

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

1.3.

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

..... sz. napirend

### ELŐTERJESZTÉS

A Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság  
2022. szeptember 21-ei ülésére

**Tárgy: Javaslat az Új Teleki téri Piac G jelű 3. szám alatti üzlethelyisége üzlet-és termék-  
kör módosításához való bérbeadói hozzájárulás megadására**

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.,  
Nováczki Eleonóra vagyongazdálkodási igazgató

Készítette: dr. Unger Roland piacvezető

A napirendet nyilvános ülésen kell tárgyalni.

A döntés elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges.

Mellékletek:

1. számú melléklet: kérelem az Új Teleki téri Piac G jelű 3. szám alatti üzlethelyiség üzlet-és termékkör módosítására (Süllei György egyéni vállalkozó)
2. számú melléklet: bérleti szerződés módosítás tervezet (Süllei György egyéni vállalkozó)

**Tisztelt Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság!**

#### I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése

Az Új Teleki téri Piacon található G/3 jelű kereskedelmi egység bérlője 2020. január 30-tól határozatlan időre Süllei György egyéni vállalkozó (székhely: 1081 Budapest, Népszínház u. 20. 4. emelet / 20. ajtó; nyilvántartási szám: 44598915; azonosító: 197237372; adószám: 67272130-1-42).

A G/3 jelű, 10 nm alapterületű kereskedelmi egységre vonatkozó bérleti díj összege 13.000,- Ft/hó + ÁFA. Bérlő a helyiségben jelenleg nyers élelmiszer üzlethelyiség (zöldség-gyümölcs termékkörnek) megfelelő kiskereskedelmi tevékenységet folytat, bérlőnek nem áll fenn tartozása az Önkormányzat felé.

Bérlő 2022. augusztus 08. napján a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. részére benyújtott kérelmében (melléklet) jelezte, hogy az üzlethelyiség vonatkozásában üzlet- és termékkört szeretne váltani és ehhez kérte a tulajdonos Önkormányzat hozzájárulását. Kérelmében előadta, hogy a jelenlegi nyers élelmiszer üzlethelyiség (zöldség-gyümölcs termékkörnek) megfelelő kiskereskedelmi tevékenység helyett a jövőben használtcikk (használt könyv, DVD lemez, használt fényképezőgépek, használt elektronikai cikkek: rádió, villanyborotva, szendvicssütő, vízforraló, papír-írószer, ruházati cikk, sportszer, egyéb használtcikk) kiskereskedelmi tevékenységet szeretne folytatni. Indoklásában kifejtette, hogy az üzlethelyiség 10 nm-es alapterülete miatt szűk termékkínálat árusítására ad lehetőséget a zöldség-gyümölcs kereskedelem esetében, és a használtcikk kereskedelmi profilra nagyobb a lakosság igénye, különösen a jelenlegi gazdasági helyzetben.

Vh

A Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének a piacokról szóló 6/2014. (III. 06.) önkormányzati rendelete 7. § (1) szerint az üzletkör megváltoztatására kizárólag a hatáskörrel rendelkező Bizottság és az illetékes szakhatóságok hozzájárulásával, a működési engedély és a bérleti szerződés írásban történő módosításával kerülhet sor.

A Teleki téri Piac alapvető rendeltetése szerint élelmiszerpiac szerepet tölt be, ugyanakkor a J/2 jelű kereskedelmi egységében korábban működő hasznáلتcikk kiskereskedelem éppen a közelmúltban szűnt meg, így a termékkör ismételt megjelenése hiánypótló jelleggel bír.

A Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének az Új Teleki téri Piacon alkalmazott díjak tárgyában hozott 257/2015. (XII.03.) számú határozata szerint a hasznáلتcikk kiskereskedelem a vegyeskereskedés üzletkörbe és a hasznáلتcikk (hasznáلت könyv, ruházati cikk, sportszer, bútor, egyéb hasznáلتcikk) termékkörbe tartozik, amelyre 2500+ÁFA/m<sup>2</sup>/hó bérleti díjat állapít meg.

Fentiekre tekintettel a piac üzemeltetése –kizárólag a Bérlet kérelmében foglalt felsorolásban szereplő termékek árusításának lehetőségével– javasolja a hasznáلتcikk kereskedelem engedélyezését a G/3 jelű kereskedelmi egységben.

