

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

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

..... sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság
2022. szeptember 14-i ülésére

**Tárgy: Javaslat a Budapest VIII. kerület, Népszínház u. 16. szám alatti nem lakás céljára
szolgáló helyiségre vonatkozó tulajdonosi nyilatkozat kiadására**

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

Készítette: Nagy László referens

A napirendet nyilvános ülésen kell tárgyalni.

A döntés elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges.

Mellékletek: 1. sz. melléklet: nyilatkozat

2. sz. melléklet: szakértői vélemény és állásfoglalás

Tisztelt Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási 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, Népszínház u. 16. szám alatti 34676/0/A/7** helyrajzi számú, 73 m² alapterületű, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség.

A helyiséget magába foglaló épületben összesen 100 db albetét található, amelyből önkormányzati tulajdonú 4 db lakás és 2 db nem lakás céljára szolgáló helyiség. Az épület nem szerepel a bontásra kijelölt ingatlanok listáján.

A fenti helyiséget a **JK-Traders Kft.** (székhely: 1081 Budapest, Népszínház utca 21. fszt. 1.; cégjegyzékszám: 01 09 332498; adószám: 26567556-2-42, képviseli: Zahid Mehmood) a 2021. április 26. napján kelt bérleti szerződés alapján bérli, **fodrászat, szépségápolás (szeszárusítás nélkül) céljára.**

A helyiség birtokába a bérlő nyilvános pályázati eljárás útján jutott. A bérlőnek 2022. június 30. napjáig tartozása nem mutatkozik, jelenlegi bérleti díj előírása nettó 201.150,- Ft + ÁFA/hó.

A bérlő a helyiségben belső átalakítási munkálatokat kezdeményez a mellékelt dokumentációk szerint. A munkálatok során az eddigi „WC”-helyiség megszüntetésre kerül, és a „raktár” elnevezésű helyiségben kerül kialakításra. A „fodrász” elnevezésű helyiség is átalakításra kerül. A munkálatok a külső homlokzatot nem érintik, így a bérlő településképi eljárás lefolytatására nem köteles.

A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. Ingatlanszolgáltatási Irodája, valamint Beruházási Irodája a mellékelt dokumentációt véleményezte és javasolja a belső üzlettér átalakításához történő tulajdonosi hozzájárulás megadását.

Javasoljuk, hogy a Bizottság járuljon hozzá a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonát képező, Budapest VIII. kerület, Népszínház u. 16. szám alatti 34676/0/A/7 helyrajzi számú, 73 m² alapterületű, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség belső terének átalakításához szükséges tulajdonosi hozzájárulás megadásához

a **JK-Traders Kft.** (székhely: 1081 Budapest, Népszínház utca 21. fszt. 1.; cégjegyzékszám: 01 09 332498; adószám: 26567556-2-42, képviseli: Zahid Mehmood) részére.

II. A beterjesztés indoka

A nem lakás céljára szolgáló helyiségre vonatkozó tulajdonosi hozzájárulás kiadásához bérbeadási döntés szükséges, amely döntés meghozatalára a tisztelt Bizottság jogosult.

III. A döntés célja, pénzügyi hatása

A döntés célja a tulajdonosi hozzájárulás megadása, a döntés pénzügyi fedezetet nem igényel, pénzügyi hatása nincs.

IV. Jogszabályi 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.

A Budapest Józsefvárosi Önkormányzat vagyonáról és a vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 66/2012. (XII.13.) önkormányzati rendelet 6. § (1) bekezdése 13. pont h) alpontja értelmében: Vagyongyűletnek minősül különösen a vagyont érintő egyéb döntések meghozatala, jognyilatkozatok kiadása, különösen az átsorolás, megterhelés feloldása és a vagyonnal összefüggő tulajdonosi rendelkezési jogok gyakorlása körébe tartozó összes egyéb, nem nevesített döntési, jognyilatkozat-adás engedélyezésére irányuló jogkör.

