

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, Vitéz u. 18. ajtó: 1. (hrsz. 13810/0/A/1)
- Készítette:** Szabó Viktória
Ügyszám: XV/33/2023

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:

Ingatlan adatai	Kérelmező	Bérbevétel célja	Kérelem elő-terjesztés időpontja	Műszaki állapot	Bérleti díj, egyéb költségek
<p>1027 Budapest, Vitéz u. 18. ajtó: 1.</p> <p>13810/0/A/1</p> <p>38 nm</p> <p>iroda</p>	Gordon Regina ev.	Kerámiaműhely kialakítása, webshop üzemeltetése, workshopok, tanfolyamok szervezése.	2023.11.08.	<p>Az ingatlan bejárata közvetlenül a Vitéz utcáról nyílik. A portál szerkezete felújítandó. Az ingatlan egy szuterén iroda, mely padlója kb. 8 lépcsőnyire van lejjebb az utca szintjénél. Az ingatlannak kettő ablaka van, melyek a Vitéz utcára néznek. Az ingatlan gáz kivételével minden közművel rendelkezik. A fűtést a beépített elektromos kályha biztosítja. A használati meleg vizet elektromos bojler szolgáltatja. A mellékhelyiségek megfelelő állapotúak, a szerelvények egy része leszerelésre került. A falak csempével borítottak. A padló kővel borított, állapota megfelelő. A falakon vizesedés nyomai láthatóak, néhol salétromos.</p>	<p><u>bérleti díj:</u></p> <p>nettó 64.000,- Ft+ÁFA (értékelve, mint iroda)</p> <p><u>közös költség:</u></p> <p>11.845,- Ft/hó</p> <p>vízóra nincs</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):

Ingatlan címe	hatsz.	A Testület által javasolt pályázó, kérelmező	Indokolás
1027 Budapest, Vitéz u. 18. ajtó: 1.	13810/0/A/1	Gordon Regina e.v.	támogatás: 7 igen, 1 tartózkodás

Az ingatlan tényleges, valóságnak megfelelő műszaki állapotáról a bérlő jelölt teljes körű tájékoztatása megtörtént. A Bérlő jelölt – a II. Kerületi Városfejlesztő Zrt. műszaki vezető munkatársa által – a tárgyi ingatlannal kapcsolatosan elkészített felmérés eredményéről (2. melléklet), a tájékoztatás tudomásulvételéről, valamint annak átvételéről írásbeli nyilatkozatot tett. (3. melléklet)

Budapest Főváros. II. kerületi Önkormányzat Vagyonhasznosítási és Ingatlan-nyilvántartási Osztálya 2023. november 22-én megbízást adott dr. Magyar Donát aerobiológus (Ph.D.), egészségügyi szakértőnek a helyiség egészséget veszélyeztető állapot vizsgálatára. A felmérés időpontja a megrendeléstől számított két héten belül realizálódik.

Az eredményeket a mintavételtől számított egy hét múlva küldi meg. Így a bérleti szerződés megkötésére rendelkezésre álló határidőn belül a folyamat lezajlik. **A bérleti szerződés megkötésének feltétele**, hogy a helyiség egészséget veszélyeztető állapota ellenőrzésére felkért szakértő szakvéleménye azt állapítja meg, hogy a helyiség olyan állapotban van, hogy annak használata az egészséget nem veszélyezteti.

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

A határozat meghozatalához egyszerű többség szükséges.

Határozati javaslat

A./

A Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság **úgy dönt**, hogy a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat a tulajdonában álló, Budapest II. kerület, belterület **13810/0/A/1 hrsz.-on** nyilvántartott, természetben **1027 Budapest, Vitéz u. 18. ajtó: 1.** alatt található, **38 m²** területű, **iroda** megnevezésű ingatlant **Gordon Regina e.v.** (cím: [REDACTED])

[REDACTED] adószám: 48351249-1-41¹) részére – a Margit-negyed Döntés-előkészítő és Tanácsadó Testület javaslatát figyelembe véve – **kerámia műhely, webshop üzemeltetése, valamint workshopok, tanfolyamok szervezése 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 és azt, hogy a kerámia műhelyhez szükséges a rendeltetési mód változáshoz való településképi hozzájárulás, a bérleti szerződésben rögzíteni kell.