## **II. A beterjesztés indoka**

Az üzlethelyiség üzlet- és termékkörének megváltoztatásához tulajdonosi hozzájárulás szükséges, az előterjesztés tárgyában a döntés meghozatala a Tisztelt Bizottság hatásköre.

## **III. A döntés célja, pénzügyi hatása**

A döntés célja a G/3 jelzésű üzlethelyiség üzlet- és termékkörének megváltoztatása. A döntés pénzügyi fedezetet nem igényel. A bérleti kérelemben foglalt üzlet- és termékkör megváltoztatásához való bérbeadói hozzájárulás esetén az Önkormányzat 12.000.-Ft + ÁFA/hó többletbevételre tesz szert, tekintettel arra, hogy az üzlethelyiségben korábban folytatott kereskedelmi tevékenység alacsonyabb bérleti díj kategóriába tartozik.

## **IV. Jogsabályi 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.

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. § (2) bekezdése értelmében a bérbeadói hozzájárulásról vagy annak megtagadásáról a hatáskörrel rendelkező Bizottság dönt.

A Helyiségrendelet 19. § (3) bekezdése alapján a bérbeadói hozzájárulás feltételeként kiköt-  
hető, hogy a bérlőnek vállalnia kell:

- a) a szerződés módosításától kezdve megfizeti az újonnan megállapított bérleti díjat,
- b) ha a szerződés még nem tartalmaz ilyen kikötést, hogy a bérlő a bérleti díjat a jövőben –  
évente január 1-jétől a KSH által az előző évre vonatkozóan közzétett fogyasztói árindex  
mértékével – növelve fizeti meg,
- c) a 17. § (4) bekezdésben foglalt közjegyzői okirat aláírását, amennyiben arra a bérleti szer-  
ződés megkötésekor nem került sor,
- d) a már befizetett óvadék feltöltését az újonnan megállapított bérleti díj összegének megfe-  
lő mértékéig, vagy ha óvadék befizetésére korábban nem került sor a 14. § (7) bekezdés  
szerint óvadékot megfizeti.

A Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének a pia-  
cokról szóló 6/2014. (III. 06.) önkormányzati rendelete 7. § (1) szerint az üzletkör megváltoz-  
tatására kizárólag a hatáskörrel rendelkező Bizottság és az illetékes szakhatóságok hozzájárú-  
lásával, a működési engedély és a bérleti szerződés írásban történő módosításával kerülhet sor.

A Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének az Új  
Teleki téri Piacon alkalmazott díjak tárgyában hozott 257/2015. (XII.03.) számú határozata  
szerint a használcikk kiskereskedelem a vegyeskereskedés üzletkörbe és a használcikk (hasz-  
nált könyv, ruházati cikk, sportszer, bútor, egyéb használcikk) termékkörbe tartozik, amelyre  
2500+ÁFA/m<sup>2</sup>/hó bérleti díjat állapít meg.

Fenti rendelkezések alapján javaslom az alábbi határozat elfogadását.

### Határozati javaslat

**Budapest Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének Tulajdonosi, Vagyongaz-  
dálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottsága ...../2022. (IX.21.) számú határozata**

**az Új Teleki Téri Piac G jelű 3. szám alatti üzlethelyiség üzlet-és termékkör módosításá-  
hoz való bérbeadói hozzájárulás megadására**

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

1. **hozzájárul** az Új Teleki téri Piac G jelű 3. szám alatti kereskedelmi egységére vonatkozó  
jelenlegi nyers élelmiszer üzletkör (zöldség-gyümölcs kiskereskedelem termékkör) megváltoz-  
tatásához és a bérlő kérelmében foglalt használcikk kiskereskedelem (használt könyv, DVD  
lemez, használt fényképezőgépek, használt elektronikai cikkek: rádió, villanyborotva, szend-  
vicssütő, vízforraló, papír-írószer, ruházati cikk, sportszer, egyéb használcikk) folytatásához,  
az alábbi feltételekkel:

- a.) használcikk kiskereskedelmi tevékenység céljára,
- b.) a bérleti szerződés időtartamához igazodóan, határozatlan időre,

c.) a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének az Új Teleki téri Piacon alkalmazott díjak tárgyában hozott 257/2015. (XII.03.) számú határozata szerint a használtcikk kiskereskedelemre, vegyeskereskedés üzletkörre és a használtcikk (használt könyv, ruházati cikk, sportszer, bútor, egyéb használtcikk) termékkörre megállapított 2500+ÁFA/m<sup>2</sup>/hó, azaz 25.000,- Ft/hó + ÁFA/hó bérleti díjnak Süllei György egyéni vállalkozó által történő megfizetésének kötelezettségével,

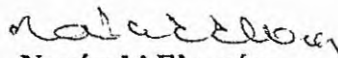
d.) bérlő köteles a már megfizetett óvadékot az újonnan megállapított bérleti díjnak megfelelő mértékig feltölteni.

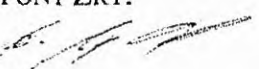
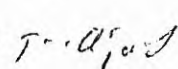


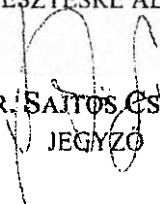

2.) felkéri a polgármestert a határozat 1.) pontja szerinti bérleti szerződés módosításának aláírására, melynek további feltétele az emelt összegű bérleti díj megfizetése és az óvadéknak az újonnan megállapított bérleti díjnak megfelelő mértékben történő feltöltése mellett az, hogy az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI. 20.) önkormányzati rendelet 19. § (3) bekezdés c) pontja alapján bérlő vállalja a szerződés módosításnak megfelelő, közjegyző előtti, egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat aláírását.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója

Határidő: 2.) pont esetében 2022. október 07.

Budapest, 2022. szeptember 15.

  
Nováczki Eleonóra  
vagyongazdálkodási igazgató

KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.	
LEÍRTA:	DR. UNGER ROLAND PIACVEZETŐ 
PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / <u>NEM IGÉNYEL</u> , IGAZOLÁS:	
JOGI KONTROLL:	
ELLENŐRIZTE:	
	DR. VÖRÖS SZILVIA ALJEGYZŐ
BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:	JÓVÁHAGYTA:
	VERES GÁBOR 
DR. SAJTÓ CSILLA JEGYZŐ	A TULAJDONOSI, VAGYONGAZDÁLKODÁSI ÉS KÖZTERÜLET-HASZNOSÍTÁSI BIZOTTSÁG ELNÖKE

## SÜLLEI GYÖRGY - EGYÉNI VÁLLALKOZÓ

Székhely: 1081 Budapest, Népszínház utca 20. IV/2.

Adószám: 67272130-2-42

Nyilvántartási szám: 44598915

BUDAPEST FŐVÁROS VIII. KERÜLET

Józsefvárosi Önkormányzat

1082 Budapest, Baross utca 63-67.

Pikó András polgármester úr részére

Tisztelt Polgármester Úr!

Alulírott Süllei György egyéni vállalkozó (székhely: 1081 Budapest, Népszínház utca 20., adószám: 67272130-2-42; nyilvántartási szám: 44598915) azzal a kérelemmel fordulok Önhöz, hogy az Új Teleki téri Piac G-3 jelű elárúsító egységében kereskedelmi termékkör váltást engedélyezni szíveskedjen.

Kérelmem indoklásai a következők:

Zöldség-gyümölcs árusításával foglalkozom, 1980. óta vagyok jelen a Teleki téri Piacon, napi szinten. Az általam üzemeltetett G-3 egység jelenleg zöldség-gyümölcs profillal áll rendelkezésre a józsefvárosi polgárok részére, de a 10 négyzetméter alapterület rendkívül szűk zöldség-gyümölcs termékkínálatot árusítására ad lehetőséget.

Ennek módosítása érdekében kérem, hogy használtcikk (használt könyv, DVD lemez, használt fényképezőgépek, használt elektronikai cikkek – rádió, villanyborotva, szendvicssütő, vízforraló stb. -, papír-írószerszám, ruházati cikk, sportszer, egyéb használtcikk) kereskedelmi profilra való váltásomat engedélyezni és támogatni szíveskedjenek.

Jelen gazdasági helyzetben a nevezett profilra nagyobb a kereslet a lakosság anyagi viszonyait, társadalmi berendezkedését figyelembe véve.

