

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 helyiségek bérbeadása -
1027 Budapest, Bem rkp. 50. (hrsz. 13482/2/A/1) és Bem rkp. 51. (hrsz.
13481/0/A/2)

Készítette: Szabó Viktória

Ügyszámok: XV/118/2023, XV/169/2023

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 táblázatban foglaltuk össze a meghirdetés alatt a Margit-negyedhez tartozó Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat kizárólagos tulajdonát képező üres, nem lakás céljára szolgáló helyiségekre benyújtott bérbevételi kérelmet, az ingatlanok adatait, műszaki állapotát, a bérleti díjakat és az esetleges egyéb költségek összegét:

Ingatlan adatai	Kérelmező	Bérbevétel célja	Kérelem elő-terjesztés időpontja	Műszaki állapot ¹	Bérleti díj, egyéb költségek
1027 Budapest, Bem rkp 50. ² -1. emelet ajtó:1. 13482/2/A/1 120 nm műhely	ART ESCAPE Kft.	Művészeti kulturális közösségi alkotó- és kiállítótér kialakítása - szerteágazó művészeti tevékenységek részére (festészet, szobrászat, grafika, fotó, irodalom)	2023.09.12.	<p>Az ingatlan bejárata közvetlenül a Bem rakpartról nyílik. A portál szerkezete felújítandó. Az ingatlan egy szuterén műhely, 3 lépcsőnyivel van lejjebb padlósintje az utca szintjénél. Az ingatlan több ablaka van, melyek a Bem rakpartra néznek. Az ingatlan villany-víz-csatorna közművekkel rendelkezik. A fűtést az elektromos kályhák biztosítják. Az oldalfalakon felázás nyomok láthatóak, a festés, csempeburkolat több helyen sérült. A Duna magas vízállásánál a falak nedvességet kapnak.</p> <p>A padló kővel borított, állapota megfelelő. A szomszédos helyiségbe vezető közlekedő belmagassága alacsony. A helyiséget a szomszédos ingatlannal együtt használták, a közmű kapcsolat is közös.</p>	bérleti díj nettó 154.000,- Ft+ ÁFA (értékelve, mint műhely) közös költség: 27.923,- Ft/hó vízóra van
1027 Budapest, Bem rkp 51. -1. emelet ajtó: 2. 13481/0/A/2 52 nm iroda				<p>Az ingatlan bejárata közvetlenül a Bem rakpartról nyílik. A portál szerkezete felújítandó. Az ingatlan egy szuterén helyiség, 3 lépcsőnyivel van lejjebb padlósintje az utca szintjénél. Az ingatlan több ablaka van, melyek a Bem rakpartra néznek. Az ingatlan villany-víz-csatorna közművekkel rendelkezik. A fűtést az elektromos kályhák biztosítják. Az oldalfalakon felázás nyomok láthatóak, a festés, csempeburkolat több helyen sérült. A Duna magas vízállásánál a falak nedvességet kapnak.</p> <p>A padló kővel borított, állapota megfelelő. A szomszédos helyiségbe vezető közlekedő belmagassága alacsony. A helyiséget a szomszédos ingatlannal együtt használták, a közmű kapcsolatok is megosztottak.</p>	bérleti díj nettó 92.000 Ft+ ÁFA (értékelve, mint iroda) közös költség: 14.454,- Ft/hó vízóra van

¹ A két ingatlan a közös közműkapcsolat miatt együttesen adható bérbe.

² A bérbevételi kérelemben tévesen került a helyrajzi szám megjelölésre.

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

A MNDTT javaslatát az alábbi táblázatban foglaltuk össze (1. sz. melléklet):

	Ingatlan címe	hrs.	A Testület által javasolt pályázó, kérelmező	Indokolás
1.	1027 Budapest, Bem rkp. 50.	13482/2/A/1	ART ESCAPE Kft.	5 egyhangú igen, teljes támogatottság
2.	1027 Budapest, Bem rkp. 51.	13481/0/A/2	ART ESCAPE Kft.	5 egyhangú igen, teljes támogatottság

A Bizottságnak a döntésre a Vagyronrendelet 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 javaslatok

1.A/

A Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság **úgy dönt**, hogy a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat a tulajdonában álló, Budapest II. kerület, belterület **13482/2/A/1 hrsz.**-on nyilvántartott, természetben **1027 Budapest, Bem rkp. 50. -1. emelet ajtó: 1.** alatt található, **120 m²** területű, **műhely** megnevezésű ingatlant **ART ESCAPE Kft.** (székhely: 1063 Budapest, Szív u. 33. fszt. 12., cégjegyzékszám: 01 09 418975, adószám: 32339226-2-42) részére – a Margit-negyed Döntés-előkészítő és Tanácsadó Testület javaslatát figyelembe véve – **művészeti kulturális közösségi alkotó- és kiállítótér kialakításának 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 az **ART ESCAPE 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. október 5-én** elkészített értébecslés alapján a 34/2004. (X.13.) önkormányzati rendelet rendelkezései szerint: **154.000,- Ft + a mindenkor hatályos jogszabályok szerinti ÁFA/hó, valamint a bérletet terhelő a mindenkor közös költség és a használatból együttjáró 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 **ART ESCAPE 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 jogcselekmény 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

