

ELŐTERJESZTÉS

A Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Gazdasági és Tulajdonosi Bizottságának 2023. november 27-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, Gyorskocsi u. 42. alagsor (hrsz. 13862/0/A/1)

Készítette: Szabó Viktória

Ügyszám: XV/163/2023

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 kérelmet, az ingatlan adatait, műszaki állapotát, a bérleti díjat és az esetleges egyéb költségek összegét:

Ingyatlan adatai	Kérelmező	Bérbe vétel célja	Kérelm elő-terjesztés időpontja	Műszaki állapot	Bérleti díj, egyéb költségek
<p>1027 Budapest, Gyorskocsi u. 42. alagsor</p> <p>13862/0/A/1</p> <p>125 nm</p> <p>iroda</p>	WINE AND SPIRIT Kft.	Minőségi borokból álló oktató- és kóstolóhelyiség, illetve kézraktár kialakítása.	2023.11.06.	<p>Az ingatlan utcai bejárattal rendelkezik, a bejárata közvetlenül a Gyorskocsi utcáról nyílik. Az iroda szintre 3 lépcsőfokon keresztül jutunk le. A bejárati ajtó szerkezete felújítandó. A padló kőburkolatú, a falak festettek. Az ingatlan hátsó ablakai az udvar felé tekintenek.</p> <p>Az ingatlan minden közművel rendelkezik. Saját fűtési rendszer van, melyet gáz cirkó fűt. A használati meleg vizet is a gázcirkó biztosította.</p> <p>A helyiségekben vizesedés nyomai láthatóak. Az ingatlan használható, de felújítandó állapotban van.</p> <p>Az ingatlan évek óta üresen áll.</p>	<p>bérleti díj: nettó 215.000,- Ft+ÁFA (értékelve, mint iroda)</p> <p>közös költség: 21.418,- Ft/hó</p> <p>vízóra van</p>

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

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

Ingyatlan címe	hrs.	A Testület által javasolt pályázó, kérelmező	Indokolás
1027 Budapest, Gyorskocsi u. 42. alagsor	13862/0/A/1	WINE AND SPIRIT Kft.	8 igen, egyhangú támogatás

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

A határozat meghozatalához egyszerű többség szükséges.

Határozati javaslat

1./A

A Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság **úgy dönt**, hogy a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat a tulajdonában álló, Budapest II. kerület, belterület **13862/0/A/1 hrsz.**-on nyilvántartott, természetben **1027 Budapest, Gyorskocsi u. 42. alagsor** alatt található, **125 m²** területű, **iroda** megnevezésű ingatlant a **WINE AND SPIRIT CENTRAL EUROPE Kereskedelmi és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság.** (rövidített elnevezése: **WINE AND SPIRIT Kft.**, székhelye: 1011 Budapest, Szilágyi Dezső tér 3. 3. em. 24. ajtó, cégjegyzékszám: 01-09-352230, adószám: 23778881-2-41, ügyvezető: Kreil Vilmos) részére – a Margit-negyed Döntés-előkészítő és Tanácsadó Testület javaslatát figyelembe véve – **minőségi borokból álló oktató- és kóstolóhelyiség, továbbá kéziraktár 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 a **WINE AND SPIRIT 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. november 8-án** elkészített értékbecslés alapján és a 34/2004. (X.13.) önkormányzati rendelet rendelkezései szerint – **215.000,- Ft + a mindenkor hatályos jogszabályok szerinti ÁFA/hó, valamint a bérlet terhelő a mindenkor 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 alkalmasság 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 a **WINE AND SPIRIT 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 **13862/0/A/1 hrsz.-on** nyilvántartott, természetben **1027 Budapest, Gyorskocsi u. 42. alagsor** alatt található, **125 m²** területű, **iroda** megnevezésű ingatlant a **WINE AND SPIRIT CENTRAL EUROPE Kereskedelmi és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság** (rövidített elnevezése: WINE AND SPIRIT Kft., székhelye: 1011 Budapest, Szilágyi Dezső tér 3. 3. em. 24. ajtó, cégjegyzékszám: 01-09-352230, adószám: 23778881-2-41, ügyvezető: Kreil Vilmos) 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. november 14.

Örsi Gergely
Polgármester megbízásából eljárva


dr. Baksa Zsuzsanna
osztályvezető

Mellékletek:

1. sz. melléklet: 2023.11.13-i MNDTT jegyzőkönyv
2. sz. melléklet: Bérbevételi kérelem
3. sz. melléklet: Cégekivonat
4. sz. melléklet: Értékbecslés
5. sz. melléklet: Tulajdoni lap
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. november 13-án, hétfőn 16 óra 03 perckor megtartott rendes ülésén

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

Jelen vannak

- | | | |
|----|---------------------------------|---|
| 1. | Berg Dániel | alpolgármester, a testület elnöke |
| 2. | Besenyi Zsófia | a bizottság tagja, önkormányzati képviselő |
| 3. | Dévényi Tamás | a bizottság alelnöke, szakmai partner, szakmai fővédnök |
| 4. | Ongjerth Dániel | a bizottság tagja, szakmai partner |
| 5. | Osvárt Andrea | a bizottság tagja, közösségi fővédnök |
| 6. | Tas Krisztián | a bizottság tagja, szakmai partner (online részvétel) |
| 7. | Csanádi-Szikszay Györgyi | a bizottság tagja, szakmai partner (16:08-kor érkezett) |
| 8. | Biró Zsolt dr. | a bizottság tagja, önkormányzati képviselő (16:13-kor érkezett) |

Meghívottként részt vesz

- | | |
|-----------------------------|---|
| Bakos-Pálincás Judit | projekt referens, a MN projekt operatív vezetője |
| Mák Edvin dr. | helyiséggazdálkodási referens, Vagyongazdálkodási és Ingatlan-nyilvántartási Osztály |
| Szabó Viktória | MN projekt referens, Vagyongazdálkodási és Ingatlan-nyilvántartási Osztály, jegyzőkönyvvezető |

Berg Dániel üdvözlí a testület tagjait, megnyitja az MNDDT ülését.

