

1. 4.

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének
Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottsága

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

.....sz. napirend

TÁJÉKOZTATÓ

a Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság
2022. augusztus 31-ei ülésére

**Tárgy: Tájékoztató az Új Teleki téri Piac kereskedelmi egységeinek bérleti állományára
vonatkozóan**

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.,
Nováczki Eleonóra vagyongazdálkodási igazgató

Készítette: dr. Unger Roland piacvezető

A napirendet nyilvános ülésen kell tárgyalni, döntés nem szükséges.

Tisztelt Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság!

I. Tényállás részletes ismertetése

A Tisztelt Bizottság 2022. július 27-ei ülésén felkérte a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt-t (a továbbiakban: Üzemeltető) az Új teleki téri Piacon működő kereskedelmi egységek bérleti állományával kapcsolatos tájékoztató elkészítésére.

A Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonában és a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. üzemeltetésében álló, a Budapest VIII. kerület, 35123/11 hrsz. alatt kialakított, természetben a 1086 Budapest, Teleki László tér 11. szám alatt található Új Teleki téri Piac elnevezésű élelmiszerpiac 2014. május 09-én került átadásra. A piaccsarnokban elhelyezkedő 43 db kereskedelmi egységre vonatkozóan 2014. március 14-én, egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozattal együtt érvényes, 2029. március 14. napjáig, határozott időre szóló bérleti szerződés jött létre az Önkormányzat és a Bérletkötők között.

Az Új Teleki téri Piac bérletinek jelentős része az annak helyén előzőleg állt „rég” Teleki téri Piacon is bérletként jelen volt. Az Önkormányzat a régi piaccsarnokot 2011-ben elbontotta, annak helyén nyitotta meg 2014-ben az Új Teleki téri Piacot, amelynek korábbi bérleti régi bérleményük bérleti jogának megváltásaként szerezhettek bérleti jogot. A „rég” Teleki téri Piacon bérleti jogviszonnyal nem rendelkező „új” bérletkötőknek belépési díjat kellett megfizetniük az Önkormányzat felé.

A piac megnyitása óta eltelt mintegy 8 év alatt az eredeti bérleti állomány részben átalakult, ugyanakkor a mai napig a bérlemények jelentős része a megnyitáskor is jelen lévő bérletkötők birtokában, illetve üzemeltetésében áll. A bérleti állomány változása részben a bérletkötők életében bekövetkezett magánéleti körülményekre vezethető vissza, részben rugalmas, gyors reagálás a folyamatosan változó és bizonytalan gazdasági helyzetre, amelyre nagy hatással volt a Covid-világjárvány, jelenleg pedig elsősorban a rezsizidőket érintő, kiemelkedően magas infláció.

Néhány rendkívül indokolt esetben az Önkormányzat részéről történő felmondással szűnt meg bérleti szerződés, amelynek elsősorban bérleti- és közüzemi díj fizetési elmaradás, illetve a bérleti oldalon felmerülő élelmiszerbiztonsági okok, szabálysértések álltak a háttérben. Ezek a kereskedelmi egységek pályázat útján kerültek újbóli hasznosításra.

A bérlemények egy másik része minden esetben tulajdonosi hozzájárulással, bérleti jog átruházással került új bérletkötőhöz.

Az üzlethelyiségek egy rendkívül kis hányada, jelen pillanatban a 43 db kereskedelmi egységből összesen 2 db (E/1 jelű /melegkonyhai büfé/, H/5 jelű /zöldség-gyümölcs kiskereskedelem/) üzemel albérleti konstrukcióban. A bérletkötők mindkét esetben hosszú évtizedekig saját maguk üzemeltették üzlethelyiségeiket, idős korukra és egészségi állapotukra tekintettel azonban mára már kénytelenek azokat albérleti formában működtetni. Az Önkormányzat számára a hasznosítás albérleti formája többletbevételt

Vh

jelent, ugyanis a Helyiségrendelet 22. § (4) bekezdése alapján a helyiség albérletbe adásához akkor lehet hozzájárulni, ha a bérlő az albérletbe adás idejére emelt bérleti díjként megfizeti az albérletbe adott helyiségrészre eső emelt bérleti díjat, amelynek összegét – a bérleti díj másfélszerese és háromszorosa között – a hatáskörrel rendelkező bizottság határozza meg.

