

UIG/1-16/2024

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 2024. február 7-i ülésére

Tárgy: Javaslat a Budapest VIII. kerület, Diószegi Sámuel u. 10/b. szám alatti szám alatti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérleti szerződésének módosításával kapcsolatos döntés meghozatalára

Előterjesztő: dr. Szirti Tibor vagyongazdálkodási igazgató

Készítette: Nagy Andrea irodavezető

Józsefvárosi Polgármesteri Hivatal

Érkezési dátum: 2024 FEBR 01.	Szám: 02/29-2/2024	
Melléklet:	Ügyintéző: Deak László	Előzmény:

A napirendet nyilvános ülésen kell tárgyalni.

A döntés elfogadásához egyszerű többség szükséges.

Tisztelt Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság!

I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése

A Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonát képezi a **Budapest VIII. kerület, Diószegi Sámuel u. 10/b.** szám alatti, 35975/0/A/1 helyrajzi számú, 45 m² alapterületű, utcai bejáratú, földszinti, nem lakás céljára szolgáló helyiség, amely az ingatlan-nyilvántartásban **egyéb helyiség** megnevezéssel szerepel.

A tárgyi helyiséget magában foglaló épületben összesen 28 db ingatlan található, amelyből önkormányzati tulajdonú 5 db lakás és 2 db nem lakás céljára szolgáló helyiség. Az épület nem szerepel a bontásra kijelölt ingatlanok listáján.

A helyi város-rehabilitációs terület kijelöléséről és a területen a rehabilitáció megvalósításáról szóló 32/2001. (X.26.) önkormányzati rendelet alapján a tárgyi helyiséget magába foglaló épület nem esik HVT területre, a helyiség bérbeadásával kapcsolatban a Rév8 Zrt-nek nincs nyilatkozattételi kötelezettsége.

A VOLTWORK HUNGARY Kft. (székhely: 1213 Budapest, Pálma utca 36.; cégjegyzékszám: 01-09-380380; adószám: 29134904-2-43; képviseli: Schwalm János László ügyvezető) bérbevételi kérelmet nyújtott be a fenti helyiségre, élelmiszer jellegű vegyeskereskedelem (szeszárosítással) tevékenység céljára.

A bizottság a bérbevételi kérelmet a 2023. június 14-i ülésén megtárgyalta, és a 441/2023. (VI. 14.) számú határozatában **hozzájárult a Budapest VIII. kerület, Diószegi Sámuel u. 10/b.** szám alatti, 35975/0/A/1 helyrajzi számú, 45 m² alapterületű, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség **bérbeadásához élelmiszer jellegű vegyeskereskedelem (szeszárosítás nélkül)** tevékenység céljára – határozatlan időtartamra szólóan – a **VOLTWORK HUNGARY Kft.** (székhely: 1213 Budapest, Pálma utca 36.; cégjegyzékszám: 01-09-380380; adószám: 29134904-2-43; képviseli: Schwalm János László ügyvezető) részére **59.400,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj** + közüzemi és külön szolgáltatási díjak összegén, a 3 havi bruttó bérleti díjának megfelelő óvadék megfizetésének, a közjegyzői okirat elkészítésének, illetve a közjegyzői díj megfizetésének kötelezettségével.

A bérlő a bérleti szerződést 2023. július 19. napján - a döntésnek megfelelően - aláírta, a közokirat elkészítésére 2023. július 21. napján sor is került.

Az értéktérkép szerint a bérlemény forgalmi értéke 25 millió forint alatti, a fajlagos fix differenciált bérleti díj számítás szerint a helyiség számított bérleti díjának havi összege az alábbi (ami megegyezik a jelenlegi bérleti díjjal):

Díjösszeg	Nettó havi alapidj Ft/m ²	Fekvés	Fekvés szorzó	Méret m ²	Méret kategória	Méret kategória szorzó	Műszaki állapot	Műszaki állapot szorzó	Nettó havi bérleti díj Ft
4	1.100,-	UCH	1,2	45	Közepes	1	3	1	59.400,-

ÉRKEZETT

2024 FEBR 01.

15⁰⁰

A VOLTWORK HUNGARY Kft. képviseletében Schwalm János László 2024. január 16. napján kérelmet nyújtott be a bérleti szerződés módosítására vonatkozóan.

Szeretné kérni, hogy engedélyezésre kerüljön számára az alkoholos és szeszes italok árusítása.

Indoklásként előadta, hogy jelen pillanatban nehezen gazdálkodik ki az üzlet a költségeket, ugyanis jelentős üzleti hátránya származik a szesztartalmú italok árusításának tiltásával.

Ez elsődlegesen arra vonatkozik, hogy a vevő potenciálisan olyan helyre megy vásárolni, ahol a legtöbb dolgot tudja egyszerre beszerezni (sokszor az esetleges árkülönbség sem számít), így az ő boltja az utcafront túloldalán található (bizonyos termékek eladásában nem korlátozott) helyekhez képest hátrányban van, a helyi vásárlók – jellemzően egyetemisták – ezért nem ezt az üzletet keresik fel.

