

ELŐTERJESZTÉS

A Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Gazdasági és Tulajdonosi
Bizottságának 2023. október 25-i rendes ülésére

Előterjesztő: Vagyonhasznosítási és Ingatlan-nyilvántartási Osztály
dr. Baksa Zsuzsanna osztályvezető

Tárgy: A Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat tulajdonában álló és a Margit-negyed területén található nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadása – 1027 Budapest, Kapás u. 46. földszint (hrs. 13655/0/A/2)

Készítette: Szabó Viktória

Ügyszám: XV/138/2023

Tisztelt Bizottság!

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 (továbbiakban: **Vagyonrendelet**) 40. § (2) bekezdése az alábbiak szerint rendelkezik:

„(2) 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 Margit-negyed területi lehatárolását a jelen rendelet 4. melléklete tartalmazza.”

Az alábbi táblázat tartalmazza a meghirdetés alatt a Margit-negyedhez tartozó Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat kizárólagos tulajdonát képező üres, nem lakás céljára szolgáló helyiségre benyújtott bérbevételi kérelmet, az ingatlan adatait, műszaki állapotát, a bérleti díjat és az esetleges egyéb költségek összegét:

Ingatlan adatai	Kérelmező	Bérbevétel célja	Kérelem elő-terjesztés időpontja	Műszaki állapot	Bérleti díj, egyéb költségek
1027 Budapest, Kapás u. 46. földszint 13655/0/A/2 16 nm üzlethelyiség	Ricsovics Kinga e.v.	Használt ruha értékesítés	2023.10.02.	<p>Az ingatlan széles utcai kirakattal rendelkezik, a bejárata közvetlenül a Kapás utcáról nyílik. A portál szerkezete megfelelő állapotú. Az ingatlan villany-víz-csatorna közműkapcsolattal és mérőórákkal rendelkezik. A fűtést a társasház rendszere biztosítja. A padló kőburkolatú, a falak festettek, a vizesblokkban csempével borítottak.</p> <p>Az ingatlan hátsó részében egy vizesblokk került kialakításra, melyben wc, kézmosó és falikút található.</p> <p>Az ingatlan beépített bútorokkal és beépített mennyezeti világítással rendelkezik.</p>	<p>bérleti díj nettó 90.000 Ft/hó +ÁFA (értékelve, mint üzlethelyiség)</p> <p>közös költség: 7.000.- Ft/hó</p> <p>vízórás + fűtés 4.500.- Ft/hó</p>

A fenti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérleti díjára vonatkozó, az Immowell 2002 Kft. által elkészített szakvélemény, továbbá a benyújtott pályázat, és mellékletei a SharePoint rendszerbe feltöltésre kerültek.

A MNDTT javaslatát az alábbi táblázat tartalmazza (1. sz. melléklet):

Ingatlan címe	hrsz.	Pályázó, kérelmező	Indokolás
1027 Budapest, Kapás u. 46. földszint	13655/0/A/2	Ricsovics Kinga e.v.	5 egyhangú nem szavazat

Ricsovics Kinga e.v. bérbevételi kérelme 2023. október 2-án kelt és október 6-án érkezett a Központi Ügyfélszolgálatra. A helyiséget Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Gazdasági és Tulajdonosi Bizottsága a 257/2023. (X.2.) határozatával a Csóka Wine and Gastro Kft. részére bérbe adta (2. sz. melléklet).

Mivel egy ingatlan nem adható több bérlő részére bérbe, a beérkezett kérelemről a Bizottságnak döntenie szükséges.

A Bizottságnak a döntésre a Vagyonrendelet 6.§ (2) bekezdése, 25. § (2) bekezdése a) pontja, az önkormányzat Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 13/1992. (VII. 01.) Budapest Főváros II. kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének önkormányzati rendelete (SZMSZ) 52. § (5) bekezdése a) pontja, 11. melléklet 1.2.12. és 1.2.14. alpontjai adnak felhatalmazást.

A határozat meghozatalához egyszerű többség szükséges.

Határozati javaslat

A Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság **úgy dönt**, hogy a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat a tulajdonában álló, Budapest II. kerület, belterület **13655/0/A/2 hrsz.-on** nyilvántartott, természetben **1027 Budapest, Kapás u. 46. földszint** alatt található, **16 m²** területű, **üzlethelyiség** megnevezésű ingatlant **Ricsovics Kinga e. v.** (székhely: 1034 Budapest, Zápor u. 16/b. I. 4., adószám: 59457129-1-41) részére – a Margit-negyed Döntés-előkészítő és Tanácsadó Testület javaslatát figyelembe véve – **nem adja bérbe.**

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

Felelős: Polgármester útján dr. Baksa Zsuzsanna a Vagyonhasznosítási és Ingatlan-nyilvántartási Osztály vezetője

Határidő: 30 nap

Budapest, 2023. október 17.

Örsi Gergely
Polgármester megbízásából eljárva



dr. Baksa Zsuzsanna
osztályvezető

Mellékletek:

1. sz. melléklet: 2023.10.16-i MNDTT jegyzőkönyv
2. sz. melléklet: 257/2023. (X.2.) sz. GTB kivonat
3. sz. melléklet: Bérbevételi kérelem
4. sz. melléklet: Értékbecslés
5. sz. melléklet: Egyéni vállalkozó - nyilvántartás
6. sz. melléklet: Tulajdoni lap

Jegyzőkönyv

Készült: a Képviselő-testület 318/202. (X.29.) határozatával létrehozott **Margit-negyed Döntés-előkészítő és Tanácsadó Testület (továbbiakban: Testület)**

2023. október 16-án, 15 óra 07 perckor megtartott rendes ülésén

Helyszín: II. kerületi önkormányzat (1024 Budapest, Mechwart liget 1.) földszinti nagy tárgyalója

Jelen vannak:

Dévényi Tamás	a bizottság alelnöke, szakmai partner, szakmai fővédnök, az ülés levezető elnöke
Besenyei Zsófia	a bizottság tagja, önkormányzati képviselő
Osvárt Andrea	a bizottság tagja, közösségi fővédnök
Tas Krisztián dr.	a bizottság tagja, szakmai partner
Vámos Ágnes	a bizottság tagja, szakmai partner
Biró Zsolt dr.	a bizottság tagja, önkormányzati képviselő (15:24-kor csatlakozott az üléshez)

Meghívottként részt vesz:

Bakos-Pálincás Judit	projekt referens, a MN projekt operatív vezetője
Baksa Zsuzsanna dr.	osztályvezető, Vagyonhasznosítási és Ingatlan-nyilvántartási Osztály
Szabó Viktória	MN projekt referens, Vagyonhasznosítási és Ingatlan-nyilvántartási Osztály, jegyzőkönyvvezető

Dévényi T.: Megkezdjük az MNDDT október 16-i rendes ülését. Két tagunk elméletileg online fog részt venni majd az ülésen, de most is határozatképes az MNDDT. Elkezdhetjük ülésünket. Először is egy jegyzőkönyv hitelesítőt kell felkérni. Szeretne valaki esetleg jegyzőkönyv hitelesítő lenni?