Berg D.: Megállapítom, hogy 5 fő személyes jelenlétével, valamint 1 online részvétellel határozatképes a testület. Igazoltan van távol Vámos Ágnes, illetve online csatlakozik Tas Krisztián betegség okán. Jegyzőkönyv hitelesítőnek szeretném felkérni Dévényi Tamást.

Dévényi T.: Igen, persze.

Berg Dániel Dévényi Tamást kéri fel jegyzőkönyv hitelesítőnek.

Berg D.: Ki az, aki támogatni tudja?

Berg D.: Szavazzunk a kérelemről.

Besenyi Zs.: Bocsánat, de Györgyinek foglaljuk össze. Első pont, Süveges Fruzsina, egyedüli pályázó a Margit krt. 22-be, teljes áron szeretné kivenni.

Berg D.: Volt több potenciális bérlő, aki végül nem vette ki, kicsit hánytatott sorsú ingatlan. Egyedüli pályázó most.

Berg Dániel szavazásra bocsátja a kérelmet.

Az MNDTT 7 igen szavazattal, egyhangúan elfogadta Süveges Fruzsina ev. kérelmét.

b. 1027 Budapest, Gyorskocsi u. 42., alagsor - Wine and Spirit Central Europe Kft.

Berg D.: Bort és szeszesített szeretnék árusítani, piaci áron vennék ki.

Tas K.: Annyival kiegészíteném ki az előzőt és a funkciót, hogy helyben elsősorban nem lenne értékesítés, ők nagykereskedelem. Itt helyben, az ingatlanban elsősorban somelier továbbképzés és részben raktár és részben irodai tevékenység lenne. Pár hete műszaki szakemberrel is megnézte. Úgy adta be, hogy mindennek utánajárt, volt előzetes településképi konzultáción is.

Ongjerth D.: Közel van a börtönhöz az ingatlan és nagyon rossz állapotban van. Mi az ő elképzelése, a megtérülési számítása?

Tas K.: A fő motivációja, hogy közel legyen a lakóhelyéhez, pár utcával arrébb lakik. Ütemezetten, több lépcsős felújítást tervez. Nem teljes körűen. A lényeg, hogy meg tudja kezdeni a működését. Fokozatosan vinné be a cégének a különböző funkcióit. Két vagy három fázisban menne majd be GTB-re és kérne tulajdonosi hozzájárulást. A Vagyonnal és Rádl Zolival egyeztetünk róla korábban. Elvileg nincs akadálya. Célszerű nyilván nem szétaprózni. Ekkora felújítást igénylő ingatlannál ez nem ördögtől való.

Berg D.: Van egyéb hozzászólás ehhez a kérelemhez?

Csanádi-Szikszay Gy.: Amikor voltunk ott, akkor láttuk a helyszínbemjárás, ahogyan Dani is mondta, hogy nagyon rossz állapotban van az ingatlan. Alapból az, hogy használhatóvá váljon, az is nagy volumenű beavatkozásokat igényel. A másik pedig, amit szeretnék kérdezni, a metodika, hogy előzetes településképi konzultáción járt. Ez hozzátartozik a folyamathoz a protokoll szerint, hogy előzetesen lehet járni?

16:13- Biró Zsolt csatlakozott az üléshez.

Berg D.: Ezt már kérjük igen a bérlőktől, hogy lépjenek meg.

Tas K.: Igen, volt településképi konzultáción, be van csatolva a kérelemhez. Amikor személyesen találkoztunk, akkor mondta, hogy ezeken már túl van.

Dévényi T.: Azt írja, hogy csak lemásolja az ablakot és a rácsot kívülről.

Tas K.: Egy pár gondolatot hozzátennék ehhez röviden, ennek a helyiségnek a fő kérdése, hogy vizesedik, vagy nem vizesedik. Tipikusan olyan helyiségünk, folyamatos használatnál fog ez kiderülni, hogy megalapozott-e. Ha valaki havonta nyitja ki a helyiséget, akkor dohosodik. Adottsága, hogy hátra, a lichthof felé szellőztethető a helyiség. Kisegítő fűtéssel, ami légcserével jár és szellőztetéssel, ez kulcs mozzanat, hogy folyamatosan használva van-e vagy sem a helyiség. Tamás felvetése jogos, hogy pára falból való kiszívó hatása is lehet ennek. A másik pedig, hogy tudomásom szerint a bérlőknek nem kell megindokolnia, ha visszalép. Én mindenképpen értékelem azt, hogy nem várta meg a 60 napos szerződéskötési határidőt, hanem írt. Én jeleztem felé szóban, hogy így tudjuk a további érdeklődőknek mutatni.

Csanádi-Szikszay Gy.: Bérlőtől függetlenül, nekem akkor is az volt a véleményem, hogy ez a bérlemény huzamos emberi tartózkodásra nem alkalmas. Nincs meg a megfelelő belmagassága, vizesedik, vagy nem vizesedik. Nyilván páralecsapódásból, vagy bármiből adódhat. Plusz van egy olyan szándéka a potenciális bérlőnek, hogy megváltozott munkaképességű személyeket is szeretne foglalkoztatni. Építészeti paraméterei miatt nem alkalmas ilyesfajta tevékenységre, sem arra, alaptól, hogy iroda besorolása legyen.

Tas K.: Itt félreértés van, én nem tudok arról, hogy megváltozott munkaképességűeket szeretnének foglalkoztatni itt. Sima kerámia műhelyről tudok.

Besenyei Zs.: Írja a kérelmében, hogy saját gyermeke sérült, szeretné őt és másokat is esetleg foglalkoztatni.

Tas K.: Fizikai akadálymentesítésre nincsen szükség. Aspergeres a gyermeke. Többek között úgy gondolja, hogy őt is ott majd megtanítja a kerámiázásra, tehát fizikai akadálymentesítésre nincs szükség.

Berg D.: Van-e egyéb hozzászólás a kérelemhez?

Berg Dániel szavazásra bocsátja a kérelmet.

Az MNDTT 7 igen 1 tartózkodással elfogadta és támogatja Gordon Regina e.v. kérelmét.

2. Folyamatban lévő kérelmek

Berg D.: Ez egy rövid státusz, átadnám a szót Juditnak.

