

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

**Készítette:** Szabó Viktória

**Ügyszám:** XV/61/2023

**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 helyiségre benyújtott bérbevételi kérelmeket, az ingatlan adatait, műszaki állapotát, a bérleti díjat és az esetleges egyéb költségek összegét:

	<b>Ingatlan adatai</b>	<b>Kérelmező</b>	<b>Bérbevétel célja</b>	<b>Kérelem elő-terjesztés időpontja</b>	<b>Műszaki állapot</b>	<b>Bérleti díj, egyéb költségek</b>
<b>1.</b>	<b>1027 Budapest, Csalogány u. 55. -1. emelet, ajtó: 1.</b>  <b>13710/0/A/1</b>  <b>263 nm</b>  <b>iroda, raktár</b>	<b>Olimpicafe Kft.</b>	Rövidtávon a helyiségben a Csalogány utca 55. szám alatt található saját tulajdonú reggeliző, Brunch étterem részére háttér raktár kialakítása.  Hosszú távú cél, a reggeliző, brunch étteremnek egy pékműhely kialakítása úgy, hogy maga a helyiség akár üzlet funkciót is ellásson majd a későbbiekben.	2023.09.18.	Az ingatlan felújításra és/vagy tatarozásra szorul. Az ingatlan félszuterén kialakítású, ablakai az utcára tekintenek. Az ingatlan falai nyirkosak, nedvesek. Az ingatlan falairól mállik a vakolat. Az ingatlan összközműves. Az ingatlan raktár és iroda funkciókra osztott.	<b>bérleti díj nettó 287.000 Ft+ÁFA (értékelve, mint raktár+iroda)</b>  <b>közös költség: 27.615,- Ft/hó</b>  vizóra van
<b>2.</b>		<b>Sajtós Zoltán</b>	Raktározási tevékenység.	2023.07.12.		

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

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

	<b>Ingatlan címe</b>	<b>hrs.</b>	<b>A Testület által javasolt pályázó, kérelmező</b>	<b>Indokolás</b>
1.	1027 Budapest, Csalogány u. 55.	13710/0/A/1	Olimpicafe Kft.	5 igen, egyhangú támogatás
2.	-1. emelet, ajtó: 1.		Sajtós Zoltán	0 igen, 5 nem szavazat

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 javaslatok

### 1./A

A Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság **úgy dönt**, hogy a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat a tulajdonában álló, Budapest II. kerület, belterület 13710/0/A/1 hrsz.-on nyilvántartott, természetben **1027 Budapest, Csalogány utca 55. -1. emelet, ajtó: 1.** alatt található, **263 m<sup>2</sup>** területű, **iroda, raktár** megnevezésű ingatlant az **Olimpicafe Kft.** (székhely: 1115 Budapest, Fraknó u. 6. B. ép. VI. em. 20. ajtó, cégjegyzékszám: 01 09 942613, adószám: 22766014-2-43, Benda Attila, ügyvezető) részére – a Margit-negyed Döntés-előkészítő és Tanácsadó Testület javaslatát figyelembe véve – **háttér raktár kialakítása 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 **Olimpicafe 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 8-án** elkészített értébecslés alapján a 34/2004. (X.13.) önkormányzati rendelet rendelkezései szerint: **287.000,- Ft + a mindenkor hatályos jogszabályok szerinti ÁFA/hó, valamint a bérletet terheli a mindenkori közös költség és a használattal együttjáró költségek megfizetése is.**

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

A bérlet 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 bérlet 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 bérlet a bérbeadó részére bejelenteni és igazolni, valamint a bérleti jogviszony bármilyen jogcímen történő megszűnésekor a bérlet 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 az **Olimpicafe 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

#### **1./B**

A Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság **úgy dönt**, hogy a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat a tulajdonában álló, Budapest II. kerület, belterület **13710/0/A/1 hrsz.-on** nyilvántartott, természetben **1027 Budapest, Csalogány utca 55. -1. emelet, ajtó: 1.** alatt található, **263 m<sup>2</sup> területű, iroda, raktár** megnevezésű ingatlant az **Olimpicafe Kft.** (székhely: 1115 Budapest, Fraknó u. 6. B. ép. VI. em. 20. ajtó, cégjegyzékszám: 01 09 942613, adószám: 22766014-2-43, Benda Attila, ügyvezető) 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 **13710/0/A/1 hrsz.-on** nyilvántartott, természetben **1027 Budapest, Csalogány utca 55. -1. emelet, ajtó: 1.** alatt található, **263 m<sup>2</sup> területű, iroda, raktár** megnevezésű ingatlant **Sajtos Zoltán** (magánszemély, cím: [REDACTED]) 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

