



Budapest II. kerületi Polgármesteri Hivatal  
Gazdasági Igazgatóság  
Vagyonhasznosítási és Ingatlan-nyilvántartási Osztály

Budapest,  
Mechwart liget 1.  
1277 Bp. 23.  
Pf. 21.

Telefon: 346-5540  
Fax: 346-5528

**E L Ő T E R J E S Z T É S**  
**A Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Gazdasági és Tulajdonosi**  
**Bizottságának 2022. május 24-i ülésére**

**Előterjesztő:** Vagyonhasznosítási és Ingatlan-nyilvántartási Osztály  
dr. Toók Gabriella osztályvezető

**Tárgy:** Bérleti díjkezdvezmény meghatározása a feladat-ellátási szerződést kötött  
bérelő részére az MNDTT javaslata alapján

**Készítette:** dr. Mák Edvin

**Tisztelt Bizottság!**

A Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzattal feladat-ellátási szerződést kötött az  
alábbi szervezet:

Szerződő szervezet	Ingatlan hrsz.	Ingatlan címe	Ingatlan mérete	GTB határozat száma	MNDTT által javasolt kedvezmény	Bérbevétel célja
Greenpeace Magyarország Egyesület	13535/0/A/2	1024 Budapest, Margit körút 28-32.	239 m <sup>2</sup>	37/2022. (I.24.)	60 %	közösségi hely, kiállítások, workshopok

A fenti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbevételére kérelem érkezett, ahol a bérelő kijelöléséről a Bizottság korábban döntést hozott.

Az Önkormányzat vagyonáról és a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jog gyakorlásáról, továbbá az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek elidegenítésének szabályairól, bérbeadásának feltételeiről szóló 34/2004.(X.13.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Vagyonrendelet) 42. § (1) bekezdése értelmében a helyiséget bérbe adni határozott, illetőleg határozatlan időre, vagy feltétel bekövetkeztéig lehet.

A Vagyonrendelet 40. § (4) bekezdése értelmében a „*Helyiségbérleti szerződés megkötésének feltétele, hogy a bérelő a szerződés aláírásáig három havi bérleti díjnak megfelelő mértékű összeget fizessen meg bérbeadó részére (óvadék), amely összeg nem vagy késedelmes fizetés, károkozás esetén a bérbeadó által szabadon felhasználható. A Bérelő által a GTB határozatával elfogadott műszaki tartalommal, ütemezéssel és költséggel végzett értéknövelő beruházás esetén a GTB hozzájárulhat a már megfizetett óvadékból az értéknövelő beruházás költségei fedezéséhez az óvadék összege legfeljebb 50%-ának visszautalásához az ütemterv 50%-os teljesülése esetén, a munkák befejezését követő 30 napon belüli bérelői óvadék visszapótlási kötelezettség terhe mellett. A helyiségbérleti jogviszony megszűnésekor az óvadék a bérelő és a bérbeadó közötti elszámolást követően visszajár. A bérbeadó az óvadék összege után kamatot nem fizet.*”

A Bizottság a Vagyonrendelet 40. § (2) bekezdése alapján jogosult dönteni.

*„A Margit-negyed területén található helyiségek bérbeadása esetén a Képviselő-testület által létrehozott Margit-negyed Döntés-előkészítő és Tanácsadó Testület jogosult javaslatot tenni a GTB-nek a bérlő személyére, a benyújtott bérbevételi kérelem értékelésére, valamint a Képviselő-testület erről szóló határozatainak megfelelően a bérleti díj összegére azzal, hogy a GTB közérdekű önkormányzati célból (a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvényben meghatározott kötelező feladatok ellátása, az Önkormányzat megbízásából) jogosult a bérleti jogviszonyra vonatkozó szabályokat a jelen rendeletben foglaltaktól eltérően megállapítani.”*

A Feladat-ellátási szerződés tervezetét a Képviselő-testület 105/2022. (III.31.) határozatában fogadta el.

A Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság 2022. április 25-i ülésén levételre került a napirendi pont, a Bizottság kérte, hogy az MNDTT a kedvezmény mértékéről, a feladat-ellátási szerződés ismeretében tegyen javaslatot. Ezen felül kérte a Bizottság, hogy az MNDTT indokolja meg döntését, milyen szempontok alapján döntött a kijelölt bérlő mellett, tekintettel arra, hogy az ingatlanra piaci áron történő bérbevételre is érkezett ajánlat.

A határozatok meghozatalához egyszerű többség szükséges.

### Határozati javaslatok

#### 1.A/

A Bizottság úgy dönt, hogy a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat a tulajdonában álló, Budapest II. kerület, belterület **13535/0/A/2 hrsz.**-on nyilvántartott, természetben **1024 Budapest, Margit körút 28-32. szám** alatt található, **239 m<sup>2</sup>** területű, **üzlethelyiség** megnevezésű ingatlant a Margit-negyed Döntés-előkészítő és Tanácsadó Testület javaslata alapján a Greenpeace Magyarország Egyesület részére **60%** bérleti díjkezdvezménnyel **adja bérbe**. A bérleti díj az Immowell 2002 Kft. 2022. április 21.- én kelt bérleti díjat meghatározó szakvéleménye alapján **630.500,-Ft/hó** + a mindenkor hatályos jogszabályok szerinti ÁFA, 60 % kedvezménnyel csökkentve **252.000,-Ft/hó** + a mindenkor hatályos jogszabályok szerinti ÁFA.

A Bizottság a Polgármester és a Jegyző útján felkéri dr. Toók Gabriellát, a Vagyonhasznosítási és Ingatlan-nyilvántartási Osztály vezetőjét, hogy tegye meg a szükséges intézkedéseket.

**Felelős:** Polgármester

**Határidő:** 30 nap

#### 1.B/

A Bizottság úgy dönt, hogy a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat a tulajdonában álló, Budapest II. kerület, belterület **13535/0/A/2 hrsz.**-on nyilvántartott, természetben **1024 Budapest, Margit körút 28-32. szám** alatt található, **239 m<sup>2</sup>** területű, **üzlethelyiség** megnevezésű ingatlant - a Margit-negyed Döntés-előkészítő és Tanácsadó Testület javaslatát el nem fogadva, azt figyelmen kívül hagyva - a Greenpeace Magyarország Egyesület részére

bérleti **díjkedvezmény nélkül adja bérbe.** A bérleti díj az Immowell 2002 Kft. 2022. április 21.-én kelt bérleti díjat meghatározó szakvéleménye alapján **630.500,-Ft/hó** + a mindenkor hatályos jogszabályok szerinti ÁFA.

A Bizottság a Polgármester és a Jegyző útján felkéri dr. Toók Gabriellát, a Vagyonhasznosítási és Ingatlan-nyilvántartási Osztály vezetőjét, hogy tegye meg a szükséges intézkedéseket.

**Felelős:** Polgármester

**Határidő:** 30 nap

Budapest, 2022. május 18.

**Órsi Gergely**

**Polgármester megbízásából eljárva**

  
**dr. Toók Gabriella**  
**Osztályvezető**



**Mellékletek:**

1. MNDDT 2022.04.05. jegyzőkönyv
2. MNDDT 2022.05.03. jegyzőkönyv
3. Értékbecslés



I/ /2022.

### **Jegyzőkönyv**

**Készült:** a Képviselő-testület 318/2020. (X.29.) határozatával létrehozott **Margit-negyed Döntés-előkészítő és Tanácsadó Testület (továbbiakban: Testület)** **2022. április 5. 10 óra 36 perckor** megtartott **online rendes** ülésén.

**Jelen vannak:**

Berg Dániel	Bizottság elnöke – alpolgármester
Besenyei Zsófia	Bizottság tagja – képviselő
Ongjerth Dániel	Bizottság tagja – szakmai partner
Dr. Tas Krisztián	Bizottság tagja – szakmai partner
Vámos Ágnes	Bizottság tagja – szakmai partner
Dévényi Tamás	Bizottság tagja – szakmai fővédnök
Csanádi-Szikszay Györgyi	Bizottság tagja – szakmai partner
Dr. Bíró Zsolt	Bizottság tagja – képviselő

Nagy-Sándor Orsolya jegyzőkönyvvezető

Meghívottként részt vesz:

Csejdy Borka Margit-negyed projekt manager

Berg Dániel, a Testület elnöke határozatképesnek ítélte az ülést, ezért 10 óra 36 perckor online megnyitotta azt.