A 34/2004. (X.13.) önkormányzati rendelet 40. § (3) bekezdése alapján a szerződés megkötésekor **Gordon Regina e.v.-nak** 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 31-én** elkészített értékbecslés alapján és a 34/2004. (X.13.) önkormányzati rendelet rendelkezései szerint – **64.000,- Ft + a mindenkor hatályos jogszabályok szerinti ÁFA/hó, valamint a bérlet terheli a mindenkor közös költség és a használattal együttjáró költségek megfizetése is.** Amennyiben a kerámia műhely kialakítása megtörtént, szükséges a 315/2020.(X.29.) Képviselő-testületi határozatban foglaltak szerint a bérleti díj felülvizsgálata, melyet a munkák igazolt elkészültét követően a bérlet kezdemenyéz a bérbeadónál.

¹ A 2023.11.08-án elektronikusan benyújtott bérbevételi kérelemben, a pályázó által az adószám elírásra került.

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 – és a kerámia műhely kialakítása tekintetében a rendeltetésmód változáshoz a településképi hozzájárulás birtokában 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.

A bérleti szerződés megkötésének feltétele, hogy a helyiség egészséget veszélyeztető állapota ellenőrzésére felkért szakértő szakvéleménye azt állapítja meg, hogy a helyiség olyan állapotban van, hogy annak használata az egészséget nem veszélyezteti.

Amennyiben **Gordon Regina e.v.** 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

B./

A Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság **úgy dönt**, hogy a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat a tulajdonában álló, Budapest II. kerület, belterület **13810/0/A/1 hrsz.-on** nyilvántartott, természetben **1027 Budapest, Vitéz u. 18. ajtó: 1.** alatt található, **38 m²** területű, **iroda** megnevezésű ingatlant **Gordon Regina e.v.** (cím: [REDACTED], adószám: 48351249-1-41) 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: Feljegyzés - II. Kerületi Városfejlesztő Zrt.
3. sz. melléklet: Bérletjelölt nyilatkozata, Átvételi elismervény
4. sz. melléklet: Bérbevételi kérelem
5. sz. melléklet: Egyéni vállalkozók nyilvántartása
6. sz. melléklet: Értékbecslés
7. sz. melléklet: Tulajdoni lap
8. 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. Besenyey 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, Vagyonhasznosítási és Ingatlan-nyilvántartási Osztály |
| Szabó Viktória | MN projekt referens, Vagyonhasznosítási 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?

A testület a jegyzőkönyv hitelesítőjének 5 igen és 1 fő tartózkodással Dévényi Tamást megszavazta.

Berg Dániel ismerteti az első napirendi pontot.

1. napirendi pont: Új bérbevételi kérelmek bemutatása

a. 1027 Budapest, Margit körút 22., földszint - Süveges Fruzsina ev.

Berg D.: Három új bérbevételi kérelemről fogunk tárgyalni. Az első a Margit krt. 22. földszint, egyedüli pályázó, Süveges Fruzsina cukrász. Van ehhez kérdés, vagy hozzászólás?

Dévényi T.: Megpróbáltam utánanézni, hogy ki ez a hölgy és a neten nem találtam róla semmit.

Ongjerth D.: A referenciái elég jók, amiket írt.

Besenyi Zs.: Most szeretne indulni, kezdő.

Osvárt A.: Alkalmazott volt eddig. Most fogja elkezdni építeni a saját üzletét.

Dévényi T.: Persze azt látom, de előzmények nélkül bátornak tűnik nekem. Azt gondoltam, hogy az megjelenik valahol, ha cukrász. De mindegy.

