó bérleti szerződéseket a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. köti meg.”

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
 Határidő: 2018. május 03.

3. az Új Teleki téri Piacon alkalmazott díjak tárgyában hozott 257/2015. (XII.03.) számú képviselő-testületi határozat 6. pontjának az ideiglenes piaci árusításra vonatkozó rendelkezése 2018. május 3-i hatállyal, az alábbiak szerint módosul:

A piac területén bérleti szerződéssel rendelkező bérlők részére (35123/11 hrsz.) az épületen kívüli, a Piac bejárata elé történő ideiglenes jellegű (minden év június 1. és szeptember 30. napja között) kitelepülés díja 200,- Ft / m² / nap + ÁFA. A helyhasználók kiválasztása – a bérleti szerződéssel rendelkezők közül – pályáztatás útján történik a piacokról szóló 6/2014. (III.06.) önkormányzati rendelet rendelkezéseinek megfelelően.

„A piac területén (35123/11 hrsz.) az épületen kívüli felépítmény vagy annak helyével megegyező terület rész bérleti díja: minimum 5.000,- Ft/ m² / hó + ÁFA. A bérlő kiválasztása pályáztatás útján történik a piacokról szóló 6/2014. (III.06.) önkormányzati rendelet rendelkezéseinek megfelelően. A pályázat elbírálásakor a saját elárúsító kocsival történő hasznosításra vonatkozóan minden esetben figyelembe kell venni a hatályos településképi rendelkezéseket.”


Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 2018. május 03.

4. felkéri a Polgármestert a jelen határozatban foglaltak átvezetésére a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-vel kötött a piac-üzemeltetési feladatok ellátásáról szóló közszolgáltatási keret/éves szerződésben.

Felelős: Polgármester
Határidő: 2018. május 21.

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

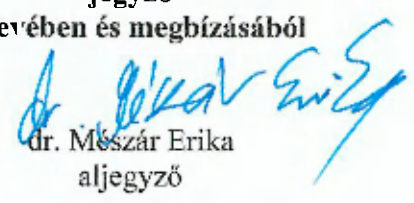
Budapest, 2018. április


Kovács Barbara
igazgatóság elnöke

Törvényességi ellenőrzés:

Danada-Rimán Edina
jegyző

nevében és megbízásából


dr. Mészár Erika
aljegyző

Melléklet: 1. számú melléklet - J3 jelű üzlethelyiség elhelyezkedése (alprajz)