Vámos Ágnes jelentkezik, elvállalja.

Dévényi T.: Rendben, köszönjük szépen Ági.

A testület a jegyzőkönyv hitelesítőjének Vámos Ágnest megszavazta.

Dévényi T.: Következő feladatunk az, hogy a napirendi pontokat elfogadjuk. Gondolom mindenki megnézte, kérem, van-e valakinek megjegyzése, elfogadjátok-e?

Dévényi Tamás kérdésére a résztvevő tagok egyhangúan, öt igen szavazattal elfogadják a napirendi pontokat.

Dévényi Tamás ismerteti az első számú napirendi pontot.

I. napirendi pont: Új bérbevételi kérelmek bemutatása

- a. Bem rakpart 50. (hrsz. 13482/2/A/1) - ART ESCAPE KFT. – képviselő: Görög László
- b. Bem rakpart 51. (hrsz. 13481/0/A/2) - ART ESCAPE KFT. – képviselő: Görög László

Dévényi T.: Bem rkp. 50. és 51. ugyanannak a Görög László által képviselt ART ESCAPE Kft-nek lenne a bérleménye, ha megszavazzuk. Krisztián mondj kérlek pár információt.

Tas K.: A két ingatlan együtt mozognak, egyikben vannak a közművek, együtt hasznosíthatóak. Egybe vannak nyitva fizikailag, két különböző társasház alatt vannak, ezért két albetétként szerepel. Szociális tartózkodó volt korábban, huzamosabb emberi tartózkodásra régebben alkalmas volt. Felújítandó a műszaki állapota, közművek vannak. Elmúlt időszakban nem volt túl nagy érdeklődés, leszámítva az ART ESCAPE Kft-t, Görög urat és Hervé urat, ismert képzőművészek az érdeklődők. Lóránt a nagy formátumú köztéri szobrairól ismert. Álladó alkotóteret szeretnének kialakítani itt a művésztsáival. A kérelemben szereplő módon workshopokat is szeretnének itt tartani. Piaci bérleti díjon folyt a bemutatás és az előzetes konzultáció. Illeszkedik a MN profiljába. Nem látok olyan problémát, ami miatt ne kellene őket támogatni.

Dévényi T.: Külön kell szavaznunk a két ingatlanról, de a GTB felé jelezni szükséges, hogy együtt kell kezelni a két ingatlant, értelmetlen különválasztani. Van-e észrevétele, hozzáfűzni valója valakinek? Nyilvánítsunk véleményt! Ki támogatja, hogy az ingatlanokat ART ESCAPE bérelhesse ki?

Dévényi Tamás szavazásra bocsátja az egyes ingatlanokat, egyenként:

Bem rkp. 50. - 5 egyhangú igen, teljes támogatottság

Bem rkp. 51. - 5 egyhangú igen, teljes támogatottság

Dévényi Tamás a szavazás alapján bejelenti, hogy az MNDDT mindkét ingatlant, a Bem rkp. 50. és a Bem rkp. 51. esetében a GTB számára javasolja, hogy az ART ESCAPE Kft. bérelhesse ki.

c. Csalogány u. 55. (hrsz. 13710/0/A/1)

- i. Olimpicafé Kft. – tulajdonos: Kovács Péter
- ii. Sajtós Zoltán

Dévényi T.: Két bérlőjelölt van az ingatlanra. Átadom a szót ismét Krisztiánnak.

Tas K.: Régen fodrász cikk raktár volt. Voltatok arrafelé valamennyien személyesen is valószínűleg. Széna tér felőli oldalon van, egy vasajton lehet lejutni. Van egy másik is, amit árutovábbítási ajtóként használtak korábban. Raktározási funkcióra alkalmas, viszonylag nagy alapterületű. Műszakilag komoly felújítási igénye van. Nagyobb esőzésnél bejut a víz a volt Volán busz pihenő alatti részen, lesz vele munkája a leendő bérlőnek.

Két érdeklődés volt az ingatlanra. Az egyik az Olimpicafé Kft., akik a Volánbusz pihenőnél reggeliző helyet nyitottak. Pontosabban az utolsó simításoknál tartanak jelenleg. Színvonalas a beruházás, tőkeerős cégnak tűnik. Folyamatos raktározási lehetőséget szeretnének, ami kiszolgálja ezt a vendéglátóhelyiséget, majd a későbbiekben kis pék műhelyt terveznek. Ehhez szakhatósági engedélyek szükségesek, részleges rendeltetésmód váltásra lesz szükség. Mindezzel tisztában vannak. Ez nem a teljes területre fog vonatkozni.

Korábban Sajtós Zoltán érdeklődött az ingatlanra. Self-storage kialakításánál és nyitásánál fontos szempont, figyelembe kell venni a kipakoláshoz szükséges parkolási igényt. Lehesse az ügyfeleknek parkolni az ingatlannál, a folyamatos ki-be pakolás idejére. Kevésbé ideális erre a célra. Az Olimpicafé részére magasabb bérletidíjon adható bérbe a későbbiekben. Sajtós úrral több ingatlant is megnéztünk, többek között a Szász K. u. 3-5-öt is. Személyes véleményem, hogy az Olimpicafé lenne az ideálisabb bérlő ide. Sajtós urat pedig a Szász K. 3-ban látnánk szívesebben, tevékenységének megfelelő lenne. De azt majd kibontjuk majd akkor, ha bead oda kérelmet.

Dévényi T.: Van-e észrevétele valakinek?

Besenyei Zs.: Pont ezt szerettem volna mondani, amit Krisztián is mondott, pont ezért, mert van egy ingatlanuk, amivel foglalkoznak és nem csak raktározásban gondolkodnak. Van távlati elképzelésük és a Széna téren ez a tevékenység alkalmas.

Dévényi T.: Nagyon egyetértek vele. Ma kaptam a főépítész úrtól egy levelet. Kültéri árnyékolót szeretnének elhelyezni, a kerület nem támogatja a fix kivitelt, a karos megengedett. A megújult Széna tér felőli oldalra egy olyan portál beépítést csináltak, ami nem illik oda, ami azt jelenti, hogy nem ér le a földig a kirakat. Amúgy is szerettek volna oda tenni egy padot, ezt most úgy alakítják ki, hogy eltakarja a vakolt mellvédet. Optikailag megfelelő lesz. Szerintem ez egy olyan hely, ahol jó lenne, ha lenne ingatlanon kívüli élet, van is rá hely. Egyetértek mindkettőtökkel, hogy ez a funkció ide való és van távlati cél a hely használatára.