1./B

A Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság **úgy dönt**, hogy a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat a tulajdonában álló, Budapest II. kerület, belterület **13482/2/A/1 hrsz.-on** nyilvántartott, természetben **1027 Budapest, Bem rkp. 50. -1. emelet ajtó: 1.** alatt található, **120 m²** területű, **műhely** megnevezésű ingatlant **ART ESCAPE Kft.** (székhely: 1063 Budapest, Szív u. 33. fszt. 12., cégjegyzékszám: 01 09 418975, adószám: 32339226-2-42) részére – a Margit-negyed Döntés-előkészítő és Tanácsadó Testület javaslatát figyelmen kívül hagyva – **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

2./A

A Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság **úgy dönt**, hogy a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat a tulajdonában álló, Budapest II. kerület, belterület **13481/0/A/2 hrsz.-on** nyilvántartott, természetben **1027 Budapest, Bem rkp. 51. -1. emelet ajtó: 2.** alatt található, **52 m²** területű, **iroda** megnevezésű ingatlant **ART ESCAPE Kft.** (székhely: 1063 Budapest, Szív u. 33. fszt. 12., cégjegyzékszám: 01 09 418975, adószám: 32339226-2-42) részére – a Margit-negyed Döntés-előkészítő és Tanácsadó Testület javaslatát figyelembe véve – **művészeti kulturális közösségi alkotó- és kiállítótér kialakításának 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 az **ART ESCAPE 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. október 5-én** elkészített értékbecslés alapján a 34/2004. (X.13.) önkormányzati rendelet rendelkezései szerint: **92.000,- Ft + a mindenkor hatályos jogszabályok szerinti ÁFA/hó, valamint a bérlőt 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 **ART ESCAPE 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 jogcselekmény 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

2./B

A Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság **úgy dönt**, hogy a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat a tulajdonában álló, Budapest II. kerület, belterület **13481/0/A/2 hrsz.-on** nyilvántartott, természetben **1027 Budapest, Bem rkp. 51. -1. emelet ajtó: 2.** alatt található, **52 m²** területű, **iroda** megnevezésű ingatlant **ART ESCAPE Kft.** (székhely: 1063 Budapest, Szív u. 33. fszt. 12., cégjegyzékszám: 01 09 418975, adószám: 32339226-2-42) részére – a Margit-negyed Döntés-előkészítő és Tanácsadó Testület javaslatát figyelmen kívül hagyva – **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: Bérbevételi kérelem
3. sz. melléklet: Cégekivonat
4. sz. melléklet: Értébecslések
5. sz. melléklet: Tulajdoni lapok
6. sz. melléklet: Előzetes településképi konzultáció

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
Besenyi 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
Bíró 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 MNDTT október 16-i rendes ülését. Két tagunk elméletileg online fog részt venni majd az ülésen, de most is határozatképes az MNDTT. 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, kérdzem, 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 művésztszával. 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 MNDTT 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 cégnek 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 Olimpicafe 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?

Besenyey 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 egyetérték velem. 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. Egyetérték 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.

Besenyey 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 autókát.

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 MNDDT 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 MNDDT 0 szavazattal nem támogatja Sajtós Zoltán kérelmét.

Besenyey 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 meghiúsul 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. (Irsz. 13655/0/A/2) - Ricsovcics 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 Ricsovcics 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 megismerhetők 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. Lássá 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 terület 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. Víkinél 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. Érdemes 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 orgánumnak 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-Pálincás J.: Egyeztettem ezt Gyűlvésszi Andrissal. Ezt nem csak, mint MN kommunikációja kezeljük, hanem ennél nagyobb a kommunikáció, magasabb szintű.

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

c. Beszámoló a közeljövőben megrendezésre kerülő eseményekről

Bakos-Pálincás 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, beszélek vele is a Margit krt. 54. csatlakozásáról. A héten mindenkivel szeretnék egyeztetni.

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

Besenyei Zs.: Csak belógatva lehet.

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

Bíró Zs.: Véleményem szerint az önkormányzat pártirodába ne szervezzen 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 (lsd. Budai Zöldek) a saját kirakatuk karácsonyi díszítésére.