Besenyi Zs.: Kérdezném, hogy ugye teljes áron szeretné kivenni?

Tas K.: Szeretném megosztani Veletek a tapasztalataimat, a Margit krt. 22. összes eddigi érdeklődője közül, hogy ő foglalkozott a legtöbbet a témával, komolyan utánajárt, minden engedélyhez szükséges feltételnek utánanézett, a hatósági résznek is. Többször épületgépészekkel nézte meg, alaposan körbejárta az ingatlan adottságait. A többi pedig be van csatolva a kérelméhez. Alkalmazott cukrász volt korábban, az kiderül a személyes referenciáiból. A helyiséget alaposan körbejárta.

Dévényi T.: Azt szeretném kérdezni, hogy ezt az ingatlant már megnyerte valaki korábban?

Besenyi Zs.: Többen is.

Bakos-Pálincás J.: A MOARRR nevű egyesület nyerte el legutóbb és GTB kijelölés is volt rá, de csak teljes áron. Visszajelezte, hogy teljes áron nem kívánja igénybe venni. A pályázatában jelezte, hogy csökkentett bérleti díjon szeretné. A GTB nem vette figyelembe a díjkedvezmény kérelmüket. Az egyesület viszont így nem szeretett volna szerződést kötni, ezért újra pályázhatóvá vált.

16:08-kor Csanádi-Szikszay Györgyi csatlakozott az üléshez.

Mák E.: E-mailen jelezte, hogy köszöni, de nem kíván élni a teljes díjú bérleti lehetőséggel.

Besenyi Zs.: Az előbb kérdeztem, hogy ő most teljes áron venné ki az ingatlant, ugye?

Tas K.: Igen, teljes áron kívánja bérbe venni. Minden érdeklődő teljes áron kívánta bérbe venni, akinck ebben a körben megmutattam, de csak Fruzsina adott be kérelmet.

Besenyi Zs.: Én tudom támogatni a magam részéről.

Berg D.: Szavazzunk a kérelemről.

Besenyei Zs.: Bocsnat, 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 szeszesitalt szeretnének 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 helyszínbemjáráson, 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 lemazolja az ablakot és a rácsot kívülről.

Csanádi-Szikszay Gy.: Ez a metodika mindenki számára akkor elérhető? A honlapon fent van, hogy ezt elvárjuk?

Osvárt A.: A honlapon fent van a tájékoztató. Új lépcsőként lett beépítve.

Berg D.: Élnek a lehetőséggel.

Dévényi T.: Nem sok minden derül ki belőle, ha elolvasod.

Bakos-Pálincás J.: A többség egy héten belül kap főépítész úrhoz időpontot, be tudnak jönni hozzá.

Berg D.: Kifejezetten Margit-negyed specifikus fogadó órákat is tart főépítész úr rendszeresen.

Besenyi Zs.: Nagyon régóta üresen áll az ingatlan, én üdvözlöm.

Berg D.: Összefoglaljuk Zsoltnak röviden. Piaci kérelem, egy bor- és szeszesital árusító cégnek iroda, raktár és somelier képzés tartó tér. Van-e kérdés, vagy hozzászólás?

Berg Dániel szavazásra bocsátja a kérelmet.

Az MNDDT 8 igen, egyhangúan elfogadta és támogatja a Wine and Spirit Central Europe Kft. beérkezett a kérelmét.

c. 1027 Budapest, Vitéz u. 18. ajtó: 1 – Gordon Regina ev.

Besenyi Zs.: Itt kell azt elmondani, hogy mi történt az előző bérlővel. Az MNDDT ülésen Szép Attila Ödönt e.v-t javasoltuk, aki egyedi talpbetéteket forgalmazott volna ott, GTB is támogatta határozatlan időre. Nem kötötte meg a szerződést. Továbbra is üres a helyiség.