Az elnök javaslatot tett, hogy dr. Bíró Zsolt legyen a jegyzőkönyv hitelesítője.

A Testület a jegyzőkönyv hitelesítőjének dr. Bíró Zsoltot egyhangúlag megszavazta.

Az elnök szavazásra bocsátotta a napirendet.

A Testület a napirendet egyhangúlag elfogadta.





## 1. napirendi pont

### Margit körút 5/a-ra érkezett kérelem

Ongjerth Dániel ismertette, hogy a mai tárgyalásra kerülő kérelmek mind a Hivatalon, tehát nem az Margit-negyed honlapon keresztül érkeztek. Van olyan, ami már hónapokkal ezelőtt érkezett, de most jutott ez az MNDDT elé.

Margit körút 5/a -ra beérkezett kérelem egy élelmiszer és étrendkiegészítőket forgalmazó bolttól érkezett. A Margit körút 5/a-t korábbi tervek alapján értékesítésre szánták, de ez egyelőre még nem történt meg. Fontos információ még, hogy jelenleg két helyrajzi számon van az ingatlan, amiből csak az egyik az Önkormányzaté, ezért nagyon nehéz kiadni. Ezzel kapcsolatban várjuk az Önkormányzat jogi álláspontját, hogy hogyan lenne mégis lehetséges a kiadás.

Egyrészt fennáll így egy technikai nehézség, illetve amikor korábban (egy adminisztrációs hiba folytán) ez az ingatlan meg lett hirdetve kiadásra, akkor rengeteg pályázó érdeklődött. Tehát a jogi probléma megoldása után érdemes lenne meghirdetni az ingatlant és a megfelelő választékból javasolni.

Berg Dániel is megerősítette, hogy korábban volt sok jelentkező, köztük országos hírű cégek, mint pl. a Líra. Úgy értékeli, hogy az albetét miatt fennálló helyzet miatt most nem tud döntést hozni a Testület.

Berg Dániel az 1. napirendről a vitát megnyitotta.

Dévényi Tamás szerint a kérelem benyújtó tevékenységek körében nagyon gyakori, hogy kitakarják a kirakatot. Erre vannak nagyon riasztó példák, akár a Margit-negyeden belül is. Szerinte fontos, hogy ha mégis ilyen funkció kerül bárhova is, akkor legyen rögzítve, hogy nincs arra mód, hogy kirakatokat teljesen eltakarni. Meglátása szerint a Líra nagyon jó pályázatot adott be. A kérdés, hogy most az akkori helyzet változott-e és azért tárgyaljuk-e ezt a kérelmet. Mivel nagyon exponált helyen van, ezért fontos, hogy ide olyan funkció kerüljön, ami használni is tudja a közterületet. Korábban itt mindig kávézó volt.

Dr. Tas Krisztián érdeklődött a pontos jogi helyzet iránt. Dr. Tas Krisztián úgy tudja, hogy egy udvari helyiségcsoport van és egy utcai helyiségcsoport. Arra nem emlékszik, hogy az udvari elérhető-e az utcai egység nélkül. Illetve van egy Mizumi kft nevű cég, akiknek előbérleti joguk volt a belső helyiségcsoportra.

Ongjerth Dániel nem tud ennél pontosabb információról.

Dr. Tas Krisztián szakmailag egy olyan hasznosítást preferál, - ez lehet egy közvetett javaslat a Főépítész úr felé - hogy fontos nyomatékosítani, hogy ne a kirakat kitakarásával alakítsa át a portált, hanem az illeszkedjen az utca szövetébe. Véleménye szerint ez egy olyan jó ingatlan, amire, ha érkezik 100%-os bérleti díj mellett kérelem, akkor azzal élni kell.



Dr. Bíró Zsolt egyetért a korábban elhangzottakkal. Emellett eljárásilag az nem szerencsés, hogy lemondunk a korábbi pályázókról és most erről az egyről hozunk döntést. Dr. Bíró Zsolt jelezte, hogy technikai hibák miatt nem látta ezt a konkrét kérelmet, de ettől függetlenül az a véleménye, hogy egységesen kellene kezelni a kérelmeket.

Dévényi Tamás jelezte, hogy ez a kérelem később lett kiküldve a Tagok számára, ezért nem találta dr. Bíró Zsolt.

Berg Dániel egyetért dr. Bíró Zsolt véleményével, miszerint egységesen kell kezelni a kérelmeket.

Berg Dániel javaslatára technikailag most el kell utasítani ezt a pályázatot és újra pályáztatni mindenkit a következő körben.

Ongjerth Dániel is egyetért ezzel. Amikor tisztázva van a jogi helyzet, akkor újra meg lehet hirdetni az ingatlant, illetve a korábbi pályázókat nyilatkoztatni, hogy fenntartják a pályázatukat.

Dévényi Tamás is támogatja, hogy először tisztázódjon a jogi helyzet és legyen pályázat.

Dr. Tas Krisztián technikai javaslata, hogy ne elutasítsa az MNDTT a kérelmet, hanem halassza el a döntést. Ha feltételezzük, hogy a következő hetekben tisztázódik a jogi helyzet, és meghirdetjük az ingatlant, akkor ne legyen ennek a potenciálisan befutó pályázónak egy elutasított és egy újra beadott pályázata.

Ongjerth Dániel felhívta a figyelmet, hogy a kérelemnek március 7. a beérkezési dátuma. Mivel van egy válaszadási kötelezettség 75 napon belül, emiatt a javaslat az, hogy tisztább a GTB felé, ha elutasítja a Testület a kérelmet. Viszont nem szeretné senki elveszíteni a pályázót, ezért Ongjerth Dánielék felveszik vele a kapcsolatot és javasolják, hogy nyújtsa be újra a pályázatát, amikor már tiszta a helyzet.

Dévényi Tamás támogatja, hogy egy ígéretes érdeklődőt ne utasítsunk el. Belső ügyrendnek megfelelően lehet, hogy elutasítás mellett kell döntenie a Testületnek, de ebben az esetben a megfogalmazásban világosan benne kell lennie annak, hogy ez technikai jellegű és a későbbiekben számítunk rá.

Dr. Tas Krisztián úgy gondolja, hogy a következő MNDTT ülésen is benne lennénk a 75 napban.

Ongjerth Dániel jelezte, hogy a GTB-nek kell válaszolnia 75 napon belül. Ha most nem döntünk, akkor már a következő MNDTT-vel is kicsúszna a kérelem a határidőből. De ennek előfeltétele, hogy tisztázódjon a jogi helyzet. És a pályáztatás sem fog addigra elindulni és a korábbi pályázókat sem tudnánk visszahívni.



Dr. Tas Krisztián szerint egy 100%-os bérleti díjas pályázat elutasítása nem veszi ki jól magát. Kiemelve, hogy egyedüli jelentkező és egy nagy múltra visszatekintő cégről van szó. Fontos megemlíteni, hogy a kérelem egyébként jóval kevesebb információt nyújt, mint a Margit-negyed oldalán beérkező pályázatok. Dr. Tas Krisztián továbbra is az elhalasztást javasolja. Ettől függetlenül a Vagyon elő tudja készíteni.

Dr. Bíró Zsolt szerint a valós okot mindenképp jelezzük. A valós ok pedig, hogy az ingatlan jogi helyzete nem teljes mértékben tisztázott. A pályázónak kellene kapnia egy válasz, hogy a jogi helyzet tisztázásáig nem születik döntés a bérbeadásról. A későbbiekben pedig kiírásra fog kerülni az ingatlan. Akkor nincs benne az a rossz optika, hogy egy teljes áron érdeklődőt elutasít a Testület. Illetve voltak korábbi pályázók, akinek jobb programjuk van vagy legalább is ugyanazt tudnák hozni. Szerinte, amíg nincs tisztázva a helyzet, addig nem tesz javaslatot az MNDDT és addig az GTB-nek sem kellene döntést hoznia.

Besenyei Zsófia szerint el lehet nyugodtan utasítani, hiszen az indoklás egyértelmű. Amíg a jogi helyzet tisztázatlan, nem tud az MNDDT érdemben támogatni semmilyen pályázatot.

Ongjerth Dániel tájékoztatott mindenkit, hogy az ingatlan nincs sehol meghirdetve. Nincs információnk róla, hogy honnan értesült róla a kérelem benyújtója.

Dr. Bíró Zsolt nem szeretné, ha az elutasítással elveszítenénk a pályázót. Szerinte jó megoldás, hogy függesszük fel a döntést a jogi helyzet tisztázásáig.

