



# Előterjesztés

Budapest Józsefvárosi Önkormányzat  
Képviselő-testülete számára

511

Előterjesztő: dr. Kocsis Máté polgármester

A képviselő-testületi ülés időpontja: 2013. június 19.

..... sz. napirend

**Tárgy: Javaslat az új Teleki téri piacon kötendő végleges bérleti szerződések megkötéséhez szükséges intézkedések megtételére**

A napirendet nyílt ülésen kell tárgyalni, a döntés elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges.

ELŐKÉSZÍTŐ SZERVEZETI EGYSÉG (NÉV, SZIGNÓ): Annus Viktor irodavezető, Városfejlesztési és Főépítési Ügyosztály Városfejlesztési Iroda, Rév8 Zrt. *A*

KÉSZÍTETTE (ÜGYINTÉZŐ NEVE):

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL/NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: *reálk a hozt. jó veszt*  
*szint*

JOGI KONTROLL: *na*

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

RIMÁN EDINA  
JEGYZŐ

Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság véleményezi x

Humánszolgáltatási Bizottság véleményezi -

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság javasolja a Képviselő-testületnek az előterjesztés megtárgyalását.

**Tisztelt Képviselő-testület!**

## 1. Előzmény

A Képviselő-testület a 363/2006. (VIII.10.) számú határozatában döntött arról, hogy továbbra is fenn kívánja tartani a Teleki téri piacot. Továbbá a Józsefváros fejlesztéséről szóló 9/2007. (II.19.) önkormányzati rendelet 1. mellékletében foglaltak szerint önkormányzati szándék a Teleki téri piac és a hozzá tartozó park átalakítása. A Képviselő-testület a 161/2011. (IV.21.) számú határozatával elfogadta az Önkormányzat 4 éves gazdasági programját, mely szintén egyik célként tartalmazza a Teleki téri piac és környezetének teljes átalakítását. Mindezekre tekintettel az Önkormányzat a piac megszüntetéséről és egy új piac megépítéséről döntött.

A Képviselő-testület az 506/2010. (XII.15.) számú határozatában az ideiglenes piac helyét jelölte ki és 2011. augusztus 16-án a Karácsony Sándor u. 1., a Karácsony Sándor u. 3. és a Szerdahelyi u. 17. sz. alatt található egybefüggő önkormányzati tulajdonú üres telkeken megkezdte működését az ideiglenes élelmiszer-piac.

Ezzel párhuzamosan a Képviselő-testület a 72/2011. (II. 17.) számú határozatában tulajdonosi hozzájárulását adta az érintett telek (hrs: 35123/1) megosztásához. A telek megosztás alapján a Képviselő-testület a 35123/10 helyrajzi számon lévő telek értékesítéséről döntött és a 92/2011. (III.3.)

ÉRKEZETT

1

2013 JÚN 11.

16<sup>h</sup> 5e.

számú határozatában elfogadta az ingatlanértékesítésre vonatkozó pályázati felhívást. Határidőre adta be a pályázatát a LIDL Magyarország Kereskedelmi Betéti Társaság.

Ezt követően a Képviselő-testület a 268/2011. (VI. 16.) számú határozatával eredményesnek nyilvánította a Teleki téri piac – ingatlanértékesítés című pályázati eljárást, a pályázat nyertesének a LIDL Magyarország Kereskedelmi Betéti Társaságot nyilvánította. A bruttó 375 000 000 Ft összeget tartalmazó adásvételi szerződést Felek 2011. július 27-én aláírták.

A telekértékesítéssel egyidejűleg a Képviselő-testület a 92/2011. (III.03.) számú határozatával felállította azt a Konzultációs testületet, amelynek feladata volt az Önkormányzat nevében, felhatalmazás alapján a jelenlegi helyhasználókkal a Teleki térrel kapcsolatos tárgyalások lefolytatása, az érvényben lévő szerződések jogi és valós helyzetének tisztázása, a jövőbeni célok megismerése, a megszüntetési ajánlatok megismertetése, szándéknyilatkozatok kidolgozása, szerződések előkészítése az ideiglenes piacra történő átköltözéshez, az újonnan kialakítandó piachoz kapcsolódó igényfelmérés, előzetes bérleti díj kijánlása, egyeztetések lefolytatása az új piacra történő belépési díjról, a szerződéstervezetek és döntés előkészítő anyagok elkészítése a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság számára. A Bizottság 2011. évben több fordulóban tárgyalta és döntéseket hozott a helyhasználókkal kötendő előszerződésekről, egyéb megállapodásokról.