Tas K.: Széna tér esetében jó lett volna, ha a tervező szellősebbre, szélesebbre hagyja a járda szakaszt, hogy ki lehessen ülni. Behatárolja, hogy hova lehet asztalt és széket kitenni.

Besenyei Zs.: Úgy tudom, nem biztos, hogy így van, azért van így ez a széles sáv, mert a tűzoltóknak hiányzott a felvonulási terület.

Tas K.: Jó lenne, ha bekerülne a köztudatba a tervezői oldalról is, hogy hol vannak önkormányzati helyiségek. Kommunikáljon a két divízió egymással. Tulajdonos és várostervező is a kerület egyben, cél lehetne, hogy az optimumot tudják kihozni.

Vámos Á.: A Csalogány utca felé eső részen nagy placc van. Jó lenne, ha egyszer a benzinkút helyett más lenne ott.

Dévényi T.: Emlékezhettek régebben szorgalmaztam, hogy láthassuk a tér tervét. Optimális lenne, ha a benzinkút elkerülne onnan, de az beláthatatlan idő, és az út továbbra is ott marad. Az lenne jó, ha a parkra nézne a kiülő terasz. Sokkal jobb lenne virágokat nézni, mint autókat.

Köszönöm. Ha nincs több kérdés, akkor szavazásra bocsátom, melyikük kapjon lehetőséget a szerződéskötésre. Ki támogatja az Olimpicafé Kft-t?

Dévényi Tamás szavazásra bocsátja egyenként a bérbevételi kérelmeket.

Dévényi Tamás a szavazás alapján bejelenti, hogy az MNDTT 5 egyhangú támogatás mellett, az Olimpicafé Kft.-t támogatja első helyen a GTB részére a szerződéskötésre.

Tas K.: Csináltunk olyat korábban, hogy rangsort állítottunk fel. Ha nem lenne az Olimpicafé, akkor a Sajtós féle funkciója is érvényes lehetne. Ha valamilyen oknál fogva nem jönne össze a szerződéskötés.

Dévényi T.: Akkor ki támogatja első helyen Sajtós Zoltánt?

Dévényi Tamás a szavazás alapján bejelenti, hogy az MNDTT 0 szavazattal nem támogatja Sajtós Zoltán kérelmét.

Besenyei Zs.: Nekem egy ügyrendi kérdésem lenne, hogy a korábbiak szerint, most meg kellene kérdezni, hogy tartózkodunk-e?

Dévényi T.: Igen, most kérdezem és folytatom. Második helyen javasoljuk-e Sajtós Zoltán kérelmét, ha meghíúsul az Olimpicafé Kft. szerződéskötése?

Dévényi Tamás a szavazás alapján bejelenti, hogy 5 egyhangú szavazattal, abban az esetben, ha nem kerül az Olimpicafé Kft.-vel szerződés megkötésre, akkor Sajtós Zoltán részére nyitott a lehetőség és támogatja az ő szerződéskötését.

d. **Kapás u. 46. (hrsz. 13655/0/A/2) - Ricsovic Kinga e.v.**

Dévényi T.: Nagy portálos kis üzlet, ahova későn nyújtott be sajnós bérbevételi szándékot a jelentkező, mivel az előző MNDTT-n javasoltunk bérlőt az ingatlanra és már GTB határozat is született róla.

15:24-kor Bíró Zsolt megérkezett az ülésre.

Dévényi T.: Nincs más lehetőségünk, mint most egy nemleges szavazást lebonyolítani. Mindenki így gondolja, ugye?

Zsoltnak összefoglalva, annyi történt eddig, hogy az a. és a b. pontban egy jelentkező van, mindenki támogatta. A c. pontnál pedig Olimpicafe került első helyen javasolt státuszba, második helyen Sajtós Zoltánt javasoljuk szerződéskötésre. Most vagyunk a d. pontnál. GTB határozat van róla, szerződéskötés alatt áll a Csóka Wine and Gastro Kft., így csak elutasítani tudjuk.

Dévényi Tamás szavazásra bocsátja Ricsovic Kinga bérleti kérelmét, amelyet 0 szavazattal, egyhangúan nem támogatnak a tagok.

Bíró Zs.: Egy kiegészítésem lenne: Mivel bérlőkijelölési döntés van folyamatban az ingatlannal kapcsolatban, tegyük ezt egyértelművé, és ez legyen az indoklása a kérelem elutasításának.

Dévényi T.: Nincs bajunk a pályázat tartalmával, de jelenleg csak elutasítani tudjuk. Végeztünk az első napirendi ponttal. Köszönöm.

II. napirendi pont: Egyebek – szóbeli tájékoztatások

a. Tájékoztatás a feladatellátási szerződések alapján történő éves beszámolási kötelezettségről

Bakos-Pálincás J.: Öt MN-es bérlőnkkel van aktív feladatellátási szerződésünk, ők a Képező, Ispán Juci - Margitka Vintage & Art, Fekete Angelika által üzemeltetett Start Galéria, a Greenpeace által életre hívott Bolygó, és a Habitat. Az éves munkatervet és a beszámolókat az októberi képviselőterületi ülésre kívánjuk előterjeszteni. Az előterjesztés jelenleg belső egyeztetés alatt áll a Jegyzői titkársággal és Alpolgármester úrral. Az anyagok megérkeztek szabályosan, minden melléklettel, az előterjesztés elkészült. A héten postázásra kerül. A KT ülésen megismerhetőek lesznek.

Dévény T.: Mi lesz az utóélete ennek a jelentésnek?

Bakos-Pálincás J.: Elfogadásra kerül felterjesztésre a testületnek. Ha megszavazásra kerül, akkor az elfogadásról határozat kerül kiküldésre a partnernek, megismerhető lesz. Nyílt ülés, megismerhetők az anyagok.

Dévényi T.: Véleményem szerint ez a megismerhetőség kevés, ezt szeretném hangsúlyozni. A Budai Polgárban szerintem be kellene számolni tételesen arról, hogy melyik vállalkozás mit tett le az asztalra. Láss mindenki, hogy ténylegesen mit kapott a kerület, a kedvezményért cserébe. Judit szavaihoz van-e valakinek észrevétele?