Ongjerth Dániel tapasztalati alapján megértőek a pályázók. Elég nagy forgalmú cégről van szó, tehát valószínű, hogy pályáznak újra. Tudunk velük kommunikálni és elmondani a helyzetet.

Berg Dániel kérte Ongjerth Dánielt, hogy kérjenek egy írásos pontos állásfoglalást az ingatlan jogi helyzetéről a Vagyontól.

Berg Dániel felvetette, hogy ha szavazásra bocsátja az MNDDT a kérelmet, akkor a tartózkodás is megoldás lehet.

Besenyei Zsófia az elutasítás mellett érvelt, mert az tisztább, de az elhalasztás is megoldás lehet. A különbség, hogy bemegy-e GTB-re vagy nem.

Ongjerth Dániel jelezte, hogy ha nem megy be most GTB-re, akkor kifutunk a 75 napos válaszadási határidőről.

Dévényi Tamás szerint ha csak az ügymenet miatt döntünk erről és emiatt megy be GTB-re, akkor az csak felesleges munkát okoz.

Ongjerth Dániel jelezte, hogy eddigi tapasztalatok alapján nem volt gond a határidő átlépésével.



Mivel a többség a döntés elnapolása mellett érvelt, ezért Berg Dániel szavazásra bocsátotta, hogy a Testület napolja el a döntést.

A Testület 8 igen szavazattal egyhangúlag megszavazta, hogy elnapolja a döntést.

## **2. napirendi pont**

### **Csalogány út 55-re beérkezett kérelem**

Ongjerth Dániel ismertette az ingatlan előzményeit. Korábban a Cseppkő Gyermekotthon szeretne volna ezt a helyet megpályázni. Jelenleg szervezeti átalakításon mennek át, ezért még nem került rá sor. A most beérkezett kérelem benyújtói egy raktár helyiséget szeretnének itt létesíteni. A kérelmezők még nem látták az ingatlant. Az Önkormányzaton keresztül pályáztak. Ongjerth Dániel felvette a kapcsolatot a Cseppkősekkel, de ők jelenleg nem tudnak érdemben előrelépni ezzel kapcsolatban.

Berg Dániel megnyitotta a vitát a napirendi pontról.

Besenyei Zsófia számára a pályázóról annyi derül ki, hogy hogy hívják és raktározásra szeretné használni az ingatlant. De hiányos a pályázat. Nincs értébecslés sem hozzá csatolva. Szerinte itt is el kéne halasztani a döntést és megvárni, hogy jöjjön be rá több pályázó.

Dr. Tas Krisztián szeretne volna kiegészíteni, hogy ő egyeztetett a Cseppkőnél az illetékes kollégával és ő úgy tudja, hogy a Cseppkőt továbbra is érdekli az ingatlan. Mivel a helyiségnek komoly ráfordításokkal kell számolni, ezért a Cseppkőnek is komoly forrásokat kell mozgosítani hozzá. A jelenlegi érdeklődőt azonban nem szabadna elveszíteni, ezért dr. Tas Krisztián a döntés elhalasztását javasolja. De fel kellene venni a pályázóval a kapcsolatot és kideríteni részleteket pl. mikor szerződnének, rendelkezésre állnak-e forrásaik a felújításra..stb.

Ongjerth Dániel reagált Dr. Tas Krisztián információjára. Ő is egyetért, hogy a Cseppkő egy jó funkció lehetne, illetve hogy az ingatlan nagy beruházást igényel. Jobb lenne nekünk is, ha ez a funkció megjelenhetne, de a Cseppkő egyelőre nem tud időpontot vagy megvalósítási formát mondani az ő terveikről.

Dr. Tas Krisztián szerint érdemes hosszú távon fontos, hogy úgy adjuk bérbe az ingatlant, hogy valaki vállalja a beruházást. Dr. Tas Krisztián is próbál egyeztetni a Cseppkővel. Továbbra is úgy látja, hogy el lehet halasztani a döntést.

Dévényi Tamás szerint továbbra is az a kérdés, hogy az Önkormányzat, illetve a kerület, a mit szeretne ezzel az ingatlannal. Ez egy park mentén van. Egy raktár jellegű passzív dolgot szeretnének vagy egy nem raktár jellegű passzív dolgot. Erről kell, hogy pl. az MNDTT -nek legyen elképzelése. Viszont tiszta helyzetet kell teremteni. Szabályozni kellene, hogy ha egy ingatlan nincs hirdetve, akkor ne jöjjön be rá kérelem, mert ebből van probléma.



Dévényi Tamás szerint az egész ügyrendet át kell gondolni, ha van rá mód. Ongjerth Dániel egyetért. Ez az ingatlan szintén nem volt meghirdetve semmilyen honlapon. A Cseppkő pályázata is lejárt. Tisztább lenne, ha most születne egy egyszerű elutasítás.

Besenyei Zsófiának rémlik, hogy erről hozott az MNDDT egy döntést, hogy a Cseppkő kapja meg. Lejárt ugyan a pályázat, de egyszer már elköteleződött a Testület. Ő szívesebben támogatja ezt, mint egy raktárt. Így nem hozhatunk döntést, hogy nem volt meghirdetve.

Dr. Bíró Zsolt nehéz elutasítani teljes piaci díjat fizetőket, de azzal egyetért, hogy az eljárásrendet tisztába kell tenni. Miután nem alakulnak ki, ilyen helyzet, akkor tudunk érdemben elkezdni döntéseket hozni. Nagyon sajnálja hogy a Cseppkő pályázata lejárt. A társadalmi hasznossága egy ilyen projektnek fontos és támogatja. Gazdasági előny áll szemben a jó hasznosítással. Szeretné, ha az eljárásrend úgy lenne kialakítva, hogy az ilyen esetek ne forduljanak elő. Dr. Bíró Zsolt szerint a tartózkodás valóban megoldás lehet, abban az esetben, ha a másik projekt ténylegesen megvalósul. Illetve ha később lesz olyan funkció, ami jobban illeszkedik a Margit-negyedbe.

Dr. Tas Krisztiánnak lenne egy áthidaló megoldása. Tehetne az MNDDT egy javaslatot a GTB-nek, hogy ha a Cseppkő fenntartja a projektjét, amit pl egy év után tud megvalósítani, akkor addig ki lehetne adni piaci alapon raktározásra határozott időre. Ehhez egyeztetni kell a felekkel.

Dévényi Tamás érdeklődött, hogy van-e olyan megoldás, hogy ha nem meghirdetett ingatlanra jön be pályázat, akkor automatikus választ küld az Önkormányzat, amelyben tájékoztatjuk, hogy nem elérhető az ingatlan, illetve ekkor meg ekkor meg lesz hirdetve.

Ongjerth Dániel szerint jelenleg a Vagyondirektórában úgy szerepel, hogy 75 napon belül az Önkormányzat választ ad. Sajnos sokszor előfordul, hogy nem időben kapjuk meg a Vagyontól ezeket a pályázatokat és így mi sem nagyon tudunk ezekkel mit kezdeni.

*Dr. Tas Krisztián írásos üzenete: "Egyetértek. Tamás ennek a jogi feltételrendszerére az év elején felhívtam a figyelmet egy tanulmányban, ha alapból minden önkormányzati helyiség hivatalos pályázattal kerülne bérbeadásra, abban foglalt határidőkkel, biztosítékokkal, jogkövetkezményekkel, akkor ilyen problémákkal nem kellene most szembesülnünk. Ezt a részét most áprilisban mindenképpen helyre kell tenni házon belül."*

Besenyei Zsófia szerint nem életszerű, hogy kiadjuk raktározásra határozott időre. Közben felmerül, hogy az egyik fél hosszabbít, illetve közben a másik pályázó hogy újít fel. Besenyei Zsófia szerint itt nemmel kell szavazni, ha pedig a többség nem akarja, akkor halasszuk el.

Dr. Bíró Zsoltnak tetszett Krisztián javaslata, de valóban kérdéses, hogy ezen időszak alatt mennyire akadályozza a raktározó a Cseppkő átalakítását. Javasolja, hogy halasszuk el addig, amíg nem derül ki, hogy mi a helyzet a Cseppkövel. Kérjünk be írásos állásfoglalást, hogy marad -e a pályázat.





Berg Dániel szavazásra bocsátotta, hogy halassza-e el a Testület a döntést.  
A Testület 8 igen mellett egyhangúlag elfogadta, hogy elhalasztja a döntést.

