

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének
Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottsága

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

3.6
..... sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság 2019. március 25-i ülésére

Tárgy: Javaslat tulajdonosi hozzájárulás megadására a Hofer Magyarország Ingatlan Kft., valamint az ALDI Magyarország Élelmiszer Bt. által bérelt, a Budapest VIII. kerület, Rákóczi út 65. szám alatti, önkormányzati tulajdonú nem lakás céljára szolgáló helyiség vonatkozásában

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt, dr. Kecskeméti László Zsolt mb.
vagyongazdálkodási igazgató

Készítette: Raffay Réka operatív munkatárs

A napirendet nyilvános ülésen kell tárgyalni.

A döntés elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges.

Mellékletek: 2 db

Tisztelt Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság!

I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése

A Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonát képezi a **Budapest VIII. kerület, Rákóczi út 65. szám alatti, 34625/0/A/1 hrsz-ú, 1154 m² alapterületű, utcai bejáratú, földszinti, nem lakás céljára szolgáló helyiség, amely az ingatlan-nyilvántartásban üzlethelyiség megnevezéssel szerepel.**

A helyiség bérlője a Képviselő-testület 269/2011. (VI.16.) számú határozata alapján a **Hofer Magyarország Ingatlan Kft.** (székhely: 2051 Biatorbágy, Mészárosok útja 2.; cégjegyzékszám: 13-09-111257; adószám: 13600181-2-44; együttesen képviseli: Simon Pál cégvezető és Kulcsár Dénes cégvezető), üzemeltetője az **ALDI Magyarország Élelmiszer Bt.** (székhely: 2051 Biatorbágy, Mészárosok útja 2.; cégjegyzékszám: 13-06-058506; adószám: 22234663-2-44; együttesen képviseli: Tóth Judit cégvezető és Kulcsár Dénes cégvezető). Bérlő a helyiséget vegyes termékkörű élelmiszer jellegű és non-food kiskereskedelmi tevékenység céljára használja a 2011. augusztus 11. napján kelt, egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozattal együtt érvényes, határozott időre, 2026. december 31. napjáig szóló, háromhavi felmondási időtartamú bérleti szerződés alapján. **A bérlő nettó havi bérleti díj előírása: 1.697.384,- Ft.** Nyilvántartásunk szerint a bérlőnek 2019. február 28. napjáig nincs lejárt határidejű díjhátraléka.

Településképi bejelentési eljárás során, a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Polgármesteri Hivatal Városépítészeti Iroda a 26-287/2/2019 iktatószámú, 2019. február 22. napján kelt határozatában tudomásul vette a Budapest VIII. kerület, Rákóczi út 65. szám alatti 34625/0/A/1 helyrajzi számú, földszinti ingatlan portálcseréje, cégfelirat, cégér cseréje, valamint a Kenyérmező utcai portáljában pénzautomata elhelyezése tárgyában megjelölt, bérlő által végezni kívánt építési tevékenységet az előterjesztés mellékletében foglalt feltételekkel.

A Hofer Magyarország Ingatlan Kft., valamint az ALDI Magyarország Élelmiszer Bt. 2019. február 27-én kérelemmel fordult Társaságunkhoz a szükséges tulajdonosi hozzájárulás megadása érdekében.

A tárgyi ingatlanra kötött bérleti szerződés 18. pontja szerint az ingatlan burkolatainak, ajtóinak ablakainak és a bérlemény berendezéseinek, a portálnak az üzlethomlokzatnak a

~

A 1

karbantartásával, illetőleg azok pótlásával, cseréjével kapcsolatos költségek viselésére a bérlő, illetve az üzemeltető köteles.

Javasoljuk a fenti címen lévő önkormányzati tulajdonú helyiség esetében a bérlő részére a tulajdonosi hozzájárulás megadását, figyelemmel a településképi bejelentési eljárásban hozott határozatra, továbbá arra, hogy a bérlő az elvégzendő munkával várhatóan hozzájárul a kedvező városkép fejlődéséhez.

II. A betérjesztés indoka

A nyílászáró bérlő általi cseréjéhez tulajdonosi hozzájárulás megadása szükséges, amely döntés meghozatalára a Tisztelt Bizottság jogosult.

III. A döntés célja, pénzügyi hatása

A határozati javaslat elfogadása nem befolyásolja az Önkormányzat 2019. évi bérleti díj bevételeit. A tulajdonosi hozzájárulás megadása pénzügyi fedezetet nem igényel.

A tulajdonosi hozzájárulás megadásával az ingatlan régi nyílászárói kicserélésre kerülnek, ezáltal műszaki állapota javul és az épület homlokzata a változás folytán a településképhez illeszkedik.