Időközben a LIDL Magyarország Kereskedelmi Bt. elkészítette a Teleki téren megépítésre kerülő épületének terveit az Önkormányzattal történő egyeztetés érdekében, tekintettel arra, hogy mind az önkormányzati, mind a LIDL Magyarország Kereskedelmi Bt. által megépíteni kívánt épület esetében felmerült egy közös egységes, azonban fizikailag egymástól elváló tetőszerkezet kialakítása a környező épületek magassága miatt. 2012 márciusában a kivitelezés megkezdése előtt felek egy újabb egyeztetést tartottak és ezen felmerült javaslatok alapján, sikerült mindkét fél számára megfelelő tetőburkoló anyagot találni.

Ezt követően a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság a 728/2012. (VI. 13.) számú határozatában nyílt közbeszerzési eljárás megindításáról döntött a „Vállalkozási szerződés a Teleki téri piac kivitelezési munkái” tárgyában. Az ajánlattételi határidőig összesen 6 ajánlat érkezett. A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság a 1281/2012. (X. 17.) számú határozatában közbeszerzési eljárást eredménytelennek nyilvánította, tekintettel arra, hogy az összességében legelőnyösebb ajánlatot tevő sem tett a rendelkezésre álló anyagi fedezet mértékére tekintettel megfelelő ajánlatot.

A Képviselő-testület a 350/2012. (X.18.) számú határozatában döntött arról, hogy a Teleki téri piac kivitelezési munkáira közbeszerzési eljárást kezdeményez, tekintettel arra, hogy a korábbiakban lefolytatott közbeszerzési eljárás eredménytelen volt. A becsült érték nettó 435 millió Ft. Ezt követően a Képviselő-testület a 9 fős Bíráló Bizottság javaslata alapján a 400/2012. (XI.22.) számú határozatában jóváhagyta az ajánlattételi felhívást, az ajánlattételi dokumentációt, azzal, hogy a teljesítés időtartamát 9 hónapban határozta meg.

A Képviselő-testület a 83/2013. (III.13.) számú határozatában úgy döntött, hogy a „Teleki téri piac kivitelezési munkái vállalkozási szerződés keretében” tárgyú közbeszerzési eljárást eredményesnek nyilvánítja, melynek nyertese az FK RASZTER Zrt. (székhely: 3533 Miskolc, Felsőszinva u. 73.). Fentiek alapján az Önkormányzat a nyertes ajánlattevővel vállalkozási szerződést kötött 2013. április 2-án. Az építési beruházás tervezett befejezése 2014. január hónap. Az épület kivitelezése tartalmazza a pavilonok szerkezetkész kialakítását.

Az épület építkezésének beruházói feladatait a Polgármesteri Hivatal Városfejlesztési és Főépítési Ügyosztály Városfejlesztési Iroda, a műszaki ellenőrzést a Kisfalu Kft, a tervezői művezetést a Rév8 Zrt. végzi.

## **2. A használatbavételi engedély**

A Teleki téri piac kivitelezésének lezárása érdekében a beruházó Önkormányzatot terhelő feladat a használatbavételi engedély megszerzése. A Képviselő-testület a 195/2013. (V.22) határozatában biztosította a forrást a szükséges feladatokhoz. A használatbavételi engedély megszerzéséhez különböző ellenőrzések, dokumentációk beszerzése szükséges, melyeket az Önkormányzatnak kell megrendelni.

### **3. Az árusító pavilonok**

Az új Teleki téri piac épületének kivitelezésére vonatkozó szerződése tartalmazza összesen 37 db pavilon szerkezetkész kialakítását (főfalak, egységes fríz, közmű csatlakozás, álmennyezet, külső burkolat) a megkötött előszerződések alapján és a hatósági előírásoknak megfelelően.

