

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottsága
Előterjesztő szervezeti egység: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

11.5. sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság 2025. november 25-i rendes ülésére

Tárgy: Javaslat az Új Teleki téri Piac I/2. jelű üzlethelyiségének bérbeadására vonatkozó nyilvános, egyfordulós pályázat kiírására

Előterjesztő: Sátyi Balázs alpolgármester

Készítette: dr. Unger Roland piacvezető

A napirendet nyilvános ülésen kell tárgyalni. A határozat elfogadásához egyszerű többség szükséges.

Melléklet: Pályázati felhívás piaci árusítóhely bérbeadására

Tisztelt Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság!

Érkezett:	Szám:
2025 NOV 19.	02-307-6/2025
Melléklet:	Ügyintéző:
	Előzmény:

I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése

A Budapest VIII. kerület, 35123/11 hrsz. alatt kialakított, természetben az Új Teleki téri Piacon található, I/2 jelzésű, 19 m² alapterületű, önkormányzati tulajdonban lévő, nem lakás céljára szolgáló üzlethelyiség bérlője 2023. június 13. napjától határozatlan időtartamra a Kuti Fruits 2023 Bt. (székhely: 1102 Budapest, Körösi Csoma Sándor út 9. 5. em. 24.; cégjegyzékszám: 01-06-797948; adószám: 32246940-2-42; képviseli: Kutiné Dudás Éva Katalin ügyvezető; a továbbiakban: Bérlő).

A bérleti szerződés 25. c) pontja alapján Bérlő 2025. szeptember 10. napján, egyhavi felmondási idővel a bérleti jogviszonyt rendes felmondással megszüntette.

Bérlő a bérleményt 2025. szeptember 30. napján kiürítve, tisztán, kifestve, az átvételkor felszereltséggel a Bérbeadó képviselőjének (Üzemeltetőnek) eredeti állapotban átadta. A Bérbeadó felé minden tartozását kiegyenlítette.

A bérleti jogviszony 2025. október 10-én szűnt meg, előzőek okán került megüresedésre az I/2 jelzésű üzlethelyiség, és nyílik lehetőség annak pályázat útján történő, ismételt hasznosítására.

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

A Kt. határozat 12.1 pontja alapján „új bérlő esetén az egyszeri belépési díj versenyeztetési eljárás keretében kerül megállapításra, amelynek legalacsonyabb összege 20.000 Ft/m² + ÁFA.” A pályázati felhívás 1. pontjában foglaltaknak megfelelően az új bérlő a belépési díj 30 %-át a bérleti szerződés megkötését követően, legkésőbb a bérlemény birtokbaadásának napján köteles megfizetni, míg a belépési díjból fennmaradó 70 %-ot a bérleti szerződés megkötését követő hónaptól kezdve két éven belül, 24 havi részletenként megfizetésével teljesíti, azzal, hogy három hónapot meghaladó hátralék esetén egy összegben esedékessé válik a fennmaradó, ki nem fizetett összeg.

A belépési díj a kereskedelmi egység vonatkozásában minimum 380.000 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/A. § (1) bekezdése alapján: „A bérleti szerződés megkötését megelőzően fizetendő óvadék (2) bekezdésben foglaltak kivételével –mértéke a pályázati felhívásban megjelölt összeg, vagy pályázaton kívül bérbeadott helyiség esetében a bérbeadó szervezet által meghatározott, de legalább egyhavi bérleti díjnak megfelelő összeg.”, továbbá a Helyiségrendelet 17. § (4) bekezdése alapján a „bérleti szerződés megkötését követően a bérlőnek közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozatot kell aláírnia.”

Kiíró kiköti, hogy amennyiben az üzlethelyiségre nem kerül pályázat beadásra, a pályázati határidő 30 nappal meghosszabbodik.

Fentiek alapján javaslom a kereskedelmi egység pályázat útján történő hasznosítását a jelen előterjesztés mellékletét képező pályázati felhívás alapján.

ÉRKEZETT

2025 NOV 19.

18⁰⁰

[Handwritten signature]

1

1

II. A döntés pénzügyi hatása

A döntés pénzügyi fedezetet nem igényel. Az I/2. jelű üzlethelyiség bérbeadásából az Önkormányzatnak többlet bevétele származik. Az üzlethelyiség hasznosításáig az Önkormányzat üzletkörtől függően minimálisan havi 36.100+ÁFA Ft/hó bérleti díjtól esik el.