Bakos-Pálincás J.: Írt e-mailt, hogy nem szeretné megkötni a szerződést. A szerződéskötésre rendelkezésre álló idő lejáratára előtt írta a levelét.

Dévényi T.: Megmagyarázta, hogy miért?

Mák E.: Jobban megnézte és ebben az állapotában nem felel meg a tevékenységének.

Dévényi T.: A kaució dolgot újra felvetném, mert ez kezd egyre nevetségesebb lenni. Csak 12 ember dolgozik rajta hiába, plusz a GTB.

Biró Zs.: A GTB-n beszélünk róla. Egy hónapja adta a bérlője vissza, arra hivatkozva, hogy penészes, dohos és alkalmatlan a használatra. Én ezt nem tudom eldönteni, hogy ez valós, vagy sem. Megtekintette, tudott róla, hogy milyen állapotban van az ingatlan. Elfogadtuk, hogy alkalmatlan a rendeltetésszerű használatra. Ha valaki visszaadja, bennem felmerül, ha elfogadtuk, és tudunk róla, hogy alkalmatlan az ingatlan, akkor 30 napon belül újra kiadjuk?

Osvárt O.: Emberi tartózkodásra alkalmatlan a penész miatt.

Besenyi Zs.: Ha rendszeresen lesz használva, akkor ez megszűnik. Kerámia gyártást terveznek, lesz kemence. Az anyagban szerepel. Sérült felnőtteket is szeretne foglalkoztatni.

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 helység. 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 MNDDT 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, MNDDT 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.

- Frankel Leó út 21-23.: Augusztusi döntés. Bulejsza Tamással tisztázni fogjuk, hogy szeretne-e szerződést kötni a hónap végi lejárát előtt. Kerestük, bérraktározást szeretett volna 3 albetétben is. Lassan lejár a 90 nap. Ez a Paint&Repair Kft.
- Kacsa u. 10.: Máté Erika = az óvadék megfizetésre került, szerződés megkötése előtt állunk.
- Kapás u. 46.: a mai napon mind a két ingatlanra a szerződés aláírásra került, viszonylag gyorsan.
- Kis Rókus u. 37.: Folyamatban van, szerződés tervezet kiküldésre került, egyeztetések zajlanak, hogy minden rendben van-e.
- Margit krt. 56.: A hely - Noreality Kft. A héten aláírásra kerül elvileg a szerződés, az óvadékot befizette. A látványos dolgait szeretné megjeleníteni, átköltöztetni az Erőd utcából.
- Margit krt. 9.: a Tilos Rádió értesítést kapott a pozitív elbírásról, szerződés előkészítése, pontosítása folyamatban van.
- Varsányi Irén u. 20-24.: az értesítés megtörtént, korábbi bérlemény mellé szeretné, picit problémásabb a folyamat. Lehet, hogy funkciót módosítanak.

Besenyei Zs.: Ez a Kismiűjság?

Dévényi T.: Tudjuk, hogy mit akarnak? Mi helyett mi lesz?

Besenyei Zs.: Eddig arról volt szó, hogy raktár lesz.

Mák E.: Raktár a jelenlegi a besorolás, de műhelyt is szeretnének, hogy a hangszereket ott tudják majd javítani. Kiveszik raktárnak és elgondolkodnak rajta később, hogy mi lesz.

Dévényi T.: Ez került elénk, hogy raktár és egyszer majd műhely lesz.

- Margit krt. 7.: Sygma Catering, Bookta - múlt héten került a szerződés aláírásra.

Bakos-Pálinkás J.: Múlt héten és a héten megsokszorozódott az aláírás, vagy aláírás közeli ingatlanok száma. A Szász K. u. 1., amit még szeretnék ismertetni, volt GTB döntés, bérlő kijelölés a Somer ügyében megtörtént. KT előterjesztést kezdeményezünk a Somerrel és a házon belül egyeztetett feladatellátási szerződés kapcsán, ez egy KT döntésre vár. Ha a KT elfogadja, akkor a decemberi ülésre jönne ide vissza a díjkedvezmény kérelem.