IV. Jogszabályi környezet

A Budapest Józsefvárosi Önkormányzat vagyonáról, valamint a versenyeztetés és a vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 66/2012. (XII.13.) önkormányzati rendelet 6. § (1) bekezdése 13. pontja h) alpontja értelmében: „*Vagyonyügyletnek minősül különösen: h) a vagyont érintő egyéb döntések meghozatala, jognyilatkozatok kiadása...*”

Az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI.20.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 2. § (1) bekezdése értelmében a Képviselő-testület (a továbbiakban: Kt.) – a rendeletben meghatározott feladat- és hatáskör megosztás szerint – önkormányzati bérbeadási döntésre a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottságát jogosítja fel.

A településképi védelméről szóló 34/2017. (IX.14.) önkormányzati rendelet 72. § 2. pontja alapján településképi bejelentési eljárást kell lefolytatni az alábbi építésügyi hatósági engedélyhez nem kötött építési tevékenység megkezdése előtt: Meglévő építmény utólagos hőszigetelése, homlokzati nyílászáró cseréje, a homlokzathelyület színezése, a homlokzat felületképzésének megváltoztatása.

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy a tulajdonosi hozzájárulással kapcsolatos döntését meghozni szíveskedjen.

Határozati javaslat

...../2019. (III.25.) számú Városgazdálkodási és Pénzügyi bizottsági határozat

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság úgy dönt, hogy

- 1.) hozzájárul a Budapest VIII. kerület, Rákóczi út 65. szám alatti, 34625/0/A/1 hrsz-ú, 1154 m² alapterületű, utcai bejáratú, földszinti, nem lakás céljára szolgáló helyiség portálcseréjéhez, cégfelirat, cégér cseréjéhez, valamint a Budapest VIII. kerület, Kenyérmező utcai portáljában pénzautomata elhelyezéséhez a **Hofer Magyarország Ingatlan Kft.** (székhely: 2051 Biatorbágy, Mészárosok útja 2.; cégjegyzékszám: 13-09-111257; adószám: 13600181-2-44; együttesen képviseli: Simon Pál cégvezető és Kulcsár Dénes cégvezető) bérlő, valamint az **ALDI Magyarország Élelmiszer Bt.** (székhely: 2051 Biatorbágy, Mészárosok útja 2.; cégjegyzékszám: 13-06-058506; adószám: 22234663-2-44; együttesen képviseli: Tóth Judit és Kulcsár Dénes) üzemeltető részére és költségére.**

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 2019. március 25.

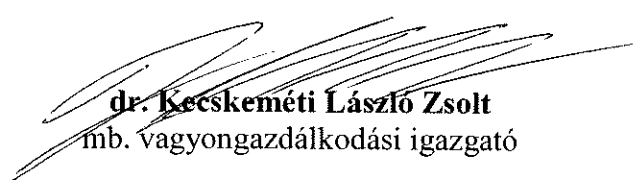
- 2.) **felkéri** a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt-t hogy a határozat mellékletét képező, tulajdonosi hozzájárulást a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat képviselőjében a **Hofer Magyarország Ingatlan Kft.** bérlő, valamint az **ALDI Magyarország Élelmiszer Bt.** üzemeltető részére adja ki.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 2019. április 05.

A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

A lakosság széles körét érintő döntések esetén javaslata a közzététel módjára
nem indokolt hirdetőtáblán honlapon

Budapest, 2019. március 19.


dr. Kecskeméti László Zsolt
mb. vagyongazdálkodási igazgató

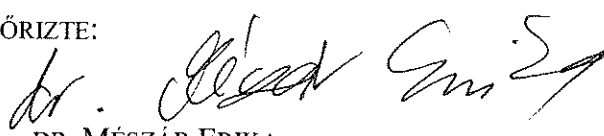
KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: RAFFAY RÉKA OPERATÍV MUNKATÁRS 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS:  

JOGI KONTROLL: 

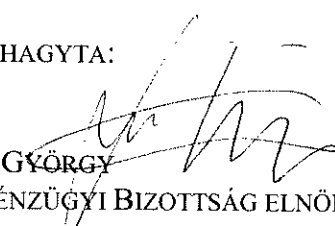
ELLENŐRIZTE:


DR. MÉSZÁR ERIKA
ALJEGYZŐ

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:


DANADA-RIMÁN EDINA
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:


