

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

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

.....⁴.....sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

a Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság 2024. július 31-ei
ülésére

**Tárgy: Javaslat az Új Teleki téri Piac G/4. jelű üzlethelyiségének pályázat útján történő
hasznosítására vonatkozó bérbeadói hozzájárulás megadására**

Józsefvárosi Polgármesteri Hivatal

Előterjesztő: dr. Szirti Tibor vagyongazdálkodási igazgató
Készítette: dr. Unger Roland piacvezető

Érkező: 2024 JÚL 25.	Szám: 02/226-5/2024
Melléklet:	Ügyintéző: Deakné
	Előzmény:

A napirendet nyilvános ülésen kell tárgyalni.

A döntés elfogadásához egyszerű többség szükséges.

Melléklet: Pályázati felhívás piaci árusítóhely bérbeadására

Tisztelt Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság!

I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése

A Budapest VIII. kerület, 35123/11 hrsz. alatt kialakított, természetben az Új Teleki téri Piacon található G/4. jelű, 35 m² alapterületű; G/5. jelű, 19 m² alapterületű; G/6. jelű, 17 m² alapterületű, valamint G/7. jelű, 15 m² alapterületű kereskedelmi egységek bérlője 2014. május 06. napjától, 2029. május 06-ig szóló határozott időtartamra a TNT Group Korlátolt Felelősségű Társaság (székhely: 1173 Budapest, Sima u. 33. fszt. 2.; cégjegyzékszám: 01-09-904153; adószám: 14445040-2-42; képviseli: Maszlag Nándor ügyvezető; a továbbiakban: Bérlő).

A bérlési szerződés 31. b) pontja alapján Bérlő 2024. február 01. napján - háromhavi felmondási idővel – a G/4, G/5, G/6, valamint G/7 jelű kereskedelmi egységekre vonatkozó bérlési jogviszonyt rendes felmondással megszüntette.

Bérlő a bérleményeket 2024. május 2. napján kiürítve, tisztán, kifestve, az átvételkor felszereltséggel a Bérbeadó képviselőjének (Üzemeltetőnek) eredeti állapotban átadta. A Bérbeadó felé minden tartozását kiegyenlítette.

Előzőek okán került megüresedésre a G/4 jelzésű üzlethelyiség, és nyílik lehetőség annak pályázat útján történő, ismételt hasznosítására. A kereskedelmi egység 2024. május 2. napján került vissza az Önkormányzat birtokába.

Az Önkormányzat Képviselő-testületének az önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló ingatlanokra és egyéb dologbérlésre vonatkozó díjakról szóló 15/2023. (II.23.) számú határozatában (továbbiakban: Határozat) foglaltak értelmében a piacra történő belépési díjat a bérlők és helyhasználók az alábbiak szerint fizetik meg:

A Határozat 12.1 pontja alapján új bérlő esetén az egyszeri belépési díj versenyeztetési eljárás keretében kerül megállapításra, amelynek legalacsonyabb összege 50.000 Ft/m² + ÁFA. A pályázati felhívás 1. pontjában foglaltaknak megfelelően az új bérlő a belépési díj 30 %-át a bérlési szerződés megkötését követően, legkésőbb a bérlemény birtokbaadásának napján köteles megfizetni, míg a belépési díjből fennmaradó 70 %-ot a bérlési szerződés megkötését követő hónaptól kezdve két éven belül, 24 havi részletek megfizetésével teljesíti, azzal, hogy

ÉRKEZETT

2024 JÚL 25.

három hónapot meghaladó hátralék esetén egy összegben esedékessé válik a fennmaradó, ki nem fizetett összeg.

A belépési díj a kereskedelmi egység vonatkozásában minimum 1.750.000,- Ft + ÁFA, a bérleti díj a pályázati felhívásban szereplő, üzlet- és termékkör besorolástól függően kerül megállapításra.