## 2./B

A Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság **úgy dönt**, hogy a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat a tulajdonában álló, Budapest II. kerület, belterület 13710/0/A/1 hrsz.-on nyilvántartott, természetben 1027 Budapest, Csalogány utca 55. -1. emelet, ajtó: 1. alatt található, 263 m<sup>2</sup> területű, iroda, raktár megnevezésű ingatlant **Sajtós Zoltán** (magánszemély, cím: [REDACTED]) részére – a Margit-negyed Döntés-előkészítő és Tanácsadó Testület javaslatát figyelmen kívül hagyva – **raktározás 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 **Sajtós Zoltánnak** 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 8-án** elkészített értékbecslés alapján a 34/2004. (X.13.) önkormányzati rendelet rendelkezései szerint: **287.000,- Ft + a mindenkor hatályos jogszabályok szerinti ÁFA/hó, valamint a bérlőt terheli a mindenkori közös költség és a használattal 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 **Sajtós Zoltán** 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

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 kérelmek
3. sz. melléklet: Cégek kivonat - Olimpicafe Kft.
4. sz. melléklet: Értékbecslés
5. sz. melléklet: Tulajdoni lap
6. sz. melléklet: Előzetes településképi konzultáció - Olimpicafe Kft.

## 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-Pálinkás 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, kérdezem, 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.**



**1. 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. Állandó 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 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 vasajtón 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.:** Emlékezhetek 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 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.**

**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) - Ricsovics Kinga e.v.**

**Dévényi T.:** Nagy portálos kis üzlet, ahova későn nyújtott be sajnos 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 Ricsovics 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 tételeken arról, hogy melyik vállalkozás mit tett le az asztalra. Lássa 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 kerület 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.

**Besenyei Zs.:** Láttam több "kiadó" matricát kihelyezve több ingatlanon.

**Bíró Zs.:** Nem voltam a legutóbbi ülésen. Jó lett volna az MNDDT 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 MNDDT-nek érdemi észrevételezési lehetőséget biztosítani, nem pedig utólag tájékoztatást kapni erről. A GTB-n nekem volt lehetőségem véleményezni, de a többi MNDDT tagnak nem.

**Dévényi T.:** Teljes mértékben egyetértek Vele.

**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-Pálincás J.:** Egyeztettem ezt Gyülvérszi 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-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. Várom 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 Marit krt. 13. sz. alatti Társasház közös képviselőjével. Kissé felháborodva leszűrt 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.

**Besenyi Zs.:** Csak belógtatva 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 (Isd. 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 végimentek 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 színek-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 óras 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 Gyermeknek előterjesztésben, elég rossz helyen állt a Blitz galéria. Működik a Blitz galéria?

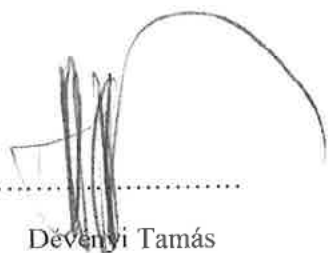
**Besenyi Zs.:** Működnek, én voltam három megnyitón ott.

**Tas K.:** A harmadik kiállításuk van jelenleg.

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

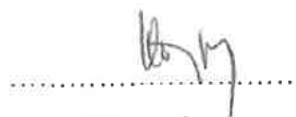
**Bíró Zs.:** A szeptemberi listán nyolc és fél millió forintos tartozásuk van. Ez azt jelenti, hogy kb. a megnyitó óta nem fizettek.

**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. a melléklet

E-2023/64907

XV/61/2023

## Szabó Viktória

**Feladó:** Margit Negyed Ingatlan Pályázat <palyazatiurlap@margitnegyed.hu>  
**Küldve:** kedd 2023. szeptember 26 15:30  
**Címzett:** Vagyonhasznosítás  
**Tárgy:** Új Margit-negyed kérelem - Olimpicafe KFT

--- Név ---

Olimpicafe KFT

2023. Szept. 27.

--- Jogi státusz ---

Forprofit gazdasági társaság

--- Cím: ---

Fraknó utca  
6. B. ép. VI. emelet 20. ajtó  
Budapest, Pest  
1115

--- Adószám/Adójel ---

22766014-2-43

--- Cégjegyzékszám ---

01 09 942613

--- Kontaktszemély: ---

Kovács Péter

Budapest II. kerületi Polgármesteri Hivatal

2023. Szept. 27.

--- Beosztás, jogosultság: ---

Tulajdonos

XV/61-5  
szám  
Előirat: EA

Melléklet: 1  
Előadó: dr. Horváth

--- Telefonszám: ---

+36709469941

--- E-mail cím: ---

lulubisztro@gmail.com

--- Bemutatkozás ---

Cégcsoportunk több éve vendéglátással foglalkozik. Számos kávézót, teraszt és vendéglátóegységet üzemeltetünk Budapesten. Cégcsoportunk egyik vállalata az Olimpicafe Kft, mely a Bálna Terasz vendéglátóegységet is üzemelteti a Bálna Budapest épületében. 2022 nyarán vásároltuk meg a Csalogány utca 55. földszinti üzlethelyiségét, ahol egy minőségi reggeliző, brunch éttermet fogunk megnyitni az őszi időszakban. Hiszünk abban, hogy a Széna tér felújításával a vendéglátóegységünk is nagyban hozzá fog járni, hogy a tér kivirágozzon és a környékben élők, valamint az ide látogatók egy minőségi európai szintű közösségi térben élhessenek.