Berg D.: Kérdés, vagy hozzászólás van-e? Tájékoztató jellegű volt a napirend, mennénk is tovább.

Nincs észrevétele a tagoknak.

3. *Beszámoló a jelenlegi bérlők státuszáról*

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. Érdemes 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.

Berg D.: Javaslom, hogy az első tekintetében forduljon a Vagyon osztályhoz kérem. Itt a Margit-negyed projektről tudunk csak beszélni. Vagyon ügyekért nem vagyok felelős, az Szabó Gyula alpolgármester úr társam. Kérem a Vagyon osztályt, hogy iktassuk és nézzünk utána, mert ez nem tartozik ehhez a tárgyhoz.

Biró Zs.: Bocsánat, de azért a Polgármesterhez intéztem a kérdésemet, hogy ne küldözgessenek jobbra-balra, hogy egyben megkapjam a választ. Februárban tettem fel először a kérdést. Novemberben eljutottunk oda, hogy átküldjenek a másik alpolgármesterhez. Az Mötv. szerint valóban megfelel a tájékoztatásnak a jegyzőkönyv, de a 30 napnak nem. Ez sokszorosa a 30 napnak. Szívesen elmegyek egyébként Szabó Gyula alpolgármesterhez, vagy osztályvezető asszonyhoz. Nem „ügyfélbarát”, bár itt ugye nem ügyfélről van szó. Azt hiszem, mindenki felháborodna, ha így és ilyen eredménnyel tudná intézni a dolgait a hivatalban. Köszönöm a tájékoztatást, a Margit-negyed projektek kapcsán részben kaptam. Teljes körűen, nem tudom Judit Kabinet tag-e, tolmácsolja kérem a teljes hivatal vezetése felé. Nem véletlenül testületi ülésen tettem fel a kérdést februárban, Polgármesterhez intézve.

Berg D.: Rendben, örülök, hogy részben sikerült válaszolni és a többinél az Mötv. szerint 30 napon belül akkor kérem a válaszadást.

Biró Zs.: Az Mötv. szerint nem minden egyes jelzés 30 nap és nem kezdődik újra a határidő. Az a fordított oldalon működik.

Berg D.: Van-e hozzászólás a ponthoz?

Nincs észrevétele a tagoknak.

4. Beérkezett kedvezmény kérelem

Berg D.: Egy darab érkezett, ez a MEREK kérelme.

Bakos-Pálincás J.: Jelenleg aláírás alatt van. A Pénzügyi és a Jogi osztály rábólintására várunk, házon belüli egyeztetés van folyamatban. A GTB ülésig aláírásra kerül. Azért hoztuk be, hogy tovább már ne csússzon, van iktatószáma, a Pénzügyön van az akta.

Dévényi T.: Lenne észrevételem. A központban lévő funkció kiszervezéséről szól a tervezet. Én ezt egyszerűen nem értem, hogy ez miért jó? Ebből az derül ki, hogy ez egy meglévő kerámia műhely, ami bent van a központban. Nem tudom, hogy ez miért jó?

Osvárt A.: A láthatóság miatt, hogy az emberek szeme előtt legyen.

Bakos-Pálincás J.: Ide egy kis üzletet is szeretnének, hogy az itt elkészült kerámiák megvásárolhatóak legyenek. Sokkal figyelemfelkeltőbb, vizuális élményt is kapnak. A Margit körúton, a villamos vonalán van, sokan elhaladnak. Láthatósága van.

Dévényi T.: Értem, de mi ebben a közfeladat?

Biró Zs.: Társadalmi integráció. Jelenleg el vannak dugva. Eldugtuk a fogyatékosokat korábban. Nem akartunk szembesülni vele, hogy van ilyen. Itt pedig itt van előttem, milyen szuper dolgokat tudnak csinálni.