Az Önkormányzat tulajdonában álló, nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI.20.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: Helyiségrendelet) 14. § (2) bekezdésében foglaltak alapján *a nyertes ajánlattevőt 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő óvadék megfizetési kötelezettség terheli*, továbbá a Helyiségrendelet 17. § (4) bekezdése alapján *a bérleti szerződés megkötését követően a bérlőnek közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozatot kell aláírnia.*

Fentiek alapján javaslom – a bérleti szerződés megszűnése okán – a G/4 jelzésű üzlethelyiség pályázat útján történő hasznosítását a jelen előterjesztés mellékletét képező pályázati felhívás alapján.

II. A betérjesztés indoka

Az önkormányzati tulajdonban lévő üzlethelyiség hasznosítására vonatkozó pályázati eljárás kiírásához bérbeadói döntés szükséges, amelynek meghozatala a Tisztelt Bizottság hatáskörébe tartozik.

III. A döntés célja, pénzügyi hatása

A döntés célja a G/4. jelű, megüresedett üzlethelyiség pályázat útján történő hasznosítása.

A Bérlőnek az általa a G/4., G/5., G/6., valamint G/7. jelű üzlethelyiségekre befizetett bruttó 425.960,- Ft összegű óvadék visszajár. Az óvadék visszafizetése az Önkormányzat erre a célra szolgáló pénzforgalmi számlájáról történő visszautalással teljesítendő, előirányzati fedezetet nem igényel.

A helyiség újbóli bérbeadásából az Önkormányzatnak többlet bevétele származik. Az üzlethelyiség hasznosításáig az Önkormányzat bérleti díjtól esik el.

IV. Jogszabályi környezet

Az Önkormányzat Képviselő-testületének a Képviselő-testület és Szervei Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 36/2014. (XI. 06.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: SZMSZ) 7. melléklet 3. pont 3.1.3.3. alpontja szerint versenyeztetés alapján történő bérbeadásról, valamint a 3.1.15.1. alpont alapján a nettó 150 millió Ft-ot meg nem haladó értékű – az Önkormányzat törzsvagyonaiba nem tartozó –, vagyon tulajdonjogának átruházása, és a nettó 500 millió Ft-ot meg nem haladó értékű vagyon hasznosítása esetén a Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság dönt.

A 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 14. § (2) bekezdésében foglaltak alapján a bérlő a bérleti szerződés megkötését megelőzően a bérbeadónak köteles 3 havi bérleti díjnak megfelelő összeget óvadékként megfizetni. A Helyiségrendelet 17. § (4) bekezdése alapján a bérleti szerződés megkötését követően a bérlőnek közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozatot kell aláírnia.

A Helyiségrendelet 14. § (6) bekezdése értelmében a befizetett óvadék a bérleti szerződés lejártakor visszajár, ha a bérlőnek nincs semmiféle hátraléka és a helyiséget megfelelő

állapotban adja vissza bérbeadónak. A bérleti jogviszony ideje alatt a bérbeadó jogosult az óvadékot a bérleti díj és az ezzel összefüggő közüzemi tartozásra, valamint a rendeltetésellenes használatból eredő meghibásodások kijavítására felhasználni. Ebben az esetben a bérlőnek az óvadékot az eredeti összegre fel kell töltenie.

A Helyiségrendelet 27. § (5) bekezdése értelmében, ha a bérbeadó a szerződés megszűnését követően dönt a helyiség bérbeadás útján való hasznosításáról, a bérlőnek a szerződés megszűnése előtt bejelentett igényére a harmadik személytől kapott ajánlatot a bérlő részére meg kell küldeni, és ha a harmadik személy által adott vagy elfogadott feltételek teljesítését vállalja, a volt bérlővel kell a bérleti szerződést megkötni. A Helyiségrendelet 27. § (6) bekezdése értelmében a bérbeadónak és a bérlőnek a fennálló szerződéssel kapcsolatos egyezségét, a bérbeadó engedélyét és a bérbeadói hozzájárulást, valamint annak feltételeit a szerződésben módosítással, kiegészítéssel rögzíteni kell.