--- Bérlemény címe: ---

Csalogány utca 55. fszt. 2.,

--- Bérlemény helyrajzi száma: ---

13710/0/A/1

--- Bérlemény adatlapján feltüntetett funkció: ---

raktár

--- Az általad elképzelt funkció: ---

raktár

--- Üzletszerű (kereskedelmi) tevékenységet szeretnél folytatni? ---

Igen

Nem

--- A Bérlemény mely tulajdonságai segítenek a koncepció megvalósításában? ---

Közel található az Üzlethelyiségünkhöz a Csalogány utca 55-ben található új vendéglátóegységünkhöz.

--- Bérleménnyel kapcsolatos koncepció ---

Rövidtávú Terveink szerint a helyiségben a Csalogány utca 55. szám alatt található saját tulajdonú reggeliző, Brunch éttermünknek kívánunk egy háttér raktárat kialakítani. Hosszú távú célunk pedig a reggeliző, brunch étteremnek egy pékműhely kialakítása úgy, hogy maga a helyiség akár üzlet funkciót is elláson majd a későbbiekben. A brunch éttermünk tervezett nyitvatartása 8.00- 20.00, így nagyjából ebben az időszámban használnánk a raktárhelyiséget is.

A raktárhelyiség külső nyílászáróit fel fogjuk újítani és a főépítész úr instrukciói alapján le is fogjuk festeni a megfelelő színek szerint. A raktár belső részét pedig szakaszosan fel fogjuk újítani az állagmegóvás és a higiéniai követelmények, valamint a folyamatosan növekvő igénybevett kapacitás szerint.

Célunk egy hosszú távú minimum 10 éves bérleti szerződés megkötése az ingatlanra.

--- Milyen gyakorlati eredményekre számíthat 1 év alatt? ---

Szeretnénk az állagmegóvást és a szakaszos felújítást véghezvinni úgy, hogy a külső utcafronti nyílászárók is felújításra kerülnek és a csodálatosan felújított Széna tér képét is jobban erősíti.

--- Hogyan illeszkedik a projekt a Margit-negyed koncepciójába? ---

A kialakított raktár nyílászáróinak felújítása kinézetében és színvonalában is növelni fogja a Széna tér látképét. Hosszú távon egy pékműhely kialakításával pedig a környék szolgáltatásait is növelni fogja és a tér közösségi funkcióját is tudja kiszélesíteni.

--- A koncepciód mit adhat a helyi közösségeknek, lakosoknak? ---

Hosszú távon egy pékműhely kialakításával pedig a környék szolgáltatásait is növelni fogja és a tér közösségi funkcióját is tudja kiszélesíteni.

--- Külső megjelenés (Homlokzat) ---

A meglévő homlokzatot felújítjuk a főépítész úrral történt egyeztetés szerinti színre festenénk, mely illeszkedik a kerület koncepciójába.

--- Belső megjelenés, kialakítás ---

A teljes helyiséget felújítjuk úgy, hogy a falak és a terek megfeleljenek a higiéniai és állagmegóvás feltételeinek. Hosszú távon a pékműhely kialakításakor pedig új tereket alakítanánk ki, mely megfelel adott termelőhely szakhatósági előírásainak.

--- Dokumentumok ---

<https://www.margitnegyed.hu/wp-content/uploads/wpforms/1732-bb13a0defb26c5a67bf5774c5eb74004/Olimpicafe-Kft-cégkivonat-a7a6038df37a47d203a5a0da9d621f45.pdf>

--- Field ID #52 ---

<https://www.margitnegyed.hu/wp-content/uploads/wpforms/1732-bb13a0defb26c5a67bf5774c5eb74004/Doc-09-26-2023-15-13-17-cf5ee972baa7c3e9dd1cb8309833dfe.pdf>  
<https://www.margitnegyed.hu/wp-content/uploads/wpforms/1732-bb13a0defb26c5a67bf5774c5eb74004/Doc-09-26-2023-15-17-59-764ba2a2a03922b69af8884f2a9096b9.pdf>

--- Kérelem benyújtásának dátuma ---

18/09/2023

--- Elfogadó nyilatkozat. - Büntetőjogi felelősségem tudatában kijelentem, hogy: ---

A tájékoztató feltételeit elfogadom.  
Személyes adataim kezeléséhez az Adatkezelési Tájékoztatóban leírtak szerint hozzájárulok.  
Az ingatlant személyesen megtekintettem.  
Az előzetes településképi konzultációt lefolytattam.  
A megadott adatok és dokumentumok valóságok.  
A kötelező dokumentumokat feltöltöttem.