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.

Besenyey Zs.: A kereszteződéseket 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-Pál linkás 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-Pál linkás 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-Pál linkás 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.

Berg D.: Elnézést kérek, egy gyors, több lépcsős egyeztetés volt, több dokumentumot kellett átnézni. Tehát 60%-os kedvezmény volt az igény.

Dévényi T.: Akkor az egy releváns információ, hogy 50%-nál senki sem kapott kevesebb kedvezményt eddig?

Besenyei Zs.: Legalább ötvenet, egy volt, akinek kilencvenet adtunk. Volt olyan, hogy adtunk 30%-ot a cserkészeknek, de az nem valósult meg.

Biró Zs.: Volt 30%, de abból nem lett semmi. Az élő közfeladati szerződéssel bíró partnerek között 50% a legkevesebb.

Berg D.: Van-e kérdés még ehhez? Láttátok a szerződést, megküldtük. Ki az, aki támogatja 60%-os kérelmet?

Egyhangúan támogatást nyert a kedvezmény kérelem.

5. *Beszámoló a pop up hasznosítási munkacsoport munkájáról*

Berg D.: Megadnám a szót Ongjerth Daninak a beszámolóra az időszakos munkacsoport munkájáról.

Ongjerth D.: Szeptemberben voltunk bejárni a XI. kerületben a Bartók Kulturális Városközpontot, találkoztunk különböző szereplőkkel, illetve Józsefvárosból hívtunk kollégákat, akik meséltek az ottani város revitalizációs aktivitásokról. Így merült fel, hogy lehetne itt a MN-ben is rövid távú hasznosításra megoldást találni, mert viszonylag sok ilyen megkeresés van. Ennek érdekében esetleg a Vagyon rendelet módosításával megnézni, egyéb szabályokhoz nyúlva, hogy mit lehet tenni esetleg. Mindezt úgy, hogy a szabályok is megmaradjanak, és ne fulladjon bele az adminisztrációba a Vagyongazdálkodási osztály sem. Növekedjen a felhasználóbarátság. Gondolatébresztő összefoglaló anyag készült. a témában. Két megbeszélés volt eddig, a másodikon már Silye Tamás is részt vett. Tamás azt mondta, hogy a Vagyonrendelet módosítása a jelen helyzetben nehézkes. Több probléma merült fel, mint megoldás eddig. Az egyik megoldás lehet Krisztián javaslatára egy integrátor szerepkörbe kerülő szervezet, akár a Városfejlesztő, akár más cég, aki vagyonhasznosításba kapja az ingatlant. Nincsen kiforrott megoldás erre a problémára. Itt tartunk most. Ezen dolgozunk tovább.

Berg D.: Köszönjük az eddigi munkát. Reméljük, hogy ha nem is ebben a ciklusban, de a következőben realizálódik, rendelet módosításig eljuthat. Van-e észrevétel, kérdés, hozzászólás ehhez?

Nincs észrevétele a tagoknak.

6. *Programok és események*

Berg D.: Utolsó napirendi pontunk, szintén szóbeli tájékoztatás.

Bakos-Pálincás 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-Pálincás 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.

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

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

Bakos-Pálincás 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.

Köszönöm dr. Tas Krisztiánnak a személyes közreműködést, mivel többen szeretnék előzetesen is megtekinteni a kirakatokat, hogy lássák, hogyan lehet rögzíteni. Illetve Berg Dániel alpolgármesteri keretéből is köszönöm, hogy kaptunk ismét némi allokációt, így az esti megvilágításhoz több spot lámpa fog rendelkezésre állni, amivel az egész még látványosabb és hangulatosabb lesz, mint tavaly.

Berg D.: Köszönöm Andinak, hogy ezt a feladatot idén is vállalta. A Frankel Zsinagóga főabbiját is megkerestük a sokszínűség jegyében, felajánlotta, hogy szívesen feldíszítenek pár kirakatot Hanuka tematikával a közösség fiataljaival. Van-e kérdés, vagy észrevétel? Ha nincsen, akkor tájékoztatok mindenkit, hogy a következő ülés tervezett időpontja 12.04., hétfő 15:00.

