



# Előterjesztés

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat

Polgármestere számára

**Előterjesztő:** Kovács Ottó igazgatósági elnök sk.

**Tárgy:** Javaslat az Új Teleki Téri Piac G jelű 3. szám alatti üzlethelyisége üzlet-és termékkör módosításához, valamint az üzlethelyiség jelenlegi üzletkörre vonatkozó bérleti díjának fenntartásához való bérbeadói hozzájárulás megadására

Az SZMSZ szerint **ZÁRTAN** tárgyalandó:

IGEN/NEM

**ELŐKÉSZÍTŐ SZERVEZETI EGYSÉG:** JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

**KÉSZÍTETTE:** DR. UNGER ROLAND PIACVEZETŐ SK.

**PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL/NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS:** *igényel*

**JOGI KONTROLL:** *IM PL*

**BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:**

*[Signature]*  
**CZUKKERNÉ DR. PINTÉR ERZSÉBET**  
 JEJYZŐ *[Signature]*

**A döntésre az SZMSZ szerint hatáskörrel rendelkezik:**

Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság

**Az SZMSZ szerint véleményezi: -**

**Tisztelt Képviselő-testület!**

## I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése

Az Új Teleki Téri Piacon található G/3 jelű kereskedelmi egység bérlője 2020. január 30-tól határozatlan időre Süllei György egyéni vállalkozó (székhely: 1081 Budapest, Népszínház u. 20. 4. emelet / 20. ajtó; nyilvántartási szám: 44598915; azonosító: 197237372; adószám: 67272130-1-42).

A G/3 jelű, 10 nm alapterületű kereskedelmi egységre vonatkozó bérleti díj összege 13.000,- Ft/hó + ÁFA. A bérlő a helyiségben jelenleg nyers élelmiszer üzletkörnek (zöldség-gyümölcs termékkörnek) megfelelő kiskereskedelmi tevékenységet folytat, bérlőnek nem áll fenn tartozása az Önkormányzat felé.

*1. Vh*

Bérlő 2021. május 10. napján a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. részére benyújtott kérelmében (1. számú melléklet) jelezte, hogy az üzlethelyiség vonatkozásában termékkört szeretne váltani és ehhez kérte a tulajdonos Önkormányzat hozzájárulását. Kérelmében előadta, hogy a jelenlegi nyers élelmiszer üzletkörnek (zöldség-gyümölcs termékkörnek) megfelelő kiskereskedelmi tevékenység helyett a jövőben használtcikk (használt könyv, ruházati cikk, sportszer, bútor, egyéb használtcikk) kiskereskedelmi tevékenységet szeretne folytatni. Indoklásában kifejtette, hogy a piacon a magas számú zöldség-gyümölcs profil miatt túlkínálat van, és a használtcikk kereskedelmi profilra nagyobb a lakosság igénye, különösen a jelenlegi pandémiás helyzetben. Bérlő kérelmezte továbbá, hogy üzlet- és termékkör váltás esetén „a bérleti díj változatlan összeg mellett kerüljön megállapításra, tekintettel arra, hogy a használtcikk kereskedelmi profil esetében rendkívül alacsony az árrés”.

A Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének a piacokról szóló 6/2014. (III. 06.) önkormányzati rendelete 7. § (1) szerint az üzletkör megváltoztatására kizárólag a hatáskörrel rendelkező Bizottság és az illetékes szakhatóságok hozzájárulásával, a működési engedély és a bérleti szerződés írásban történő módosításával kerülhet sor.

A Teleki téri Piac alapvető rendeltetése szerint élelmiszerpiac szerepet tölt be, a J/2 jelű kereskedelmi egységében jelenleg is működik használtcikk kiskereskedés, amely a piac látogatóinak igényét ki tudja elégíteni.

A G/3 jelű kereskedelmi egység a piaccsarnokon belül élelmiszer árusításra, azon belül a zöldség-gyümölcs kereskedelemre kijelölt szektorban található (2. számú melléklet). A nevezett kereskedelmi egységben a használtcikk kiskereskedelem (használt könyv, ruházati cikk, sportszer, bútor, egyéb használtcikk) engedélyezése nem áll összhangban az élelmiszerbiztonsági irányelvekkel, különös tekintettel a használt ruha és lábbeli termékek esetében. Erre vonatkozóan az üzemeltetés részéről előzetes egyeztetés történt a Pest Megyei Kormányhivatal Érdi Járási Hivatala Élelmiszerlánc-biztonsági és Állategészségügyi Osztály, mint szakhatóság élelmiszerbiztonsági felügyelőjével, aki a kérdésben azonos álláspontot képvisel.