III. Jogszabályi környezet

A Képviselő-testület és Szervei Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 18/2024. (X. 10.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: SZMSZ) 6. melléklet 1.2.1. pontja alapján a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság dönt az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló önkormányzati rendeletben meghatározott hatáskörben. Budapest Józsefvárosi Önkormányzat vagyonáról és a vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 66/2012. (XII.13.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: Vagyonrendelet) 17. § (1) bekezdés a) pontja alapján a képviselő-testület által átruházott hatáskörben a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság dönt a nettó 500 millió Ft-ot meg nem haladó értékű vagyon hasznosításáról.

A Vagyonrendelet 7. § (2) bekezdése alapján, ha az Önkormányzat rendelete vagy a Képviselő-testület határozata mást nem tartalmaz, a tulajdonosi jog gyakorlója határozza meg, hogy melyik versenyeztetési eljárást kell alkalmazni.

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/A. § (1) bekezdése alapján: a bérleti szerződés megkötését megelőzően fizetendő óvadék (2) bekezdésben foglaltak kivételével – mértéke a pályázati felhívásban megjelölt összeg, vagy pályázaton kívül bérbeadott helyiség esetében a bérbeadó szervezet által meghatározott, de legalább egyhavi bérleti díjnak megfelelő összeg.

A Helyiségrendelet 17. § (4) bekezdése alapján a bérleti szerződés megkötését követően a bérlőnek közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozatot kell aláírnia.

A Helyiségrendelet 36. §-a alapján a helyiség bérlő részére történő átadásakor jegyzőkönyvet kell felvenni, amelyben rögzíteni kell a helyiség műszaki állapotára és rendeltetésszerű 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: Mötv.) 60. §-a alapján a bizottság ülésének működésére, nyilvánosságára, határozatképességére és határozathozatalára, döntésének végrehajtására a képviselő-testületre vonatkozó szabályokat kell megfelelően alkalmazni.

Az Mötv. 46. § (1) bekezdése alapján a bizottság ülése nyilvános, a 60. §-a, az SZMSZ 33. § (1) bekezdése és 46. §-a értelmében a döntés egyszerű többséget igényel.

A helyiség bérbeadására irányuló pályázati kiírás tartalmazza, hogy amennyiben a pályázati kiírásban előírt határidőig a helyiség bérbevételére nem érkezik pályázat, a pályázati határidő automatikusan 30 nappal meghosszabbodik.

Fentiek alapján kérem az alábbi határozati javaslat elfogadását.

Határozati javaslat
Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének
Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság
...../2025. (XI.25.) számú határozata

az Új Teleki téri Piac I/2. jelű üzlethelyiségének bérbeadására vonatkozó nyilvános, egyfordulós pályázat kiírásáról



A Pénzügyi és Tulajdonosi 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, I/2. jelű, 19 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 és arról, hogy a pályázat eredményére vonatkozó javaslatát terjessze a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság elé;
3. felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t, hogy gondoskodjon a pályázati határidő három hónappal történő meghosszabbításáról abban az esetben, ha nem kerül pályázat benyújtásra.

Felelős: polgármester

Határidő: 1. pont esetében: 2025. november 25.; 2.) pont esetében: 2025. december 15., 3.) pont esetében: 2026. július 31.

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, 2025. november 18.



Sáty Balázs
alpolgármester

ELŐKÉSZÍTŐ SZERVEZETI EGYSÉG: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

KÉSZÍTETTE: DR. UNGER ROLAND PIACVEZETŐ

PÉNZÜGYI FEDEZET IGAZOLÁSA: PÉNZÜGYI FEDEZETÉT NEM IGÉNYEL 

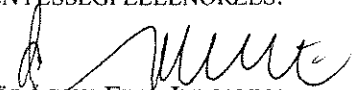
JOGI KONTROLL: 

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

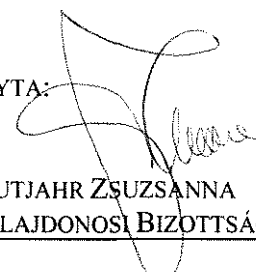

DR. BOJSZA KRISZTINA

ALJEGYZŐ

TÖRVÉNYESSÉGI ELLENŐRZÉS:


DR. TÖRÖCSIK EDIT JULIANNA
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:


GUTJAHR ZSUZSANNA
A PÉNZÜGYI ÉS TULAJDONOSI BIZOTTSÁG ELNÖKE

 3

PÁLYÁZATI FELHÍVÁS (tervezet)**Piaci árusítóhely bérbeadására**

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottsága/2025. (XI.25.) 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 I/2. jelű, 19 m² alapterületű piaci üzlethelyiség bérleti jogának megszerzésére.**