Dévényi T.: Kérjük fel őket, rendben.

Bíró Zs.: Tamással egyetértek 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 festékkel?

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

2. sz. melléklet
E-2023/64748
XV/118/2023

Szabó Viktória

Tárgy: Pályázat
Melléletek: 1000011188.jpg; 1000011184.jpg; 1000011168.jpg

From: Központi Ügyfélszolgálat
Sent: Friday, September 15, 2023 7:45 AM
To: Hornyák László <Hornyak.Laszlo@masodikkerulet.hu>; Mák Edvin <Mak.Edvin@masodikkerulet.hu>
Cc: Magyarosi Szilvia <Magyarosi.Szilvia@masodikkerulet.hu>
Subject: FW: Pályázat

Kedves Kollégák!

Ezúton továbbítom az ügyfélszolgálatra beérkezett megkeresést.

Amennyiben elektronikus úton küldték választ az ügyfélnek, szíveskedjenek azt az ugyfelszolgalat@masodikkerulet.hu e-mail címre is megküldeni.

Üdvözlettel:

Molnár Mária
Ügyfélszolgálati ügyintéző

Központi Ügyfélszolgálat
Háttérszolgáltatási Igazgatóság
1024 Budapest, Margit u. 2-4.
Telefon: +361/346-5600
E-mail: ugyfelszolgalat@masodikkerulet.hu
Honlap: www.masodikkerulet.hu

From: görög László [REDACTED]
Sent: Thursday, September 14, 2023 6:38 PM
To: Központi Ügyfélszolgálat <ugyfelszolgalat@masodikkerulet.hu>
Cc: herveartist@gmail.com
Subject: Pályázat

Tisztelt Ügyfélszolgálat!

Ezúton küldöm (csatolmány) II. Kerület Bem rakpart 50-52 helyiség bérletére irányuló pályázatomat!

Üdvözlettel Görög László

Androidos Outlookból küldve



KÉRELEM

Önkormányzati tulajdonú, nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbevétele

I. Kérelmező adatai (a vonatkozó részt kérjük kitölteni)

Természetes személy kérelmező	Jogi személy/egyéni vállalkozó kérelmező
Név:	Cégnév/egyéni vállalkozó neve: ART ESCAPE Kft
Lakcím:	Székhely: H-1063 Budapest, Szív utca 33. fsz/12.
Levelezési cím:	Cégjegyzékszám: 01.09.418975
Telefonszám:	Adószám: 32339226-2-42
E-mail cím:	Képviselő neve: Görög László
	Telefonszám: [REDACTED]
	E-mail cím: [REDACTED]

II. Nem lakás céljára szolgáló helyiség adatai

Cím: Bem rakpart 50 – 51 (összenyitott)	120 m2 52 m2
Helyrajzi szám: 13482/2/A/2 13481/0/A/2	

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

Az Art Escape Kft fő tevékenységei közé tartozik a művészeti folyamat szinte minden szegmense, az alkotási folyamatoktól kezdve annak oktatásán át egészen a kultúra kutatásáig. A két vezető (Görög László – képzőművész, Hervé – Lóránth Ervin /herveart.com/ – képzőművész) a művészetben és a kultúrában való részvételük egyaránt, több évtizedes múltra tekint vissza.

Az Art Escape Laboratory egyfajta művészeti kulturális közösségi alkotó térre kívánja felhasználni a területet, amelyben a saját területű műtermeken kívül, társműtermeket is létrehozna, hogy ezzel segítsék a fiatal művészgeneráció szárnybontogatásait, melyek térmeyeréseként egy nagyobb területet, az állandóan változó és látogatható, kiállítóterként hozna létre.

A bérlemény kizárólag művészeti és kulturális célt szolgál, azaz a szerteágazó művészeti tevékenységekből a képzőművészetnek (festészet, szobrászat, grafika, fotó) és az irodalomnak ad helyet, ahol a műtermek nem pusztán az öncélú kiteljesedést jelentik, hanem közösségi, work shop-okkal, kulturális és művészeti kerekasztal párbeszédok és irodalmi beszélgetések, megrendezésével kreatív laborrá változtatják a bérleményt.

A bérlemény nyitvatartási ideje alapvetően alkalmazkodik az alkotói munkához reggel 8 órától – 18:00 óráig illetve ezen felül a megrendezendő és szervezett időszakos programokhoz, melyek este 22:00 óráig lennének nyitva.