Nincs észrevétele a tagoknak.

b. Dugattyús-ház pályázat

Bakos-Pálincás J.: Október 4-én meghirdetésre került a Dugattyús-pályázat, november 20-i beadási határidővel. Számos helyen megjelent. A kertület és MN honlapján is kint van. A múlt heti bejárásra nem jelentkezett senki. Véleményünk szerint azért, mert az első bejárás időpontja túl korai volt, nem terjedt még el múlt héten a pályázat híre, a második bejárásra már több érdeklődés van. Pl. felhívott a Kaptár tulajdonosa (nagy coworking iroda a magyar piacon), információt kértek. Vikinél is ketten érdeklődtek. Meglátjuk, hogy hányan fognak valóban anyagot beadni.

Dévényi T.: Azt szeretném kérdezni, hogy - a kiállítást láttam a kirakatokban, nagyon örülök neki, de kint van a portálon, hogy az ingatlan pályázható? Ki kéne tenni, feltűnően, villamosból is láthatóan.

Bakos-Pálincás J.: Melyik portálon? Egy másik kiállítási anyagunk van kint jelenleg a Metropolitan Egyetemen közösen a Dugattyús-házban. Ők koncepció terveket készítettek. A teljes anyag elérhető a MN honlapján. Megfontoljuk, hogy hogyan lehetne a frissen meghirdetett pályázati információt egy matricával a harmadik ablakba beilleszteni, és gyorsan legyártatjuk. QR kódot is létre lehet hozni a hirdetésre, köszönöm a javaslatot.

Besenyi Zs.: Láttam több "kiadó" matricát kihelyezve több ingatlanon.

Bíró Zs.: Nem voltam a legutóbbi ülésen. Jó lett volna az MNDTT ülésen megtárgyalni a Dugattyús-ház pályázatot. Elmondtam a GTB-n is, hogy nem láttam a korábbi ötletpályázat eredményét sem. Nem tudom, miért ez lett végül. Érdekes lett volna erről beszélni, hiányérzetem van. Lehetne tényleg mire építeni. Az ötletek egy táblázatban elküldésre kerültek, számomra több ötlet is szimpatikus lett volna. Jó lett volna az MNDTT-nek érdemi észrevételezési lehetőséget biztosítani, nem pedig utólag tájékoztatást kapni erről. A GTB-n nekem volt lehetőségem véleményezni, de a többi MNDTT tagnak nem.

Dévényi T.: Teljes mértékben egyetértek Veled.

Osvárt A.: Úgy emlékszem, hogy volt zsűri, mivel én is tagja voltam. Kijött egy eredmény, csak nem lett kifelé kommunikálva.

Bíró Zs.: Én nem láttam a jegyzőkönyvet a zsűri véleményével.

Dévényi T.: Feltételezem, hogy akik pályáztak, azok sem kaptak értesítést. Javasoljuk, hogy rendeződjön ez az ügy!

Osvárt A.: Azt szeretném kérdezni, hogy lesz a Dugattyús-pályázat még jobban hirdetve? Velem nem annyira jött szembe a hirdetés.

Bakos-Pálincás J.: Neves orgánumoknak kiment a múlt héten egy sajtónyilatkozat.

Dévényi T.: Jó lett volna ezt összefoglalni. Befelé és kifelé is jó lenne rendezni! Van valakinek ezzel kapcsolatban észrevétele?

Osvárt A.: Beírtam most a google news-ba, június óta nincs találat a Dugattyús-házra. Továbbá a Facebookon, ha megosztom a pályázatot nem jön fel fotó, nincs előnézeti kép beállítva a megosztáshoz. Fotó nélkül a hirdetés nem elég figyelemfelkeltő.

Bakos-Pálincás J.: A sajtóközleményt a 24.hu, 444, HVG, MTI, szóval széles réteg megkapta.

Osvárt A.: Nem ütötte meg valamiért az inger-szintet, valószínűleg. Ha nem jön fel a hirdetésben fotó, az nem jó a mai vizuális/virtuális világban.

Bakos-Pálinkás J.: Egyeztettem ezt Gyűlészi Andrissal. Ezt nem csak, mint MN kommunikációja kezeljük, hanem ennél nagyobb a kommunikáció, magasabb szintű.

Dévényi T.: Az MNDTT javasolja, hogy sokkal intenzívebb legyen a hirdetés és kérjük az előző pályázat klasszikus értelemben vett lezárását.

c. Beszámoló a közeljövőben megrendezésre kerülő eseményekről

Bakos-Pálinkás J.: Felkérem Andit, hogy a karácsonyi kirakat akcióról számoljon be.

Osvárt A.: Kiküldtük a felhívást az intézményeknek, október 6-ig lehetett jelentkezni.

Dévényi T.: Van új jelentkező?

Osvárt A.: 15 intézmény jelentkezett, azt hiszem ezekből egy új van. Elkezdtem ezek után a szabad kirakatokat felmérni.

Dévényi T.: Vannak gimnáziumok is?

Osvárt A.: Főleg óvoda és iskola van, és egy gimnázium. Elkezdtem a jelentkezőket összepárosítani a kirakatokkal. Várok még visszajelzéseket. Pl. a Sygma Catering jelezte, hogy a Margit utcában lévő Bookta-kávézóval is szívesen csatlakoznának. Jelenleg még mindig több a kirakat, mint az intézmény. Ma kaptam meg Fóris Johanna telefonszámát a Merek-től, beszéllek vele is a Margit krt. 54. csatlakozásáról. A héten mindenkivel szeretnék egyeztetni.

Bakos-Pálinkás J.: Tavaly fel volt állványozva a Margit krt. 54., és nem került az adventi időszakra elbontásra, ezért nem tudtuk használni.

Vámos Á.: A társasházak lakóit nem lenne érdemes megkérdezni?

Osvárt A.: Ma reggel beszéltem a Marit krt. 13. sz. alatti Társasház közös képviselőjével. Kissé felháborodva leszúrt a hölgy, mert tavaly a berepedt üveget kicserélték miattunk a vitrinjünkben, majd ezek után nem került feldíszítésre. Így idén nem kívánnak részt venni az akcióban. Beszéltem a Magyar Festők Társaságával is, akik a Margit krt. 25-be fognak költözni hamarosan. A karácsonyi kirakat akció lesz az első dolog, amit ott csinálni fognak, ők saját installációt készítenek majd, ahol a 2. kerületi festők képei lesznek kiállítva.

Dévényi T.: Közfeladatokat ellátó szerződéssel rendelkezőket megkerestük-e?

Osvárt A.: Igen. A Habitat egy napot tud a rendelkezésünkre bocsátani. Létra-, és egyéb szerszám használatot tudnak még oktatni.

Dévényi T.: A saját kirakatukat saját maguk lenne jó, ha díszítenék.

Bakos-Pálinkás J.: A Vízivárosi közösségi tér kirakatairól volt egyeztetés? Nagyon jól használható lenne, nagy üvegportál.

Bescenyei Zs.: Csak belógatva lehet.

Dévényi T.: Van még egy politikai háttérű, a Budai Zöldek.