A pályázat Bonyolítója: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

1. Egyösszegű minimális belépési díj: minimum 380.000 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:

2.1. Üzletkör: nyers élelmiszer árusítás

termékkör:

- zöldség és gyümölcs*
- tej, tejtermék (vaj, sajt, túró, savanyított tejtermék stb.)

esetében a bérleti díj: 1.900,- Ft/m²/hó + ÁFA

2.2. 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: 3.000,- Ft/m²/hó + ÁFA

2.3. Üzletkör: vegyeskereskedés

termékkör:

- csomagolt élelmiszer;
- állateledel és kisállat tartáshoz szükséges kiegészítő eszközök*
- telekommunikációs cikk
- közérzettel kapcsolatos nem élelmiszer termék (vérnyomásmérő, hallókészülék, ortopéd cipő, mankó stb.)

esetében a bérleti díj: 3.000,- Ft/m²/hó + ÁFA

2.4. Üzletkör: máshol fel nem sorolt termékek árusítása

esetében a bérleti díj: 5.700,- Ft/m²/hó + ÁFA

2.5. 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: 2026. január 7. 11:00 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: 2026. február 28.

Kiíró kiköti, hogy amennyiben a helyiségre nem kerül pályázat beadásra, abban az esetben a pályázat benyújtási és elbírálási határideje is automatikusan 10 alkalommal meghosszabbodik, amelyről új felhívás kerül közzétételre az új határidők megjelölésével.

5. A pályázat kötelező elemei:

- a) a folytatni kívánt kereskedelmi tevékenységi kör leírása
- b) a belépési díj megajánlása és annak megfizetésének vállalására szóló nyilatkozat
(minimum $20.000 \text{ Ft/m}^2 + \text{ÁFA}$)

6. A pályázathoz csatolandó mellékletek:

- 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) 30 napnál nem régebbi NAV igazolás és helyi adó igazolás 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.

7.1. Hiánypótlásra a benyújtott pályázatok bontását követően van lehetőség, 2026. január 14. 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.

7.2. A pályázat elbírálásának szempontja: a legmagasabb összegű belépési díj, amely nem lehet kevesebb, mint 380.000,- Ft + ÁFA.

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

Azonos elbírálás esetén előnyt jelent továbbá az alábbi üzlet- és termékkörbe tartozó kiskereskedelmi tevékenység folytatására vonatkozó ajánlattétel:

- zöldség és gyümölcs

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

7.3. A pályázatok bontására 2026. január 7. napján 14:00 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-testülete Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottságának döntését követően postai úton értesítjük.

8. A nyertes pályázóval Bérbeadó a bérleti szerződést a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének Pénzügyi és Tulajdonosi 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 a bérleti szerződés megkötésének feltétele,
 - c. bérleti-és üzemeltetési díjfizetési kötelezettség kezdete a szerződéskötés napjától,
 - d. határozatlan idejű bérleti jogviszony,
 - e. a Bérlo a bérleti díjat és az üzemeltetési költséget havonta előre, tárgyhónap 15. napjáig köteles megfizetni Bérbeadó részére,
 - f. az üzemeltetési költség összege: 393,7 Ft/m²/hó + ÁFA,
 - g. A bérleti díj és az üzemeltetési költség minden évben indexálásra kerül a nem lakás céljára szolgáló helyiségekre vonatkozó szabályok szerint,
 - h. a bérleti díjon és üzemeltetési költségen felül a Bérbeadó részéről - az Önkormányzat Képviselő-testületének 404/2013. (XI.06.) számú határozatában foglaltaknak megfelelően - 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 Bérlo által leadott és az üzemeltető által nyilvántartott mennyiség szállítás díját kell megfizetni.
 - i. a Bérlo a bérleti szerződésben foglalt kötelezettségei vállalására közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozatot ír alá. A Bérlo tudomásul veszi, hogy amennyiben az egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozatot a jelen bérleti szerződés aláírását követő 60 napon belül nem írja alá, a Bérbeadónak a Bérlo kijelöléséről szóló jognyilatkozatához való kötöttsége megszűnik.
 - j. a Bérlo vállalja a közjegyzői okirat elkészíttetésének költségét.
- 9. 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.**

10. A pályázattal kapcsolatos további információ az Új Teleki téri Piac irodájában kérhető (1086 Budapest, Teleki László tér 11.)
11. Jelen pályázati felhívás kifüggesztésre kerül a **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, 2025. december 8.

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat
névében eljáró
Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.
Vas László s.k.
vagyongazdálkodási igazgató