Mivel a nevezett kereskedelmi egység közvetlen szomszédságában nyers élelmiszer árusítás zajlik, a használtcikk kereskedés megvalósulása minden bizonnyal kiváltaná a vásárlók egy részének rosszallását, mindemellett látványában sem illeszkedik az élelmiszerárusításra kijelölt szektor piaci képébe.

Fentiekre tekintettel a piac üzemeltetése nem javasolja a használtcikk kereskedelem engedélyezését a G/3 jelű kereskedelmi egységben.

Bérlő kérelmezte továbbá, hogy üzlet- és termékkör váltás esetén a bérleti díj változatlan összeg mellett kerüljön megállapításra. Erre vonatkozó indoklásában kifejtette, hogy „a használtcikk kereskedelmi profil esetében rendkívül alacsony az árrés”.

A Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének az Új Teleki téri Piacon alkalmazott díjak tárgyában hozott 257/2015. (XII.03.) számú határozata szerint a használtcikk kiskereskedelem a vegyeskereskedés üzletkörbe és a használtcikk (használt könyv, ruházati cikk, sportszer, bútor, egyéb használtcikk) termékkörbe tartozik, amelyre 2500+ÁFA/m<sup>2</sup>/hó bérleti díjat állapít meg. Tekintettel a bérleti díjakat megállapító hatályos szabályozás által az egyes üzlet- és termékkörökre kötelezően alkalmazandó bérleti díjtételekre, valamint arra, hogy a piacon alkalmazott bérleti díjak annak megnyitása (2014. májusa óta) változatlanok és általában is alacsonynak tekinthetők, valamint arra a tényre, hogy a bérleti díj bevételek nem fedezik a piac üzemeltetésének költségeit, az üzemeltetés az üzlet- és termékkör váltásra vonatkozó kérelem elfogadása esetén sem javasolja a bérlő által

2. Vh

kérelmezett alacsonyabb (nem a folytatni kívánt üzlet- és termékkörre előírt) bérleti díj megállapítását.

## **II. A betérjesztés indoka**

Az üzlethelyiség üzlet- és termékkörének, bérleti díjának megváltoztatásához tulajdonosi hozzájárulás szükséges, az előterjesztés tárgyában a döntés meghozatala a Tisztelt Bizottság hatásköre.

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

A döntés célja a G/3 jelzésű üzlethelyiség üzlet- és termékkörének megváltoztatása, az ehhez való bérbeadási hozzájárulás esetén a bérleti díj meghatározása. A döntés pénzügyi fedezetet nem igényel.

## **IV. Jogszabályi környezet**

A Képviselő-testület és Szervei Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 36/2014. (XI.06.) önkormányzati rendelet 7. melléklet 4. pont 4.1.1. alpontja alapján a Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság dönt az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének feltételeiről szóló önkormányzati rendeletben, az Önkormányzat tulajdonában álló lakások elidegenítéséről szóló önkormányzati rendeletben, az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló önkormányzati rendeletben, valamint a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat vagyonáról és a vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló önkormányzati rendeletében meghatározott tulajdonosi hatáskörökben.

A veszélyhelyzet kihirdetéséről és a veszélyhelyzeti intézkedések hatálybalépéséről szóló 27/2021. (I.29.) számú kormányrendelet 1. § értelmében a Kormány az élet- és vagyonbiztonságot veszélyeztető tömeges megbetegedést okozó SARS-CoV-2 koronavírus világjárvány (a továbbiakban: koronavírus világjárvány) következményeinek elhárítása, a magyar állampolgárok egészségének és életének megóvása érdekében Magyarország egész területére veszélyhelyzetet hirdetett ki.

A katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdésének felhatalmazása alapján veszélyhelyzetben a települési önkormányzat képviselő-testületének feladat- és hatáskörét a polgármester gyakorolja, így a döntés meghozatalára a polgármester jogosult.