<https://www.margitnegyed.hu/wp-content/uploads/wpforms/1732-bb13a0defb26c5a67bf5774c5eb74004/Olimpicafe-Kft-cégkivonat-a7a6038df37a47d203a5a0da9d621f45.pdf>

**Szabó Viktória**

2. b. melléklet

**Feladó:** Szabó Viktória  
**Küldve:** péntek 2023. szeptember 8 13:39  
**Címzett:** Szabó Viktória  
**Tárgy:** FW: Kérelem helyiség bérbevételére

**From:** Storage Storage [<mailto:storageandstorage8@gmail.com>]  
**Sent:** Friday, July 14, 2023 2:25 PM  
**To:** Központi Ügyfélszolgálat <[ugyfelszolgalat@masodikkerulet.hu](mailto:ugyfelszolgalat@masodikkerulet.hu)>  
**Subject:** Kérelem helyiség bérbevételére

Tisztelt Önkormányzat,

Dr Tas Krisztiannál folytatott egyeztetések és a helyiségek megtekintései után a Csalogány u. 55 fsz2 Raktar helyiségre mellékeltem a bérbevételi kérelmet.


A fentiekkel kapcsolatban Tisztelettel várom a megtisztelő visszajelzésüket.

Köszönettel:  
Sajtós Zoltán

# 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: <i>Székely Zoltán</i>	Cégnév/egyéni vállalkozó neve:
Lakcím: 	Székhely:
	Cégjegyzékszám:
	Adószám:
	Képviselő neve:
	Telefonszám:
	E-mail cím:

## II. Nem lakás céljára szolgáló helyiség adatai

Cím: <i>Csalogány u. 55. sz. 2.</i>	
Helyrajzi szám: <i>13 710/A/1</i>	

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

*Raktár/tevékenység*  
*H-P 9-16 óra*

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

Felvételek: Reklám

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: 2023. 07. 12.

Aláírás



## Cégkivonat

A Cg.01-09-942613 cégjegyzékszámú **Olimpicafe Korlátolt Felelősségű Társaság** (1115 Budapest, Fraknó utca 6. B. ép. VI. em. 20. ajtó) cég 2023. október 16. napján hatályos adatai a következők:

### I. Cégformától független adatok

#### 1. Általános adatok

Cégjegyzékszám: 01-09-942613

Cégforma: Korlátolt felelősségű társaság

Bejegyzve: 2010/07/12

#### 2. A cég elnevezése

2/1. Olimpicafe Korlátolt Felelősségű Társaság

Bejegyzés kelte: 2010/07/12

Hatályos: 2010/07/12 ...

#### 3. A cég rövidített elnevezése

3/1. Olimpicafe Kft.

Bejegyzés kelte: 2010/07/12

Hatályos: 2010/07/12 ...

#### 5. A cég székhelye

5/3. 1115 Budapest, Fraknó utca 6. B. ép. VI. em. 20. ajtó

A változás időpontja: 2023/03/01

Bejegyzés kelte: 2023/04/17

Hatályos: 2023/03/01 ...

#### 6. A cég telephelye(i)

6/2. 1027 Budapest, Csalogány utca 55. földszint

A változás időpontja: 2022/09/01

Bejegyzés kelte: 2022/10/13

Hatályos: 2022/09/01 ...

6/3. 1072 Budapest, Klauzál tér 16. fél 2. ajtó

A változás időpontja: 2022/09/01

Bejegyzés kelte: 2022/10/13

Hatályos: 2022/09/01 ...

6/4. 1093 Budapest, Fővám tér 11-12.

A változás időpontja: 2023/03/01

Bejegyzés kelte: 2023/04/17

Hatályos: 2023/03/01 ...

#### 8. A létesítő okirat kelte

8/1. 2010. július 1.

Bejegyzés kelte: 2010/07/12

Hatályos: 2010/07/12 ...

8/2. 2010. szeptember 17.

Bejegyzés kelte: 2010/09/22 Közzétéve: 2010/10/07

Hatályos: 2010/09/22 ...

8/3. 2013. január 16.

Bejegyzés kelte: 2013/04/08 Közzétéve: 2013/05/02

Hatályos: 2013/04/08 ...

8/4. 2013. május 23.

Bejegyzés kelte: 2013/06/04 Közzétéve: 2013/06/27  
Hatályos: 2013/06/04 ...