Az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI.20.) számú önkormányzati rendelet (továbbiakban: Helyiség rendelet) 2. § (1) bekezdése alapján a Képviselő-testület – e rendeletben meghatározott feladat- és hatáskör megosztás szerint – önkormányzati bérbeadási döntésre a tulajdonosi jogokat gyakorló bizottságát (a továbbiakban: a hatáskörrel rendelkező bizottság) jogosítja fel. A Helyiség rendelet 39. § (1) bekezdése alapján a hatáskörrel rendelkező bizottság hozzájárulásával a bérlővel megállapodás köthető, hogy a bérlő teszi a helyiséget rendeltetésszerű használatra alkalmassá, vagy átalakítja, bővíti, korszerűsíti.

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy a hozzájárulás kiadásához kapcsolatos döntését meghozni szíveskedjen.

Határozati javaslat

Budapest Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének Tulajdonosi,
Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottsága/2022. (IX. 14.) számú
határozata

Budapest VIII. kerület, Népszínház u. 16. szám alatti nem lakás céljára szolgáló helyiségre vonatkozó tulajdonosi nyilatkozat kiadásáról

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

- 1.) **hozzájárul a Budapest VIII. kerület, Népszínház u. 16. szám alatti, 34676/0/A/7 helyrajzi számú, 73 m² alapterületű, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló**



helyiség belső terének átalakításához szükséges tulajdonosi hozzájárulás megadásához a **JK-Traders Kft.** (székhely: 1081 Budapest, Népszínház utca 21. fszt. 1.; cégjegyzékszám: 01 09 332498; adószám: 26567556-2-42, képviseli: Zahid Mehmood) részére.

2.) felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a határozat 1.) pontja szerinti és a határozat 1. sz. mellékletét képező hozzájárulás kiadására.

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgatója
Határidő: 1.) esetében: 2022. szeptember ..., 2.) pont esetében: 2022. október 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: nem indokolt hirdetőtáblán honlapon

Budapest, 2022. szeptember 9.


Nováczki Eleonóra
vagyongazdálkodási igazgató

KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: NAGY LÁSZLÓ REFERENS 

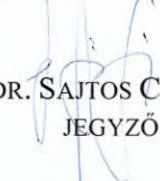
PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:


DR. VÖRÖS SZILVIA
ALJEJYZŐ

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:


DR. SAJTOS CSILLA
JEGYZŐ


JÓVÁHAGYTA:

VERES GÁBOR
A TULAJDONOSI, VAGYONGAZDÁLKODÁSI ÉS
KÖZTERÜLET-HASZNOSÍTÁSI BIZOTTSÁG ELNÖKE

Tulajdonosi hozzájáruló nyilatkozat

Alulírott, mint a **Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat** (székhely: 1082 Budapest, Baross utca 63-67.; adószám: 15735715-2-42; KSH-száma: 15735715-8411-321-01; képviseli: Pikó András polgármester) képviseletében eljáró **Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.** (székhely: 1084 Budapest, Őr utca 8.; cégjegyzékszám: 01 10 048457; adószám: 25292499-2-42) képviselője a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottsága .../2022. (IX.....) számú határozata alapján

h o z z á j á r u l o k ,

hogy a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonát képező **Budapest VIII. kerület, Népszínház u. 16.** szám alatti 34676/0/A/7 helyrajzi számú, 73 m² alapterületű, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség belső terének átalakítását a **JK-Traders Kft.** (székhely: 1081 Budapest, Népszínház utca 21. fszt. 1.; cégjegyzékszám: 01 09 332498; adószám: 26567556-2-42, képviseli: Zahid Mehmood) a 2022. július 23. napján készült, jelen hozzájárulás elválaszthatatlan részét képező Szakértői vélemény és állásfoglalás szerint saját költségén elvégezze.

Jelen nyilatkozat egyéb jogokat és kötelezettségeket nem keletkeztet.

Budapest, 2022.