Berg Dániel felkérte Ongjerth Dánielt, hogy vegye fel a kapcsolatot a Cseppkövel.

### **3. napirendi pont**

#### **Keleti Károly utca 11/a-ra beérkezett 3 kérelem**

Ongjerth Dániel ismertette az ingatlanra pályázottakat. A korábbi MNDDT ülésen a Testület Oculomedet elfogadta, de azóta jött be két másik pályázat. Oculomed elutasításra került a GTB-n, mert bejött két másik pályázó. Az egyik egy harminc éve működő kortárs művészetekkel foglalkozó pályázó, az Új Művészet, akik művészeti teret és kortárs galériát szeretnének nyitni. Illete Berényi Judit pályázott még, aki gyerekfoglalkoztatót hozna létre. Ongjerth Dániel szakmai érdek mentén az Új Művészet pályázatát támogatja.

Dr. Bíró Zsoltnak nem rémlik, hogy az Oculomed bement volna a GTB-re. Ha nem, akkor viszont ennek be kéne mennie GTB-re. Ez nem egy átlátható, világos út így.

Vámos Ágnes tisztázta a helyzetet, tehát erről hozott döntést az MNDDT korábban, de GTB-re még nem került be és most jött be két új javaslat.

Besenyei Zsófia visszaidézte a múltkori vitát. Az Önkormányzat honlapján volt meghirdetve, ezért döntött az MNDDT. Mivel a többség támogatta, ezért most azt tudjuk csinálni, hogy először visszavonjuk a döntésünket és utána lehet szavazni. Besenyei Zsófia is az Új Művészet pályázatát támogatja, és nagyon jó, hogy teljes piaci áron vállalnák. Ők egy nagyon jól kidolgozott koncepció és nem takarnák ki a kirakatot. Berényi Judit pályázata viszont olvashatatlan volt és nehezen értelmezhető.

Dévényi Tamás szerint is olvashatatlan volt. Előző ülésen Dévény Tamás nem volt jelen, így nem teljesen érti a jelen helyzetet, de az Új Művészetet támogatja. Szerinte egyszer tisztázni kéne a helyzetet.

Vámos Ágnes szerint is tiszta helyzetet kellene teremteni. Tudja támogatni az Oculomedet és az Új Művészetet is. Az Oculomed véleménye szerint ezzel a profillal máshol is tud jó helyet találni. De profil szerint jobban támogatandó az Új Művészet pályázatát, aki jobban illik a Margit-negyedbe és még vállalja is a teljes bérleti díjat.

Berg Dániel szerint is tiszta helyzetet kell teremteni. Ha az Oculomed még folyamatban van a GTB-nél, akkor szerinte nem tudunk dönteni, amíg az le nem zárul.

Ongjerth Dániel nem látja át a jogrendi részét, de egyetért az előtte szólókkal, hogy szerencsétlen ez az eljárás.





Dr. Tas Krisztián ügyrendben szerinte a visszavonás és újrászavazás járható út, hiszen nem járt GTB-n, még előterjesztés sem készült.

Berg Dániel szerint ez konkrétan nincs kodifikálva az ügyrendben, viszont volt rá precedens, hogy felülírt a Testület egy korábbi döntést.

Dr. Bíró Zsolt szerint is járható ügyrendileg, hogy visszavonja a Testület a döntését és újat hoz. De tartalmilag mélységesen nem ért egyet azzal, hogy így járunk el. Szerinte nem szabadna azt csinálnia az MNDTT-nek, hogy megszavaz valamit, majd bejön egy jobban tetsző pályázat és felülír egy korábbi döntést. Ez nagyon szubjektívvá teszi az egészet.

Berg Dániel is egyetért, de volt rá precedens, hogy felülírta az MNDTT a döntését. Dániel javaslata, hogy folytassa le a GTB az ügyet és utána térjünk vissza rá.

Dévényi Tamás nem teljesen érti a problémát.

Ongjerth Dániel tájékoztatta Dévény Tamást arról, hogy a pályázat folyamatos. Elmondta, hogy az Oculomed pályázata egyedül érkezett be. Szerinte érdemes lett volna azt elutasítani és bevárni a meghirdetést, hogy több pályázóból választhasson a Testület. Ő is az Új Művészetet támogatja, de szerinte sem lehet ezt így csinálni.

Besenyei Zsófia szerint a fennakadás abban van, hogy párhuzamosan fut a pályázat az Önkormányzat honlapján folyamatosan és a Margit-negyed honlapon időszakonként van meghirdetve.

Ongjerth Dániel elmondta, hogy ebben az esetben mind a három pályázat az Önkormányzat honlapján jött be.

Berg Dániel szerint ezt fel kell oldani. Jogilag a Margit-negyed honlap nem egy hivatalos Önkormányzati oldal. Tehát minden pályázatnak a Vagyonon keresztül kellene bejőnie. A Margit-negyed oldal eredetileg egy kommunikációs felület.

Dévényi Tamás szerint, így akkor nincs probléma. Ha javaslatot tettünk rá a GTB-nek, de azt a Bizottság még nem tárgyalta, akkor az MNDTT újra dönthet. És kötelessége jobb döntést hozni. Úgy látja, hogy ha ő is támogatta volna az Oculomedet, akkor is most azt mondaná, hogy írjuk felül a döntést.

*Vámos Ágnes írásos üzenetben egyetért Dévényi Tamással.*

Besenyei Zsófia szerint is járható, hogy vonja vissza a Testület a korábbi döntését és javasoljon új nyertest aszerint, hogy melyik illeszkedik jobban a Margit-negyedbe. Ez pedig az Új Művészet. Az Oculomed látványtervei alapján egy teljesen bematricázott kirakatra adott be látványtervet. Véleménye szerint ez így feloldható, így hogy még nem járt GTB-n. De ő is egyetért, hogy az ügyrendet rendbe kell tenni. Ez szerencsésebb, hogy most legalább három pályázatból kell választani és nagyon jó, hogy az Új Művészet is teljes árat fizetne.



Berg Dániel összegzi, hogy hárman támogatnák, hogy módosítsa a korábbi döntését a Testület.

Dr. Bíró Zsolt felidézte, hogy valóban visszavonhatja döntését a Testület. Decemberben jött be a pályázat és arról három hónap után végre hoz egy döntést az MNDTT, majd bejön még pályázat. Az MNDTT pedig visszavonja a döntését. Véleménye szerint ez kérdéseket vet fel, hogy a folyamat mennyire tiszta és átlátható. Teljesen ad hoc és szubjektív a döntéshozatal. Nem követünk szabályokat. Dr. Bíró Zsolt elmondja, hogy hiába van rá lehetőség, nem támogatja a módosítást.

Dévényi Tamás szerint elfogadtuk, hogy folyamatos a döntés. Emellett a Testület elköteleződött, hogy a Margit-negyed érdekében járunk el. És ha a feltételeknek megfelelően (tehát még a GTB megvitatása előtt) jön be új lehetőség, ami tisztán érkezik és azt jobbnak ítéli a Testület, akkor kötelessége változtatni. Ő ebben nem lát hibát.

Berg Dániel szavazásra bocsátja, hogy újra szavazzon-e a Testület az ingatlanra bejövő kérelmek kapcsán.

Berg Dániel kihirdette, hogy a Testület 3 igen / 4 tartózkodás / 1 nem alapján nem szavazott többséget a kérdésben.

Besenyei Zsófia úgy véli, hogy mégis többséget szavazott. Szerinte a három igen és az egy nem. A tartózkodás nem számít.

Berg Dániel értelmezése, hogy három igen áll szemben öt nem igen szavazattal.

Vámos Ágnes amellet érvelt, hogy hárman elköteleződtek az igen mellett, egy valaki a nem mellett, négyen pedig távolmaradtak, ami sem egyik sem másik csoporthoz nem sorolható, így nem kell figyelembe venni.

Berg Dániel szerinte ezzel az érveléssel többséget kapott a szavazás 3 igen / 4 tartózkodás / 1 nem mellett.

Besenyei Zsófia javasolta, hogy akkor vonjuk vissza a döntésünket és javasoljunk újra.

Vámos Ágnes kérdése, hogy miért kell visszavonni az Oculomedet, miért nem tud a GTB kettőből dönteni.

Besenyei Zsófia szerint a visszavonás és az újra döntés lenne a jó irány. És ennek kellene bemennie a GTB-re.