Bakos-Pálincás J.: Az elmúlt hónapokban Tas Krisztiánnak is köszönhetően nagyon sok bérbevételi kérelem érkezett, MNDTT és GTB döntés is született, hatékonyan sok érdeklődőnek megmutatta az ingatlanokat, több van folyamatban, hogy erről is kapjatok információt, felsorolnám ezeket:

- Bem rakpart 50-51.: összenyitott ingatlan, a GTB döntésről az értesítést megkapta a pályázó.
- Csalogány u. 41.: Pintér Anikó több kérdése is tisztázásra vár a szerződéssel kapcsolatban, ezek tisztázása és a szerződéskötés folyamatban van.
- Csalogány u. 55.: az értesítés kiment, friss döntés még.
- Frankel Leó út 9.: a szerződéskötés folyamatban van, aláírás előtt áll a bérlemény, szintén októberi.

Berg D.: Magyarország helyi önkormányzatairól szóló törvénye alapján, minden képviselőnek joga van a 32. § szerint tájékoztatást kérni önkormányzati ügyekben a Polgármestertől, alpolgármestertől, jegyzőtől, hivataltól. Ennek a kötelezettségnek tennék most eleget, mivel Bíró Zsolt képviselő úr feltette a jelenlegi Margit-negyed bérlők státuszával kapcsolatos kérdését több alkalommal. Ezúton is elnézését kérem, hogy csak most és a válaszadás eddig elmaradt. A jövőben is bíznám, hogy tegye fel kérdéseit és forduljon közvetlenül hozzám, mint témafelelős alpolgármester. Biztosítom arról, hogy tüstént megküldjük ezeket az adatokat. Viszont úgy gondoltam, hogy hasznos, ha ezt itt felvesszük napirendi pontként, így az egész testület hallhatja. A Jogi osztály véleménye szerint, mivel a jegyzőkönyv részét fogja képezni, amely megküldésre kerül minden testületi tagnak, a jogi, írásbeli tájékoztatás kötelezettségét is kimeríti. Szóban ismertetném, a tény adatokat.

- A **bérlők** számára tekintettel a Margit-negyed projekt keretében 2023. október 31-i állapot szerint 16 ingatlan került bérbeadásra. További 20 ingatlanra van folyamatban a bérleti szerződés megkötése, melyből, amint Judit említette 3 ingatlanra a november 13-i állapot szerint már meg is kötötték a felek a bérleti szerződést.
- A 2023. október 31-i állapot szerint a jelenleg kiadott 16 ingatlan összes **bérleti díja** a MN projekt indulása óta több, mint nettó 22 millió Ft, pontosabban 22 290 136 Ft.
- A 2023. október 31-i állapot szerint a jelenleg kiadott 16 ingatlan összes **közös költség díja** a MN projekt indulása óta közel nettó 4 millió Ft, pontosabban 3 977 834 Ft.
- A **bérleti díj és a közös költség összege** a projekt indulása óta ezzel meghaladja a nettó 26 millió forintot a jelenleg kiadott 16 ingatlan esetében.

Mint ahogyan említettem, mivel még kb. 20 ingatlan van szerződéskötés alatt, ez az összeg is növekedni fog várhatóan. Szerepelni fog a jövő évi költségvetésünkben.

Az utolsó pont pedig a felmondott bérleti szerződések aránya. A Margit-negyed program indulása óta eltelt időben 2023- október 31-i állapot szerint három, korábban megkötött bérleti szerződés megszüntetésére került sor:

1. Bán Ágnes - Vitéz u. 18.
2. Demjén Éva - Margit krt. 22.
3. Somer Hacair Egyesület- Szász Károly u. 3-5.

Berg D.: Köszönöm, ha el tudja fogadni a beszámolómat. Kérem, tegye fel kérdéseit, ha van.

Bíró Zs.: Köszönöm, csak, hogy árnyaljam a képet. A kérdéseimre csak részben adnak választ. Van, amire nem adott választ. Itt szerintem félreértés van. Nem ennyi ingatlannak szűnt meg szerintem a bérleti jogviszonya a Margit-negyed projekt indulása óta. Ezek a Margit-negyedes projektek, amik most itt fel lettek sorolva. A program indulása óta ez ettől eltér. Érdekes lenne teljeskörűen ezt megvizsgálni. Nem tudom mondjak-e példákat? A Margit-negyed területén lévő önkormányzati ingatlanoknak a bérleti jogviszonyának a változását szerettem volna ebből mérni. Amire nem kaptam választ és benne volt az eredeti kérdésemben, a teljes ráfordításra vonatkozott, most sem kaptam rá választ. Szeretném ezen kiegészítésekkel megkapni a választ.

Dévényi T.: Persze, nagyon jó. Én is támogatom.

Ongjerth D.: Az a kérdésed, hogy miért kell átjönni a kerekesszékeseknek a Marczibányi térről?

Dévényi T.: Közepesen alkalmas ez a járdaszakasz erre.

Tas K.: Belülről ismerem a MEREK-ben lévő kerámia műhelyt. A Jövő házában lévő helyiség adottságai miatt, a jelenlegi helyükön nem tudnak másféle tevékenységet végezni, ha felfűtik a kemencét. Nem csak kerámiáznak, más típusú tevékenységek is zajlanak, pl. szabászat stb. Önálló és új egységként szeretnék ezt a kerámia műhelyt. Workshopokat szeretnének tartani, csapatépítőket, betérőket szeretnének oktatni, lakossági szolgáltatásokat.

Dévényi T.: Én is mellette vagyok, de nem teljesen értem. A jelenlegi poller sor miatt az üzlet előtt szűkül be nagyon. Ne parkoljanak fel teljesen a járdára, az a szerepe. Normálisabb lenne a helyzet, ha csak 20 méterrel arrébb lenne.

Berg D.: A Margit körúton célunk, hogy a régimódi pollereket kicseréljük.

Besenyeyi Zs.: A kereszteződésekét védjük a virágládákkal. Ahol buszmegálló van, ott nem tudjuk. Ez Fővárosi illetőségű.

Osvárt A.: Ha ezt a feladatellátást a GTB jóváhagyja, ez az utolsó lépés a szerződéskötés előtt?