Tevékenységi kör-helység funkciók:

- alpműterem /2db/
- Társműterem - bérlehető műterem /3db/
- kiállító tér - programok /1db/

- kiállító tér - programok /1db/
- work shop-ok – populáris és oktatói
- kulturális – művészeti és irodalmi estek
- művészfilm bemutatók
- kerekasztal beszélgetések

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

A cég koncepciója egy olyan kulturális művészeti központ létrehozása, ahol az aktív művészeti tevékenységek mellett, támogatja a fiatal kortárs művészeket, helyet és teret ad nekik a megmutatkozásra, valamint társművészetek bevonásával kiállításokat és irodalmi esteket szervez. Mindezek mellett a bérlemény egyfajta nyitott műteremként is funkcionálna, ahol a közönség számára work shop-okat, művészeti foglalkozásokat tartanak, felnőtteknek és gyerekek egyaránt, valamint emellett kiemelt missziójának is tekintik a gyermekek művészeti képzését, miként specifikus kreatív és játékos programokkal oktatnák őket. Különböző iskolai osztályokat megmeghívva, művész filmvetítéseknek és gyakorlati foglalkozásoknak adnak helyet.

A cég egyik céljaként tűzte ki, hogy az elkövetkezendő évek alatt bekerüljön, és meghatározó résztvevője legyen a magyar kulturális és művészeti életnek, valamint az új művész nemzedék mentorlásában részt vegyen.

Gy. László



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 településképi 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.szeptember 12.

Art Escape Kft.
1063 Budapest,
Szív utca 33. fsz. 12. ajtó
Adószám: 32339226-2-42


.....
Aláírás



Cégkivonat

A Cg.01-09-418975 cégjegyzékszámú Art Escape Kereskedelmi és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság (1063 Budapest, Szív utca 33. Fsz. 12. ajtó) cég 2023. október 16. napján hatályos adatai a következők:

I. Cégformától független adatok

1. **Általános adatok**

Cégjegyzékszám: 01-09-418975

Cégforma: Korlátolt felelősségű társaság

Bejegyzve: 2023/08/02

2. **A cég elnevezése**

2/1. Art Escape Kereskedelmi és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság

Bejegyzés kelte: 2023/08/02

Hatályos: 2023/08/02 ...

3. **A cég rövidített elnevezése**

3/1. Art Escape Kft.

Bejegyzés kelte: 2023/08/02

Hatályos: 2023/08/02 ...

5. **A cég székhelye**

5/1. 1063 Budapest, Szív utca 33. Fsz. 12. ajtó

Bejegyzés kelte: 2023/08/02

Hatályos: 2023/08/02 ...

8. **A létesítő okirat kelte**

8/1. 2023. július 24.

Bejegyzés kelte: 2023/08/02

Hatályos: 2023/08/02 ...

902. **A cég tevékenysége**

9/1. 4511 '08 Személygépjármű-, könnyűgépjármű-kereskedelem

Főtevékenység.

Bejegyzés kelte: 2023/08/02

Hatályos: 2023/08/02 ...

9/2. 4519 '08 Egyéb gépjármű-kereskedelem

Bejegyzés kelte: 2023/08/02

Hatályos: 2023/08/02 ...

9/3. 4520 '08 Gépjárműjavítás, -karbantartás

Bejegyzés kelte: 2023/08/02

Hatályos: 2023/08/02 ...

9/4. 4532 '08 Gépjárműalkatrész-kiskereskedelem

Bejegyzés kelte: 2023/08/02

Hatályos: 2023/08/02 ...

9/5. 4540 '08 Motorkerékpár, -alkatrész kereskedelme, javítása

Bejegyzés kelte: 2023/08/02

Hatályos: 2023/08/02 ...

9/6. 4778 '08 Egyéb m.n.s. új áru kiskereskedelme

Bejegyzés kelte: 2023/08/02

Hatályos: 2023/08/02 ...

9/7. 4779 '08 Használati cikkek bolti kiskereskedelme

Bejegyzés kelte: 2023/08/02

Hatályos: 2023/08/02 ...

9/8. 4939 '08 M.n.s. egyéb szárazföldi személyszállítás

Bejegyzés kelte: 2023/08/02

Hatályos: 2023/08/02 ...

9/9. 6499 '08 M.n.s. egyéb pénzügyi közvetítés

Bejegyzés kelte: 2023/08/02

Hatályos: 2023/08/02 ...

9/10. 6619 '08 Egyéb pénzügyi kiegészítő tevékenység

Bejegyzés kelte: 2023/08/02

Hatályos: 2023/08/02 ...

9/11. 7711 '08 Személygépjármű kölcsönzése

Bejegyzés kelte: 2023/08/02

Hatályos: 2023/08/02 ...

9/12. 8299 '08 M.n.s. egyéb kiegészítő üzleti szolgáltatás

Bejegyzés kelte: 2023/08/02

Hatályos: 2023/08/02 ...