.....
vagyongazdálkodási igazgató

Szakértői vélemény és állásfoglalás

a

**Budapest VIII. ker. Népszínház u. 16. Társasház
földszinti fodrász üzlet hátsó válaszfalak állapotáról**



TARTALOMJEGYZÉK

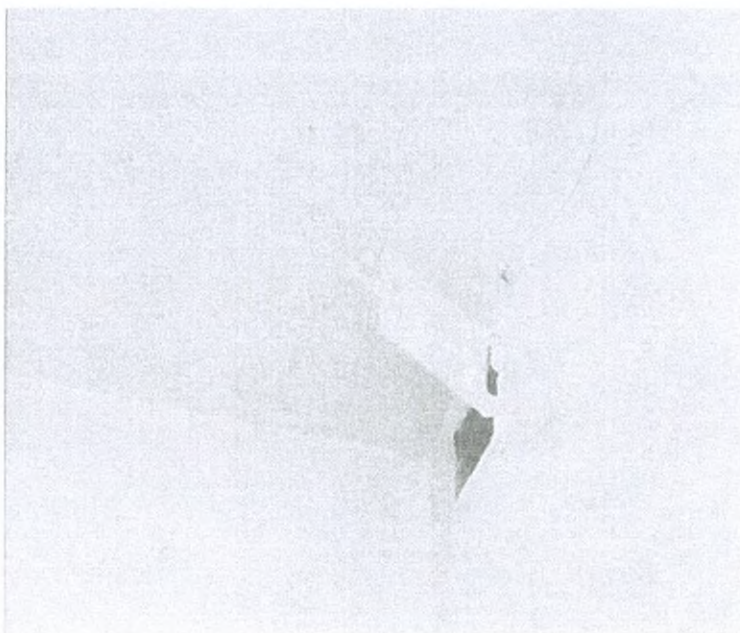
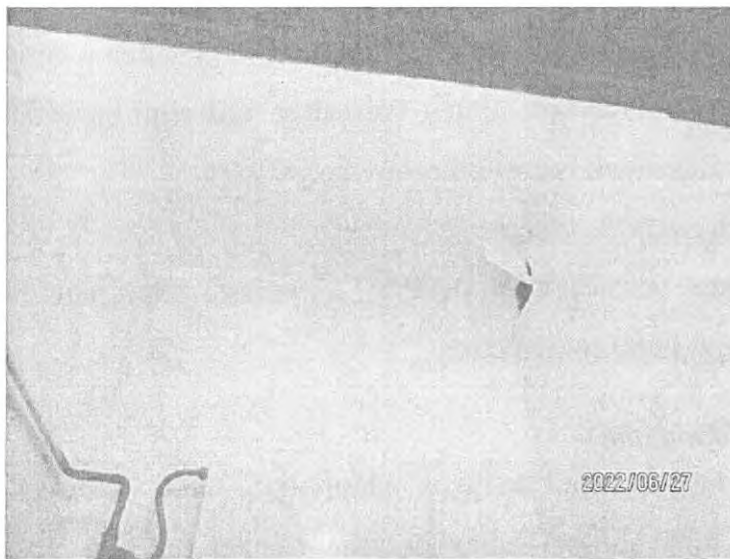
I. A SZAKVÉLEMÉNY SZÖVEGES SZAKASZA	3
1.1. A MEGBÍZÁS TÁRGYA:	3
1.2. SZAKÉRTÉSI ALAPADATOK:	3
1.3. HELYSZÍNI VIZSGÁLATOK:	4
1.4. MEGÁLLAPÍTÁSOK, ÖSSZEFOGLALÁS:	6