Bakos-Pálincás J.: Ebben a hónapban megy GTB-re. is Itt volt MNDTT-n, javasoltátok, hogy legyen kijelölve a MEREK. A GTB kijelölte a MEREKET, de díj nélkül. Ezután bevittük KT előterjesztésként, a KT megszavazta, hogy a benyújtott feladatellátást megkössék. Ez kerül most aláírásra. Ez egy jóváhagyás. Azért hoztuk most ide, hogy egy díjról legyen döntés. Ne csússzunk még egy hónapot. A hónap végi GTB-re megy be a díj.

Berg D.: Azért húzódott el ennyire, mert náluk is több szintű jóváhagyásra van szükség.

Bakos-Pálincás J.: Költségvetési szerv, bonyolult a jóváhagyási folyamatuk, mint nálunk a hivatalban. Két ilyen szerv találkozott.

Osvárt A.: A lényeg az, hogy határidőn belül vagyunk, nem lesz az, ami ezzel az ingatlannal már többször volt?

Bakos-Pálincás J.: 180 nap van a feladatellátási szerződés megkötésére, időben vagyunk.

Mák E.: 30 a kiértékelés+60 nap van a szerződés megkötésére a GTB döntés után.

Berg D.: Tehát most a díj mértékéről döntenénk. Előzetesen egyeztetett álláspont a 60%.

Osvárt A.: 60%-ot kértek. Az van a jegyzőkönyvben. Az MNDTT elfogadta ezt a kedvezmény mértéket.

Dévényi T.: Ezek a százalékok hogy vannak? Lehet hiteles a % javaslatunk?

Berg Dániel 3 perc technikai szünetet rendel el.

16:55-kor újra kezdődik.

Bakos-Pálinkás J.: Átadom a szót Andinak is mindjárt. Közeledik a karácsony, több eseménnyel és kampánnyal készülünk. Pár héttel ezelőtt egy külső megkeresés történt. Arról szól, hogy hogyan tudjuk lelassulásra ösztönözni az embereket, és az élményekre fókuszálva hozzájárulni az ünnep fényéhez, ne kapkodás legyen az ünnep. Idén tavasztól együttműködő partnerünk a BUM. Tematikus utcákat fogja össze, pl. Ráday u. Fashion Street, Falk Miksa-utca, Pozsonyi. A Margit-negyed is tagja. Mi is tudtunk csatlakozni idén, a már hatodik alkalommal megvalósuló SlowXmas kampányukhoz. Múlt héten mentek ki a felhívások a Margit-negyedes bérlőinknek, ezt követően úgy döntöttünk, hogy a piaci bérlők felé is kiterjesztjük. A héten összesítjük a válaszokat. Lelkesek a megkeresés kapcsán a bérlőink. 10 felett van a résztvevők száma, 20 felé közelítünk már. Különböző akciókkal, élményprogramokkal próbálnak kedveskedni. Nagy a lelkesedés. Online marketing akció lesz, a mi részünkről egy térképet fogunk kiadni.

Dévényi T.: Tényleg ez a neve ennek az akciónak, hogy SlowXmas?

Bakos-Pálinkás J.: Igen, mármint, hogy lassuljunk le. Hasonló ötletet kaptunk mi is külső partnertől. A Slow Shopping volt ez. Egyszerre kerestük meg igazából a BUM-mal egymást. Hatodik éve csinálják, több száz üzlet csatlakozott az egész programhoz. Neves marketing díjakat szereztek meg ezzel a kampánnyal. Bejáratott médiakampány, megjelenések, már hagyománya van ezekben a körökben. Részesei leszünk, kevés teendőnk lesz vele.

Bíró Zs.: Felmerül bennem a kérdés, ha lelassítani kívánjuk a karácsonyt, a befelé fordulást szeretnénk, akkor arra marketing akció kell, ami vásárlásra ösztönöz? Miről szól a marketing? Vegyél forralt bort?

Bakos-Pálinkás J.: Kimondottan élményről szól. Nem vetettük fel a név és a grafika újra dizájnolását. Hozott anyagból, illetve ajánlatból dolgozunk.

Bíró Zs.: Lehetnénk, mint testület egy minőségi és ízlési etalon, ne minden folyjék be ide. Érdemes lenne ezen méltázni néha.

Bakos-Pálinkás J.: A másik, ami kézzel fogható, fizikai megvalósulása lesz a SlowXmas-nak a kirakat akció.

Osvárt A.: Idén is megrendezésre kerül a karácsonyi kirakat akció: 19 intézmény (óvoda/iskola) jelentkezett, 20 kirakat lesz díszítve. Vannak új csatlakozók is, akik tavaly nem voltak. Részben a tavalyi dekorációkat felhasználva, a fenntarthatóság jegyében készülnek majd az idei installációk. Tervben volt, hogy ahol tavaly óta lett bérlő, ott a bérlő díszítse fel a saját kirakatát, de nem mindenhol sikerült kapacitálni őket: a Greenpeace egy kirakatot fog a hatból feldíszíteni. (Egyébként úgy gondolom, hogy lehetne jelezni a Greenpeace/Bolygó felé, hogy szegényes az öt cserepes növény egy ilyen grandiózus kirakatban).

Mindenesetre az ovik/iskolák dekorációival biztosan nagyon szép lesz. Idén földrajzilag tovább terjeszkedik az akció, mert már a MEREK (Margit krt. 54.) kirakatba is fog kerülni díszítés, illetve a Margit krt. 51-53. sz. Társasháznak is elkészültek az íves üveges vitrinjei, idén oda kerülnek a diótörők. Elvileg november 30-a körül fogunk díszíteni.

2.sz. melléklet
Kérem írtatni!
xv 1163/2023

Szabó Viktória

Feladó: Margit Negyed Ingatlan Pályázat <palyazatiurlap@margitnegyed.hu>
Küldve: hétfő 2023. november 6 12:54
Címzett: Vagyonhasznosítás
Tárgy: Új Margit-negyed kérelem - Wine and Spirit Central Europe Kft.

Nyomon követés jelölője:

Jelölő állapota: Elintézendő
Megjelölt

--- Név ---

Wine and Spirit Central Europe Kft.