A Helyiségrendelet 36. §-a alapján a helyiség bérlő részére történő átadásakor jegyzőkönyvet kell felvenni, amelyben rögzíteni kell a helyiség műszaki állapotára és rendeltetészerű használatra, alkalmasságára vonatkozó megállapításokat. A helyiség berendezéseiről és egyéb felszerelési tárgyairól leltárt kell felvenni. A jegyzőkönyv és a leltár a bérleti szerződés mellékletét képezi. A jegyzőkönyv és a leltár felvételére vonatkozó rendelkezéseket megfelelően alkalmazni kell a helyiség bérbeadónak való visszaadása esetében is.

A Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (továbbiakban: Möt.) 60. § alapján a bizottság ülésének működésére, nyilvánosságára, határozatképességére és határozathozatalára, döntésének végrehajtására a képviselő-testületre vonatkozó szabályokat kell megfelelően alkalmazni.

Az Möt. 46. § (1) bekezdése alapján a bizottság ülése nyilvános.

Az SZMSZ 30. § (1) bekezdése alapján a határozat elfogadásához egyszerű többség szükséges.

Fenti rendelkezések alapján kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy az alábbi határozati javaslatra vonatkozóan a döntését meghozni szíveskedjék.

Határozati javaslat

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottsága/2024. (.....) számú határozata

az Új Teleki téri Piac G/4. jelű üzlethelyiségének pályázat útján történő hasznosításával kapcsolatos döntés meghozatalára

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

1. hozzájárul a Budapest VIII. kerület, 35123/11 hrsz. alatt nyilvántartott, természetben a Budapest VIII. kerület, Teleki László tér 11. szám alatti Piac-csarnok épületében található, G/4. jelű, 35 m² alapterületű, önkormányzati tulajdonban lévő üzlethelyiség nyilvános, egyfordulós pályázat útján történő bérbeadásához, amelyre tekintettel elfogadja az előterjesztés 1. számú mellékletét képező pályázati felhívást.
2. felkéri a pályázatot kiíró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt-t arra, hogy gondoskodjon a pályázati felhívásnak 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, a Józsefváros című lapban és az Új Teleki téri Piac erre a célra

rendszeresített hirdetőtábláján történő közzétételéről, továbbá a pályázati eljárás lebonyolításáról.

Felelős: polgármester

Határidő: 1.) pont esetében: 2024. július 31; 2.) pont esetében: 2024. augusztus 05.

A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.
A lakosság széles körét érintő döntések esetén az előterjesztés előkészítőjének javaslata a közzététel módjára: a honlapon.

Budapest, 2024. július 24.



dr. Szirti Tibor
vagyongazdálkodási igazgató



KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: DR. UNGER ROLAND PIACVEZETŐ 

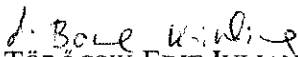

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:


DR. LEHOCZKY BALÁZS
ALJEGYZŐ 

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:


DR. TÖRÖCSIK EDIT JULIANNA
JEGYZŐ 


JÓVÁHAGYTA:

VERES GÁBOR
TULAJDONOSI, VAGYONGAZDÁLKODÁSI ÉS
KÖZTERÜLET-HASZNOSÍTÁSI BIZOTTSÁG ELNÖKE

PÁLYÁZATI FELHÍVÁS

Piaci árusítóhely bérbeadására

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottsága/2024. (.....) számú határozata alapján nyilvános, egyfordulós pályázatot hirdet a tulajdonát képező, Budapest VIII. kerület, 35123/11 helyrajzi szám alatt kialakított, természetben a Budapest VIII. kerület, Teleki László tér 11. szám alatt található **Új Teleki téri Piac G/4. jelű, 35 m² alapterületű piaci üzlethelyiség bérleti jogának megszerzésére.**

A pályázat Bonyolítója: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

1. **Egyösszegű minimális belépési díj:** minimum 1.750.000 Ft + ÁFA, amelynek első részlete (30 %) a bérleti szerződés megkötését követően, legkésőbb a bérlemény birtokbavételekor, a fennmaradó 70 % a bérleti szerződés megkötését követő hónaptól kezdve két éven keresztül, havi részletfizetéssel teljesítendő, azzal, hogy három hónapot meghaladó hátralék esetén egyösszegben esedékessé válik a fennmaradó, ki nem fizetett összeg.