1.3. Helyszíni vizsgálatok:

1.3.1 Állapot rögzítés

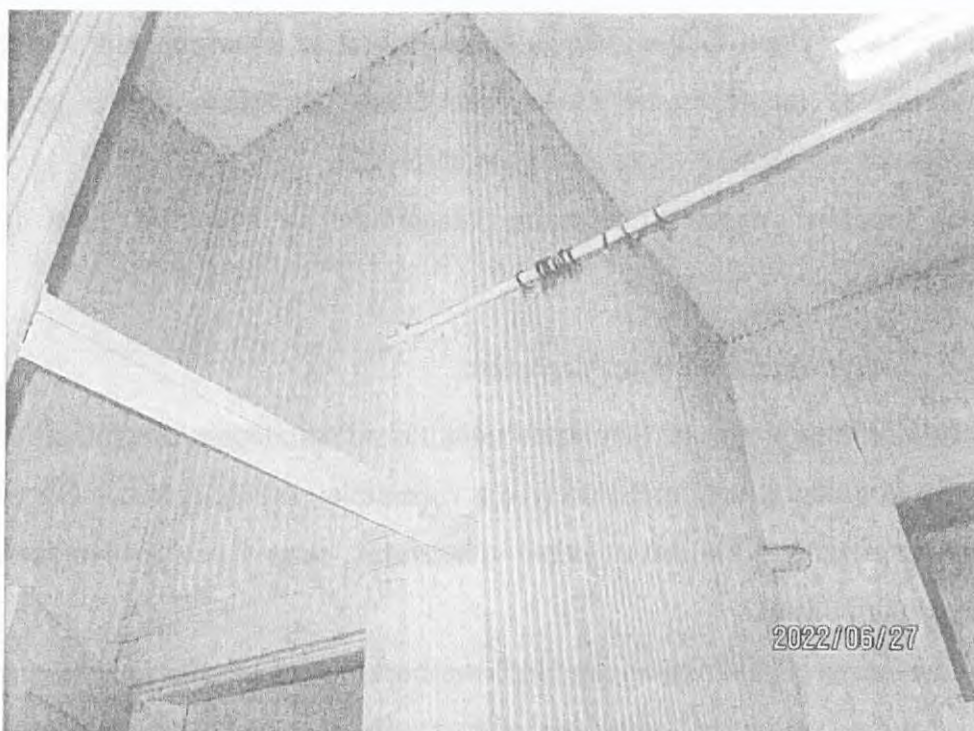
Népszínház utca 16. zárt sorú épület utcai szakaszának, baloldali részében található a fodrászat, aminek átalakítását végzik.

Az átalakítás során a hátsó traktusban válaszfalat kívántak átalakítani, illetve bontani, a tulajdonos nevében eljáró Zahid Mehmood bérlő.



látható elváltozás

A belső oldalon nem



A külső jelek alapján a sarok kizárás könnyűszerkezetesen készült. A felső rész bezárt tér.

Az alaprajzon jelzett falakon végzendő munkákat az önkormányzat illetékes képviselője is megtekintette és tartószerkezeti vélemény, illetve igazoló állásfoglalás beszerzését kérte a helység bérlőjétől.

Ennek kapcsán végeztem helyszíni vizsgálatot az átalakítás előtt levő helységben.

1.4. Megállapítások, összefoglalás:

A helyszíni vizsgálat és az alaprajzi kialakítás adatai alapján megállapítható, hogy az elbontani kívánt mellékhelyiség válaszfalai, utólag épített, vélhetően könnyűszerkezetből kialakított belső válaszfalak, semmilyen tartószerkezeti szerepel nem bírnak.

A bontás során a külső műanyag lambéria burkolatot kell először elbontani. Ezt követően vélhetően láthatóvá válik a válaszfal szerkezeti kialakítása. Szerelt válaszfal esetén a burkolólapok bontása kívülről a következő fázis. Elemekből álló válaszfal esetén a mennyezet környékén a kiékelés megbontása után elemenként szedhető vissza falazat.

A munkavédelmi előírásokat a bontáskor felelős szakember felügyelete mellett be kell tartani.

A falazat döntése nem megengedhető mert esetleges földem károsodást okozhat.

Budapest, 2022. 07. 13.

.....
Mózes László okl. építőmérnök
Épület és tartószerkezeti szakértő
T -01-2405, SZÉS1, SZÉS2