9/13. 9003 '08 Alkotóművészet

Bejegyzés kelte: 2023/08/02

Hatályos: 2023/08/02 ...

11. **A cég jegyzett tőkéje**

11/1.

Megnevezés	Összeg	Pénznem
Összesen	3 000 000	HUF

Bejegyzés kelte: 2023/08/02

Hatályos: 2023/08/02 ...

13. **A vezető tisztségviselő(k), a képviselőre jogosult(ak) adatai**

13/1.

Görög László (an.: Czirják Magdolna)

Születési ideje: 1971/07/11

2000 Szentendre, Nap utca 44. B. ép.

Adóazonosító jel: 8381761069

A képviselő módja: **önálló**

A képviselőre jogosult tisztsége: ügyvezető (vezető tisztségviselő)

A hiteles cégaláírási nyilatkozat vagy az ügyvéd által ellenjegyzett aláírás-minta benyújtásra került.

Jogviszony kezdete: 2023/07/24

Bejegyzés kelte: 2023/08/02

Hatályos: 2023/08/02 ...

20. **A cég statisztikai számjele**

20/1.

32339226-4511-113-01.

Bejegyzés kelte: 2023/08/02

Hatályos: 2023/08/02 ...

21. **A cég adószáma**

21/1.

Adószám: 32339226-2-42.

Közösségi adószám: HU32339226.

Adószám státusza: érvényes adószám

Státusz kezdete: 2023/07/24

Bejegyzés kelte: 2023/08/02

Hatályos: 2023/08/02 ...

45. **A cég elektronikus elérhetősége**

45/1.

A cég kézbesítési címe:

gorog.laszlo@hotmail.com

Bejegyzés kelte: 2023/08/02

Hatályos: 2023/08/02 ...

49. **A cég cégjegyzékszámai**
49/1. Cégjegyzékszám: 01-09-418975
Vezetve a Fővárosi Törvényszék Cégbírósága nyilvántartásában.
Bejegyzés kelte: 2023/08/02
Hatályos: 2023/08/02 ...
50. **A cég központi ügyintézésének helye**
50/1. 2000 Szentendre, Nap utca 44. B. ép.
Bejegyzés kelte: 2023/08/02
Hatályos: 2023/08/02 ...
59. **A cég hivatalos elektronikus elérhetősége**
59/1. A cég hivatalos elektronikus elérhetősége: 32339226#cegkapu
A változás időpontja: 2023/08/04
Bejegyzés kelte: 2023/08/04
Hatályos: 2023/08/04 ...
60. **Európai Egyedi Azonosító**
60/1. EUID: HUOCCSZ.01-09-418975
Bejegyzés kelte: 2023/08/02
Hatályos: 2023/08/02 ...

II. Cégformától függő adatok

1. **A tag(ok) adatai**
1/1. Görög Lászlóné (an.: Próger Anna)
Születési ideje: 1952/01/31
1039 Budapest, Szindbád utca 2. em. 5. ajtó
A tagsági jogviszony kezdete: 2023/07/24
Bejegyzés kelte: 2023/08/02
Hatályos: 2023/08/02 ...

Az IM Céginformációs Szolgálat hivatalosan igazolja, hogy ezen kiadmány adatai az illetékes cégbíróság jogerős végzéseire alapulnak. A cégügyben el nem bírált módosítás nincs folyamatban.

Készült: 2023/10/16 10:18:05. A szolgáltatott adatok a kibocsátás időpontjában megegyeznek a cégnyilvántartó rendszer adataival.

Microsec zrt.

A 1027 Budapest, Bem rakpart 50. szám alatti ingatlan bérleti díj becslése műhelyként

**BÉRLETI DÍJ
MEGHATÁROZÁSÁRA VONATKOZÓ
SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY**

A



1027 Budapest, Bem rakpart 50. szám
alatti **13482/2/A/1** Hrsz.-ú

műhely megnevezésű
ingatlanról

1. Javasolt bérleti díj

Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzata 2023. október 04.-én kelt megbízása alapján az Immowell 2002 Kft. a 1027 Budapest, Bem rakpart 50. szám alatti ingatlan műhelykénti 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:

**195 580,- Ft/hó,
azaz százkilencvenötezer-ötszáznyolcvan forint
havonta**


A bérleti díj nettó összege:

**154 000,- Ft/hó + 27% ÁFA,
azaz százötvennégyezer forint havonta + 27% ÁFA**

Az ingatlan felmérését és a bérleti díj becslését végezte:

IMMOWELL 2002 KFT.
1038 Budapest
Kartácsory S. u. 55.
Adószám: 12081531-2-41

P.H.


Mikó Sándor
Ügyvezető igazgató

Budapest, 2023. október 05.