- 8/5. 2013. július 30.  
Bejegyzés kelte: 2013/08/21 Közzétéve: 2013/09/05  
Hatályos: 2013/08/21 ...
- 8/6. 2013. szeptember 23.  
Bejegyzés kelte: 2013/10/31 Közzétéve: 2013/11/14  
Hatályos: 2013/10/31 ...
- 8/7. 2013. december 18.  
Bejegyzés kelte: 2014/01/10 Közzétéve: 2014/01/30  
Hatályos: 2014/01/10 ...
- 8/8. 2014. május 23.  
Bejegyzés kelte: 2014/06/12 Közzétéve: 2014/06/26  
Hatályos: 2014/06/12 ...
- 8/9. 2015. március 3.  
Bejegyzés kelte: 2015/03/30 Közzétéve: 2015/04/01  
Hatályos: 2015/03/30 ...
- 8/10. 2016. április 12.  
Bejegyzés kelte: 2016/05/10 Közzétéve: 2016/05/13  
Hatályos: 2016/05/10 ...
- 8/11. 2016. október 25.  
Bejegyzés kelte: 2016/12/01 Közzétéve: 2016/12/03  
Hatályos: 2016/12/01 ...
- 8/12. 2017. július 6.  
Bejegyzés kelte: 2017/08/16 Közzétéve: 2017/08/19  
Hatályos: 2017/08/16 ...
- 8/13. 2021. július 1.  
Bejegyzés kelte: 2021/07/28 Közzétéve: 2021/07/31  
Hatályos: 2021/07/28 ...
- 8/14. 2022. szeptember 1.  
Bejegyzés kelte: 2022/10/13  
Hatályos: 2022/10/13 ...
- 8/15. 2023. március 1.  
Bejegyzés kelte: 2023/04/17  
Hatályos: 2023/04/17 ...
902. **A cég tevékenysége**
- 9/59. 7022 '08 Üzletviteli, egyéb vezetési tanácsadás  
Bejegyzés kelte: 2013/02/17 Közzétéve: 2013/04/18  
Hatályos: 2013/02/17 ...
- 9/62. 7733 '08 Irodagép kölcsönzése (beleértve: számítógép)  
Bejegyzés kelte: 2013/02/17 Közzétéve: 2013/04/18  
Hatályos: 2013/02/17 ...
- 9/63. 7311 '08 Reklámügynöki tevékenység  
Bejegyzés kelte: 2013/02/17 Közzétéve: 2013/04/18  
Hatályos: 2013/02/17 ...
- 9/71. 7312 '08 Médiareklám  
Bejegyzés kelte: 2013/02/17 Közzétéve: 2013/04/18  
Hatályos: 2013/02/17 ...
- 9/77. 7320 '08 Piac-, közvélemény-kutatás  
Bejegyzés kelte: 2013/02/17 Közzétéve: 2013/04/18



Hatályos: 2013/02/17 ...

- 9/90. 5621 '08 Rendezvényi étkeztetés  
Bejegyzés kelte: 2013/02/17 Közzétéve: 2013/04/18  
Hatályos: 2013/02/17 ...
- 9/94. 5630 '08 Italszolgáltatás  
Bejegyzés kelte: 2013/02/17 Közzétéve: 2013/04/18  
Hatályos: 2013/02/17 ...
- 9/100. 8230 '08 Konferencia, kereskedelmi bemutató szervezése  
Bejegyzés kelte: 2013/02/17 Közzétéve: 2013/04/18  
Hatályos: 2013/02/17 ...
- 9/102. 7021 '08 PR, kommunikáció  
Bejegyzés kelte: 2013/02/17 Közzétéve: 2013/04/18  
Hatályos: 2013/02/17 ...
- 9/103. 6820 '08 Saját tulajdonú, bérlet ingatlan bérbeadása, üzemeltetése  
Bejegyzés kelte: 2014/04/15 Közzétéve: 2014/05/01  
Hatályos: 2014/04/15 ...
- 9/156. 5610 '08 Éttermi, mozgó vendéglátás  
**Főtevékenység.**  
A változás időpontja: 2021/07/01  
Bejegyzés kelte: 2021/07/23 Közzétéve: 2021/07/24  
Hatályos: 2021/07/01 ...
- 9/157. 4724 '08 Kenyér-, pékáru-, édesség-kiskereskedelem  
A változás időpontja: 2021/07/01  
Bejegyzés kelte: 2021/07/23 Közzétéve: 2021/07/24  
Hatályos: 2021/07/01 ...
- 9/158. 5629 '08 Egyéb vendéglátás  
A változás időpontja: 2021/07/01  
Bejegyzés kelte: 2021/07/23 Közzétéve: 2021/07/24  
Hatályos: 2021/07/01 ...
- 9/159. 5590 '08 Egyéb szálláshely-szolgáltatás  
A változás időpontja: 2023/04/29  
Bejegyzés kelte: 2023/05/14  
Hatályos: 2023/04/29 ...

11. **A cég jegyzett tőkéje**

11/2.

Megnevezés	Összeg	Pénznem
Összesen	3 000 000	HUF

A változás időpontja: 2013/10/31

Bejegyzés kelte: 2013/10/31 Közzétéve: 2013/11/14

Hatályos: 2013/10/31 ...

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

13/8.

Benda Attila (an.: Rabitovski Irena)

Születési ideje: 1982/07/01

2030 Érd, Nyomdász utca 22.

Adóazonosító jel: 8421841963

A képviselet módja: **önálló**

A képviseletre jogosult tisztsége: ügyvezető (vezető tisztségviselő)

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

Jogviszony kezdete: 2016/04/12

A változás időpontja: 2016/04/12

Bejegyzés kelte: 2016/05/10 Közzétéve: 2016/05/13

Hatályos: 2016/04/12 ...