Berg Dániel javaslata, hogy az Új Művészetet is szavazza meg a Testület és akkor a korábbi kérelemmel együtt mindkettő be tud menni GTB-re, mint MNDDT által javasolt bérlők. Így a GTB kettőből tud dönteni, ami így talán feloldja dr. Bíró Zsolt korábbi aggályait.

Dr. Bíró Zsolt nem ért egyet azzal, ami a tartózkodásokkal kapcsolatban megfogalmazódott. Szakmailag van olyan precedens, ahol a tartózkodást nem tekintik szavazatnak, de ezzel ő nem ért egyet. Véleménye szerint az egy sokkal tisztességesebb út, hogy két javasolt pályázó kerüljön be a GTB-re. Ha így tud bemenni, akkor az jobban megfelel a formáságoknak.

Besenyei Zsófia szerint ilyenkor úgyis mind a három pályázat be fog menni a GTB-re, hiszen mind a háromról döntést kell hozni. Viszont ott megjelenítjük, hogy melyiket támogatjuk.

Berg Dániel szerint lehetséges, hogy az MNDDT több bérlőt is támogat, így a GTB-re bízza a döntést.

Vámos Ágnes is javasolja, hogy kerüljön be mindkét javaslat a GTB elé.

Dévényi Tamás úgy látja, hogy a Testület azért van, hogy tisztességes környezetben a lehető legjobb megoldást vigye a GTB elé. A mi feladatunk, hogy megmondjuk, hogy melyik a legjobb. Szeretné, a többi résztvevő véleményét is kikérni.

Dr. Bíró Zsolt ott látja a problémát, hogy addig halasztjuk a döntést, amíg nem jön egy jobb megoldás. Ez nem tisztességes viselkedésre ad lehetőséget. Addig van késleltetve a GTB felé a dolog, amíg nem jön be jobb pályázó, akiről aztán lehet dönteni azzal a címszóval, hogy jobb jelölt.

Dévényi Tamás szerint akkor a rendszer nem jó. Akkor a folyamatos jelentkezést el kéne törölni. Ebben az esetben mindig ott lesz a lehetőség, hogy valakinek hátsó szándékai vannak. Nem gondolná, hogy a Margit-negyedben ilyen problémák vannak. Jelenleg nem állíthatjuk, hogy az Oculomed, aki beragasztaná a kirakatot, egy jobb jelölt.

Ongjerth Dániel is a rendszer átalakítását támogatja. De szerinte is az a célja az MNDDT-nek, hogy a legjobb megoldást javasolja az Margit-negyed program szempontjából. Azért is tartózkodott korábban, mert az eljárással nem ért egyet. Ha az újranyitás mellett dönt a Testület, akkor az Új Művészetet támogatja.

Besenyei Zsófia is egyetért Dévényi Tamással és Ongjerth Dániellel is. Besenyei Zsófia előző ülésen tartózkodott, mert pont ez a problémája, hogy nem nagy meritésből választott a Testület. Az érv akkor az volt, hogy az a jelölt piaci áron vállaná, de most bejött egy jobb funkció. Mivel nem került be a GTB-re, ezért most van lehetősége a Testületnek dönteni megint. Fontos, hogy az MNDDT mi mellé teszi le a voksát, tehát ne jelöljenek meg kettőt a Tagok.



Berg Dániel visszaidézte, hogy rengetegen tartózkodtak az Oculomed megszavazásánál a korábbi ülésen.

Dr. Bíró Zsolt egyetért Tamással, hogy a rendszert ki kell tisztázni. Eljárásrendi aggályai fennállnak.

Berg Dániel ismertette, hogy a vagyonrendelet módosítása épp folyamatban van. Ez alapján tudja az MNDTT a saját folyamatát kialakítani.

Berg Dániel szavazásra bocsátja, hogy az MNDTT visszavonja korábbi döntését az Oculomed javára a Keleti Károly utca 11./a ingatlan kapcsán.  
A Testület 4 igen / 2 nem / 2 tartózkodással visszavonja korábbi döntését.

Berg Dániel szavazásra bocsátja az Új Művészet kérelmét a Keleti Károly utca 11/a. ingatlanra.

A Testület 6 igen / 2 tartózkodás mellett elfogadta az Új Művészet támogatását.

#### **4. napirendi pont**

##### **AKK: pályázat fenntartása a bejegyzett cégnéven keresztül is**

Ongjerth Dániel ismertette a helyzetet. Az Egyesület pályázott, de nonprofit cégnévre adták be a pályázatot. A bejegyzés megtörtént, de másik névre. A pályázat fenntartását az új névvel továbbra is fenntartja a pályázó, erre adott be nyilatkozatot.

Besenyei Zsófia támogatja.

Dr. Bíró Zsolt jelezte, hogy azzal van probléma, hogy megint bejön egy új cég. De megszorításokkal el tudja fogadni.

Berg Dániel szavazásra bocsátotta, hogy így elfogadják -e a pályázatukat.  
8 igen mellett egyhangúlag elfogadta.

#### **5. napirendi pont**

##### **Greenpeace kedvezmény mértékére javaslat**

Ongjerth Dániel ismertette, hogy a kedvezmény mértéket kell most megszavazni.

Dr. Bíró Zsolt szerint ez megint egy rossz helyzet, hogy most támogatunk egy kedvezményes bérlet, miközben bejött egy sokkal korábban pályázott teljes bérletdíjat fizető pályázó.

Berg Dániel szerint is javítani kell a folyamat javításán.



Ongjerth Dániel megerősítette, hogy korábban 60%-os kedvezmény mértéket jelölt meg a pályázatában.

Dr. Bíró Zsolt felidézte azt a szerencsétlen folyamatot, hogy azután került az MNDDT elé egy piaci áron érdeklődő kérelem, hogy már megszavaztuk a Greenpeace-t, pedig a másik kérelmező korábban jelentkezett. Ezért nem tudja támogatni ezt a pontot.

Besenyei Zsófia szerint a tavalyi pályázati időben jelentkezett a Greenpeace, az ázsiai bolt pályázata ezután került be, amit sokan deklaráltnak nem szerettek volna. A GTB-n végül elutasították az ázsiai boltot.

Ongjerth Dániel is úgy tudja, hogy már járt GTB-n a Greenpeace, mire megkaptuk az ázsiai bolt kérelmét.

Berg Dániel szavazásra bocsátotta a Greenpeace Margit körút 28-32. ingatlanra benyújtott 60%-os kedvezmény igényét.

A Testület a Greenpeace Magyarország Egyesület Margit körút 28-32. ingatlanra beadott pályázatának 60%-os kedvezmény igényét 5 igen / 2 nem / 1 tartózkodással jóváhagyta.

Berg Dániel felkérte Ongjerth Dánielt, hogy ismertesse a következő napirendi pontot.

Ongjerth Dániel javaslata, hogy vegyük előre Tóth Ádám és a Jurányi kérelmét.

#### **6. napirendi pont** **Tóth Ádám EV**

Ongjerth Dániel ismertette, hogy Tóth Ádám egyéni vállalkozó esetében lejárt a Medve utca 44-re beadott pályázatának a szerződéskötésre adott határideje. Ezért visszadobta a GTB az előterjesztést március végén. Közben Tóth Ádám elfogadta a 100%-os bérleti díjat. A kérdés, hogy az MNDDT megerősíti-e Tóth Ádám fenntartott pályázatát és engedjük-e tovább GTB-re.

Dr. Bíró Zsolt szerint ha Tóth Ádám pályázatának lejárt a határideje, azzal elveszítette a bérlőkijelölést. Újra kellene pályáznia, hiszen az ő bérlőkijelölési ideje lejárt.

Besenyei Zsófia szerint valóban az volt a GTB-n a döntés, hogy jöjjön vissza az MNDDT-re. Tisztább jogi helyzet, ha újra pályázik a következő körben és akkor vélhetően őt preferálni fogjuk. A helyzet annyit változott, hogy azóta jelezte Tóth Ádám, hogy vállalja a teljes bérleti díjat. Besenyei Zsófia támogatja, hogy neki adjuk vissza, de szeretett volna egy MNDDT megerősítést erre.

Dr. Tas Krisztián technikai kérdése, hogy melyik időpontja járt le?





Ongjerth Dániel szerint a bérlőkijelölés után fél éve van a bérlőnek átvenni az ingatlant. Ez járt le. Többféle ok miatt ez az időkeret lejárt.