Az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI. 20.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 2. § (1) bekezdése értelmében a Képviselő-testület – a rendeletben meghatározott feladat- és hatáskör megosztás szerint – önkormányzati bérbeadási döntésre a hatáskörrel rendelkező Bizottságot jogosítja fel.

A Rendelet 19. § (2) bekezdése értelmében a bérbeadási hozzájárulásról vagy annak megtagadásáról a hatáskörrel rendelkező Bizottság dönt.

A Rendelet 19. § (3) bekezdése alapján a bérbeadási hozzájárulás feltételeként kiköthető, hogy a bérlőnek vállalnia kell:

- a) a szerződés módosításától kezdve megfizeti az újonnan megállapított bérleti díjat,
- b) ha a szerződés még nem tartalmaz ilyen kikötést, hogy a bérlő a bérleti díjat a jövőben – évente január 1-jétől a KSH által az előző évre vonatkozóan közzétett fogyasztói árindex mértékével – növelve fizeti meg,

3. Vh

- c) a 17. § (4) bekezdésben foglalt közjegyzői okirat aláírását, amennyiben arra a bérleti szerződés megkötésekor nem került sor,
- d) a már befizetett óvadék feltöltését az újonnan megállapított bérleti díj összegének megfelelő mértékéig, vagy ha óvadék befizetésére korábban nem került sor a 14. § (7) bekezdés szerint óvadékot megfizeti.

A Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének a piacokról szóló 6/2014. (III. 06.) önkormányzati rendelete 7. § (1) szerint az üzletkör megváltoztatására kizárólag a hatáskörrel rendelkező Bizottság és az illetékes szakhatóságok hozzájárulásával, a működési engedély és a bérleti szerződés írásban történő módosításával kerülhet sor.

A Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének az Új Teleki téri Piacon alkalmazott díjak tárgyában hozott 257/2015. (XII.03.) számú határozata szerint a hasznáلتcikk kiskereskedelem a vegyeskereskedés üzletkörbe és a hasznáلتcikk (hasznáلت könyv, ruházati cikk, sportszer, bútor, egyéb hasznáلتcikk) termékkörbe tartozik, amelyre 2.500 + ÁFA/m<sup>2</sup>/hó bérleti díjat állapít meg.

Fenti rendelkezések alapján javaslom az alábbi határozat elfogadását.

Mellékletek:

1. számú melléklet: kérelem az Új Teleki Téri Piac G jelű 3. szám alatti üzlethelyiség üzlet-és termékkör módosításához, valamint az üzlethelyiség jelenlegi üzletkörre vonatkozó bérleti díjának fenntartásához való bérbeadói hozzájárulás megadására (Süllei György egyéni vállalkozó)
2. számú melléklet: a Teleki téri Piac alaprajza, az egyes szektorokban működő kereskedelmi egységekben folytatható üzletkörök megjelölésével

**Határozati javaslat**

**Budapest Főváros VIII. kerület Józsefváros Képviselő-testületének ..../2021. (VI.....) számú határozata**

**az Új Teleki Téri Piac G jelű 3. szám alatti üzlethelyiség üzlet-és termékkör módosításához, valamint az üzlethelyiség jelenlegi üzletkörre vonatkozó bérleti díjának fenntartásához való bérbeadói hozzájárulás megadására**

**A verzió**

**A Képviselő-testület úgy dönt, hogy**

- 1.) **nem járul hozzá** az Új Teleki téri Piac G jelű 3. szám alatti kereskedelmi egységére vonatkozó jelenlegi nyers élelmiszer üzletkör (zöldség-gyümölcs kiskereskedelem termékkör) megváltoztatásához, és a bérlő kérelmében foglalt hasznáلتcikk kiskereskedelem (hasznáلت könyv, ruházati cikk, sportszer, bútor, egyéb hasznáلتcikk) folytatásához.
- 2.) felkéri a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat képviselőtestületében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt-t a döntésben foglaltak közlésére.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Vrh.

Határidő: 2.) pont esetében 2021. június 17.

