

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

M.
.....sz. napirend

TÁJÉKOZTATÓ

a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság 2026. július 14-i ülésére

Tárgy: A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. Teleki téri Piaccal kapcsolatos tájékoztatója

Előterjesztő: Sátyl Balázs alpolgármester
Készítette: dr. Unger Roland, Teleki téri Piac irodavezető

A napirendet **nyilvános** ülésen **kell** tárgyalni, határozathozatal nem történik.

Tisztelt Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság!

I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) Képviselő-testülete 2025. december 11-én megalkotta a Teleki téri Piacról szóló 29/2025. (XII. 11.) önkormányzati rendeletet (a továbbiakban: Piacrendelet), amelynek célja, hogy meghatározza az önkormányzati tulajdonú kerületi piac működésének szabályozását, valamint az árusító helyiségek és árusítóhelyek tekintetében a hasznosításra vonatkozó feltételeket.

A rendelet hatálya a Teleki téri Piacra (a továbbiakban: Piac), valamint a hozzá tartozó parkoló fenntartására, üzemeltetésére és hasznosítására terjed ki.

A Piacrendelet a hasznosítási és üzemeltetési feladatok ellátására a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t (a továbbiakban: Üzemeltető) bízta meg, amely a Piacrendeletben felsorolt bérbeadói feladatokat látja el a jogszabályok, valamint a közszolgáltatási szerződése szerint.

Az üzemeltető önállóan dönt a Piac hasznosításával, üzemeltetésével kapcsolatos alábbi ügyekben:

- a. az árusító helyiség pályázat útján történő hasznosításáról, bérleti jogviszony létesítéséről, módosításáról, megszüntetéséről, valamint a bérleti jogviszonyban felmerülő kérdésekben, így különösen az alábbi esetekben:
 - aa. albérletbe adás,
 - ab. bérleti jog átruházás,
 - ac. üzletkör módosítás,
 - ad. átalakítási kérelem,
 - ae. székhely, telephely bejegyzési kérelem,
- b. az árusítóhely bérbeadásáról,
- c. az egyéb hasznosítható terület bérbeadásáról.

Józsefvárosi Polgármesteri Hivatal

Érkezett:	Szám:	
2026. 07. 08	02/185-12/2026	
Melléklet:	Ügyintéző:	Bizomány:
-	R. Áruve	ea.

Az Üzemeltető fentiekben felsorolt, önálló döntései végrehajtásának belső hatásköri rendjét vezérigazgatói utasításban szabályozta. A Piac üzemeltetésével kapcsolatos döntések időszakos tulajdonosi kontrolljaként a Tisztelt Bizottság a Piacrendelet elfogadását megelőző, 2025. november 25-ei ülésén felkérte az Üzemeltetőt a Teleki téri Piacot érintő féléves beszámolók elkészítésére, amely időszak első félévéről az alábbiakban tájékoztatjuk a T. Bizottságot.

1. Visszatérés a piac eredeti elnevezéséhez

Az „Új Teleki téri Piac” csarnoképülete 2014. májusában került átadásra, elnevezésében az „Új” szó a régi piaccsarnok akkori, markáns megújulásának üzenete volt, amely mostanra okafogyottá és a köztudatban kissé megtévesztővé is vált. A Teleki téri Piac eredeti elnevezése a XIX. század végén, a tér új elnevezésével alakult ki. Fentiekre tekintettel, a több mint másfél évszázados történelmi gyökerekhez visszanyúlva az Üzemeltető -

ÉRKEZETT

2026. JÚL 08.

16.45
[Signature]

előzetes tulajdonosi egyeztetést követően - kezdeményezte a nyilvántartásba vétel névváltoztatásra vonatkozó adatmódosítását az ügyben eljáró Erzsébetváros jegyzőjénél. Az erről szóló határozat megszületett, a piaccsarnok elnevezése ismét „Teleki téri Piac” lett.

2. A bérlői állományról, a kereskedelmi egységek, egyéb területek bérbeadásáról

A piac megnyitása óta eltelt mintegy 12 év alatt az eredeti bérlői állomány részben átalakult, ugyanakkor a mai napig a bérlemények jelentős hányada a megnyitáskor is jelen lévő bérlők üzemeltetésében áll. A bérlői állomány változása részben a bérlők életében bekövetkezett magánéleti körülményekre vezethető vissza, részben rugalmas, gyors reagálás a folyamatosan változó és bizonytalan gazdasági helyzetre, amely az elmúlt időszakban elsősorban a nagy energiaigénnyel üzemeltethető éttermeinket érintette.