Dr. Tas Krisztián minden szempontból támogatja Tóth Ádámot. Két feltehető kérdése van. Szeretné, ha pontosan meg tudnánk határozni a helyzetet, hogy jó döntést tudjunk hozni. Ha újra kell pályáznia, akkor úgy tegyünk fel a kérdést, hogy "megismételt pályázatát ezzel a tartalommal 100%-os bérleti díjon" támogatjuk-e. A másik, "hogy az előző döntésünket megerősítjük".

Besenyei Zsófia szerint az újrapiályáztatás hónapokkal tolná a folyamatot. Zsófia szerint itt kevés a jogi aggály, mivel egyhangúlag támogatta a Testület, így el kéne fogadni kiegészítve azzal, hogy piaci alapon.

Berg Dániel is megerősítette, hogy egyhangúlag támogatta az MNDTT.

Dr. Bíró Zsolt szerint is támogatandó, de volt egy jogvesztő határideje. Így nem lehet módosítani. Ez volt az aggály a GTB-n is.

Dr. Tas Krisztián szerint, ha újrapiályázza az Önkormányzat oldalán, akkor támogathatjuk megelőlegezve. Illetve ha ez már megtörtént, akkor az is jó.

Ongjerth Dániel elmondta, hogy nem adott be Tóth Ádám új pályázatát. Elmondta, hogy először 2020. novemberben pályázott Tóth Ádám és aztán 2021. májusban is. Ekkor lett a Medve utcára kijelölve. Lemondott a feladat-ellátásról és a kedvezményről, hogy előre mehessen a dolog, erre kifutott az időből. Emellett Ongjerth Dániel úgy látja, hogy újra fog pályázni Tóth Ádám.

Besenyei Zsófia is megerősítette, hogy csak nyilatkozott Tóth Ádám.

Dr. Tas Krisztián javaslata, hogy tudjuk-e támogatni abban az esetben, ha a tartalmilag megegyező pályázatot ad le ugyanarra az ingatlanra teljes áron az Önkormányzat oldalán.

Dr. Bíró Zsolt szeretné tisztázni, hogy akkor valóban azt támogatjuk-e, hogy adja be újra a pályázatát.

Dr. Tas Krisztián szerint tud az MNDTT hatályba léptető feltétellel javasolni most.

Dr. Bíró Zsolt szerint megváltozhatnak tartalmak a pályázatban, így meg kéne várni az új pályázatát.

Berg Dániel az időhúzást szeretné elkerülni.

Besenyei Zsófia szerint csak tartsuk fent a döntésünket. Rögzítsünk, amit lehet: korábban beadott kérelemnek megfelelően teljes piaci áron.





Dr. Bíró Zsolt jelezte, hogy távol marad a szavazástól.

Csanádi-Szikszay Györgyi kérésére pontosítjuk a kérdést.

A kérdés feltevése előtt tisztázták a pontos kérdést a Testület tagjai. Krisztián írásban adott javaslata rendben van.

Berg Dániel felteszi szavazásra, hogy az MNDTT támogatja-e Tóth Ádám kérelmét a korábbi pályázatban beadott tartalommal megegyezően, de teljes piaci áron, amennyiben bérbevételi kérelmet nyújt be.

A Testület 6 igen / 1 nem mellett megszavazta Tóth Ádám pályázatának további támogatását a kérdésben kifejtett feltételekkel.

## **7. napirendi pont**

### **Jurányi**

Ongjerth Dániel ismertette a helyzetet. A Jurányi a Jurányi utcában bérlőkijelölésre került. Az Egyesület szeretne nonprofit kft-re változni. Ezért adtak le egy nyilatkozatot.

Dr. Tas Krisztián szeretné tudni, hogy GTB döntés született-e már erről.

Ongjerth Dániel vázolta a Jurányi helyzetét, de a lényeg, hogy nonprofit cégre váltnak. Ongjerth Dániel kiemelte, hogy a nonprofit kft. az egyesületük 100%-os tulajdonában áll. Minden más ugyanaz.

Dr. Tas Krisztián kérdése, hogy feladat-ellátásit milyen formában kötöttek.

Ongjerth Dániel úgy tudja, hogy bérleti díj kedvezmény nélkül vennék igénybe. A bérleti cél és a tevékenység ugyanaz.

Dr. Tas Krisztián szerint ez egyszerű döntés, hiszen a változás, hogy a tulajdonukban álló 100%-os gazdasági társaság nevével vennék ki.

Dr. Bíró Zsolt szerint megint furcsa a felállás. Két jogi személyről van szó. Magánszemélyből gazdaságiba átmenni rendben van, de behozni még egy gazdasági személyt, nem lehet. Szabályosan úgy kellene elintézni, hogy visszavonják a kérelmüket. Majd a nonprofit kft. bead egy újat, hogy ugyanazzal a tartalommal és feltételekkel szeretné ezt más néven.

Dr. Tas Krisztián szerint ez a helyzet azért kevésbé problematikus, mert ha nem kér kedvezményt, akkor ennek a nonprofit kft-nek a nevében bárkikor benyújthat egy bérbevételi kérelmet az Önkormányzat honlapján. Ha kicsúszott a határidőkből, akkor vissza se kell



vonnia a korábbi pályázatát. Ha nekünk rendelkezésre áll most minden lényeges információ az MNDTT javaslatához, akkor tudunk feltételes támogató döntést hozni (ugyanaz a bérleti cél, tevékenység). Így nem kell többször napirendre tűzni.

Dr. Bíró Zsolt szerint itt sem helyes, hogy nem létező kérelmekről dönt a Testület. Jobb lenne, ha már a bejött kérelemről tudnánk dönteni.

Dr. Tas Krisztián szerint erre ne támaszkodjunk, mert volt már olyan, hogy az Önkormányzattól hónapokkal később futott be az MNDTT-hez kérelem. Ha már ez az MNDTT előtt van és rendelkezésre áll minden információ, akkor miért ne döntsön a Testület.

Besenyei Zsófia szerint volt már ilyen, hogy végül másik jogi személlyel történik a szerződéskötés. Csak ezt kell a Testületnek tudomásul vennie.

Dr. Bíró Zsolt jelezte, tartózkodni fog a szavazáson.

Ongjerth Dániel szerint nincs akadálya, hogy beadjanak egy bérbevételi kérelmet.

Berg Dániel szavazásra bocsátja, hogy az MNDTT támogatja-e a Jurányi kérelmét a korábbi pályázatban beadott tartalommal megegyezően, de teljes piaci áron, amennyiben bérbevételi kérelmet nyújt be.

A Testület 6 igen / 2 tartózkodás mellett elfogadta a Jurányi kérelmét a kérdésben szereplő feltételek mellett.

Berg Dániel az utolsó, 8. napirendi pontot a Dugattyús-házról elnapolja.

Berg Dániel lezárta az ülést.

A Testület az ülést 2022. április 05. 12 óra 46 perckor befejezte.

K.m.f.

Berg Dániel sk  
elnök

  
Dr. Bíró Zsolt  
bizottság tagja, hitelesítő



Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat  
Alpolgármester

Telefon: 346-5551  
Fax: 346-5431

2. sz. melléklet

I/3316-5

I/ /2022.

## Jegyzőkönyv

**Készült:** a Képviselő-testület 318/2020. (X.29.) határozatával létrehozott **Margit-negyed Döntés-előkészítő és Tanácsadó Testület (továbbiakban: Testület)**

**2022. május 3. 10 óra 10 perckor** megtartott **rendes** ülésén.

**Helyszín:** 1027 Budapest, Margit körút 54.

### Jelen vannak:

Berg Dániel	Bizottság elnöke – alpolgármester
Besenyei Zsófia	Bizottság tagja – képviselő
Ongjerth Dániel	Bizottság tagja – szakmai partner
Dr. Tas Krisztián	Bizottság tagja – szakmai partner
Vámos Ágnes	Bizottság tagja – szakmai partner
Dévényi Tamás	Bizottság tagja – szakmai fővédnök
Csanádi-Szikszay Györgyi	Bizottság tagja – szakmai partner
Dr. Bíró Zsolt	Bizottság tagja – képviselő

### Meghívottként részt vesz:

Csejdy Borka	Margit-negyed projektmenedzser
Janota Orsolya	Margit-negyed projektmenedzser
Kerényi Gyula	polgármesteri koordinátor
Szabó-Bartha Nikolett	jegyzőkönyvvezető

Berg Dániel, a Testület elnöke határozatképesnek ítélte az ülést, ezért 10 óra 10 perckor megnyitotta azt.