Bíró Zs.: Véleményem szerint az önkormányzat pártirodába ne szervezzon be óvodát vagy iskolát.

Osvárt A.: Ez egy olyan pártiroda, ahol csak a plakátjaikat raktározzák.

Dévényi T.: Akkor miért a Margit krt-on van a raktáruk?

Bíró Zs.: Szögezzük le, hogy pártirodával ne kössön össze az önkormányzat se óvodát, se iskolát.

Bíró Zs.: Kérjük fel őket Magukat (Isd. Budai Zöldek) a saját kirakatuk karácsonyi díszítésére.

Dévényi T.: Kérjük fel őket, rendben.

Bíró Zs.: Tamással egyetérték azzal, hogy aki beköltözött, az csinálja meg, díszítse fel a sajátját.

Besenyei Zs.: Van ennyi szabad kirakatunk?

Dévényi T.: Ameddig van üres kirakat, addig oda irányítsuk az óvodákat, az iskolákat.

Dévényi T.: Főépítész úrral tettem egy sétát. Javaslom, hogy szervezzünk egy olyan napot, amikor létrákat biztosít az önkormányzat és tűnjön el, ami nem oda való az önkormányzati, kiadatlan portálokról. Kinek van hozzáfűzni valója?

Osvárt A.: Kérem az illetékeseket, hogy írjanak a CsereGsm-nek, Margit krt. 18. sz. alatt.

Baksa Zs.: Milyen alapon, mi a jogcím? A portál állapota és elhanyagoltsága településképi illetőség, azok nem mi vagyunk.

Dévényi T.: Ha kap egy levelet, lehet, hogy már az is elég.

Vámos Á.: Tamás, ilyenkor, amikor végigmentek a körúton a főépítésszel, abból lehetne egy cikk a Budai polgárban.

Besenyei Zs.: Pozitív dolgokat kiemelve.

Osvárt A.: A Margit krt. 22. és 11. esetében, nem tudna a Városfejlesztő felvonulni esetleg pár vödör festéssel?

Tas K.: Ennél azért jóval több dologra lenne szükség, pl. a színkód-egyeztetés, és társasházi hozzájárulás. Úgy gondolom, hogy fog érkezni értelmes jelentkezés a Margit krt. 22-re. A 11-el kapcsolatban szkeptikus vagyok, mert a kültéri rész helyrehozatalához szakember szükséges. Olyan ötletem lenne, hogy ebbe az üres, saját kirakatunkba Margit-negyedes ingatlanokról ismertetőket ki lehetne tenni, kb. mint egy ingatlaniroda.

Dévényi T.: A legjobb az lenne, ha megjelenne az összes Margit negyedes ingatlan, és pozitív üzenete lenne, ha ki lehetne tenni azt is, hogy mi kelt már el.

Osvárt A.: Mennyire bonyolítsuk túl?

Dévényi T.: Ha üveg mögé kerülne a tájékoztató, mint egy ingatlanirodai hirdetőfal, az lenne a jó.

Tas K.: A tájékoztatók az ingatlanok alapvető adataival lennének kint. De nem egyszerű a dolog, mert vékony nagyon az üveg, és ott lakatosmunka is szükséges.

Besenyei Zs.: Ez részletkérdés, nézzük meg, hogy lehet-e.

Dévényi T.: Olyan kirakatba kerüljön, amelyik állékony. Két legyet ütünk egy csapásra: pozitív tartalom jelenik meg és eggyel kevesebb üres kirakatunk lenne. Jó lenne, ha a villamosról is látható lenne. Legyen egy felelőse, aki nyomon követi az egészet. Rögzítsük az elvet.

Bakos-Pálincás J.: Krisztiánnal megbeszéljük. Nála van a kulcs. Ezek technikai kérdések. Újabb munkacsoport összeáll erre.

Dévényi T.: Mindenki el tudja fogadni?

Minden jelenlévő tag elfogadja, hogy MN ingatlanok kifüggesztésre kerülnek a Margit krt. 11. sz. alatti önkormányzati ingatlan kirakatába.

Önkéntes jelentkezés alapján a munkacsoport tagja lett: Bakos-Pálincás J., Dévényi T. és Tas K.

Dévényi T.: Van-e még esemény?

Osvárt A.: A Kincskeresős.

Bakos-Pálincás J.: Utolsó fázisban van a Kerület Kincsei, ami egy szabadtéri szabadulószoza, 10 állomással. Bejárjuk az egész MN-et, két- két és fél órás séta. Ingyenes, regisztrációhoz nem kötött, tíz feladványt fejtenek meg a résztvevők. Kult Kft. biztosít havonta kultúra utalványt, ami kisorsolásra kerül a feladványt elvégző csapatok között.

Dévényi T.: Van-e más rendezvény?

Bíró Zs.: Az egyik GTB előterjesztésben volt egy lista, az Egyenlő Bánásmódot a Gyermekeknek előterjesztésben, elég rossz helyen állt a Blitz galéria. Működik a Blitz galéria?

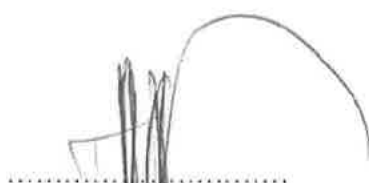
Besenyi Zs.: Működnek, én voltam három megnyitón ott.

Tas K.: A harmadik kiállításuk van jelenleg.

Dévényi T.: Korábban jeleztem, hogy nem megfelelő a közterület felé fordulásuk, a kirakatok takartak.

Bíró Zs.: A szeptemberi listán nyolc és fél millió forintos tartozásuk van. Ez azt jelenti, hogy kb. a megnyitó óta nem fizettek.


Dévényi Tamás megköszönte a tagok részvételét és 16 óra 03 perckor lezárta az ülést.