A javasolt profilváltással tovább tudnám szolgálni a józsefvárosi polgárok életének segítését, amely jelen időszakban kiemelt fontosságú.

Várom mihamarabbi válaszukat az elérhetőségeimen keresztül!

Süllei György

Postacím: [REDACTED]

Email: [REDACTED]

Mobil: [REDACTED]

Várhatóan a kereskedelmi profilváltással színesedik a Piac kínálata és további, nagyon létszámú vásárlóerőt leszek képes megmozgatni a kerületi lakosok közül.

Bízom kérelmem pozitív elbírálásában!

Budapest, 2022. augusztus 08.

Üdvözlettel  
Adószám: 67272130-2-42  
Népszínház utca 20. IV/2.  
1081 Budapest

SÜLLEI GYÖRGY EY  
Süllei György

VK 5

**Bérleti Szerződés 1. számú módosítása**

amely egyrészről

**Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat**

székhely: 1082 Budapest, Baross u. 63-67.

bankszámlaszáma: **11784009-15508009-08800000**

statisztikai számjel: 15735715-8411-321-01

törzskönyvi azonosító: 735715

adószáma: 15735715-2-42

képviseli: Pikó András polgármester

mint bérbeadó (a továbbiakban: Bérbeadó)

másrészről,

**Süllei György egyéni vállalkozó (a továbbiakban: Bérelő)**

Székhely: 1081 Budapest, Népszínház u. 20. 4. emelet / 20. ajtó

Nyilvántartási szám: 44598915

Azonosító: 197237372

Adószám: 67272130-1-42

(a Bérbeadó és Bérelő a továbbiakban együtt: Felek, vagy Szerződő Felek) között jött létre alulírott helyen és napon az alábbi feltételekkel:

1. Bérbeadó és Bérelő között 2020. január 30-án, határozatlan időtartamra szóló bérleti szerződés (a továbbiakban: Bérleti Szerződés) jött létre a Budapest VIII. kerület, 35123/11. helyrajzi számon nyilvántartott, természetben a 1086 Budapest, Teleki László tér 11. szám alatti Új Teleki téri Piacon található G/1 jelzésű, 60 m<sup>2</sup> alapterületű; valamint a G/3 jelzésű, 10 m<sup>2</sup> alapterületű, önkormányzati tulajdonban lévő, nem lakás céljára szolgáló üzlethelyiségek vonatkozásában.
2. Az Önkormányzat Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottsága (a továbbiakban: Bizottság) a ...../2022 (IX.21.) számú határozatával úgy döntött, hogy

hozzájárul az Új Teleki téri Piac G jelű 3. szám alatti kereskedelmi egységére vonatkozó nyers élelmiszer üzletkör (zöldség-gyümölcs kiskereskedelem termékkör) megváltoztatásához és a bérelő kérelmében foglalt használtcikk kiskereskedelem (használt könyv, DVD lemez, használt fényképezőgépek, használt elektronikai cikkek: rádió, villanyborotva, szendvicssütő, vízforraló, papír-írószer, ruházati cikk, sportszer, egyéb használtcikk) folytatásához, az alábbi feltételekkel:

- a.) használtcikk kiskereskedelmi tevékenység céljára,
- b.) a bérleti szerződés időtartamához igazodóan, határozatlan időre,
- c.) a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének az Új Teleki téri Piacon alkalmazott díjak tárgyában hozott 257/2015. (XII.03.) számú határozata szerint a használtcikk kiskereskedelemre, vegyeskereskedés üzletkörösre és a használtcikk

Vk

(használt könyv, ruházati cikk, sportszer, bútor, egyéb hasznáلتcikk) termékkörre megállapított 2500+ÁFA/m<sup>2</sup>/hó, azaz 25.000,- Ft/hó + ÁFA/hó bérleti díjnak Süllei György egyéni vállalkozó által történő megfizetésének kötelezettségével,

d.) bérlő köteles a már megfizetett óvadékot az újonnan megállapított bérleti díjnak megfelelő mértékig feltölteni.