Az elnök javaslatot tett, hogy Vámos Ágnes legyen a jegyzőkönyv hitelesítője.

A Testület a jegyzőkönyv hitelesítőjének Vámos Ágnes egyhangúlag megszavazta.

Az elnök szavazásra bocsátotta a napirendet.

A Testület a napirendet egyhangúan elfogadta.



57



A pályázati kérelmeket Csejdy Borka ismertette.

### 1. napirendi pont

Margit körút 36. szám alatt található raktárhelyiség kérelmének vizsgálata

Az ingatlan egy 8 nm-es helyiség, amely az épület lépcsőházában helyezkedik el. Korábban már volt egy érdeklődő, aki körmös szalon szeretett volna nyitni. A Főépítésszel egyeztetésre került az ingatlan OTÉK szerinti megfelelősége, ez alapján az ingatlan huzamos tartózkodási időre alkalmatlan, így a körmös szalon működtetése a helyiségben nem lehetséges.

2022.03.31-én érkezett be Szabó-Freitag Zsófia pályázata. A Pályázó az épületben lakik. A tárgyi ingatlant raktárként kerékpártárolásra kívánja használni.

A kérelmet a tagok megtekintették. Az ingatlanra készült értékbecsülés. A közös költség 1320 Ft.

Berg Dániel: a városvezetés részéről támogatandónak tartja.

Bessenyei Zsófia: szerint ideális, hogy az épületben lakó vennék ki a helyiséget, mert így idegenek nem mászkálnak be az házba. Megjegyzi, hogy a helyiség adottságai miatt leginkább raktár hasznosítására alkalmas, így támogatja a kérelmet.

A tagok tisztázzák, hogy a jelenlegi Kérelmező nem kért kedvezményt.

Kerényi Gyula: megjegyzi, hogy a pályázati terület technikai adottságai miatt mindenki igényli a kedvezményt, mert jelenleg a honlap kialakítása így van megoldva. A hiba jelenleg technikai okok miatt nem kiküszöbölhető, de hamarosan megoldódik a probléma, a terület módosításra kerül.

Dévény Tamás: esztétikai okok miatt nem tartja megfelelő iránynak a lépcsőházi kis helyiségek ilyen jellegű hasznosítását. A tákolt, utólagos kialakított helyiségek megszüntetése szükséges. Javasolt a rácsos kialakítás, vagy a helyiség megszüntetése.

Berg Dániel: esztétikai alapon egyetért, de gazdasági szempontból nem javasolja a lebontást, mert magas bontási költségekkel járna.

Tas Krisztián: hosszú távú stratégiaként kellene alkalmazni a megfelelő esztétikai kinézetet, illetve megszüntetni az ilyen helyiségeket. A jelenlegi státusz alapján, az esztétikai okok miatt való visszalépés a bérbeadástól nagyon rossz kommunikáció lenne a Pályázó felé.

Dévényi Tamás: hosszú távon nem cél a tákolt helyiségek fenntartása, javasolja a kisbérleti díjú helyiségek megszüntetését, illetve esztétikus átalakítását.

Kis bérleti díjú, kis alapterületű tákolt helyiségek megszüntetése lenne szükséges.

A városfejlesztő felé kérés, hogy az ilyen jellegű helyiségeket mérje fel.

**Az elnök szavazásra bocsátja a kérelem támogatását.**

***Megállapításra kerül, hogy 6 igen szavazattal és 1 tartózkodás mellett többséget nyert***

CA



## 2. napirendi pont

Kapás utca 46. szám alatt található üzlethelyiség kérelmének vizsgálata.

Korábban az ingatlan meghirdetésre került, ahol a pályázatot egy menetes pékség nyerte el, de a benyújtás során nem tartották határidőket, illetve a járványhelyzet is befolyásolta a Pályázó lehetőségeit.

Kis Mónika közeli lakos kézzel írott pályázatot nyújtott be, melyet később kiegészített.

Ez egy 16 nm alapterületű helyiség. Körülbelül egy évvel korábban készült értékbecsülés, mely során nettó 80.000 Ft bérleti díj került megállapításra.

A Pályázó gyógypedikúr szalont szeretne kialakítani, mely a környéken hiány tevékenység.

A pályázattal az a probléma, hogy hivatalosan nem lett meghirdetve.

Berg Dániel: a Pályázó ismert, aktív tagja a közösségnek, illetve a tervezett tevékenység valóban hiánytevékenységnek számít. A Városvezetés támogatandónak találja ezt a kérelmet.

Dévényi Tamás: a helyiség nagy ablak portállal rendelkezik, így nem támogatja a helyiség kialakítását, mert a tervezett tevékenység jellegéből adódóan nem lehet a kirakatban végezni. Ebből kifolyólag ismét lesz egy olyan kirakat, amit beragasztanak, illetve eltakarnak. A helyiségben, olyan funkció kialakítására lenne szükség, mely megfelel a helyiség adottságainak. Nagyon kevés kirakatos üzlet van a kerületben.

Bessenyei Zsófia: az helyiség korábban évtizedekig virágüzlet volt, de betegség miatt visszaadták a helyiséget a korábbi bérlők. Körülbelül 1 éve üresen áll. Egy kirakat van, egy bejárati ajtóval, nem nagy helyiség. Korábban a tagok helyszíni bejárás alkalmával megtekintették a helyiséget.

Berg Dániel: feltételként meg lehet szabni, hogy esztétikailag megfelelő kinézetű legyen a kirakat.

Bessenyei Zsófia: a tevékenység óriási hiánypótlás lenne. A nyugdíjasklub tagjai nagy igénye van erre, nagy segítség lenne a számukra.

Bíró Zsolt: eljárási szempontból nem megfelelő a pályázat. A korábban benyújtott pályázat során két pályázó közül választották ki a mentes pékséget, a másik pedig egy fagyizó lett volna. A fagyizó beadott pályázata elutasításra kerül, pedig az is megfelelt volna. A helyiség nem került meghirdetésre, a Pályázó nem a hivatalos módon nyújtotta be a kérelmét.

Tass Krisztián: egyetért a Bíró Zsolt érvelésével. A helyiséget a honlapon meg kellene hirdetni, mert erre a helyiségre többen pályáznának.

Bessenyei Zsófia: támogatta a mentes pékség ötletét, de a pályázó nem tartotta a határidőket.

Berg Dániel: szerint nagyon megosztó a helyiség.

Dévényi Tamás: javasolja, hogy a helyiség ismét legyen meghirdetve. Kérdésként felmerül, hogy miért nem lett egy éve meghirdetve a helyiség?

GM





Csejdy Borka: jelezi, hogy az előző Pályázó határideje 1,5 hónapja járt le, ezért nem hirdették meg ismét a helyiséget.

Vámos Ágnes: kérdése, hogy nem lehet e a helyiséget kialakítani úgy, hogy az esztétikailag is megfelelő legyen?

Berg Dániel: Városképileg szabályozhatják az üzlet utcafronti megjelenését.

Dévényi Tamás: álláspontja szerint nem lehet az ilyen típusú helyiséget utcafronti portállal megfelelően kialakítani.

Csanádi-Szikszay Györgyi: szerint gyógypedikűr tevékenységre egy belső udvarból nyíló helyiség alkalmasabb lenne.

**Az elnök szavazásra bocsátja a kérelem támogatását.**

***Megállapításra került, hogy 2 igen, 2 nem és 3 tartózkodás mellett nem támogatja a kérelmet.***

**Az elnök szavazásra bocsátja, hogy a tárgyi üzlethelyiséget hirdessék meg újra.**

***Megállapításra került, hogy 7 igen mellett többséget nyert.***

### **3. napirendi pont**

A Margit körút 58. szám alatt két helyiség található,

Két önkormányzati helyiség van, Mindkettő meghirdetésre került. Külön-külön érkeztek be a pályázatok. Korábban is meghirdetésre kerültek az ingatlanok, azonban akkor nem érkezett egy pályázat sem.

Az első helyiség 48 nm alapterületű, melyre Varga Annamária (fenntartható ruhamárka) nyújtott be pályázatot. A Pályázó stúdió műhelyet szeretne nyitni. Még nem látta az ingatlant a kérelmező, jelenleg nem lehet elérni őt.