**A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.**

## **B verzió**

### **A Képviselő-testület úgy dönt, hogy**

- 1.) **hozzájárul** az Új Teleki téri Piac G jelű 3. szám alatti kereskedelmi egységére vonatkozó jelenlegi nyers élelmiszer üzletkőr (zöldség-gyümölcs kiskereskedelem termékkör) megváltoztatásához és a bérelő kérelmében foglalt használcikk kiskereskedelem (használt könyv, ruházati cikk, sportszer, bútor, egyéb használcikk) folytatásához, az alábbi feltételekkel:
  - a.) használcikk kiskereskedelem (használt könyv, ruházati cikk, sportszer, bútor, egyéb használcikk) kiskereskedelmi tevékenység céljára,
  - b.) a bérleti szerződés időtartamához igazodóan, határozatlan időre,
  - c.) A Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének az Új Teleki téri Piacon alkalmazott díjak tárgyában hozott 257/2015. (XII.03.) számú határozata szerint a használcikk kiskereskedelemre, vegyeskereskedés üzletkőre és a használcikk (használt könyv, ruházati cikk, sportszer, bútor, egyéb használcikk) termékkőre megállapított 2.500,- Ft +ÁFA/m<sup>2</sup>/hó, azaz 25.000,- Ft/hó + ÁFA/hó bérleti díjnak Süllei György egyéni vállalkozó által történő megfizetésének kötelezettségével,
  - d.) bérelő köteles a már megfizetett óvadékot az újonnan megállapított bérleti díjnak megfelelő mértékig feltölteni.
- 2.) felkéri a polgármestert a határozat 1.) pontja szerinti bérleti szerződés módosításának aláírására, amelynek további feltétele az emelt összegű bérleti díj megfizetése és az óvadéknak az újonnan megállapított bérleti díjnak megfelelő mértékben történő feltöltése mellett az, hogy az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI. 20.) önkormányzati rendelet 19. § (3) bekezdés c) pontja alapján bérelő vállalja a szerződés módosításnak megfelelő, közjegyző előtti, egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat aláírását.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 2.) pont esetében 2021. június 30.

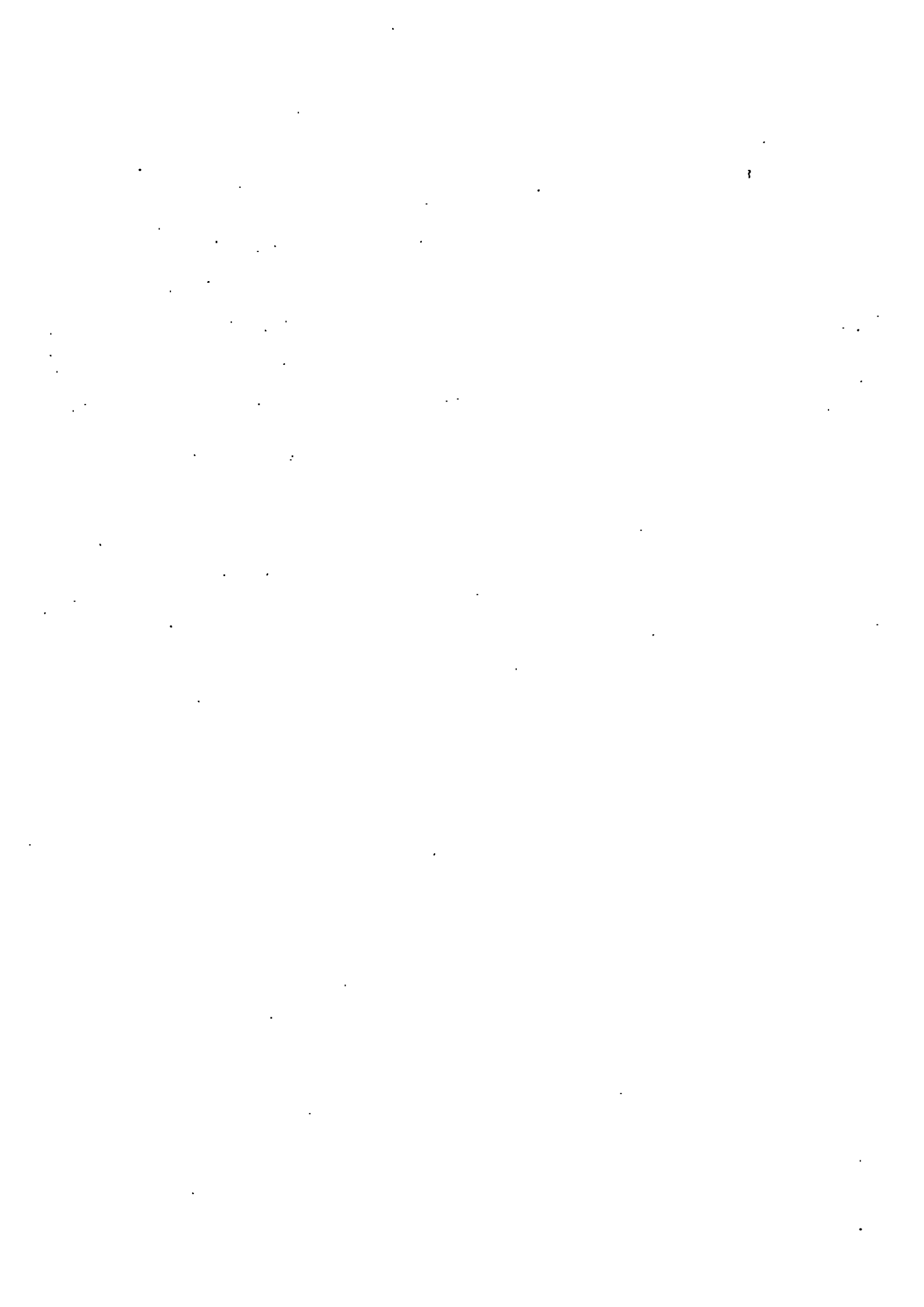
**A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.**