3. Fentiek értelmében a bérleti szerződés 5. pontja akként módosul, hogy Bérlő a G jelű 3. számú bérleményt kizárólag vegyeskereskedés üzletkörnek, hasznáلتcikk kiskereskedelem termékkörnek megfelelő piaci árusítás céljára használja. A G jelű 1. számú kereskedelmi egységre a bérleti szerződésben meghatározott nyers élelmiszer üzletkör, zöldség-gyümölcs termékkör kiskereskedelmi tevékenység továbbra is hatályban marad.

Bérlő a G/3 jelű kereskedelmi egységre engedélyezett vegyeskereskedés üzletkörre, hasznáلتcikk termékkörre vonatkozó kiskereskedelmi tevékenységet kizárólag a bejelentés köteles tevékenység bejelentését, valamint az arról szóló értesítésnek a piac üzemeltetése felé történő benyújtását követően kezdheti meg.

4. Bérlő a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének az Új Teleki téri Piacon alkalmazott díjak tárgyában hozott 257/2015. (XII.03.) számú határozata szerint a hasznáلتcikk kiskereskedelemre, vegyeskereskedés üzletkörre és a hasznáلتcikk (használt könyv, ruházati cikk, sportszer, bútor, egyéb hasznáلتcikk) termékkörre megállapított 2500+ÁFA/m<sup>2</sup>/hó, azaz 25.000+ÁFA Ft/hó bérleti díjat köteles megfizetni a piacot üzemeltető Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. OTP Bank Nyrt.-nél vezetett 11784009-22234876-00000000 számú bankszámlájára.

5. A Helyiségrendelet 19. § (3) bekezdésének d) pontja alapján a Bérlő a már befizetett óvadékot feltölti az újonnan megállapított bérleti díj összegének megfelelő mértékig.

6. A Bizottság döntésének értelmében a Bérlőnek az üzlethelyiségben folytatott vegyeskereskedés üzletkörre, hasznáلتcikk termékkörre vonatkozóan 2500+ÁFA/m<sup>2</sup>/hó bérleti díjat kell az Önkormányzat számára megfizetnie, így a Bérleti Szerződés 11. a) pontjában meghatározott bérleti díj összege a G/3 jelű, 10 m<sup>2</sup> alapterületű üzlethelyiség esetében 25.000,- Ft/hó + ÁFA összegre módosul. A Bérlő az emelt bérleti díjat jelen szerződésmódosítás aláírásának napjától köteles fizetni.

7. A Bizottság döntésének értelmében a Bérlő a bérleti szerződés 8. pontjában foglaltaknak megfelelően megállapított, már befizetett óvadékot köteles feltölteni bruttó 45.720 Ft-tal az újonnan megállapított bérleti díj összegének megfelelő mértékig, azaz bruttó 392.430 Ft-ra. Az óvadék feltöltésére vonatkozó kötelezettségét Bérlő jelen szerződésmódosítás aláírásának napjáig köteles teljesíteni.

8. A Szerződő Felek között 2020. január 30-án létrejött Bérleti Szerződés egyéb rendelkezései változatlanul hatályban maradnak.

9. Jelen bérleti szerződésmódosítás a Szerződő Felek általi aláírásának napján lép hatályba.

10. Jelen szerződésmódosításban nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény rendelkezései irányadók.

*VK* 7

11. Jelen szerződésmódosítás 3 számozott oldalból áll és 5 (öt) eredeti példányban készült. A szerződésmódosítást Szerződő Felek elolvasás után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag írták alá.

Kelt: Budapest, 2022. .... hó ..... nap

**Bérbeadó**  
**Budapest Főváros VIII. kerület**  
**Józsefvárosi Önkormányzat**  
**képviselésében:**

**Pikó András**  
**polgármester**

**Bérlő**  
**Süllei György**  
**egyéni vállalkozó**

Kapják:

bérbeadó: Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (3 pld.)

üzemeltető: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt., Új Teleki téri Piac (1 pld.)

bérlő: Süllei György egyéni vállalkozó (1 pld.)

Jogi szempontból ellenjegyzem:

Budapest, 2022. .... hó ..... nap

dr. Sajtos Csilla  
 jegyző  
 nevében és megbízásából

.....  
 dr. Vörös Szilvia  
 aljegyző

Fedezet: ..... Budapest, 2022. .... hó ..... nap

Pénzügyileg ellenjegyzem:

.....  
 Hőrich Szilvia  
 gazdasági vezető

Vh

φ