SOÓS GYÖRGY

A VÁROSGAZDÁLKODÁSI ÉS PÉNZÜGYI BIZOTTSÁG ELNÖKE

TULAJDONOSI HOZZÁJÁRULÁS

A **Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat** (székhely: 1082 Budapest, Baross u. 63-67., adószám: 15735715-2-42, KSH szám: 15735715-8411-321-01, képviseli.: dr. Sára Botond polgármester – a továbbiakban: „Önkormányzat”) **képviselésében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.** (székhely: 1082 Budapest, Baross u. 63-67., adószám: 25292499-2-42, cégjegyzékszám: 01 10 048457; képviseli: dr. Kecskeméti László Zsolt mb. vagyongazdálkodási igazgató) a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság/2019. (.....) számú határozata alapján ezúton hozzájárulok, hogy a

Hofer Magyarország Ingatlan Kft. (székhely: 2051 Biatorbágy, Mészárosok útja 2.; cégjegyzékszám: 13-09-111257; adószám: 13600181-2-44; együttesen képviseli: Simon Pál cégvezető és Kulcsár Dénes cégvezető), bérelő és az **ALDI Magyarország Élelmiszer Bt.** (székhely: 2051 Biatorbágy, Mészárosok útja 2.; cégjegyzékszám: 13-06-058506; adószám: 22234663-2-44; együttesen képviseli: Tóth Judit cégvezető és Kulcsár Dénes cégvezető), üzemeltető által használt

a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonában álló **Budapest VIII. kerület 34625/0/A/1 hrsz-ú**, természetben a 1084 Budapest, Rákóczi út 65. szám alatti ingatlanon **portálcserét, cégfelirat, cégér cserét, valamint a Budapest VIII. kerület, Kenyérmező utcai portáljában pénzautomata elhelyezést végezzen** saját költségére.

Jelen tulajdonosi hozzájárulást a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Polgármesteri Hivatal Városépítészeti Iroda 26-287/2/2019 iktatószámú, 2019. február 22. napjával kelt határozatával együtt kell értelmezni, és az abban foglalt feltételek, kikötések betartása esetében érvényes.

Budapest, 2019. év hó napján

Budapest Főváros VIII. kerület
Józsefvárosi Önkormányzat
tulajdonos képviselésében
dr. Kecskeméti László Zsolt
mb. vagyongazdálkodási igazgató



Hofer Magyarország Ingatlan Kft.
2051 Biatorbágy, Mészárosok útja 2.
Studio A4 Kft. építésztervező útján
1138 Budapest, Révész utca 25.

Iktatószám: 26-287/2/2019
Ügyintéző: Tekeres Réka
Telefon: 45-92-509
e-mail: tekeresr@jozsefvaros.hu

Tárgy: Hofer Magyarország Ingatlan Kft. ügyfél Budapest VIII. kerület, Rákóczi út 65. szám alatti földszinti ingatlan portálcseréje, cégfelirat, cégér cseréje, valamint Kenyérmező utcai portáljában pénzütemata elhelyezése

HATÁROZAT

településképi bejelentési eljárásban

Hofer Magyarország Ingatlan Kft. (2051 Biatorbágy, Mészárosok útja 2.; cégjegyzékszám: 13 09 111257; adószám: 13600181-2-13) - építésztervezőjeként eljáró Studio A4 Kft. (1138 Budapest, Révész utca 25.; cégjegyzékszám: 01 09 896425; adószám: 14269969-2-41) - ügyfél kérelmére, 2019. február 16-án indult településképi bejelentési eljárásban, a Budapest VIII. kerület, Rákóczi út 65. szám alatti (34625/0/A/1 hrsz.) földszinti ingatlan portálcseréje, cégfelirat, cégér cseréje, valamint Kenyérmező utcai portáljában pénzütemata elhelyezése tárgyban benyújtott dokumentációt átvizsgáltam és az abban megjelölt építési tevékenység végzését tudomásul veszem az alábbi feltétellel:

Ügyfél köteles portálcseréje alkalmával a szomszédos Aldi kereskedelmi egység nyílászáróival (anyaghasználat: fém, szín: antracitszürke, osztás) megegyező módon kialakítani az üzletportált. A cégér folyamatos (nem villogó) fényvel világíthat, úgy hogy az ingatlanok feletti lakás(ok) rendeltetésszerű használatát nem zavarhatja. A cégér elektromos vezetékei nem jelenhetnek meg a homlokzaton, a portál szerkezetén sem. A pénzütemata a portál üvegfelületével megegyező síkban alakítható ki, úgy hogy közterületre nem lóghat.

Ügyfél köteles a tulajdonosi hozzájárulásról gondoskodni, és ezt a Hatóságom felé igazolni a döntés közlésének napját követő 30 napon belül.