--- Jogi státusz ---

Forprofit gazdasági társaság

--- Cím: ---

Szilágyi Dezső tér 3.
3
Budapest I-1, Budapest
1011

--- Adószám/Adójel ---

23778881-2-41

--- Cégjegyzékszám ---

01 09 352230

--- Honlap ---

<http://www.finestwine.hu>

--- Kontaktszemély: ---

Kreil Vilmos

--- Beosztás, jogosultság: ---

ügyvezető

--- Telefonszám: ---

--- E-mail cím: ---

--- Bemutatkozás ---

Kreil Vilmos vagyok a Wine and Spirit CE Kft. tulajdonos ügyvezetője, másfél évtizede a bor-szakmában dolgozó közgazdász, sommelier, okleveles nemzetközi borbíráló, számos hazai és nemzetközi borverseny meghívott szakértője és bírója. Szakmai munkáim a teljesség igénye nélkül Budapesten kívül végeztem Veronában, Triesztben, Nápolyban, Bariban, Londonban, Bordeauxban, Lyonban, Madridban, Portugália több pontján, Tokióban, Washingtonban. Kereskedelmi vezetője voltam több hazai piacvezető italkereskedelmi vállalkozásnak, valamint alapítója a Balatoni Borok Házának. A saját vállalkozásom életében most látom elérkezettnek az időt, hogy vízivárosi lakosként, a lakhelyemhez közel alakítsam ki a cégem irodáját, a legjobb minőségű borokból álló oktató- és kóstolóhelyiséget, valamint egy kereskedelmi tevékenységhez kapcsolódó kisebb kézirakárt, eleget téve a törvényi szabályozásnak.

--- Bérlemény címe: ---

1027 Budapest Gyorskocsi u. 42.

--- Bérlemény helyrajzi száma: ---

13862/0/A/1

--- Bérlemény adatlapján feltüntetett funkció: ---

műhely

--- Az általa elképzelt funkció: ---

raktár

--- Rendeltetésmód-váltás. FIGYELEM! Fontos tudnivalók! ---

Megértettem

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

Igen

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

Központi fekvés

Földszinti elhelyezkedés

Belső terek elhelyezkedése

A felsoroltak miatt a vállalkozásom több funkciója is megvalósulhat, úgy mint kiskereskedelmi átvevőpont (klasszikus "bolti" kiskereskedelem egyenlőre nem valósulna meg), oktató/kóstolóhelyiség (jelenleg is végzünk oktatási tevékenységet partnereink részére; valamint raktározás (törvényi előírás ez a funkció).

--- Bérleménnyel kapcsolatos koncepció ---

Többféle koncepció megvalósítását tervezem a bérleményben:

- raktározás

a hatályos jövedéki szabályozás előírja, hogy a kereskedelmi tevékenységgel összefüggően jövedéki raktárt kell fenntartani. Mivel a vállalkozásomban jelenleg nem ez a fókusz, emiatt egy kisebb helyiség elegendő ehhez

- oktatás

vállalkozásom folyamatosan tart képzéseket elsősorban szakemberek részére, ugyanakkor rendszeresen felmerül az igény a borkedvelő "nem profi" érdeklődők részéről borértő képzéseken való részvételre. Emiatt terveink szerint a

következő időszakban tervezünk nyitni ebbe az irányba is, amennyiben a bérleményben ki tudjuk alakítani az elvárásoknak megfelelő igényes oktató/kostoló termet

- a bérlemény elsődleges funkciója a raktározás, azonban a vállalkozásomhoz kapcsolódó borértő vásárló közönség számára webshop-átvételi pontként is szolgálna, emiatt fontos, hogy központi helyen legyen

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

Gyakorlati eredménynek tekinteném, ha a következő év első felében a tervezett felújítás első fázisa megvalósulna és vállalkozásom gyakorlatban is oda tudna költözni a bérleménybe.

A harmadik és negyedik negyedévben azonban már a munkát is szeretnénk elkezdni. Terveim szerint az év második felében mintegy 10-12 oktatást meg tudnánk tartani és az őszi időszaktól akár a környékbeli érdeklődőknek is meg tudjuk hirdetni a borértő képzésünket.

Mivel vállalkozásom alapvetően az átlagosnál magasabb árszínvonalú palackokkal dolgozik, ezért kisebb forgalmú, de jóval nagyobb kosárértékkel bíró kereskedelmi tevékenységből származó árbevételre is számít.

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

Meggyőződésem szerint vállalkozásunk színes pontja lenne a Vízivárosnak, hiszen fizetőképes, értelmiségi, a kultúrált borfogyasztás iránt érdeklődő közönségre épít. A minőségi borfogyasztás elkötelezett híveként, másfél évtizede különböző vállalkozási formákban itthon és külföldön is ezt a missziót töltöttem be, és most a lakóhelyem közvetlen környezetében, hosszú távra tervezve is itt szeretném tevékenységemet kifejezni.

Számos hazai és nemzetközi borverseny alapítója/résztvevője/koordinátoraként számítok arra, hogy a bérlemény otthont adhat szakmai programoknak, illetve tervezzük egy a lokációhoz kapcsolódó díj megalapítását is.

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

A Margit-negyed program az általam ismert egyik legprogresszívabb, ráadásul vállalkozóbarát programja, amelyben a szakmaiság és lokálpatrióta szemlélet érdekellentét nélkül párosulhat. Vízivárosi lakosként szeretném, ha a vállalkozásom is ide kötődne, munkahelyeket teremtve, a helyi adókhöz hozzájárulna, illetve a helyi igényes borfogyasztásra nyitott közösséget építse, formálja, tanítsa, ellássa.

--- Külső megjelenés (Homlokzat) ---

A bérleményt két fázisban tervezzük fel- illetve megújítani. Az első fázis a "lakhatóvá" tételről szól, azaz a rendkívül leromlott állapot megszüntetése, a víz/villany/fűtés hálózat kialakítása, a falak, burkolatok, vizes helyiségek helyreállítása a fő szempont és cél.

A külső homlokzatot semmilyen formában nem tervezzük alakítani, mindössze az utcafronti ablakokon elhelyezett rácsokat lefesteni ugyan olyan színűre, amellyel korábban kezelve voltak.