- 13/11. Varga Attila (an.: Dzsugán Éva)  
Születési ideje: 1970/02/18  
1115 Budapest, Fraknó utca 6/B 6. em. 20. ajtó  
Adóazonosító jel: 8376684000  
A képviselet módja: **önálló**  
A képviseletre jogosult tisztsége: ügyvezető (vezető tisztségviselő)  
A hiteles cégálírási nyilatkozat vagy az ügyvéd által ellenjegyzett aláírás-minta benyújtásra került.
- Jogviszony kezdete: 2023/03/01  
A változás időpontja: 2023/03/01  
Bejegyzés kelte: 2023/04/17  
Hatályos: 2023/03/01 ...
20. **A cég statisztikai számjele**  
20/2. 22766014-5610-113-01.  
A változás időpontja: 2021/07/26  
Bejegyzés kelte: 2021/07/26 Közzétéve: 2021/07/27  
Hatályos: 2021/07/26 ...
21. **A cég adószáma**  
21/3. Adószám: 22766014-2-43.  
Közösségi adószám: HU22766014.  
Adószám státusza: érvényes adószám  
Státusz kezdete: 2010/07/12  
A változás időpontja: 2013/10/31  
Bejegyzés kelte: 2013/10/31 Közzétéve: 2013/11/14  
Hatályos: 2013/10/31 ...
32. **A cég pénzforgalmi jelzőszáma**  
32/4. 10300002-10699094-49020018  
A számla megnyitásának dátuma: 2017/11/30.  
A pénzforgalmi jelzőszámot kezeli: MKB BANK ZRT (1051 BUDAPEST, VÁCI utca 38)  
Cégjegyzékszám: 01-10-040952  
Bejegyzés kelte: 2017/12/04 Közzétéve: 2017/12/06  
Hatályos: 2017/12/04 ...
- 32/6. 10300002-10699094-00064907  
A számla megnyitásának dátuma: 2021/02/11.  
A pénzforgalmi jelzőszámot kezeli: MKB BANK ZRT (1051 BUDAPEST, VÁCI utca 38)  
Cégjegyzékszám: 01-10-040952  
Bejegyzés kelte: 2021/02/16 Közzétéve: 2021/02/18  
Hatályos: 2021/02/16 ...
45. **A cég elektronikus elérhetősége**  
45/2. A cég kézbesítési címe: olimpicafe@gmail.com  
A cég e-mail címe: olimpicafe@gmail.com  
A változás időpontja: 2016/10/25  
Bejegyzés kelte: 2016/12/01 Közzétéve: 2016/12/03  
Hatályos: 2016/10/25 ...
49. **A cég cégjegyzékszámai**  
49/1. Cégjegyzékszám: 01-09-942613  
Vezetve a Fővárosi Törvényszék Cégbírósága nyilvántartásában.  
Bejegyzés kelte: 2010/07/12  
Hatályos: 2010/07/12 ...
59. **A cég hivatalos elektronikus elérhetősége**  
59/1. A cég hivatalos elektronikus elérhetősége: 22766014#cegkapu  
A változás időpontja: 2018/06/15  
Bejegyzés kelte: 2018/06/15 Közzétéve: 2018/06/19  
Hatályos: 2018/06/15 ...

60. **Európai Egyedi Azonosító**  
60/1. EUID: HUOCCSZ.01-09-942613  
A változás időpontja: 2017/06/09  
Bejegyzés kelte: 2017/06/09 Közzétéve: 2017/06/13  
Hatályos: 2017/06/09 ...

## II. Cégformától függő adatok

1. **A tag(ok) adatai**
- 1/17. Nagy Levente (an.: Rakita Melinda)  
Születési ideje: 1987/02/27  
2440 Százhalombatta, Lehel utca 43/1.  
A tagsági jogviszony kezdete: 2016/10/25  
A változás időpontja: 2019/08/22  
Bejegyzés kelte: 2019/08/22 Közzétéve: 2019/08/24  
Hatályos: 2019/08/22 ...
- 1/18. Kovács Péter András (an.: Bozsik Katalin Rózsa)  
Születési ideje: 1985/02/17  
1047 Budapest, Károlyi István utca 5. 2. em. 8. ajtó  
A tagsági jogviszony kezdete: 2016/10/25  
A változás időpontja: 2019/08/27  
Bejegyzés kelte: 2019/08/27 Közzétéve: 2019/08/28  
Hatályos: 2019/08/27 ...
- 1/22. Benda Attila (an.: Rabitovski Irena)  
Születési ideje: 1982/07/01  
2030 Érd, Nyomdász utca 22.  
A tagsági jogviszony kezdete: 2016/10/25  
A változás időpontja: 2019/12/07  
Bejegyzés kelte: 2019/12/07 Közzétéve: 2019/12/10  
Hatályos: 2019/12/07 ...
- 1/23. Varga Attila (an.: Dzsugán Éva)  
Születési ideje: 1970/02/18  
1115 Budapest, Fraknó utca 6/B 6. em. 20. ajtó  
A tagsági jogviszony kezdete: 2016/10/25  
A változás időpontja: 2019/12/31  
Bejegyzés kelte: 2019/12/31 Közzétéve: 2020/01/01  
Hatályos: 2019/12/31 ...
- 1/24. Nagy András István (an.: Nagy Ilona)  
Születési ideje: 1978/10/22  
3100 Salgótarján, Arany János út 4.  
A tagsági jogviszony kezdete: 2016/10/25  
A változás időpontja: 2020/10/28  
Bejegyzés kelte: 2020/10/28 Közzétéve: 2020/10/30  
Hatályos: 2020/10/28 ...
- 1/25. Varga Gábor (an.: Dzsugán Éva)  
Születési ideje: 1966/09/02  
2040 Budaörs, Zengő utca 10.  
A tagsági jogviszony kezdete: 2016/10/25  
A változás időpontja: 2022/09/07  
Bejegyzés kelte: 2022/09/07  
Hatályos: 2022/09/07 ...