Döntésem ellen a közlés napját követő 15 napon belül a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületéhez (1082 Budapest, Baross utca 63-67.) címzett, de Hatóságomnál benyújtandó, 5.000,- Ft-os illetékbélyeggel ellátott fellebbezéssel lehet élni.

A településképi bejelentési eljárásban hozott határozat nem mentesíti az ügyfelet más jogszabályokban előírt engedélyek megszerzésétől (pl. közterület foglalás). Közös tulajdont érintő módosítás esetén a tulajdonostársak hozzájárulása szükséges. Jelen településképi határozat polgári jogi igényt nem dönt el.

A településképi eljárás során meghozott határozatban foglaltak megszegése esetén településképi kötelezési eljárás lefolytatása rendelhető el. A kötelezettségek megszegése és végre nem hajtása esetén 1.000. 000 forintig terjedő bírság kiszabása rendelhető el.

INDOKOLÁS

Hofer Magyarország Ingatlan Kft. - építésztervezőjeként eljáró Studio A4 Kft. - ügyfél a 26-287/2019 ügyiratszámú kérelmében a településképi védelmről szóló 2016. évi LXXIV. törvény

5



(a továbbiakban Tktv.) 10. § (1) bekezdés a) pontja és (2) bekezdése, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (a továbbiakban Tr. Korm. rend.) 26/B. § (1) bekezdés a) pontja, valamint a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének a településképi védelméről szóló 34/2017. (IX. 14.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 72. § 2. és 11. pontja, valamint 74. § (1) bekezdése alapján településképi bejelentést tett hatóságomhoz, a Budapest VIII. kerület, Rákóczi út 65. szám alatti földszinti ingatlan portálcseréjére, cégfelirat, cégér cseréjére, valamint Kenyérmező utcai portáljában pénzautomata elhelyezésére vonatkozóan.

A mellékelt tervdokumentációt és annak mellékleteit átvizsgálva megállapítottam, hogy az megfelel a Tr. Korm. rendelet 26/B. § (2) és (3) bekezdésében, valamint a Rendelet 7. sz. és 8. sz. mellékletében foglalt tartalmi követelményeknek.

A portálcseré, cégfelirat, cégér csere, valamint pénzautomata elhelyezés a Rendeletben foglaltaknak megfelel, valamint a feltétel teljesítésével a településképhe illeszkedik, ezért a rendelkező részben foglaltak szerint az építési tevékenységet tudomásul veszem a fenti feltétellel.

Az ügy szempontjából kiemelten fontos az a tény, hogy a **Rákóczi út 65. szám alatti Társasház** a településképi védelméről szóló 34/2017. (IX. 14.) önkormányzati rendelet 1. melléklet 2.) pontja szerint **Kerületi Területi Védelem** alatt áll.

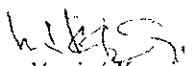
Nyomatékosan figyelmeztetem az ügyfelet, hogy a jelen döntésem nem jogosítja fel az építési tevékenység azonnali, feltétel nélküli megkezdésére. Döntésem a tervezett építési tevékenység településképi megfelelőségének vonatkozásában irányadó, és nem mentesít azon egyéb engedélyek, hozzájárulások előzetes beszerzésének kötelezettsége alól, melyeket egyéb jogszabály az ügyfél által tervezett építési tevékenység megkezdése esetére előír. Jelen hozzájárulásom nem tekinthető az esetleges polgári jogi igények eldöntésének sem.

A rendelkező részben foglaltaknak megfelelő településképi bejelentési eljárásban hozott határozatom a Tktv. 10. § (1) bekezdés a) pontján és (2) bekezdésén, valamint a Tr. Korm. rend. 26/C. § a) pontján alapul. A fellebbezési jogról az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény 116. § (1) bekezdése, valamint a 118. § (3) bekezdése, valamint a Tktv. 10. § (3) bekezdése és a Rendelet 82. §-a, a döntésben foglaltak megszegéséről a Tktv. 10. § (4) bekezdése, és 11. §-a rendelkezik. A fellebbezési illeték mértékét az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 29. § (2) bekezdése szerint állapítottam meg.

Hatáskörömet és illetékességemet a Tktv. 8. § (2) bekezdés c) pontja és a 10. § (1) bekezdés a) pontja, továbbá a Rendelet 72. § 2. és 11. pontja, valamint 74. § (1) bekezdése alapozza meg.

Budapest, 2019. február 22.

dr. Sára Botond
polgármester nevében és megbízásából


Szomolányiné Kocsis Beatrix
ügyintéző