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, Bem rakpart 50. szám alatti önkormányzati ingatlan rendezett ingatlanpiaci körülmények között és a bérlemény kiadásához szükséges optimális idő rendelkezésre állása esetén, műhelyként 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 értékbecsítő 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. október 05.

Az érték-megállapítás érdekében az értékbecsítő 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,
- irodáknál 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 90 nap.

4. Az ingatlan jellemzői

4.1. Az ingatlan környezetének ismertetése

- A Bem rakparton a Bem térhez közel helyezkedik el.
- A terület átlagos közlekedési lehetőségekkel bír.
- Az ingatlan környezetében a parkolás csak nehézkesen kivitelezhető. A parkolás fizetős.
- A környék gyalogosforgalma átlagos.
- Az ingatlan bejárata a Bem rakpartról nyílik.

4.2. Az ingatlan ismertetése

Az ingatlan címe:	Bem rakpart 51.
Helyrajzi száma:	13482/2/A/1
Megadott funkciója:	Műhely
Jelenlegi funkciója:	Üres
Összehasonlításra került, mint:	Műhely
Összes hasznos felépítmény terület:	120 m ²
Tulajdonos:	Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzata

Az ingatlan műszaki ismertetése:

- Az ingatlan bejárata közvetlenül a Bem rakpartról nyílik. A portál szerkezete felújítandó. Az ingatlan egy szuterén műhely, mely padlója kb. 3 lépcsőnyire van lejjebb az utca szintjénél. Az ingatlannak több ablaka van, melyek a Bem rakpartra néznek. Az ingatlan villany-víz-csatorna közművekkel rendelkezik. A fűtést az elektromos kályhák biztosítják. Az oldalfalakon felázás nyomok láthatóak, a festés, csempeburkolat több helyen sérült. A Duna magas vízállásánál a falak nedvességet kapnak.
- A padló kővel borított, állapota megfelelő. A szomszédos helyiségbe vezető közlekedő belmagassága alacsony. A helyiséget a szomszédos ingatlannal együtt használták, a közmű kapcsolat is közös.

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 309/2023.(X.29.) képviselő testületi határozata alapján meghatározott alapidíj szorozva a parkolás, fizetős parkolás, műszaki állapot, összközműves, megközelíthetőség, beosztás és méret 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.

Műhely funkció:

parkolás=	0,95
fizetős parkolás =	0,98
műszaki állapot miatti módosító=	0,90
összközműves=	0,85
megközelíthetőség=	0,95
beosztás miatti módosító=	1,00
méret miatti módosító=	1,00
infláció=	1,203

Alapidíj műhely: 1 576,- Ft/m².

Alapterület: 120 négyzetméter.

Fajlagos díj: $1576,- \text{ Ft/m}^2 * 0,95 * 0,98 * 0,90 * 0,85 * 0,95 * 1,00 * 1,00 * 1,203 = 1283,- \text{ Ft/m}^2$.

Műhely bérleti díja: $120 \text{ m}^2 * 1283,- \text{ Ft/m}^2 = 153\,960,- \text{ Ft/hó}$

Kerekítve 154 000,- Ft/hó.

5.2. Az értékelés összefoglalása

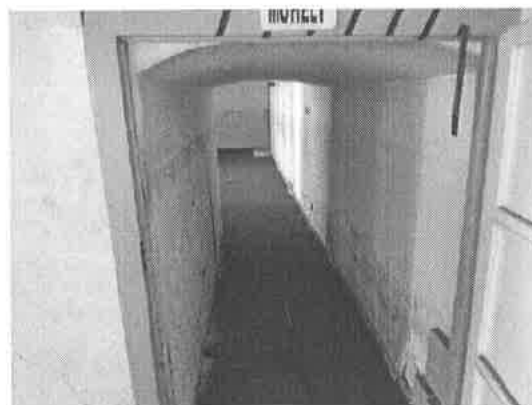
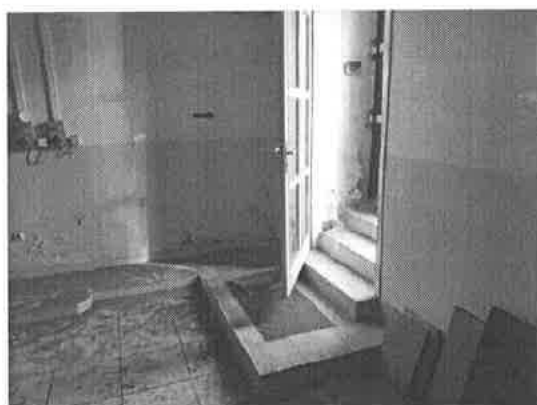
A szakértői jelentés 4. pontjában ismertetett adottságokkal rendelkező, 1027 Budapest, Bem rakpart 50. szám alatti ingatlan bérleti díjának becslését a szakértő végrehajtotta. A bérleti díj becslését a fentiekben leírtak szerint elvégezve, a 2023. október 05.-i fordulónapra, az

ingatlan becsült nettó bérleti díja
154 000 Ft/ hó, azaz
százötvennégyezer 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:



A 1027 Budapest, Bem rakpart 51. szám alatti ingatlan bérleti díj becslése

**BÉRLETI DÍJ
MEGHATÁROZÁSÁRA VONATKOZÓ
SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY**

A



1027 Budapest, Bem rakpart 51. szám
alatti **13481/0/A/2** Hrsz.-ú

iroda megnevezésű
ingatlanról

1. Javasolt bérleti díj

Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzata 2023. október 04.-én kelt megbízása alapján az Immowell 2002 Kft. a 1027 Budapest, Bem rakpart 51. szám alatti ingatlan műhelykénti 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:

116 840,- Ft/hó,
azaz száztizenhatezer-nyolcszáznegyven forint havonta

A bérleti díj nettó összege:

92 000,- Ft/hó + 27% ÁFA,
azaz kilencvenkettőezer forint havonta + 27% ÁFA

Az ingatlan felmérését és a bérleti díj becslését végezte:

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

P.H.


Mikó Sándor
Ügyvezető igazgató

Budapest, 2023. október 05.

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, Bem rakpart 51. szám alatti önkormányzati ingatlan rendezett ingatlanpiaci körülmények között és a bérlemény kiadásához szükséges optimális idő rendelkezésre állása esetén, műhelyként 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 értékecselő 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. október 05.

Az érték-megállapítás érdekében az értékecselő 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,
- irodáknál 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 90 nap.

4. Az ingatlan jellemzői

4.1. Az ingatlan környezetének ismertetése

- A Bem rakparton a Bem térhez közel helyezkedik el.
- A terület átlagos közlekedési lehetőségekkel bír.
- Az ingatlan környezetében a parkolás csak nehézkesen kivitelezhető. A parkolás fizetős.
- A környék gyalogosforgalma átlagos.
- Az ingatlan bejárata a Bem rakpartról nyílik.

4.2. Az ingatlan ismertetése

Az ingatlan címe:	Bem rakpart 51.
Helyrajzi száma:	13481/0/A/2
Megadott funkciója:	Iroda
Jelenlegi funkciója:	Üres
Összehasonlításra került, mint:	Iroda
Összes hasznos felépítmény terület:	52 m ²
Tulajdonos:	Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzata

Az ingatlan műszaki ismertetése:

- Az ingatlan bejárata közvetlenül a Bem rakpartról nyílik. A portál szerkezete felújítandó. Az ingatlan egy szuterén helyiség, mely padlója kb. 3 lépcsőnyire van lejjebb az utca szintjénél. Az ingatlannak több ablaka van, melyek a Bem rakpartra néznek. Az ingatlan villany-víz-csatorna közművekkel rendelkezik. A fűtést az elektromos kályhák biztosítják. Az oldalfalakon felázás nyomok láthatóak, a festés, csempeburkolat több helyen sérült. A Duna magas vízállásánál a falak nedvességet kapnak.
- A padló kővel borított, állapota megfelelő. A szomszédos helyiségbe vezető közlekedő belmagassága alacsony. A helyiséget a szomszédos ingatlannal együtt használták, a közmű kapcsolatok is megosztottak.

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 alapdíj szorozva a parkolás, a fizetős parkolás, a műszaki állapot, a beosztás, a méret, és a környezet által kialakult egyedi tényező, valamint a megadott névleges alapterület szorzataként. A szorzatot ezer forintba kerekítve állapítjuk meg az ingatlan javasolt bérleti díját.

Iroda funkció:

parkolás módosító=	0,92
fizetős parkolás =	0,98
műszaki állapot miatti módosító=	0,95
beosztás miatti módosító=	0,95
méret miatti módosító=	0,80
környezet miatti módosító=	0,95
infláció=	1,203

Alapdíj iroda: 2 003,- Ft/m².

Alapterület: 52 négyzetméter.

Fajlagos díj: 2 003,- Ft/m² * 0,92*0,98*0,95*0,95*1,00*0,90*1,203 = 1 765,- Ft/m².