Az Új Teleki téri Piac több olyan kereskedelmi egységgel rendelkezik, amelyeknek ugyanazon természetes személyek, vagy gazdasági társaságok a bérlői, az alábbiak szerint:

A/4, A/5, A/6: Taverna Gyros Kft. (3 db egység)

C, D/1: Balázs Fiai Húsáru Kft. (2 db egység)

D/2, E/1: Frena József egyéni vállalkozó (2 db egység)

E/2, E/3: Raul és Ramóna Kft. (2 db egység)

G/1, G/3: Süllei György egyéni vállalkozó (2 db egység)

G/4, G/5, G/6, G/7: T.N.T. Group Kft. (4 db egység)

H/2, H/4: Andibao Shop Kft. (2 db egység)

H/6, M: HLA Kft. (1 db egység)

H/1, I/1: Kuti Sándor egyéni vállalkozó (2 db egység)

Összesen: 20 db egység

Ez részben arra a már korábbiakban vázolt okra vezethető vissza, hogy a bérlők egy része már a „régii” Teleki téri Piacon is több üzlethelyiség bérleti jogával rendelkezett, amely üzlethelyiségek lebontásra kerültek, így az Új Teleki téri Piacon bérleti joguk megváltásaként több kereskedelmi egységre vonatkozóan szereztek egyidejűleg bérleti jogot (pl.: G/4, G/5, G/6, G/7 jelű üzlethelyiségek). Más részük bérleti jog átruházással, illetve pályázatás során került olyan bérlő birtokába, aki már rendelkezett valamely kereskedelmi egység bérleti jogával. Az ugyanazon bérlő által bérelt több kereskedelmi egységnek vannak előnyei és hátrányai is. Előnyként említhetjük, hogy a piacon ismert, jó hírnevet szerzett bérlők tovább öregbíthetik a Teleki téri Piac hírnevét, akiket a vásárlók szívesen látogatnak, és nem utolsósorban jellemzően stabilabb gazdasági háttérrel rendelkeznek, ami bérbeadói oldalról a jelen gazdasági helyzetben nem elhanyagolható szempont. Hátránya, hogy amennyiben a több bérleménnyel rendelkező bérlő helyzetében – akár önhibáján kívül – kedvezőtlen helyzet áll elő, és ebből kifolyólag egyidejűleg több kereskedelmi egység bérleti jogviszonya szűnik meg, azok egyidejű, újbóli hasznosítása nagyobb kihívás a Bérbeadó számára. A jelenlegi, rendkívül nehéz és bizonytalan gazdasági helyzetben tapasztalatunk szerint sokan egyre óvatosabban, körültekintőbben mernek belevágni egy új vállalkozás beindításába és – önerő hiányában – akár több millió forint belépési díj megfizetését vállalni, amely a bérleti jogviszony megszűnésekor sem jár vissza a bérlő részére. Sok esetben szívesebben vállalnak az albérleti konstrukcióból eredő, átmenetileg magasabb bérleti díjfizetési kötelezettséget, mint nagyobb kockázattal járó, egyösszegű befizetést, vállalkozásuk beindítását és megerősödését követően keresik pusztán az önálló bérlői státusz lehetőségét. A piacon már több éve bérleti jogviszonnyal rendelkező kereskedők helyismeret birtokában és a vásárlók igényeinek ismeretében realisan tudják felmérni és vállalni egy újabb kereskedelmi egység beindításának gazdasági kockázatát.

A tájékoztató döntést nem igényel.

II. A betérjesztés indoka

A Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság kért tájékoztatást a piac bérlői állományára, a több helyiséget bérlőkre vonatkozóan. A tájékoztató a feltett kérdést válaszolja meg.

III. A döntés célja, pénzügyi hatása

A tájékoztató döntést, pénzügyi fedezetet nem igényel, gazdasági vonatkozása nincs.

IV. Jogszabályi környezet

A Képviselő-testület és Szervei Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 36/2014. (XI.06.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: SZMSZ) 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.

Az SZMSZ 2. § n) pontja alapján a tájékoztató az a döntést nem igénylő önkormányzati ügyet érintő írásbeli dokumentum, amelynek benyújtására, tárgyalására az SZMSZ 5.§ (4) bekezdésében foglaltak kivételével az előterjesztésre vonatkozó rendelkezések az irányadóak.

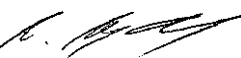
Az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI. 20.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Helyiségrendelet) 2. § (1) bekezdése értelmében a Képviselő-testület – a rendeletben meghatározott feladat- és hatáskör megosztás szerint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

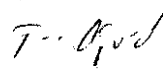
Fentiek alapján kérem a tájékoztató tudomásul vételét.

Budapest, 2022. augusztus 22.


Nováczki Eleonóra
vagyongazdálkodási igazgató

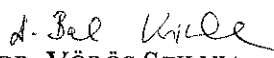
KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: DR. UNGER ROLAND PIACVEZETŐ 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:


DR. VÖRÖS SZILVIA
ALJEGYZŐ 

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

JÓVÁHAGYTA:


DR. SAJTOS CSILLA
JEGYZŐ 

VERES GÁBOR 
A TULAJDONOSI, VAGYONGAZDÁLKODÁSI ÉS
KÖZTERÜLET-HASZNOSÍTÁSI BIZOTTSÁG ELNÖKE