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

Készült: 2023/10/16 10:17:00. A szolgáltatott adatok a kibocsátás időpontjában megegyeznek a cégnylvántartó rendszer

adataival,  
Microsec zrt.

**BÉRLETI DÍJ  
MEGHATÁROZÁSÁRA VONATKOZÓ  
SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY**

**A**



**1027 Budapest, Csalogány utca 55. szám  
alatti  
13710/0/A/1 Hrsz.-ú  
Raktár, iroda megnevezésű  
ingatlanról**

## 1. Javasolt bérleti díj

Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzata 2023. július 25.-én kelt megbízása alapján az Immowell 2002 Kft. a 1027 Budapest, Csalogány utca 55. 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:

**364 490,- Ft/hó,  
azaz Háromszázhatvannégyezer-  
négyszázkilencven forint havonta**

A bérleti díj nettó összege:

**287 000 Ft/hó + 27% ÁFA,  
azaz Kettőszáznyolcvanhétezer forint havonta  
+ 27% ÁFA**

Az ingatlan felmérését és a bérleti díj becslését végezte:

IMMOWELL 2002 KFT.  
1038 Budapest  
Kunácsorny S. u. 55.  
Adószám: 12981531-2-41

P.H.

  
Mikó Sándor  
Ügyvezető igazgató

Budapest, 2023. augusztus 08.

## **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 Budapest II. kerület Csalogány utca 55. 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 értékbecslő 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 08.

Az érték-megállapítás érdekében az értékbecslő 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,
- az ingatlan egyéb célú használhatóságát, fejleszthetőségét.

#### 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

- Nagy forgalmú utcában található.
- A terület jó közlekedési lehetőségekkel bír.
- Az ingatlan környezete átlagos parkolási lehetőségekkel bír.
- A parkolás fizetős.
- A környék gyalogosforgalma átlagos.
- A közelben helyezkedik el a kerület kiskereskedelmi központja.

### 4.2. Az ingatlan ismertetése

Az ingatlan címe:	Csalogány utca 55.
Helyrajzi száma:	13710/0/A/1
Megadott funkciója:	Raktár, iroda
Jelenlegi funkciója:	üres
Összehasonlításra került, mint:	Raktár és iroda
Összes hasznos felépítmény terület:	237 + 26 = 263 m <sup>2</sup>
Tulajdonos:	Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzata
Bérlő:	üres

#### *Az ingatlan műszaki ismertetése:*

- Az ingatlan felújításra és/vagy tatarozásra szorul.
- Az ingatlan félszuterén kialakítású, ablakai az utcára tekintenek
- Az ingatlan falai nyírkosak, nedvesek.
- Az ingatlan falairól mállik a vakolat.
- Az ingatlan összközműves.
- Az ingatlan raktár és iroda funkciókra osztott.

## 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 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.

#### Raktár funkció:

parkolás=	0,95
fizetős parkolás =	0,98
műszaki állapot miatti módosító=	0,90
összközműves=	0,90
megközelíthetőség=	0,90
beosztás miatti módosító=	1,00
méret miatti módosító=	0,87
infláció=	1,203

Alapidíj raktár: 1 433,- Ft/nm.

Alapterület: 237 négyzetméter.

Fajlagos díj:  $1\,433,- \text{ Ft/m}^2 \cdot 0,95 \cdot 0,98 \cdot 0,90 \cdot 0,90 \cdot 0,90 \cdot 1,00 \cdot 0,87 \cdot 1,203 = 1018,- \text{ Ft/m}^2$ .

Raktár bérleti díja:  $237 \text{ m}^2 \cdot 1018,- \text{ Ft/m}^2 = 241\,266,- \text{ Ft/hó}$

Kerekítve 241 000,- Ft/hó

**Iroda funkció:**

parkolás=	0,96
fizetős parkolás =	0,98
műszaki állapot miatti módosító=	0,95
beosztás miatti módosító=	0,95
méret miatti módosító=	0,90
környezet miatti módosító=	1,00
infláció=	1,203

Alapdíj iroda: 2 003,- Ft/nm.

Alapterület: 26 négyzetméter.

Fajlagos díj:  $2\,003,- \text{ Ft/m}^2 \cdot 0,96 \cdot 0,98 \cdot 0,95 \cdot 0,95 \cdot 0,90 \cdot 1,00 \cdot 1,203 = 1\,765,- \text{ Ft/m}^2$ .