Dévényi Tamás

alelnök

K.m.f



Vámos Ágnes

a bizottság tagja, hitelesítő

**Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat
Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság
13/2023.**

KIVONAT
Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat
Gazdasági és Tulajdonosi Bizottságának
2023. október 2-i rendkívüli ülésén készült jegyzőkönyvéből

Napirend 1. pont

A Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat tulajdonában álló és a Margit-negyed területén található nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadása

Előterjesztő:

Gazdasági Igazgatóság, Vagyonhasznosítási és Ingatlan-nyilvántartási Osztály
dr. Baksa Zsuzsanna osztályvezető

**Budapest Főváros II. Ker. Önkormányzat Gazdasági és
Tulajdonosi Bizottságának 257/2023.(X.2.) határozata**

A Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság úgy dönt, hogy a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat a tulajdonában álló, Budapest II. kerület, belterület 13655/0/A/2 hrsz.-on nyilvántartott, természetben 1027 Budapest, Kapás u. 46. földszint alatt található, 16 m² területű, üzlethelyiség megnevezésű ingatlant a Csóka Wine and Gastro Korlátolt Felelősségű Társaság (székhely: 1131 Budapest, Dolmány utca 38. földszint 1. ajtó, cégjegyzékszám: 01-09-421150, adószám: 32381955-2-41, képviselő: Balla Ágnes Erzsébet ügyvezető) részére – a Margit-negyed Döntés-előkészítő és Tanácsadó Testület javaslatát figyelembe véve – **bor- és sör szaküzlet (magyar természetes és mikroborászok tételeivel) kialakításának és üzemeltetésének céljára határozatlan időre bérbe adja** azzal, hogy szerződő felek az 1993. évi LXXVIII. tv. (Lakástörvény) 43. § (1) bekezdésében foglaltak szerint hat hónapos felmondási időben állapodnak meg, mely tény a bérleti szerződésben rögzíteni kell.

A 34/2004. (X.13.) önkormányzati rendelet 40. § (3) bekezdése alapján a szerződés megkötésekor Csóka Wine and Gastro Kft-nek az Önkormányzattal szemben adó- vagy bérleti díjhátraléka nem állhat fenn.

A bérleti díj összege a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat 309-315/2020. (X.29.) és a 357/2020. (XI.30.) Képviselő-testületi határozatai, valamint az Immowell 2002. Kft. által 2023. augusztus 14-én elkészített értékbecslés alapján a 34/2004. (X.13.) önkormányzati rendelet rendelkezései szerint: 90.000,- Ft + a mindenkor hatályos jogszabályok szerinti ÁFA/hó, valamint a bérlet terhelő a mindenkori közös költség és a használatból egyúttjáró költségek megfizetése is.

A 34/2004. (X.13.) önkormányzati rendelet 40. § (4) bekezdése értelmében a „Helyiségbérleti szerződés megkötésének feltétele, hogy a bérlő 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 Bérlő 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 bérlői óvadék visszapótlási kötelezettség terhe mellett. A helyiségbérleti jogviszony megszűnésekor az óvadék a bérlő és a bérbeadó közötti elszámolást követően visszajár. A bérbeadó az óvadék összege után kamatot nem fizet.”

A bérlő vállalja a helyiség rendeltetésszerű használatra való alkalmassá tételét azzal, hogy az általa végzett munkálatok ellenértékének megtérítésére vagy bérbeszámításra semmiféle igényt nem tarthat és értéknövelő beruházást is saját kockázatára - megtérítési igény nélkül - végezhet. A bérlő bármilyen átalakítási, felújítási munkát csak a bérleti szerződés megkötését és a Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság jóváhagyó döntését követően, a bérbeadóval kötött külön megállapodás alapján végezhet, melyben szerepel mely munkák kerülnek elvégzésre, mikor történik a munka megkezdése és befejezése, ezeket köteles a bérlő a bérbeadó részére bejelenteni és igazolni, valamint a bérleti jogviszony bármilyen jogcímen történő megszűnésekor a bérlő a felújítás során elvégzett munkák, valamint a felújítás során beépített, állagsérelem nélkül el nem távolítható tartozékok, berendezések és felszerelési tárgyak tekintetében nem jogosult az eredeti állapot helyreállítására, azok a Bérleményben maradnak, és a tulajdonost illetik meg.

Amennyiben a **Csóka Wine and Gastro Kft.** a helyiségbérleti szerződést a határozat kézhezvételétől számított 60 munkanapon belül nem köti meg, úgy a jelen határozat a határidő leteltét követő napon minden további jogselekmény nélkül hatályát veszti.

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

Felelős: Polgármester útján dr. Baksa Zsuzsanna a Vagyonhasznosítási és Ingatlan-nyilvántartási Osztály vezetője

Határidő: 90 nap

Budapest, 2023. október 3.

dr. Szalai Tibor Jegyző megbízásából


.....
dr. Baksa Zsuzsanna
osztályvezető

KÉRELEM**Önkormányzati tulajdonú, nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbevételére****I. Kérelmező adatai (a vonatkozó részt kérjük kitölteni)**

Természetes személy kérelmező	Jogi személy/egyéni vállalkozó kérelmező
Név:	Cégnév/egyéni vállalkozó neve: Ricsovics Kinga egyéni vállalkozó
Lakcím:	Székhely: 1034. Bp. Zápor utca 16/b. I. 4.
Levelezési cím: u.a.	Cégjegyzékszám:
Telefonszám:	Adószám: 59457129-1-41
	Képviselő neve: Ricsovics Kinga
	Telefonszám: [REDACTED]
	E-mail cím: [REDACTED]

II. Nem lakás céljára szolgáló helyiség adatai

Cím: Kapás utca 46. földszint üzlet	
Helyrajzi szám: 13655/0/A/2	

III. Az ingatlanban folytatni kívánt tevékenységi kör (funkció) részletes leírása, illetve meghatározása, pontosan megjelölve a tervezett nyitvatartási időt:

A fenntarthatóság kiemelten fontos számomra ezért már három éve használt ruhák árusításával foglalkozom. Ezt a tevékenységet szeretném itt is folytatni. Igényes, fogason egyenként elhelyezett ruhákat árulok. Naponta megújítom a kirakatot.

Mottóm: Adj egy sanszot a Földnek, adj egy sanszot magadnak!

Tervezett nyitva tartási idő:
Hétfő-Péntek 9-18
szombat 9-12

IV. Jogi személy/egyéni vállalkozó kérelmező esetén a cég rövid bemutatása:

A tevékenységem még a Szerkesztő Bt. keretein belül kezdtem, ám a hirtelen és minden előzmény nélküli adóváltozás miatt (KATA) kénytelen voltam más vállalkozási formába átmenni. Azóta vagyok egyéni vállalkozó, s csak kizárólag ezzel foglalkozom. Korábban a Szentendrei úton volt az üzletem.

Amennyiben a kérelmező által folytatni kívánt tevékenység nem felel meg a bérbe venni kívánt helyiség ingatlan-nyilvántartási megnevezésének, akkor ebben az esetben az ingatlan rendeltetési módjának megváltoztatása szükséges, ami a településkép védelméről szóló 45/2017.(XII.20.) önkormányzati rendelet szerinti településképi bejelentési eljáráshoz kötött. A bérbevételi kérelemhez csatolni kell a rendeltetési mód váltást tudomásul vevő határozatot vagy azt az állásfoglalást, mely szerint a tevékenység folytatásához településképi bejelentési eljárás lefolytatására nincs szükség.

Dátum: Budapest, 2023. október 2.


