

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

1.2.

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

..... sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság
2022. november 23-i ülésére

Tárgy: Javaslat az Új Teleki Téri Piacon alkalmazott bérleti díjak módosításával kapcsolatos döntések meghozatalára

Előterjesztő: dr. Szirti Tibor vagyongazdálkodási igazgató

Készítette: dr. Unger Roland piacvezető

A napirendet nyilvános ülésen kell tárgyalni.

A döntés elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges.

Tisztelt Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság!

I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése

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. napján – egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozattal együtt érvényes – 15 éves határozott időtartamra szóló bérleti szerződés jött létre az Önkormányzat és a Bérlok között.

A piac megnyitása óta eltelt mintegy 8 év alatt az eredeti bérloki állomány részben átalakult, ugyanakkor a mai napig a bérlemények jelentős része a megnyitáskor is jelen lévő bérlok birtokában, illetve üzemeltetésében áll, így nagyrészt a 2014-ben megkötött bérleti szerződések vannak hatályban, a bérleti díjak a piac megnyitása óta nem emelkedtek.

A bérleti szerződésben rögzített megállapodás szerint: „a Bérloki tudomásul veszi, hogy a bérleti díj mértékét a Képviselő-testület évente felülvizsgálja, és az előző évi inflációs mértéket alapul véve állapítja meg.”...

„A január havi emelés összege február hónapban kerül számlázásra. A fizetési kötelezettség összege a vonatkozó jogszabályok változása esetén módosul.”

A bérleti szerződés rögzítette azt is, hogy a bérleti díjak emelkedésének első lehetséges időpontja 2016. év január hónapja. A Képviselő-testület 257/2015. (XII.03.) számú határozata 5. pontja alapján azonban úgy határozott, hogy a bérleti szerződésben rögzített bérleti díjakat nem módosítja. A Képviselő-testület 40/2018. (V.03.) számú határozata bővítette ugyan az Új Teleki téri Piacon alkalmazott díjak tárgyában hozott díjtételek körét, az eredeti üzlet- és termék-körökre vonatkozó díjtételeket azonban változatlanul hagyta.

A Kormányzatnak a veszélyhelyzet ideje alatt az állami és önkormányzati bérleti szerződésekre vonatkozó eltérő szabályokról szóló 609/2020. (XII.18.) számú rendelete értelmében: „a veszélyhelyzet megszűnését követő kilencvenedik napig a nemzeti vagyonról szóló törvény rendelkezéseitől eltérően az állam vagy helyi önkormányzat tulajdonában lévő lakás tekintetében fennálló lakásbérleti szerződés, illetve az állami vagy önkormányzati tulajdonú helyiség

Vh

tekintetében fennálló bérleti szerződés tartalma nem módosítható úgy, hogy az a bérleti díj megemelését eredményezze. "E rendelet rendelkezéseit a hatálybalépését megelőzően kötött, az állam vagy helyi önkormányzat tulajdonában lévő lakásra kötött lakásbérleti szerződésre, valamint az állami vagy önkormányzati tulajdonú helyiségekre vonatkozó bérleti szerződésre is alkalmazni kell.

A Bérló egyéb fizetési kötelezettségei tekintetében szerződő felek a bérleti jogviszony kezdetén a bérleti szerződésben megállapodtak abban, hogy a Bérlóknak üzemeltetési díjat nem kell fizetniük. „A Bérlónek 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, fűgázszolgáltatás díját, valamint a piac üzemeltetéséből eredő zöldhulladék-, szerves eredetű hulladék-, kommunális hulladék Bérló által leadott és az üzemeltető által nyilvántartott mennyiség szállítási díját kell megfizetni.”

A piac üzemeltetésének költségei azonban annak megnyitása óta folyamatosan emelkedtek, amely részben a szolgáltatások, a munkabérek, legutóbbi időszakban különösképpen a közüzemi díjak (elektromos-, gáz-, víz-, csatornadíjak) és a felhasznált anyagok (higiéniai-, tisztítószerek, feltöltő anyagok) nagymértékű emelkedéséből fakad. Hozzájárul mindezekhez azon szükséges karbantartási és felújítási munkálatok elvégzése is, amelyek részben a csarnoképület ipari jellegéből és életkorából erednek, részben folyamatosan visszatérő feladatok és elengedhetetlenek a biztonságos üzemeltetéshez, egyben jogszabályi kötelezettségen alapulnak, élelmiszerbiztonsági követelményként szerepelnek (a teljesség igénye nélkül: az épület belső-, külső tisztítása, tetőfelületének tisztítása karbantartása, légkezelő rendszer-, tűzvédelmi rendszer-, belső csatornahálózat-, ipari kapuk-, fűtési rendszer-, takarítógépek-, csarnokvilágítási rendszer karbantartása). A bérleti díjak az üzemeltetés költségét nem fedezik, a Bérlóknak közös költség fizetési kötelezettségük nincs.