Dévényi T.: Ha értelmét látjátok, akkor építész szemmel szívesen tartok egy vetített bemutatót a következő alkalommal.

Berg D.: Szuper lenne. Kérem a napirendi pontot majd felvenni, a vetítést megszervezni. „Szakmai fővédnök prezentációja.”

Bakos-Pálinkás J.: Tamás előtte akkor küldd el, vagy hozd be a prezentációt kérlek és teremfoglalásnál gondoskodunk róla, hogy kérjünk vetítést is.

Berg Dániel megköszönte a tagok részvételét és 17 óra 10 perckor lezárta az ülést.

K.m.f

.....
Berg Dániel s.k.

elnök

.....
Dévényi Tamás

a bizottság tagja, hitelesítő

FELJEGYZÉS

Vagyonhasznosítási és Ingatlan-nyilvántartási Osztály,
dr. Baksa Zsuzsanna osztályvezető részére
Bp., II. ker., Vitéz u. 18. fszt. (hrsz: 13810/0/A/1) alatti ingatlan
penészesedésével kapcsolatos vizsgálatról

Előzmények:

A II. kerületi Önkormányzat Polgármesteri Hivatal Vagyonhasznosítási és Ingatlan-nyilvántartási Irodája 2023. november 15-én kelt elektronikus levelében felkérte a II. Kerületi Városfejlesztő Zrt-t, hogy a Bp., II. ker., Vitéz u. 18. fszt. (hrsz: 13810/0/A/1) alatti iroda helyiség penészesedési problémáinak vizsgálatára, annak okainak meghatározására.

A helyiség 2023. január 20-tól között bérbeadott volt, amely jogviszony penészesedési problémákra hivatkozva került megszüntetésre 2023. augusztus 31. napjával.

Megállapítások:

Röviden a penészciről:

A penész egy olyan gomba, ami mindenütt jelen van a levegőben. A penészesedés nem indul el, ill. addig látható nem tapasztalható az eredménye, amíg az ahhoz szükséges ideális körülmények –, több tényező egyidejűsége mellett – nem állnak fenn. Többek között a magas külső és belső (relatív) páratartalom, az épületszerkezetek nedvességtartalma és az épületszerkezetek alacsony felületi hőmérséklete (ahol az ún. harmatponti hőmérséklet létrejöhet és a levegőben lévő nedvesség a hidegebb felületeken lecsapódhat) szükséges időtartamban és mértékben történő jelenléte befolyásolja, hogy egy adott helyiségben a penészesedés a felületeken kialakul-e?

A penészesedés egy olyan nem statikus (állandó), hanem időben változó állapot, amelynek mértékét, ill. a kialakulásának kockázatát jelentősen befolyásolja az időjárási körülmények, az épületszerkezeti adottságok és nem utolsósorban a helyiség használati szokásai (bélőli magatartás). A száraz, kellő gondossággal szellőztetett és megfelelő hőmérsékletű felületen a penészesedés kockázata alacsony szinten tartható az épületszerkezetek tulajdonságainak megváltoztatása nélkül is, megszüntetése sokszor egyszerűen a használói magatartás megváltoztatásával is eredményre vezethet.