A pavilonok kialakításának befejezése az összefüggő szerkezetek miatt Önkormányzat és a Bérlők feladata. A kialakított pavilonokba fognak majd a bérlők beköltözni, és a jogerős használatba vételi engedély megszerzését követően nyit a piac. Az ideiglenes piacot az önkormányzat a nyitás után bezárja. A zökkenőmentes és a lehető legrövidebb idejű beköltözés érdekében szükséges a bérlőkkel történő végleges megállapodások megkötése.

### **4. Üzemeltetés**

Az épület építésével párhuzamosan a Józsefvárosi Városüzemeltetési Szolgálat megkezdte a piac üzemeltetésére való felkészülést. Az épület üzemeltetéséhez szükséges gépek és berendezések (szeméttárolók, hulladékprés, biztonsági rendszer, stb.) beszerzésének előkészítését, a piac üzemeltetéséhez szükséges szabályzatok (házirend, tűzvédelmi szabályzat, HACCP, stb.) előkészítését, az üzemeltetés részleteinek a kidolgozását, valamint részt vesz a bérlőkkel történő végleges bérleti szerződések megkötésénél is.

### **5. Bérleti szerződések**

A bontás előtti élelmiszerpiac, mint önkormányzati fenntartású önállóan működő intézmény funkcionált a 35123/1 hrsz.-ú 7765 m2 alapterületű kivett piactér megjelölésű ingatlanon. A terület kizárólagos tulajdonosa az Önkormányzat volt.

A korabeli használók helyhasználati joga többségében az 1990. szeptember 01-én hatályba lépett a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. törvény hatályba lépését megelőzően keletkezett, az engedélyeket, szerződéseket a Fővárosi Tanács Csarnok és Piacigazgatósága adta ki. Amennyiben használó-váltásra került sor, úgy már a Józsefvárosi Önkormányzat Polgármesteri Hivatala adta ki a helyhasználati engedélyt. A helyhasználati engedélyek, vagy szerződések határozatlan időre szólnak és felmondási időt egyik Fél oldaláról sem tartalmaznak.

A Teleki téri Élelmiszer-piac átépítésével kapcsolatosan a Konzultációs testület a Képviselő-testület felhatalmazása alapján a helyhasználati engedéllyel rendelkező 51 helyhasználó (29 felépítmény tulajdonos és 22 kizárólag helyhasználati engedéllyel rendelkező bérlő) közül 48 helyhasználóval (26 felépítmény tulajdonossal és 22 helyhasználati engedéllyel rendelkező bérlővel) folytatott le egyeztető tárgyalásokat. A fennmaradó 3 helyhasználó esetében a szerződések díjhátralék miatt felmondásra kerültek. Mivel a tárgyalások döntően több fordulóban zajlottak le, ezért a teljes folyamat összességében közel 200 tárgyalási időpontot jelentett, melyek eredményeként 31 bérleti előszerződés került megkötésre.

A bérleti előszerződéssel rendelkezőkkel szükséges a végleges bérleti szerződések megkötése. Ezeknek a szerződéseknek pavilonként tartalmaznia kell többek között az alábbiakat:

- az üzletek végső kialakításának menetét,
- az Önkormányzat által biztosított pontos műszaki tartalmat,
- az üzletek engedélyezésének menetét,
- a bérleti díjat,
- az üzemeltetési feltételeket és az üzemelési díj tartalmát (takarítás, biztonság, hulladék elszállítás, egyéb)
- az Önkormányzat a bérlők számára történő munkaterület biztosításának határideje
- A piac, mint intézmény, megnyitásának határideje
- egyéb bérbeadási-bérbevételei feltételeket.

Javasolt a végleges bérleti szerződések pontos tartalmának kialakítása és a bérlőkkel történő megtárgyalása érdekében „tárgyaló delegáció” kijelölése, melynek összetétele:

- az Önkormányzatot képviselő ügyvéd (dr. Sándi Klára ügyvéd),
- a Józsefvárosi Városüzemeltetési Szolgálat igazgatója által kijelölt személy,
- a Jegyző által kijelölt személyek a Polgármesteri Hivatal Városfejlesztési és Főépítési Ügyosztályról és a Vagyongazdálkodási és Üzemeltetési Ügyosztályról,
- Rév8 Zrt. munkatársa (Alföldi György vagy Csete Zoltán).