Kereskedelmi egységek hasznosítása:

2025. év végén, ugyan még bizottsági hozzájárulással jött létre bérleti jogviszony virágüzlet üzemeltetésére, amely az idei év elején indult aktívan útjára, *mostanra visszatérő vevőkörrel.*

2026. februárjában, *nagy volumenű felújítást és arculatváltást követően nyitott meg a „Teleki reggel délbén”* étterem, amely kibővült, megújult ételválasztékkal várja a vásárlókat. Esetükben külön pozitívként említhetjük, hogy kitelepült pultjukkal minden alkalommal aktívan részt vesznek a piac népszerűsítését, vásárlói létszám növelését célzó rendezvényein.

A piac 43 üzlethelyiségéből jelenleg összesen 6 áll üresen (86%-os kihasználtság). Hasznosításukra az Üzemeltető (G/3, G/4, G/5, G/7, K/3, I/2 jelű) folyamatosan új pályázati felhívásokat tesz közzé, azok továbbra is megjelennek az Önkormányzat, illetve az Üzemeltető honlapjain, valamint a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Polgármesteri Hivatal hirdetőtábláján, a Józsefváros című lapban, a Teleki téri Piac erre a célra rendszeresített hirdetőtábláján, valamint a legnagyobb ingatlankereskedelmi- és bérbeadási portálokon.

A legutóbbi pályázat leadási határidőig, 2026. június 15-ig az I/2 kereskedelmi egységre érkezett újabb érvényes pályázat, amely elbírálásra került, a bérleti szerződés megkötése és a birtokbaadás folyamatban van. Az üzlethelyiségben az új bérlő nyers élelmiszer üzletkörnek, zöldség-gyümölcs termékkörnek megfelelő kereskedelmi tevékenységet fog folytatni. Különlegessége, hogy a termékek őstermelői tevékenységből származnak.

Az üresen álló helyiségek pályáztatását a jövőben is folyamatosan tervezzük, emellett igyekszünk még nagyobb hangsúlyt fektetni bizonyos – a piacon jelenleg nem, vagy csak korlátozottan fellelhető – termékköröket forgalmazó kereskedők célzott megkeresésére, a vásárlók által elérhető választék növelésére.

Egyéb terület bérbeadása:

Csomag és ATM automaták:

2018-ban az OTP Bankkal, 2020-ban Alza.hu Kft-vel, 2021-ben a Foxpost Zrt-vel, 2025-ben pedig az Express One Hungary Kft-vel jött létre területbérleti szerződés, az ATM és csomagautomaták telepítésre kerültek, és azóta is sikerrel, plusz bevételi forrást teremtve működnek. Az OTP bank ATM automatáját 2026. júniusában immáron készpénzbefizetésre is alkalmas berendezésre cserélte, amely hiánypótló szolgáltatásként jelenik meg a környéken.

Az MBH Bank Nyrt. részéről érkezett újabb megkeresés ATM bankautomata telepítése céljából. Az újabb automata telepítésének lehetőségét, továbbá a helyszín alkalmasságát az MBH Nyrt. Bank képviselőjével lefolytatott helyszíni bejárás során az Üzemeltető megvizsgálta, azt alkalmasnak találta, döntésével hozzájárult a terület bérbeadásához. A bérleti szerződés 2026. májusában aláírásra került, a telepítés előkészületei folyamatban vannak. Az új ATM automata telepítésével a Piac várhatóan új látogatókat tud bevonítani, egyben hozzájárul a Piacon elérhető szolgáltatások további bővítéséhez.

Karácsonyfa árusítása a piac parkolójában:

Idáig minden év december hónapban sikerült a parkoló területének egy részét bérbe adni fenyőfa árusítás céljára, így volt ez a 2025. év végén is. A fenyőfa árusításra vonatkozó igények már a 2026. évre vonatkozóan is beérkeztek, így a parkoló mintegy 48 m²-es területe várhatóan az idei év decemberében ismét bérbeadásra kerül fenyőfaárusítás céljából.

Termelői asztalok (ős- és kistermelői árusítás) bérbeadása

Ős-és kistermelői asztalokból 18 db áll rendelkezésre, amelynek kihasználtsága a fő piacnapokon (péntek és szombat) többnyire teljes kapacitással állt a vásárlók rendelkezésére. Őstermelőink, kistermelőink továbbra is havi, vagy napi díjas konstrukcióban bérelhetik a rendelkezésre álló termelői asztalokat.