A kérelmében ígéretet tesz arra, hogy a bolt környékén továbbra is biztosítaná a rendet és a tisztaságot. Elmondása szerint a társasház emeletéről ledobált szemetet is a legtöbb esetben ő takarítja fel.

A fentiekben túlmenően Schwalm János László szeretne részt venni az ülésen és amennyiben szót kap, úgy nyilatkozni, illetve reflektálni szeretne az elhangzó érvekre, ellenérvekre.

II. A betérjesztés indoka

A nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadáshoz bérbeadási döntés szükséges, amelynek meghozatala a Tisztelt Bizottság hatáskörébe tartozik.

III. A döntés célja, pénzügyi hatása

A döntés meghozatala pénzügyi fedezetet nem igényel.

IV. Jogszabályi környezet

A Képviselő-testület és Szervei Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 36/2014. (XI.06.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: SZMSZ) 7. melléklet 3. pont 3.1.3.1. (a Képviselő-testület határozata alapján a bérleti díjról), 3.1.3.13. (bérleti jog átruházása és cseréje esetén, valamint bérlőtársi jogviszonynak a jogviszony létrejöttétől számított 12 hónapon belül történő megszüntetése esetén a szerződéskötési díj mérsékléséről vagy elengedéséről), és 3.1.15.1. (a nettó 150 millió Ft-ot meg nem haladó értékű – az Önkormányzat törzsvagyonaiba nem tartozó –, vagyon tulajdonjogának átruházása, és a nettó 500 millió Ft-ot meg nem haladó értékű vagyon hasznosítása esetén) alpontjaiban foglaltak alapján a Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság dönt.

A Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (a továbbiakban: Mötv.) 60. §-a alapján a bizottság ülésének működésére, nyilvánosságára, határozatképességére és határozathozatalára, döntésének végrehajtására a képviselő-testületre vonatkozó szabályokat kell megfelelően alkalmazni. Az Mötv. 46. § (1) bekezdése alapján a bizottság ülése nyilvános.

Az SZMSZ 30. § (1) bekezdése alapján a határozat elfogadásához egyszerű többség szükséges.

Kérjük a Tisztelt Bizottságot, hogy az alábbi alternatív határozati javaslatok tekintetében a döntését meghozni szíveskedjen.

Határozati javaslat

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottsága/2024. (II.7.) számú határozata

a Budapest VIII. kerület, Diószegi Sámuel u. 10/b. szám alatti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérleti szerződésének módosításával kapcsolatos döntés meghozataláról

A.

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

- 1.) hozzájárul a Budapest VIII. kerület, Diószegi Sámuel u. 10/b. szám alatti, 35975/0/A/1 helyrajzi számú, 45 m² alapterületű, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiségi VOLTWORK HUNGARY Kft.-vel (székhely: 1213 Budapest, Palma utca 36.; cégjegyzékszám:**

01-09-380380; adószám: 29134904-2-43; képviseli: Schwalm János László ügyvezető) fennálló bérleti szerződésének módosításához – a tevékenységi kör tekintetében – **élelmiszer jellegű vegyeskereskedelem (alkohol- és szeszárusítással) tevékenységre.**

- 2.) felkéri a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat képviselőjében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt-t a bérleti szerződés határozat 1.) pontja szerinti módosítására.

Felelős: polgármester

Határidő: 1.) pont esetében: 2024. február 7., 2.) pont esetében: 2024. február 29.

vagy

B.

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

- 1.) **nem járul hozzá a Budapest VIII. kerület, Diószegi Sámuel u. 10/b. szám alatti, 35975/0/A/1 helyrajzi számú, 45 m² alapterületű, utcai bejáratú, földszinti nem lakás céljára szolgáló helyiség VOLTWORK HUNGARY Kft.-vel** (székhely: 1213 Budapest, Pálma utca 36.; cégjegyzékszám: 01-09-380380; adószám: 29134904-2-43; képviseli: Schwalm János László ügyvezető) fennálló bérleti szerződésének módosításához a tevékenységi kör vonatkozásában.
- 2.) felkéri a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat képviselőjében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt-t a bérleti határozat 1.) pontja szerinti értesítésére.

Felelős: polgármester

Határidő: 1.) pont esetében: 2024. február 7., 2.) pont esetében: 2024. február 29.

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, 2024. január 31.


dr. Szirti Tibor
vagyongazdálkodási igazgató

KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

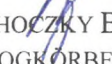
LEÍRTA: NAGY ANDREA IRODAVEZETŐ 


PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE, BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

JÓVÁHAGYTA:


DR. LEHOCZKY BALÁZS
JEGYZŐI JOGKÖRBE ELJÁRÓ
ALJEGYZŐ


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