2. **Az üzlethelyiségben folytatható tevékenység (üzletkör) és a bérleti díj összege:**

Üzletkör: nyers élelmiszer árusítás

termékkör:

- zöldség és gyümölcs
- tej, tejtermék (vaj, sajt, túró, savanyított tejtermék stb.)
- kenyér- és pékáru, sütőipari termék,
- cukrászati készítmény, édesipari termék

esetében a bérleti díj: 1.300,- Ft/m²/hó + ÁFA

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, előre csomagolt fagylalt és jégkrém stb.),
- közérzetjavító és étrend-kiegészítő termék (gyógynövény, biotermék, testépítő szer stb.)

esetében a bérleti díj: 2.500,- Ft/m²/hó + ÁFA

Üzletkör: vegyeskereskedés

termékkör:

- háztartási papíráru; vegyiáru; 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, babaápolási cikk stb.)
- lábbeli- és bőraru
- audiovizuális termék (zenei- és videó felvétel, CD, DVD, stb.)
- telekommunikációs cikk
- festék, lakk
- könyv
- sportszer, sporteszköz (horgászfelszerelési, 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 használatcikk, régiség)

esetében a bérleti díj: 2.500,- Ft/m²/hó + ÁFA

Üzletkőr: máshol fel nem sorolt termékek árusítása

esetében a bérleti díj: 5.000,- Ft/m²/hó + ÁFA

A pályázat nyertese megszerzi az adott üzlethelyiség bérleti jogát a szerződéskötés napjától **határozatlan időre**. A bérleti szerződést a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (a továbbiakban: Bérbeadó) mint Bérbeadó köti meg a nyertes pályázóval.

3. Jelentkezési határidő, pályázat leadási határideje:

2024. szeptember 04. 13:00 óra

Jelentkezés helye: Új Teleki téri Piac üzemeltetési iroda (1086 Budapest, Teleki László tér 11.)

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

4. A pályázat elbírálásának határideje, és a várható eredményhirdetés: 2024. október 15.

5. A pályázat kötelező elemei:

- a) a folytatni kívánt kereskedelmi tevékenységi kör leírása
- b) a belépési díj megfizetésének vállalására szóló nyilatkozat (minimum 50.000 Ft/m² + ÁFA)

6. A pályázathoz csatolandó melléletek:

- a) egyéni vállalkozó esetében 30 napnál nem régebbi igazolás (elektronikus lekérdezés másolati példánya), hogy szerepel az egyéni vállalkozók nyilvántartásában, gazdasági

- társaság esetén 30 napnál nem régebbi cégkivonat, amely igazolja, hogy a társaság a meghirdetett tevékenység folytatására jogosult, valamint aláírási címpéldány,
- b) a folytatni kívánt tevékenységhez szükséges engedélyek másolata,
 - c) a pályázaton résztvevőt meghatalmazott is képviselheti, ez esetben a meghatalmazást közokiratba, vagy teljes bizonyító erejű magánokiratba kell foglalni, és azt a pályázathoz csatolni szükséges,
 - d) nyilatkozat arra vonatkozóan, hogy a gazdasági társaságnak, egyéni vállalkozónak nem áll fenn adó-, vám- és illetéktartozása.

7. 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, 2024. szeptember 11. napján 12:00 óráig.