--- Belső megjelenés, kialakítás ---

A bérlemény felújításának első fázisában nem tervezünk módosítani a jelenlegi belső kialakításon, azonban azokat élhető munkakörnyezetté szeretnénk alakítani. A falak, vizes blokkok, villamoshálózat kialakítását követően a helyiségeket különböző funkciókkal látnánk el, úgy mint:

- raktárak/irodák
- közösségi tér
- fogadó helyiség
- bemutató szoba (kereskedelmi helyiség)
- oktató/kostoló-helyiség

--- Dokumentumok ---

<https://www.margitnegyed.hu/wp-content/uploads/wpforms/1732->

[bb13a0defb26c5a67bf5774c5eb74004/településképi_gyorskocsi42-a57f92918b73fc5d691e2ee4409829e5.pdf](https://www.margitnegyed.hu/wp-content/uploads/wpforms/1732-bb13a0defb26c5a67bf5774c5eb74004/településképi_gyorskocsi42-a57f92918b73fc5d691e2ee4409829e5.pdf)

--- Field ID #52 ---

https://www.margitnegyed.hu/wp-content/uploads/wpforms/1732-bb13a0defb26c5a67bf5774c5eb74004/KÉRELEM_gyorskocsi42-e3c193095b3903d250bdd04d3fdc8791.pdf
https://www.margitnegyed.hu/wp-content/uploads/wpforms/1732-bb13a0defb26c5a67bf5774c5eb74004/településképi_gyorskocsi42-e7cf254d406bf9ec9e2ceb27bb905223.pdf

--- Kérelem benyújtásának dátuma ---

06/11/2023

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

A tájékoztató feltételeit elfogadom.

Személyes adataim kezeléséhez az Adatkezelési Tájékoztatóban leírtak szerint hozzájárulok.

Az ingatlant az Önkormányzat munkatársának kíséretében személyesen megtekintettem.

Az előzetes településképi konzultációt (szükség esetén) lefolytattam.

A megadott adatok és dokumentumok valósak.

A kötelező dokumentumokat feltöltöttem.

Tudomásul veszem, hogy a tárgyhónap 15. napjáig beérkezett bérbevételi kérelmek elbírálására a tárgyhónapot követő második hónap végéig kerül sor.

https://www.margitnegyed.hu/wp-content/uploads/wpforms/1732-bb13a0defb26c5a67bf5774c5eb74004/településképi_gyorskocsi42-a57f92918b73fc5d691e2ee4409829e5.pdf



Cégkivonat

A Cg.01-09-352230 cégjegyzékszámú WINE AND SPIRIT CENTRAL EUROPE Kereskedelmi és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság (1011 Budapest, Szilágyi Dezső tér 3. 3. em. 24. ajtó) cég 2023. november 7. napján hatályos adatai a következők:

I. Cégformától független adatok

1. **Általános adatok**
Cégjegyzékszám: 01-09-352230
Cégforma: Korlátolt felelősségű társaság
Bejegyezve: 2011/12/27
2. **A cég elnevezése**
2/2. WINE AND SPIRIT CENTRAL EUROPE Kereskedelmi és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság
A változás időpontja: 2013/02/13
Bejegyzés kelte: 2013/04/19 Közzétéve: 2013/05/09
Hatályos: 2013/02/13 ...
3. **A cég rövidített elnevezése**
3/2. WINE AND SPIRIT Kft.
A változás időpontja: 2013/02/13
Bejegyzés kelte: 2013/04/19 Közzétéve: 2013/05/09
Hatályos: 2013/02/13 ...
5. **A cég székhelye**
5/5. 1011 Budapest, Szilágyi Dezső tér 3. 3. em. 24. ajtó
A változás időpontja: 2021/01/26
Bejegyzés kelte: 2021/01/28 Közzétéve: 2021/01/30
Hatályos: 2021/01/26 ...
8. **A létesítő okirat kelte**
8/1. 2011. december 20.
Bejegyzés kelte: 2011/12/27 Közzétéve: 2012/01/19
Hatályos: 2011/12/27 ...
8/2. 2013. február 13.
Bejegyzés kelte: 2013/04/19 Közzétéve: 2013/05/09
Hatályos: 2013/04/19 ...
8/3. 2017. február 20.
Bejegyzés kelte: 2017/04/19 Közzétéve: 2017/04/22
Hatályos: 2017/04/19 ...
8/4. 2019. december 16.
Bejegyzés kelte: 2019/12/19
Hatályos: 2019/12/19 ...
8/5. 2021. január 26.
Bejegyzés kelte: 2021/01/28 Közzétéve: 2021/01/30
Hatályos: 2021/01/28 ...
8/6. 2023. október 4.
Bejegyzés kelte: 2023/10/11
Hatályos: 2023/10/11 ...
902. **A cég tevékenysége**

- 9/18. 7022 '08 Üzletviteli, egyéb vezetési tanácsadás
Főtevékenység.
A változás időpontja: 2021/01/26
Bejegyzés kelte: 2021/02/02 Közzétéve: 2021/02/04
Hatályos: 2021/01/26 ...
- 9/19. 4799 '08 Egyéb nem bolti, piaci kiskereskedelem
A változás időpontja: 2021/01/26
Bejegyzés kelte: 2021/02/02 Közzétéve: 2021/02/04
Hatályos: 2021/01/26 ...
- 9/20. 7021 '08 PR, kommunikáció
A változás időpontja: 2021/01/26
Bejegyzés kelte: 2021/02/02 Közzétéve: 2021/02/04
Hatályos: 2021/01/26 ...
- 9/21. 8299 '08 M.n.s. egyéb kiegészítő üzleti szolgáltatás
A változás időpontja: 2021/01/26
Bejegyzés kelte: 2021/02/02 Közzétéve: 2021/02/04
Hatályos: 2021/01/26 ...

11. **A cég jegyzett tőkéje**

11/2.

Megnevezés	Összeg	Pénznem
Összesen	3 000 000	HUF

A változás időpontja: 2017/02/20
Bejegyzés kelte: 2017/04/19 Közzétéve: 2017/04/22
Hatályos: 2017/02/20 ...

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

13/5.