Szerdahelyi utcai parkoló üzemeltetése

A parkoló alapfeladat ellátása, hogy a piacra gépjárművel érkező vásárlók az első órában ingyenesen, utána minden megkezdett órát bruttó 700 Ft megfizetése ellenében használhassák a parkolót, vásárlásuk megkönnyítéseként.

2026. első félévében a parkoló teljes kapacitás-kihasználtsággal működött, azaz 40-45 db gépjármű használta a területet pusztán szerződéses jogviszony alapján (piaci bérlők és a piacon bérleti jogviszonnyal nem rendelkezők egyaránt), ezen felül a parkoló szabad kapacitását továbbra is fenn kell tartanunk a piac vásárlói részére.

Reklámfelületek bérbeadása

A 7 db reklámfelületből 2 db plakáthely (Óriásplakát) került piaci alapon bérbeadásra, az Önkormányzat és az Üzemeltető által használt plakáthely 5 db, szintén teljes kihasználtsággal működött az év első felében.

A bérbeadáshoz kötődő díjelőírási, számlázási, könyvelési, állományjelentési, áfabevallási, banki ügyintézési, hátralékkezelési feladatok maradéktalanul, minden esetben határidőre teljesítésre kerültek.

3. Üzemeltetési feladatok

A Teleki téri Piac biztonságos működtetésével, karbantartásával kapcsolatos üzemeltetési feladatok (a teljesség igénye nélkül: tűzvédelmi ellenőrzések-karbantartások, rágcsálóirtási feladatok, csatornarendszer tisztítási, tetőszerkezet karbantartási munkálatok, valamint a szakhatóságokkal közösen végrehajtott bérleményellenőrzési feladatok) maradéktalanul megvalósultak. Továbbra is nagy hangsúlyt fektetünk a piaccsarnok és annak környékének tisztaságára, a napi takarítás mellett előre tervezetten, folyamatosan kerül sor a nagytakarítási munkálatok elvégzésére.

50 kVA névleges teljesítményű, napelemes háztartási méretű kiserőmű (HMKE) rendszer telepítése a Teleki téri Piac csarnoképületén:

A Teleki téri Piac éves elektromos energiafelhasználása mintegy 250.000 KWh, amelynek 65-70 %-át a csarnokban kereskedelmi egységeket üzemeltető bérlők, a fennmaradó 30-35 %-át az épület üzemeltetéséből, a csarnok világításából, irodai elektromos energiafelhasználásból stb. fakad. A 2025. évben történt beruházással megvalósult napelemes háztartási méretű kiserőmű az előzetes szakmai kalkuláció alapján a teljes éves elektromos energiaigény cc. 30 %-t képes megtermelni, ezzel tehát optimális esetben az üzemeltetés energiafedezete biztosított lehet. A tervezett rendszer bővíthető, a beruházás során 3 éves megtérülési idővel számolhatunk, amely kifejezetten jónak mondható. A napelemes rendszer elektromos hálózatra történő rácsatlakozása 2025. augusztus 26-án történt meg, a tényleges, hasznosítható energiatermelés ettől a naptól datálható. Az eddigi tapasztalataink alapján a beruházás tervezett **3 éves megtérülési ideje** reálisnak tűnik.

A nyári időszakban a rendszer teljes kapacitással működik, emiatt szükségessé vált a napelem inverterének intenzív külső hűtése egy klímaberendezés telepítésével, amely plusz beruházás a biztonságos üzemeltetés

mellett várhatóan nagyon rövid időn belül megtérül, mivel teljes besugárzás esetén, minimális áramfelvétellel biztosítja a napelem rendszer folyamatos kapacitás kihasználtságát és az optimális termelést.

4. Bérloi fórum

2026. májusában kereskedőink, őstermelőink részvételével bérloi fórumot tartottunk a Teleki téri Piacon. Az aktuális üzemeltetési kérdések egyeztetése mellett ismételten előkerültek a csarnoképület szerkezeti, építészeti adottságaiból fakadó problémák (nyári túlmelegedés, téli erőteljes lehűlés, raktározási problémák, stb...). A nehézségek mellett pozitívként szó esett többek között a piaccsarnok látogatottságának növelését, népszerűsítését, közösségi tér jellegének erősítését célzó üzemeltetői törekvésekről és az eddig elért eredményekről, a korábban említett rendezvények szervezéséről, a bérlok jövőbeni kapcsolódási lehetőségeiről.