Bíró Zsolt fontosnak tartja az ingatlan megtekintést. A múlt heti testületi döntés értelmében az önkormányzat kedvezményt tud biztosítani, amennyiben felújítást hajt végre a bérlő, így az ingatlanok megtekintése nagyon fontos.

Dévényi Tamás: alapelvnek tekinti, hogy az ingatlan pályázás előtt meg kell tekinteni. A pályázat feltételének kellene lennie a megtekintést

Csejdy Borka: hivatalosan is csak az pályázhat, aki megtekinti az ingatlant. Jelenlegi s ez a szabály.

Berg Dániel: a pályázat jelen formában érvénytelen, mert nem a szabályok szerint járna el a testület, ha támogatná.

Dévényi Tamás: Jó a funkciónak találja.

Bíró Zsolt: Nagyon fontosnak tartja a helyiség állapotának megtekintését, mert nagyban befolyásolja a bérleti szerződés megkötésének feltételeit.





Bessenyei Zsófia: a pályázatot jónak találja. Az ingatlanhoz még nincs ingatlanbecslés. Piaci alapon ki lehetne adni az ingatlant.

Csanádi-Szikszay Györgyi: a honlap felületére tesz javaslatot arra, hogy időpontot kellemen foglalni, csak úgy lehet beadni a kérelmet. Ne lehessen választani a megtekintés között.

Csejdy Borka: a honlap átalakítás alatt áll.

Kerényi Gyula: szerint az eddig benyújtott pályázatok esetében nem jellemző, az, hogy a pályázók nem tekintenek meg az ingatlanokat. A honlap módosítása során azt javasolja, hogy legyen egy olyan funkció, ahol, nyilatkozni kelljen az ingatlan megtekintéséről.

Janota Orsolya: A pályázat leírásában szövegesen szerepel, hogy kötelező az ingatlanokat megtekinteni, illetve fel van tüntetve az időpontjának menete is.

Berg Dániel: tájékoztatja a testülete, hogy hivatalos teendői miatt hamarosan el kell mennie. A testület vezetését Bessenyei Zsófiának fogja átadni.

Bíró Zsolt: javasolja ismételten legyen bírálattal a kérelem, akkor ha a Pályázó megtekintette az ingatlant.

Tass Krisztián: támogatást javasol, de csak abban az esetben, ha a Pályázó megtekintést követően is fenntartja a pályázatát.

Bíró Zsolt: szükséges, hogy tudják, hogy milyen mértékű felújítást szeretne a Pályázó végrehajtani.

**Az elnök szavazásra bocsátja a kérelmet az alábbi feltétellel: Az ingatlant a Pályázónak szükséges megtekinteni, valamint azt követően a pályázat fenntartását vállalja a Pályázó, úgy támogatható a kérelem.**

***Megállapításra került, hogy 7 igen mellett többséget nyert.***

Berg Dániel kéri, hogy a Pályázókat tájékoztassák a Testület döntéseiről.

#### **4. napirendi pont**

A Margit körút 58. szám alatt található 116 nm alapterületű helyiség, mely belső udvarról nyílik. A helyiség korábban pártirodaként funkcionált. A pályázó Horváth Miklós, aki asztalos műhelyet és boltot szeretne nyitni. Nem látta az ingatlant, nem lehet őt elérni.

Dévényi Tamás: a tervezett tevékenység zajjal jár. A társasházi közös képviselővel egyeztetni kell, hogy a lakóközösség támogatja-e a helyiség ilyen célú hasznosítását.

Bessenyei Zsófia: A nyitva tartást megadta a pályázó, de mi van ha nyitvatartási időn túl hangos tevékenységet végez. A nyitvatartási időn kívül tevékenységet végez, akkor nyilatkoznia kell, hogy mennyire hangos a tevékenység, illetve hogy az esti órákban nem végez hangos tevékenységet.



Tass Krisztián: megjegyzi, hogy raktár, műhely és bolt kialakítását tervezi a Pályázó  
Bíró Zsolt: szükséges megtekinteni az ingatlant. Ipari tevékenységet társasház  
területén nem a legszerencsésebb megvalósítani. Az üzlet jelleg miatt nem szerencsés  
a belső udvari elhelyezkedés. Javaslat, hogy az előző helyiséghez hasonlóan  
feltételhez szükséges kötni a döntést.

**Az testület részéről a napirendet elnapolják, míg a társasházat is megkérdezik  
a tervezett tevékenységről.**

***Megállapításra került, hogy 7 igen mellett többséget nyert.***

10:43 a testület vezetését Berg Dániel elnök átadja Bessenyei Zsófia képviselő  
részére.

#### **5. napirendi pont**

A helyiség Margit krt. 7. szám alatt található. A kérelem a margitnegyed.hu oldalon  
érkezett be. Kovács Krisztián korábban is nyújtott be pályázatot, jelenleg raktár  
funkciót szeretne kialakítani a tárgyi ingatlanban. A Frankel Leó 21-23. szám alatti  
ingatlanra is nyújtott be kérelmet egy ingatlanra. Ebbe a helyiségbe a nem jutottak  
be, mert a közös képviselő lezárta a helyiséget. Mindkét ingatlan megfelelne nekik,  
de csak a Margit körüti ingatlant tudta megtekinteni.

Bessenyei Zsófia: a Pályázó csak egy ingatlant szeretne. Támogassuk a megtekintett  
ingatlant. A Frankel Leó úti ingatlan problémáját minél hamarabb szüksége rendezni.  
Bíró Zsolt: egyetért Bessenyei Zsófia javaslatával. Milyen hosszú távon tervezi a  
raktározást? Mert ennél a helyiségnél is fennáll, hogy a lépcsőházban található  
kevésbé esztétikusan kialakított helyiségről van szó. A lift mellett található műanyag  
lambériás helyiségről van szó.

Tas Krisztián: a tárgyi helyiség nagyobb átalakítást nem igényel. Határozatlan idejű  
szerződést lehet kötni az ingatlanra és amennyiben a helyiség megszüntetése merül  
fel, akkor szerződést lehet bontani a bérlővel.

Bessenyei Zsófia: A helyiség bérbe adható, amennyiben a helyiség megszüntetése  
mellet dönt az Önkormányzat, úgy a bérleti szerződés megszüntethető.

Bessenyei Zsófia szavazásra bocsátja a Margit körút 13. szám alatti ingatlan  
bérbeadásának támogatását.

***Megállapításra került, hogy 5 igen szavazattal, és 1 tartózkodás mellett többséget  
nyert.***

Bessenyei Zsófia szavazásra bocsátja a Frankel Leó út 21-23. szám alatti ingatlan  
nem bérbeadását.

10



***Megállapításra került, hogy 6 igen mellett többséget nyert.***

**6. napirendi pont**

Függőben lévőben lévő ingatlan kérelmekről való tájékoztatás

**Érintett ingatlanok:**

Margit körút 28-32. 13535/0/A/2 Hrsz.  
Keleti Károly utca 11/a. 13295/10/A/3 Hrsz.  
Bem rakpart 54. 13477/0/A/2 Hrsz.  
Jurányi utca 4. 13720/2/A/22 Hrsz.  
Jurányi utca 6. 13720/3/A/1 Hrsz.  
Margit körút 22. 13525/0/A/2  
Frankel Leó út 36. 14494/1 (26) + Frankel Leó út 36. 14494/1 (25)  
Vitéz utca 18. 13810/0/A/1  
Frankel Leó út 21-23. 14484/0/A/2 Hrsz.  
Keleti Károly utca 9. 13295/11/A/110 Hrsz.  
Bem rakpart 50. 13482/2/A/1  
Bem rakpart 51. 13481/0/A/2

Kerényi Gyula tájékoztatta a tagokat, hogy az Önkormányzat az ingatlanok bérbeadásának a Testületi döntéssel elfogadott vagyonrendelet alapján változtatni fog az eljárásrendeken, az ingatlanok meghirdetésének formáján.

***Bessenyei Zsófia szavazásra bocsátja, hogy a tagok tudomásul vették a tájékoztatást.***


***Megállapításra kerül, hogy 6 igen szavazattal egyhangú***

Bessenyei Zsófia lezárta az ülést.

A Testület az ülést 2022. május 3. 11 óra 46 perckor befejezte.

K.m.f.

.....  
Berg Dániel sk  
elnök

  
.....  
Vámos Ágnes  
bizottság tagja, hitelesítő

A 3. számú melléklet az értébecslést végző cég korlátozó feltétele miatt nem nyilvános