Kreil Vilmos (an.: Máriás Éva Gizella)
Születési ideje: 1978/01/06
1011 Budapest, Szilágyi Dezső tér 3. 3. em. 24. ajtó
Adóazonosító jel: 8405474056
A képviselet módja: **önálló**
A képviseletre jogosult tisztsége: ügyvezető (vezető tisztségviselő)
A hiteles cégáláírási nyilatkozat vagy az ügyvéd által ellenjegyzett aláírás-minta benyújtásra került.

Jogviszony kezdete: 2011/12/20
A változás időpontja: 2021/01/26
Bejegyzés kelte: 2021/01/28 Közzétéve: 2021/01/30
Hatályos: 2021/01/26 ...

20. **A cég statisztikai számjele**

20/5.

23778881-7022-113-01.
A változás időpontja: 2021/02/03
Bejegyzés kelte: 2021/02/03 Közzétéve: 2021/02/04
Hatályos: 2021/02/03 ...

21. **A cég adószáma**

21/4.

Adószám: 23778881-2-41.
Közösségi adószám: HU23778881.
Adószám státusza: érvényes adószám
Státusz kezdete: 2011/12/27
A változás időpontja: 2019/12/19
Bejegyzés kelte: 2019/12/19
Hatályos: 2019/12/19 ...

32. **A cég pénzforgalmi jelzőszáma**

- 32/1. 73200079-11317135-00000000
A számla megnyitásának dátuma: 2011/12/29.
A pénzforgalmi jelzőszámot kezeli: Takarékbank Zrt. Tapolca Fő (8300 Tapolca, Fő tér 4.)
Cégjegyzékszám: 01-10-140275
Bejegyzés kelte: 2012/01/05 Közzétéve: 2012/01/19
Hatályos: 2012/01/05 ...
- 32/7. 10918001-00000122-90280000
A számla megnyitásának dátuma: 2023/06/29.
A pénzforgalmi jelzőszámot kezeli: UniCredit Bank Hungary Zrt. SZABADSÁG TÉRI FIÓK (1054 BUDAPEST, SZABADSÁG tér 5-6.)
Cégjegyzékszám: 01-10-041348
Bejegyzés kelte: 2023/07/06
Hatályos: 2023/07/06 ...
45. **A cég elektronikus elérhetősége**
45/2. A cég kézbesítési címe: vilmos.kreil@gmail.com
A változás időpontja: 2017/02/20
Bejegyzés kelte: 2017/04/19 Közzétéve: 2017/04/22
Hatályos: 2017/02/20 ...
49. **A cég cégjegyzékszámai**
49/4. Cégjegyzékszám: 01-09-352230
Vezetve a Fővárosi Törvényszék Cégbírósága nyilvántartásában.
Bejegyzés kelte: 2019/12/19 Közzétéve: 2019/12/20
Hatályos: 2019/12/19 ...
50. **A cég központi ügyintézésének helye**
50/1. 8360 Keszthely, Fáy A u 5.
Bejegyzés kelte: 2011/12/27 Közzétéve: 2012/01/19
Hatályos: 2011/12/27 ...
59. **A cég hivatalos elektronikus elérhetősége**
59/1. A cég hivatalos elektronikus elérhetősége: 23778881#cegkapu
A változás időpontja: 2018/06/19
Bejegyzés kelte: 2018/06/19 Közzétéve: 2018/06/20
Hatályos: 2018/06/19 ...
60. **Európai Egyedi Azonosító**
60/2. EUID: HUOCCSZ.01-09-352230
Bejegyzés kelte: 2022/02/01 Közzétéve: 2022/02/04
Hatályos: 2022/02/01 ...

II. Cégformától függő adatok

1. **A tag(ok) adatai**
1/5. Heresznyi András Józsefné (an.: Pálinkó Mária)
Születési ideje: 1952/05/17
8230 Balatonfüred, Arácsi út 10.
A tagsági jogviszony kezdete: 2023/10/04
A változás időpontja: 2023/10/04
Bejegyzés kelte: 2023/10/11
Hatályos: 2023/10/04 ...

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

Készült: 2023/11/07 16:03:54. A szolgáltatott adatok a kibocsátás időpontjában megegyeznek a cégnyilvántartó rendszer adataival.

Microsec zrt.

**BÉRLETI DÍJ
MEGHATÁROZÁSÁRA VONATKOZÓ
SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY**

A



1027 Budapest, Gyorskocsi utca 42. alagsor
alatti 13862/0/A/1 Hrsz.-ú

iroda megnevezésű
ingatlanról

1. Javasolt bérleti díj

Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzata 2023. november 07.-én kelt megbízása alapján az Immowell 2002 Kft. a 1027 Budapest, Gyorskocsi utca 42. alagsor. 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:

**273 050,- Ft/hó,
azaz kettőszázhetvenháromezer-ötven forint havonta**


A bérleti díj nettó összege:

**215 000,- Ft/hó + 27% ÁFA,
azaz kettőszáztizenötezer forint havonta + 27% ÁFA**

Az ingatlan felmérését és a bérleti díj becslését végezte:

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

P.H.


Mikó Sándor
Ügyvezető igazgató

Budapest, 2023. november 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 1027 Budapest, Gyorskocsi utca 42. alagsor. 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 értékelő 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. november 08.

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

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

3.3. Az értékelés felhasználhatósága

A bérleti díj meghatározása a Megbízó üzleti céljaira készült.

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

Az értékelés érvényességi ideje a szakvéleményben rögzített feltételek mellett a fordulónaptól számított 90 nap.

4. Az ingatlan jellemzői

4.1. Az ingatlan környezetének ismertetése

- Gyenge gépjármű forgalmú utcában található.
- A terület megfelelő közlekedési lehetőségekkel, kapcsolatokkal bír.
- Az ingatlan környezete korlátozott parkolási lehetőségekkel bír. A parkolás fizetős. A parkoló gépjárművek korlátozzák az iroda láthatóságát.
- A környék gyalogosforgalma gyenge.