A Tárgyaló delegáció tagjai díjazásban nem részesülnek, ez alól kivételt képez a szerződéseket előkészítő dr. Sándi Klára ügyvéd, aki ügyvédként vett részt már a Konzultációs testület munkájában is. Javaslok a mintegy 2 és fél hónapos ügyvédi tevékenységre, illetve a kb. 37 db bérleti szerződés szerkesztésére és ellenjegyzésére nettó 1 millió forint + áfa ügyvédi díjazást, melynek fedezetéül javaslom megjelölni a működési cél és általános tartalékon belül az általános tartalék előirányzatát 1.270 e Ft összegben.

A Képviselő-testület döntése a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 41. § (3) bekezdésén, 107. §-án alapul.

Kérem az alábbi határozati javaslat elfogadását.

#### HATÁROZATI JAVASLAT

**A Képviselő-testület úgy dönt, hogy**

- 1. 5 főből álló Tárgyaló delegációt jelöl ki, amelyet felhatalmaz az új Teleki téri piac bérlőivel kötendő végleges bérleti szerződésekkel kapcsolatos tárgyalások lefolytatására.**

Felelős: Polgármester  
Határidő: 2013. június 19.

- 2. az 1. pont szerinti Tárgyaló delegáció tagjai:**

- **Dr. Sándi Klára ügyvéd,**
- **1 fő, a Józsefvárosi Városüzemeltetési Szolgálat igazgatója által kijelölt személy,**
- **2 fő, a Jegyző által kijelölt személyek a Polgármesteri Hivatal Városfejlesztési és Főépítési Ügyosztályról és a Vagyongazdálkodási és Üzemeltetési Ügyosztályról,**
- **1 fő, a Rév8 Zrt. munkatársa (Alföldi György vagy Csete Zoltán).**

Felelős: Polgármester, Józsefvárosi Városüzemeltetési Szolgálat igazgatója, Jegyző, Rév8 Zrt.  
Határidő: 2013. június 19.

- 3. a) az 1. pont szerinti Tárgyaló delegáció tagjai közül dr Sándi Klára ügyvéddel, 2013. június 19-től 2013. augusztus 31-ig tartó, ügyvédi feladatok ellátása tárgyú megbízási szerződést köt nettó 1 millió forint értékben, melynek fedezetéül a működési cél és általános tartalékon belül az általános tartalék előirányzatát 1.270,0 e Ft összegben jelöli meg, és a megbízási szerződés aláírására felhatalmazza a Polgármestert.**

Felelős: Polgármester  
Határidő: 2013. június 30.

b) a Tárgyaló delegáció többi tagja díjazásban, tiszteletdíjban nem részesül.

Felelős: Polgármester  
Határidő: 2013. június 19.

4. a határozat 3. pontjában foglaltak miatt az Önkormányzat kiadás 11107-01 cím működési cél és általános tartalékon belül az általános tartalék - kötelező feladat - előirányzatáról 1.270,0 e Ft-ot átcsoportosít a kiadás 11605 cím dologi – önként vállalt feladat – előirányzatára.

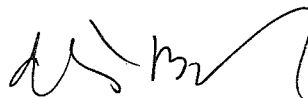
Felelős: Polgármester  
Határidő: 2013. június 19.

5. felkéri a polgármestert, hogy a határozatban foglaltakat az önkormányzat költségvetésének következő módosításánál vegye figyelembe.

Felelős: Polgármester  
Határidő: az önkormányzat költségvetésének következő módosítása

A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Józsefvárosi Városüzemeltetési Szolgálat, Városfejlesztési és Főépítési Ügyosztály, Vagyongazdálkodási és Üzemeltetési Ügyosztály, Pénzügyi Ügyosztály, Rév8 Zrt.

Budapest, 2013. június 05.



Dr. Kocsis Máté  
polgármester u.

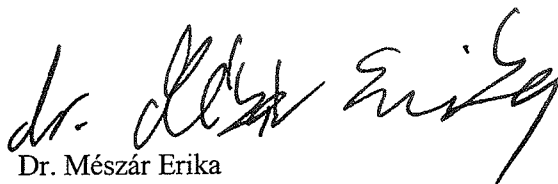
Törvényességi ellenőrzés:

Rimán Edina

jegyző

nevében és megbízásából:

2013 JÜN 11



Dr. Mészár Erika  
aljegyző

2013 JÜN 10