.....
Aláírás

**BÉRLETI DÍJ
MEGHATÁROZÁSÁRA VONATKOZÓ
SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY**

A



1027 Budapest, Kapás utca 46. szám
alatti **13655/0/A/2** Hrsz.-ú

üzlethelyiség megnevezésű
ingatlanról

1. Javasolt bérleti díj

Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzata 2023. augusztus 07.-én kelt megbízása alapján az Immowell 2002 Kft. a 1027 Budapest, Kapás utca 46. szám alatti ingatlan bérleti díj meghatározására vonatkozó szakértését elvégezte. A szakértői munka elvégzése alapján az alábbi javaslatot tesszük a havi bruttó bérleti díj mértékének meghatározására.

Normál piaci körülmények között, a bérbeadáshoz elegendő idő rendelkezésre állása esetén, a jelenleg is használt bérleti szerződés kondíciói mellett, ugyanakkor a társasházi törvény módosulása miatti kockázatoktól eltekintve, a tárgyi ingatlan reális bruttó bérleti díja:

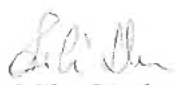
**114 300,- Ft/hó,
azaz száztizennégyezer-háromszáz forint havonta**

A bérleti díj nettó összege:

**90 000,- Ft/hó + 27% ÁFA,
azaz kilencvenezer forint havonta + 27% ÁFA**

Az ingatlan felmérését és a bérleti díj becslését végezte:

P.H.


Mikó Sándor
Ügyvezető igazgató
Szakértői szám: 3136/2002

Budapest, 2023. augusztus 14

IMMOWELL 2002 KFT.
1039 Budapest
Karlócsony S. u. 55.
Adószám: 12961531-2-41

2. Előzmények

2.1. A megbízó

Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat
1024 Budapest, Mechwart liget 1.

2.2. A megbízott

Immowell 2002 Kft.
1039 Budapest, Karácsony Sándor u. 55.
Képviselője: Mikó Sándor ügyvezető igazgató

2.3. A megbízás tárgya

A 1027 Budapest, Kapás utca 46. szám alatti önkormányzati ingatlan rendezett ingatlanpiaci körülmények között és a bérlemény kiadásához szükséges optimális idő rendelkezésre állása esetén, a reális piaci bérleti díjának szakértői vélemény keretében történő meghatározása.

2.4. A szakértő megbízásának célja

Budapest, II. Kerületi Önkormányzat tulajdonában lévő ingatlanok bérleti díjainak felülvizsgálata az aktuális piaci viszonyoknak megfelelően.

3. Kiinduló adatok, a szakértés módszere

3.1. Adatszolgáltatás

A megbízó átadta a rendelkezésére álló szerződéseket, dokumentumokat. Az értékelő megvizsgálta a rendelkezésére álló adatokat. Az értékbecsülő helyszíni szemlén és bejáráson megtekintette a tárgyi ingatlant, amelyről fotódokumentációt készített.

3.2. A szakértés módszere

Az értékelés módszereként az értékelő a piaci összehasonlító alapú eljárás módszerét választotta, amelynél a környezetben fellelhető bérlemények bérleti díjait vette alapul.

Az értékelés fordulónapja 2023. augusztus 14.

Az érték-megállapítás érdekében az értékbecsülő vizsgálta és elemezte az alábbi körülményeket:

- a II. kerületi ingatlanok, helyiségek piaci bérleti díjának árszínvonalát,
- az ingatlan elhelyezkedését, megközelíthetőségét,
- szemrevételezéssel a helyiség műszaki állapotát, tekintet nélkül a nem látható, rejtett hibákra.
- az ingatlan funkcionális megfelelőségét, egyedi adottságait környezeti sajátosságait,
- üzlethelyiségeknél az utcák presztízsértékét.

3.3. Az értékelés felhasználhatósága

A bérleti díj meghatározása a Megbízó üzleti céljaira készült.

A szakvéleményt más célra felhasználni részleteiben, vagy egészében nem lehet.

Az értékelés érvényességi ideje a szakvéleményben rögzített feltételek mellett a fordulónaptól számított 180 nap.

4. Az ingatlan jellemzői

4.1. Az ingatlan környezetének ismertetése

- Közepes gépjármű forgalmú utcában található. Az ingatlanhoz közel található a 4-6 villamos megállója.
- A terület jó közlekedési lehetőségekkel, kapcsolatokkal bír.
- Az ingatlan környezete korlátozott parkolási lehetőségekkel bír. A parkolás fizetős. A környék gyalogosforgalma magas.

4.2. Az ingatlan ismertetése

Az ingatlan címe:	Kapás utca 46
Helyrajzi száma:	13655/0/A/2
Megadott funkciója:	Üzlethelyiség
Jelenlegi funkciója:	Üres
Összehasonlításra került, mint:	Üzlethelyiség
Összes hasznos terület:	16 m ²
Tulajdonos:	Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzata
Bérlő:	Nincs

Az ingatlan műszaki ismertetése:

- Az ingatlan széles utcai kirakattal rendelkezik, a bejárata közvetlenül a Kapás utcáról nyílik. A portál szerkezete megfelelő állapotú. Az ingatlan villany-víz-csatorna közműkapcsolattal és mérőórákkal rendelkezik. A fűtést a társasház rendszere biztosítja. A padló kőburkolatú, a falak festettek, a vizesblokkban csempével borítottak.
- Az ingatlan hátsó részében egy vizesblokk került kialakításra, melyben wc, kézmosó és falikút került kialakításra.
- Az ingatlan beépített bútorokkal és beépített mennyezeti világítással rendelkezik.

5. A bérleti díj becslése

A szakértő elvégezte a vizsgált ingatlan környezetében fellelhető ingatlanok bérleti díjainak összehasonlításán alapuló értékelését. Az értékelés során a hasonló adottságú és funkciójú ingatlanok elhelyezkedési, fizikai állapot szerinti, műszaki jellemzőiben mutatkozó különbségeket vizsgálta, természetesen figyelembe véve az adatok aktualitását is. A bérleti díj meghatározásánál a szakértő vélelmezte, hogy a Bérbeadó a jelenleg általánosan használt bérleti szerződés rendszere szerint fog bérleti szerződést kötni.