Iroda bérleti díja: 52 m² * 1 765,- Ft/m² = 91 780,- Ft/hó

Kerekítve 92 000,- Ft/hó

5.2. Az értékelés összefoglalása

A szakértői jelentés 4. pontjában ismertetett adottságokkal rendelkező, 1027 Budapest, Bem rakpart 51. szám alatti ingatlan bérleti díjának becslését a szakértő végrehajtotta. A bérleti díj becslését a fentiekben leírtak szerint elvégezve, a 2023. október 05.-i fordulónapra, az

ingatlan becsült nettó bérleti díja
92 000 Ft/ hó, azaz
kilencvenkettőezer 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:



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: 8000004/383891/2023
2023.10.04

BUDAPEST II.KER.

Belterület 13482/2/A/1 helyrajzi szám

1027 BUDAPEST II.KER. Bem rakpart 50. - 1. emelet. ajtó:1.

IRÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
műhely	120	0 0	86/1000	önkormányzati

Bejegyző határozat: 999997/1999/

2. bejegyző határozat: 65269/1990/1990.05.07

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az ala pító okiratban meghatározott helyiségek.

IRÉSZ

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 103099/1992/1992.04.30

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv.

jogállás: tulajdonos

név: II.KER. ÖNKORMÁNYZAT

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

IRÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 38851/1/2018/18.01.16

Elővásárlási jog

a Világörökségről szóló 2011.évi LXXVII. törvény 6/A.§ alapján.

jogosult:

név: MAGYAR ÁLLAM

cím : -

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

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: 8000004/383857/2023

2023.10.04

BUDAPEST II. KER.

Belterület 13481/0/A/2 helyrajzi szám

1027 BUDAPEST II. KER. Bem rakpart 51. - 1. emelet. ajtó: 2.

I R É S Z

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

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

iroda	52	0 0	219/10000	önkormányzati
-------	----	-----	-----------	---------------

Bejegyző határozat: 999997/1999/

2. bejegyző határozat: 134393/1990/1990.12.12

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az ala pító okiratban meghatározott helyiségek.

I I R É S Z

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 38333/1994/1994.01.24

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv.

jogállás: tulajdonos

név: II. KER. ÖNKORMÁNYZAT

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

I I I R É S Z

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 38851/1/2018/18.01.16

Elővásárlási jog

a Világörökségről szóló 2011. évi LXXVII. törvény 6/A.§ alapján.

jogosult:

név: MAGYAR ÁLLAM

cím : -

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



Budapest II. kerületi Polgármesteri Hivatal
Épített Környezetért Felelős Igazgatóság

G.S. melléklet
E-2023 / 64729
XV / 118-1/2023

Előzetes településképi konzultáció

A konzultáció időpontja:

2023.09.15. 12:00

Jelen vannak:

Hervé-Lóránth Ervin
Györkös Enikő
Trummer Tamás főépítész

Ingatlan adatai:

- **címe:** Bem rakpart 50., Bem rkp. 51.
- **helyrajzi száma:** 13482/2/A/1, 13481/0/A/2
- **tulajdoni lapon szereplő megnevezése:** műhely, iroda

A településképi bejelentés tárgya (megfelelő rész aláhúzendő):

- üzletjelzés változás
- **nyílászáró csere/ új nyílászáró elhelyezése**
- **rendeltetés váltás**
- **rendeltetés méretének változása**
- **homlokzat átalakítás**
- egyéb üzletjelzés



Budapest II. kerületi Polgármesteri Hivatal 1024 Budapest, Mechwart liget 1.
Postacím: 1277 Budapest, Pf.
21.

KRID: 603162763

www.masodikkerulet.hu



Budapest II. kerületi Polgármesteri Hivatal
Épített Környezetért Felelős Igazgatóság

A konzultáció tárgya, rövid leírása, megállapítása:

Rendeltetésváltásra nincs szükség, mert az elképzelt funkció műhelyként, alkotó műhelyként történő hasznosítás. Kiegészítő funkcióként tárlatot, kiállítást is tartanának.

A rendeltetés 5-6 ember állandó, kb. 20-50 fő alkalmi vendéggel számol. A rendeltetésváltástól függetlenül be kell tartani az OTÉK-ot. Tűzvédelmi szakvélemény szükséges, kérjük elkészíteni, és a benne foglaltakat betartani. A 2,5 méter belmagasság átlagban biztosítható a huzamos tartózkodású helyiségekben.

Az üzletjelzésre településképi bejelentést kell tenni e-papíron. Igazodjon a homlokzati tagoláshoz, látszódjon mit szeretnének megvalósítani grafikailag. Világörökségi területen van, de nem műemléki környezet.

Kelt: Budapest, 2023. szeptember 15.

pályázó/érdeklődő

Trummer Tamás

igazgató-önkormányzati főépítész



Budapest II. kerületi Polgármesteri Hivatal 1024 Budapest, Mechwart liget 1.
Postacím: 1277 Budapest, Pf.
21.

KRID: 603162763

www.masodikkerulet.hu