A fórumon a bérloi észrevételek mellett igyekeztünk hangsúlyt fektetni a bérloi szemléletváltásra is. Hangsúlyosan felhívtuk a bérloink figyelmét arra, hogy a piac látogatottságának növelése nem csak a bérbeadón, hanem a bérlokon is múlik. Így többek között szükségesnek tartjuk a rendezett állapot fenntartását, valamint az üzletek nyitvatartási időben való tényleges működését.

A fórumot kifejezetten konstruktívnak értékeljük, a fórumon jelenlévő bérloink nagyobb része pozitívan fogadta az eddigi törekvéseket. Többen jelezték, hogy a jövőben lehetőségeikhez mérten aktívan is szívesen bekapcsolódnának néhány tematikus rendezvényprogramba, erre egyébként néhányuk részéről már az eddigi alkalmak során is volt példa. Az ilyen irányú, edukatív célzatú bérloi egyeztetéseket a piacvezetés fontos feladatának tartja a jövőben is.

5. Rendezvények

2026. első félévében eddig 7 közösségi eseménynek adtunk helyszínt és szerveztünk meg:

Márciusban:

- „Nőnap koncert a Teleki téri Piacon” a Romano Kher-rel együttműködésben

Áprilisban:

- a „Nemzetközi Roma Nap” alkalmából a Balogh Paci Ösztöndíjasok adtak koncertet a piacon
- „Nyitva-Kiadó üzletek fesztiválja” nyitóeseménye a Rév8 Zrt-vel együttműködésben kapott nálunk helyszínt, a piac történelméhez szorosan kötődő Eldorádó című filmvetítés programmal
- „Közösségi reggeli a Teleki téri Piacon” programmal vártuk vásárlóinkat, látogatóinkat

Májusban:

- „Teleki Zsibi” elnevezéssel első alkalommal került megszervezésre az eddigi rendezvényeink vitathatatlanul egyik legsikeresebb programja, a bolhapiac. A rendezvénynek rendkívül pozitív visszhangja volt mind a résztvevők, a látogatók és a bérloink körében is. A nagy sikerre való tekintettel július hónapban még egy alkalommal megszervezzük, szeptembertől pedig havi rendszerességgel tervezzük a folytatást. Ezzel a rendezvénnyel egyértelműen sikerült megszólítanunk a fiatalabb korosztályt is, akik árusként, látogatóként és a bérloink visszajelzései alapján piaci vásárlói minőségben is jelen voltak. Örömmel olvastuk a fenti programról szóló pozitív visszajelzéseket az Önkormányzat Facebook oldalán is, ahol a legtöbb hozzászólás a „kötelező” folytatásról szólt, amelyet természetesen megszívleltünk.

Júniusban:

- a Rév8 Zrt-vel együttműködésben a „Nyitva-Kiadó üzletek fesztiválja” záróeseménye is a piacon került megrendezésre
- „Nyárindító Zsongás” családi nap néven szintén a tavalyi évből vált ismertté rendezvényünk (tematikus kézműves programokkal, fermentálás workshopkal, palánta ültetéssel, gyermek arcfestéssel)

Az év második felében, szeptembertől tervezetten minden hónapban megrendezésre kerülnek a zsibvásárok. Ugyancsak szeptember hónapban, immáron második alkalommal ismételten csatlakozunk a „Nyitott Piacok Napja” országos rendezvényprogramhoz, és a tavalyi év sikeréből kiindulva novemberben ismét tervezzük a „Halloween a Telekin” rendezvényünk megtartását is. A tavalyi évben szintén a piacon került megrendezésre a Községi Részvételi Iroda „Részvételi Költségvetés Szavazás” záróeseménye, amely rendezvényének ismét örömmel adunk helyszínt.

Az események célja, hogy a piac a környék meghatározó közösségi találkozóhelyévé váljon: új látogatókat szólítson meg, erősítse a helyiek kötődését, bevonja a bérlőket, javítsa a piac megítélését és népszerűsítse az árusokat. Az eddigi tapasztalatok összességében kedvezőek, több esemény kapcsán a bérlőink is forgalomnövekedésről számoltak be.

Fentiek alapján kérem a tájékoztató tudomásul vételét.

Budapest, 2026. július 8.


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. URBÁN KRISTÓF
 AKTÍVIZŐ

TÖRVÉNYESSÉGI ELLENŐRZÉS:

JÓVÁHAGYTA:


 DR. TORÓCSIK EDIT JULIANNA
 JEGYZŐ 

GUTJAHR ZSUZSANNA
 A PÉNZÜGYI ÉS TULAJDONOSI BIZOTTSÁG ELNÖKE 