Amennyiben a hiánypótlásra felszólítandó pályázó a pályázat bontásakor jelen van, abban az esetben szóban történik a hiánypótlásra történő felhívás, amelyet a piacvezetőség a pályázat bontásáról készített jegyzőkönyvben dokumentál, a pályázó távolléte esetén a felszólítás megküldésére elsőbbségi postai levélküldemény formájában, vagy e-mail útján írásban kerül sor, legkésőbb a bontást követő napon.

A pályázat elbírálásának szempontja: a legmagasabb összegű belépési díj, amely nem lehet kevesebb, mint 1.750.000,- Ft + ÁFA.

Azonos elbírálás esetén előnyt jelent, ha a VIII. kerületben regisztrált egyéni vállalkozó, vagy székhellyel rendelkező gazdasági társaság nyújt be pályázatot.

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

A pályázatok bontására 2024. szeptember 04. napján 13:30 órakor kerül sor az Új Teleki téri Piac üzemeltetési irodájában (1086 Budapest, Teleki László tér 11.). A pályázat bontása nyilvános.

A nyertes pályázót a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottsága döntését követően postai úton értesítjük.

8. A nyertes pályázóval Bérbeadó a bérleti szerződést a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottsága előzetes hozzájárulása esetén köti meg. A bérleti szerződés főbb tartalmi elemei:

- a) belépési díj első részletének (30%) megfizetése a bérleti szerződés megkötését követően, legkésőbb a bérlemény birtokbaadásának napján, továbbá a fennmaradó 70% részletekben történő megfizetése a bérleti szerződés megkötését követő hónaptól kezdve két éven belül,
- b) 3 havi bérleti díjnak megfelelő összegű óvadék megfizetése, amelyet Bérlnök legkésőbb a birtokba lépésig kell megfizetnie.
- c) bérleti díjfizetési kötelezettség kezdete a szerződéskötés napjától,
- d) határozatlan idejű bérleti jogviszony,

- e) a Bérelő a havi bérleti díjat havonta előre, tárgyhónap 15. napjáig köteles megfizetni Bérbeadó részére,
- f) üzemeltetési díjat nem kell fizetni, a bérleti díjon felül a Bérbeadó részéről - az Önkormányzat Képviselő-testületének 404/2013. (XI.06.) számú határozatában foglaltaknak megfelelően - csak a ténylegesen mért fogyasztások és használat alapján továbbszámlázott elektromos áram, ivóvíz, a földgázszolgáltatás díját, valamint a piac üzemeltetéséből eredő zöldhulladék-, szerves eredetű hulladék-, kommunális hulladék Bérelő által leadott és az üzemeltető által nyilvántartott mennyiség szállítási díját kell megfizetni.
- g) a Bérelő a bérleti szerződésben foglalt kötelezettségei vállalására közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozatot ír alá. A Bérelő tudomásul veszi, hogy amennyiben az egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozatot a jelen bérleti szerződés aláírását követő 60 napon belül nem írja alá, a Bérbeadónak a Bérelő kijelöléséről szóló jognyilatkozatához való kötöttsége megszűnik.
- h) a Bérelő vállalja az újonnan megállapított bérleti díj-, továbbá évente az infláció mértékével emelt összegű bérleti díj megfizetését, valamint a közjegyzői okirat elkészíttetésének költségét.

Amennyiben a pályázat nyertese a bérleti szerződést nem írja alá az elbírálástól számított 30 napon belül (jogvesztő határidő), abban 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 11.).

Jelen pályázati felhívás kifüggesztésre kerül a **Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Polgármesteri Hivatal hirdetőtábláján és az Új Teleki téri Piacon erre a célra rendszeresített hirdetőtáblán, továbbá megjelentetésre kerül a www.jozsefvaros.hu és a www.jgk.hu honlapon.**

Budapest, 2024. augusztus 05.

**Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat
nevében eljáró
Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.
Dr. Szirti Tibor s.k.
vagyongazdálkodási igazgató**