Iroda bérleti díja:  $26 \text{ m}^2 \cdot 1\,765,- \text{ Ft/m}^2 = 45\,890,- \text{ Ft/hó}$

Kerekítve 46 000,- Ft/hó

**A raktár és az iroda funkció összesen:**

$241\,000,- \text{ Ft} + 46\,000,- \text{ Ft} = 287\,000,- \text{ Ft}$

**5.2. Az értékelés összefoglalása**

A szakértői jelentés 4. pontjában ismertetett adottságokkal rendelkező, 1027 Budapest, Csalogány utca 55. alatti ingatlan bérleti díjának becslését a szakértő végrehajtotta. A bérleti díj becslését a mellékletben szereplő táblázatban foglaltak szerint elvégezve, a 2023. augusztus 08.-i fordulónapra, az

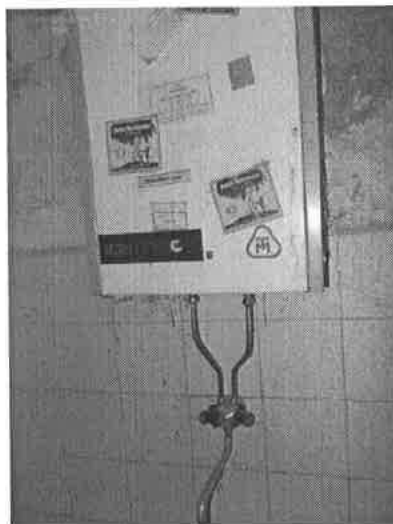
Irodai funkció: 40 000,- Ft + Raktár funkció 207 000,- Ft = 247 000,- Ft.

**ingatlan becsült nettó bérleti díja**  
**287 000 Ft/ hó, azaz**  
**Kettőszáznyolcvanhétezer 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: 1/2

**E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat**

Megrendelés szám: 8000004/383846/2023

2023.10.04

**BUDAPEST II.KER.**

**Belterület 13710/0/A/1 helyrajzi szám**

1027 BUDAPEST II.KER. Csalogány utca 55. - 1. emelet. ajtó:1.

**I. RÉSZ**

**1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:**

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
iroda, raktár	263	0 0	860/10000	társasház
Bejegyző határozat: 999959/1999/			törölő határozat: 158544/4/2005/05.04.27	
iroda, raktár	263	0 0	734/10000	társasház
Bejegyző határozat: 158544/4/2005/05.04.27				

1.

Társasház

Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.

**2. bejegyző határozat: 158544/4/2005/05.04.27**

alapító okirat módosítás.

**II. RÉSZ**

**1. tulajdoni hányad: 1/1 törölő határozat: 96850/1/2001/01.03.29**

bejegyző határozat, érkezési idő: 94403/1990.08.09./

törölő határozat: 96850/1/2001/01.03.29

jogcím: államosítás 4741/1952.

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

név: MAGYAR ÁLLAM

cím: - - -

**2. hányad: 0/0 törölő határozat: 96850/1/2001/01.03.29**

bejegyző határozat, érkezési idő: 11116/1981.03.25./

törölő határozat: 96850/1/2001/01.03.29

jogcím: -

jogállás: kezelő

név: FŐVÁROSI II.KER.INGATLANKEZELŐ VÁLLALAT

cím: 1027 BUDAPEST II.KER. Frankel L. utca 5

**3. tulajdoni hányad: 1/1**

bejegyző határozat, érkezési idő: 96850/1/2001/01.03.29

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 1. §

jogállás: tulajdonos

név: II.KER. ÖNKORMÁNYZAT

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

**III. RÉSZ**

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Folytatás a következő lapon

**E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat**

Megrendelés szám: 8000004/383846/2023

2023.10.04

**BUDAPEST ILKER.**

**Belterület 13710/0/A/1 helyrajzi szám**

---

**Folytatás az előző lapról**

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

## Előzetes településképi konzultáció

### A konzultáció időpontja:

2023.09.21. 15:30

### Jelen vannak:

Olimpicafe Kft. Bubelényi László

Trummer Tamás főépítész

### Ingatlan adatai:

- **címe:** 1027 Budapest, Csalogány u. 55.
- **helyrajzi száma:** 13710/0/A/1
- **tulajdoni lapon szereplő megnevezése:** raktár

### A településképi bejelentés tárgya (megfelelő rész aláhúzendő):

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



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

KRID: 603162763

[www.masodikkerulet.hu](http://www.masodikkerulet.hu)



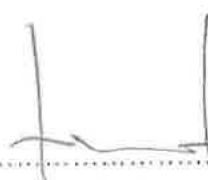
Budapest II. kerületi Polgármesteri Hivatal  
Épített Környezetért Felelős Igazgatóság

A konzultáció tárgya, rövid leírása, megállapítása:

Raktár célra használnák, a tulajdoni lapon is ilyen rendeltetésként nyilvántartott, rendeltetésváltás nem lesz. A zöld nyílászáró bejárat lesz egységesre színezve, ehhez településképi bejelentés szükséges, kedvezőbb lesz.

Kelt: Budapest, 2023. szeptember 21.

  
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](http://www.masodikkerulet.hu)