5.1. A bérleti díj kiszámításának módszere

A vizsgált ingatlan becsült bérleti díját az alábbi értékek szorzataként kaptuk meg: a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat 309/2020.(X.29.) képviselő testületi határozata alapján meghatározott alapidő szorozva a parkolás, fizetős parkolás, műszaki állapot, összközműves, megközelíthetőség, beosztás, méret, gyalogos forgalom, kirakat helye és kereskedelmi utca index által kialakult egyedi tényező, valamint a megadott névleges alapterület szorzataként. A szorzatot ezer forintba kerekítve állapítjuk meg az ingatlan javasolt bérleti díját. A bérleti díj meghatározásánál tekintettel voltunk arra a tényre, hogy az ingatlan legalább 18 hónapja üresen áll. Üzlet funkció:

parkolás=	0,98
fizetős parkolás =	0,98
műszaki állapot miatti módosító=	1,00
összközműves=	1,00
megközelíthetőség=	1,05
beosztás miatti módosító=	1,05
méret miatti módosító=	1,00
gyalogos forgalom=	1,00
kirakat helye=	1,07
kereskedelmi utca index=	1,25
infláció=	1,203

Alapidő üzlet: 3 304,- Ft/nm.

Alapterület: 16 négyzetméter.

Fajlagos díj: $3\,304,- \text{ Ft/m}^2 \cdot 0,98 \cdot 0,98 \cdot 1,00 \cdot 1,00 \cdot 1,05 \cdot 1,05 \cdot 1,00 \cdot 1,00 \cdot 1,07 \cdot 1,25 \cdot 1,203 = 5\,631,- \text{ Ft/m}^2$.

Üzlet bérleti díja: $16 \text{ m}^2 \cdot 5\,631,- \text{ Ft/m}^2 = 90\,096,- \text{ Ft/hó}$, Kerekítve 90 000,- Ft/hó

5.2. Az értékelés összefoglalása

A szakértői jelentés 4. pontjában ismertetett adottságokkal rendelkező, 1027 Budapest Kapás utca 46. szám alatti ingatlan bérleti díjának becslését a szakértő végrehajtotta. A bérleti díj becslését a fentiekben leírtak szerint elvégezve, a 2023. augusztus 14.-i fordulónapra, az

ingatlan becsült nettó bérleti díja
90 000 Ft/ hó, azaz
kilencvenezer forint havonta.

Korlátozó feltételek

1. Az értékelésben megállapított érték az ingatlan teher-, per- és igénymentes állapotára vonatkozik.
2. Az értékelő a helyszíni szemle során semmiféle épületfizikai, statikai és más hasonló vizsgálatot nem végzett, az esetleges rejtett hibák az értékelést nem érintik.
3. Az érték megállapítása nincs összefüggésben az értékbecslést végzők javadalmazásával, sem közvetlen sem pedig közvetett módon.
4. Az értékbecslő a helyszínen nem végzett pontos területfelmérést, a szakértésben felhasznált adatok a megbízó tájékoztatásán alapulnak.
5. A becslésben az értékelő feltételezi, hogy a szükséges hatósági engedélyek és egyéb hivatalos iratok beszerezhetők ill. már rendelkezésre állnak.
6. Mélyebb jogi vizsgálatot az értékelés során az értékbecslő nem végzett. Amennyiben van bármilyen korlátozó tényező, amely a felhasznált forrásokból nem derül ki, azokért az értékbecslő nem vállal felelősséget.
7. A becslés az ingatlan helyszíni szemle során megtekintett állapotára vonatkozik. Amennyiben a szemle után bármilyen, az értéket befolyásoló változás történik, azért az értékbecslő felelősséget nem vállal.
8. A becsléshez használt alapadatokat az értékbecslő pontosnak fogadja el, azok teljes körű ellenőrzését nem végezte el.
9. Az értékelést a megbízástól eltérő célra felhasználni, azt harmadik személynek kiadni csak az értékbecslő előzetes írásbeli hozzájárulásával lehet. A becslés egyes részei külön nem használhatóak fel.
10. Az értékelés az Európai Unió tagállamaiban működő hivatásos vagyoneértékelők szervezete a TEGOVA vagyoneértékelési útmutatójának módszertani elvei és gyakorlati szempontjai alapján, a szakma általánosan elfogadott szabályai szerint készült.

Fotódokumentáció:



Egyéni vállalkozók nyilvántartása

(nyilvános adatok lekérdezése)

EVNY Portál v1.0.10 (Nyilvántartási azonosító: 00003-0012)

Lekérdezés adószám szerint

59457129

Egyéni vállalkozó adatai

Nyilvántartási szám

57496496

Adószám

59457129141

Statisztikai számjel

59457129477923101

Nyilvántartásba történő felvétel napja

2022.09.02

Állapot

Működő

Szünetelés kezdő napja

Vállalkozó neve

RICSOVICS KINGA

Székhely adatai

Hatály kezdete

2022.09.02

Cím

MAGYARORSZÁG, 1034 BUDAPEST 3 ker. ZÁPOR UTCA 16. 1 em. 4 ajtó

Főtevékenység

Hatály kezdete

2022.09.02

ÖVTJ-kód

477902

ÖVTJ szerinti megnevezés

Használatruha-, lábbeli-kiskereskedelem

Igazolvány: -

Telephely

Hatály kezdete

2023.07.15

Cím

MAGYARORSZÁG, 1094 BUDAPEST 9 BALÁZS BÉLA UTCA 42.

Egyéb tevékenységek [2 db]

1. tevékenység / 2

Hatály kezdete

2022.09.02

ÖVTJ-kód

479102

ÖVTJ szerinti megnevezés

Csomagküldő, internetes kiskereskedelem

2. tevékenység / 2

Hatály kezdete

2022.09.02

ÖVTJ-kód

702201

ÖVTJ szerinti megnevezés

Általános üzletviteli tanácsadás

A lekérdezés az EVNY rendszerből lett kiszolgálva.

Lekérdezés időpontja: 2023.10.16. 09:24:04 [41 ms] Tranzakció: 6479f6ed-11d8-4e6b-82e2-dd75150134d0

Forrás: EVNY-LEKSZ eles2 v1.4.8

A felületen megjelenő adatok 5 percenként frissülnek.



Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály
Budapest, XI., Budafoki út 59. 1519 Budapest, Pf. 415

Oldal: 1 / 1

E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/347665/2023

2023.09.08

BUDAPEST II.KER.

Belterület 13655/0/A/2 helyrajzi szám

1027 BUDAPEST II.KER. Kapás utca 46. földszint. "felülvizsgálat alatt"

I R É S Z

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
------------	---------------	---------------------------	---------------	-----------------

üzlethelyiség	16	0 0	25/1000	társasház
---------------	----	-----	---------	-----------

Bejegyző határozat: 62561/2/1997/1993.05.21

1. bejegyző határozat: 62561/2/1997/97.07.23

Társasház

Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.

II R É S Z

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 62561/2/1997/97.07.23

jogcím: eredeti felvétel 125044/1990.XI.19

jogállás: tulajdonos

név: II.KER. ÖNKORMÁNYZAT

cím: 1027 BUDAPEST II.KER. Mechwart liget 1.

III R É S Z

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak.

TULAJDONI LAP VÉGE