A fentiekben foglaltak alapján **javasoljuk**, hogy a Tisztelt Bizottság járuljon hozzá az Új Teleki téri Piacon alkalmazott bérleti díjaknak a bérleti szerződésben foglalt tartalommal történő, azaz a 2023. évben a KSH által közzétételre kerülő 2022. évi inflációval megegyező mértékű emeléséhez, az alábbi feltételek szerint:

- a bérleti díj mértékét a Képviselő-testület 2023. januárjában felülvizsgálja és az előző évi inflációs mértéket alapul véve állapítja meg.
- A Bérlok 2023. január 01. napjától a bérleti szerződésben rögzített bérleti díj 2022. évi infláció mértékével megemelt összegét kötelesek bérleti díjként megfizetni az Önkormányzat számára.
- A január havi emelés összege február hónapban kerül számlázásra. A fizetési kötelezettség összege a vonatkozó jogszabályok változása esetén módosul.

II. A beterjesztés indoka

Az Új Teleki téri Piacon alkalmazott bérleti díjak megállapításához, módosításához tulajdonosi hozzájárulás szükséges. Az előterjesztés tárgyában a döntés meghozatala a Tisztelt Bizottság hatáskörébe tartozik.

III. A döntés célja, pénzügyi hatása

A döntés célja az Új Teleki téri Piac további működésének racionalizálása, a piacon alkalmazott bérleti díjak infláció mértékű emeléséhez szükséges bérbeadói hozzájárulás megadása.

A döntés pénzügyi fedezetet nem igényel, a bérleti díjak emelkedésével az Önkormányzat bevételei ezen a jogcímen nominálisan növekednek a 2023. évben. Az emelés hozzájárul a tulajdonos Önkormányzat piacüzemeltetéssel kapcsolatban felmerülő veszteségei tárgyévi mérsékléséhez.

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.

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testülete piacokról szóló 6/2014 (III.06.) számú rendelete 2. § (1) bekezdése alapján a piac létesítéséről, helyéről, rendeltetéséről, üzemeltetőjéről, és az ott alkalmazott díjakról a Képviselő-testület külön határozata rendelkezik.

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

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.

A Helyiségrendelet 19. § (3) bekezdésének d) pontja értelmében a bérbeadói hozzájárulás feltételeként kiköthető, hogy a bérlőnek vállalnia kell a már befizetett óvadék feltöltését az újonnan megállapított bérleti díj összegének megfelelő mértékig, vagy ha óvadék befizetésére nem került sor a 14. § (7) bekezdés szerint óvadékot megfizetni.

Fenti rendelkezések alapján javaslom a Tisztelt Bizottság részére az alábbi határozat elfogadását.

Határozati javaslat

Budapest Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottsága/2022. (XI.23.) számú határozata

az Új Teleki Téri Piacon alkalmazott bérleti díjak módosításával kapcsolatos bérbeadói hozzájárulás megadásáról

A Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság úgy dönt, hogy

1. **javasolja** a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének, hogy a Budapest VIII. kerület, 35123/11 hrsz. alatt kialakított, természetben az Új Teleki téri Piacon alkalmazott bérleti díjakat módosítása, az alábbi feltételek szerint:

a) a bérleti díj mértékét a Képviselő-testület 2023. januárjában felülvizsgálja és az előző évi inflációs mértéket alapul véve állapítja meg;

- b) a Bérlok 2023. január 01-től a bérleti szerződésben rögzített bérleti díj 2022. évi infláció mértékével megemelt összegét kötelesek bérleti díjként megfizetni az Önkormányzat számára;
- c) a január havi emelés összege február hónapban kerül számlázásra. A fizetési kötelezettség összege a vonatkozó jogszabályok változása esetén módosul.
2. felkéri a polgármestert, hogy a határozat 1. pontja szerinti bérleti díj módosítási javaslatot az Önkormányzat 2023. évi költségvetési javaslatban terjessze a Képviselő-testület elé.

Felelős: polgármester

Határidő: 1. pont esetében: 2022. november 23.

2. pont esetében: 2023. évi önkormányzati költségvetés tárgyalása

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

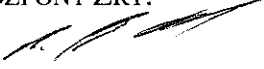
A lakosság széles körét érintő döntések esetén az előterjesztés előkészítőjének javaslata a köz-zététel módjára: a honlapon.

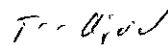
Budapest, 2022. november 16.



dr. Szirti Tibor
vagyongazdálkodási igazgató

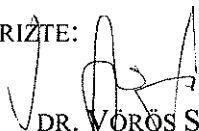
KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: DR. UNGER ROLAND PIACVEZETŐ 

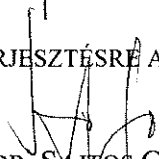
PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

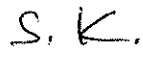
ELLENŐRIZTE:


DR. VÖRÖS SZILVIA
ALJEGYZŐ

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:


DR. SAJTOS CSILLA
JEJYZŐ

JÓVÁHAGYTA:

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