Budapest, 2021. május 25.

Tisztelettel:

**Kovács Ottó sk.**  
igazgatósági elnök

5. Vh



## SÜLLEI GYÖRGY - EGYÉNI VÁLLALKOZÓ

Székhely: 1081 Budapest, Népszínház utca 20. IV/2.

Adószám: 67272130-2-42

Nyilvántartási szám: 44598915

BUDAPEST FŐVÁROS VIII. KERÜLET

Józsefvárosi Önkormányzat

1082 Budapest, Baross utca 63-67.

Pikó András polgármester úr részére

Tisztelt Polgármester Úr!

Alulírott **Süllel György** egyéni vállalkozó (székhely: 1081 Budapest, Népszínház utca 20., adószám: 67272130-2-42; nyilvántartási szám: 44598915) azzal a kérelemmel fordulok Önhöz, hogy az Új Teleki téri Piac G-3 jelű elárúsító egységében kereskedelmi termékkör váltást engedélyezni szíveskedjen.

Kérelmem indoklásai a következők:

Zöldség-gyümölcs árusításával foglalkozom, 1980. óta vagyok jelen a Teleki téri Piacon, napi szinten. Az általam üzemeltetett G/3 egység jelenleg zöldség-gyümölcs profillal áll rendelkezésre a józsefvárosi polgárok részére, de a magas számú zöldség-gyümölcs profil miatt túlkínálat van jelen a piacon.

Ennek elkerülése érdekében kérem, hogy **használtcikk** (használt könyv, ruházati cikk, sportszer, bútor, egyéb használtcikk) kereskedelmi profilra való váltásomat engedélyezni és támogatni szíveskedjenek. Jelen **pandémiás helyzetben** a nevezett kereskedelmi profilra nagyobb a kereslet a lakosság anyagi viszonyait, helyzetét figyelembe véve.

A javasolt profilváltással tovább tudnám szolgálni a józsefvárosi polgárok életének segítését, amely jelen pandémiás helyzetben különösen kiemelt jelentőségű.

A használtcikk profilon rendkívül alacsony az árrés, ezért kérem, hogy a bérleti díj változatlan összeg mellett kerüljön megállapításra.

Várom mihamarabbi válaszukat az elérhetőségeimen keresztül!

**Süllel György**

Postacím: 1081 Budapest, Népszínház utca 20.


Email:

Mobil:

Bízom kérelmem pozitív elbírálásában!

Budapest, 2021. május 10.

Üdvözlettel,

  
Süllel György  
SÜLLEI GYÖRGY EV.  
1081 Budapest,  
Népszínház u. 20. IV/2.  
Adószám: 67272130-2-42

G. Vrh