4.2. Az ingatlan ismertetése

Az ingatlan címe:	Gyorskocsi utca 42. alagsor.
Helyrajzi száma:	13862/0/A/1
Megadott funkciója:	Iroda
Jelenlegi funkciója:	Iroda
Összehasonlításra került, mint:	Iroda
Összes hasznos felépítmény terület:	125 m ²
Tulajdonos:	Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzata

Az ingatlan műszaki ismertetése:

- Az ingatlan utcai bejáráttal rendelkezik, a bejárata közvetlenül a Gyorskocsi utcáról nyílik. Az iroda szintre 3 lépcsőfokon keresztül jutunk le. A bejárati ajtó szerkezete felújítandó. A padló kőburkolatú, a falak festettek. Az ingatlan hátsó ablakai az udvar felé tekintenek. Az ingatlan minden közművel rendelkezik. Saját fűtési rendszer van, melyet gáz cirkó fűt. A használati melegvizet is a gázcirkó biztosította. A helyiségekben vizesedés nyomai láthatóak. Az ingatlant használható, de felújítandó állapotban van. Az ingatlan évek óta üresen áll.

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, beosztás, méret és környezet által kialakult egyedi tényező, valamint a megadott névleges alapterület szorzataként. A szorzatot ezer forintra 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.

Iroda funkció:

parkolás=	1,00
fizetős parkolás =	0,98
műszaki állapot miatti módosító=	0,92
beosztás miatti módosító=	0,98
méret miatti módosító=	0,85
környezet miatti módosító=	0,95
infláció=	1,203

Alapidíj iroda: 2 003,- Ft/nm.

Alapterület: 125 négyzetméter.

Fajlagos díj: $2\,003,- \text{ Ft/m}^2 \cdot 1,00 \cdot 0,98 \cdot 0,92 \cdot 0,98 \cdot 0,85 \cdot 0,95 \cdot 1,203 = 1\,720,- \text{ Ft/m}^2$.

Iroda bérleti díja: $125 \text{ m}^2 \cdot 1\,720,- \text{ Ft/m}^2 = 215\,000,- \text{ Ft/hó}$

Kerekítve 215 000,- Ft/hó

5.2. Az értékelés összefoglalása

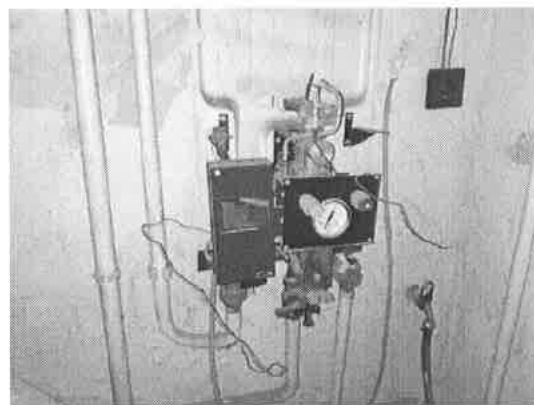
A szakértői jelentés 4. pontjában ismertetett adottságokkal rendelkező, 1027 Budapest, Gyorskocsi utca 42. alagsor alatti ingatlan bérleti díjának becslését a szakértő végrehajtotta. A bérleti díj becslését a fentiekben leírtak szerint elvégezve, a 2023. november 08.-i fordulónapra, az

ingatlan becsült nettó bérleti díja
215 000 Ft/ hó, azaz
kettőszáztizenötezer 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 értékebecslést végzők javadalmazásával, sem közvetlen sem pedig közvetett módon.
4. Az értékebecslő 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 értékebecslő nem végzett. Amennyiben van bármilyen korlátozó tényező, amely a felhasznált forrásokból nem derül ki, azokért az értékebecslő 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 értékebecslő felelősséget nem vállal.
8. A becsléshez használt alapadatokat az értékebecslő pontosnak fogadja el, azok teljes körű ellenőrzését nem végezte el.
9. Az értékelést a megbízástól eltérő célra felhasználni, azt harmadik személynek kiadni csak az értékebecslő 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: 8000004/429549/2023

2023.11.07

BUDAPEST II.KER.

Belterület 13862/0/A/1 helyrajzi szám

1027 BUDAPEST II.KER. Gyorskocsi utca 42. alagsor. "felülvizsgálat alatt"

I R É S Z

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

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

iroda	125	0 0	1677/10000	önkormányzati
-------	-----	-----	------------	---------------

Bejegyző határozat: 999959/1999/

2. bejegyző határozat: 166489/2/1993/1993.07.05

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az ala pító okiratban meghatározott helyiségek.

II R É S Z

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 166489/1993/1993.04.10

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 103099/1992/1992.04.30

jogcím: eredeti felvétel 166489/1993/1993.04.10

jogállás: tulajdonos

név: II.KER. ÖNKORMÁNYZAT

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

III R É S Z

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

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

TULAJDONI LAP VÉGE



Budapest II. kerületi Polgármesteri Hivatal
Épített Környezetért Felelős Igazgatóság

Kérem ítélni!
Előzmény: XV/165/2022

163/2023

Előzetes településképi konzultáció

A konzultáció időpontja:

2023.10.18. 10:00

Jelen vannak:

Kreil Vilmos

Trummer Tamás főépítész

Ingatlan adatai:

- **címe:** Gyorskocsi utca 42. fszt.
- **helyrajzi száma:** 13862/0/A/1 125 nm
- **tulajdoni lapon szereplő megnevezése:** iroda

A településképi bejelentés tárgya (megfelelő rész aláhúzendő):

- **üzletjelzés változás**
- **nyílászáró csere/ új nyílászáró elhelyezése**
- **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



Budapest II. kerületi Polgármesteri Hivatal

Épített Környezetért Felelős Igazgatóság

A konzultáció tárgya, rövid leírása, megállapítása:

Iroda funkció költözne be jellemzően. A jelenlegi rendeltetés iroda, ezért nem szükséges rendeltetésváltás. Az irodához tartozik raktározás is, de jellemző funkció iroda.

Külső homlokzat változtatás nem lesz, kisméretű tábla kerül ki, nem számít cégjelzésnek.

Az OTÉK rendelkezéseit be kell tartani, (szellőzés, vizesblokk, belmagasság stb.)

Előzetes vizsgálat alapján nem szükséges településképi bejelentést tenni.

Kelt: Budapest, 2023. október 18.

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