Vizsgálat részletei:

Az ingatlanban 2023. november 16-án helyszíni bejárást tartottunk és szemrevételezéssel az adott időpillanatban történő mérésekkel a szuterén elhelyezkedésű helyiségben közel 60%-os relatív páratartalmat rögzítettünk, amelyhez 12-14 °C fokos felületi (falak, padló, mennyezet) hőmérséklet párosult. A helyiség az ellenőrzés időpontjában fűtetlen és bútorozatlan volt. Kizárólag az utcafronti és a Fazekas utca felé eső falszerkezetek 5-10%-án, azok vakolt részén látszott nedvesedésből adódó foltosodás, só kivirágzás. (A helyiség többi falfelülete gipszkartonborítású, amely borítás alatti állapot csak azok megbontása után véleményezhető.) A vakolt felületek nedvességtartalma 1,1-11,7 tömegszázalék közötti volt a vizsgálat időpontjában (megengedett nedvességtartalom: 3 tömegszázalék). Konkrét penészesedés az épületszerkezeteken, a beépített faszerkezetű szekrényeken, ill. a szanitereken egyébként nem volt tapasztalható.

A bejáráskor a helyiség bejáratától néhány méterre lévő közös tulajdonú társasházi csatornavezeték bekötése ki volt ásva, éppen a csatornavezeték cseréje történt mind az utcai szakaszon (szolgáltató), mind pedig az épületen belüli szakaszon (társasház) a pincében. Megjegyezzük, hogy vizsgált, szuterén elhelyezkedésű helyiség közvetlenül szomszédos a pincei területtel és az előregedett eternit anyagú lefolyó (csatorna) vezeték hibájának időfaktora nem megállapítható, akár több éve is áztathatja az altalajt, amelynek kiszáradása a javítás után még hónapokig eltarthat.

A helyiséghez tartozó vizesblokk csatorna bekötővezetéke szintén előregedett eternit anyagú, amelynek cseréje javasolt, amennyiben ismét üzemszerű használatba kerül a helyiség.

További hibalehetőség a felszíni vizek okozta nedvességterhelése mellett, hogy a helyiség előtti járdába van fixen (tisztító idom beépítése nélkül) bevezetve a társasház és a szomszédos társasház (Bp., Vitéz u. 20.) esővízelvezető ereszcatornája, amelyek javítását/felülvizsgálatát/tisztítását társaságunk kérésére az elmúlt évek során a társasházak többször elvégezték, de azok meghibásodása bármikor bekövetkezhet tovább növelve az általaj nedvességtartalmát.

Mintavétel után laborelemzéssel határozható meg a helyiség levegőjének károsanyagtartalma, egészségre ártalmas összetevőinek mértéke.

Összefoglalás, javaslatok:

Falnedvesedés:

A vizsgált helyiség vakolt falfelületein tapasztalt nedvességfoltok, salétromosság (sókivirágzás) feltételezhetően több tényező eredménye. Oka álláspontunk szerint elsősorban a felszíni vizek és egyéb, az általajt terhelő vizesedések kapilláris úton történő falszerkezetbe jutása.

A fal- padlónedvesség párolgással a helyiség levegőjébe jut (ld. magas relatív páratartalom), ami ugyan szükséges, de nem kizárólagos feltétel a penészesedésnek.

A társasházi esővízelvezetésére szolgáló utcai bekötésének ismételt felülvizsgálata (elvégeztetésének érvényesítése a társasház elzárkózása esetén a 4,2 %-os önk. tul.hányad miatt nehézkes lehet, becsült bekerülési költsége 0,-Ft).

Egy költségkímélő megoldás, hogy a vakolat eltávolításra kerül és a falszerkezet sótlanítását követően annak légáteresztő vakolása megtörténik (becsült bekerülési költsége 1.500.000,-Ft + ÁFA), továbbá a helyiségbe jutó nedvesség természetes úton (eredményessége a bérlői magatartás függvénye), vagy méretezett gépészeti rendszerrel (becsült bekerülési költsége 500.000,-Ft + ÁFA) eltávolításra kerül.

Megjegyzendő, hogy a légáteresztő vakolást a kapillárisok eltömődését követően 5-10 évente ismételten szükséges lehet elvégezni.

A helyiségbejutó nedvesség megakadályozásának költségesebb megoldása a padló- és falszerkezetek utólagos vízszigetelése (becsült bekerülési költsége 3-4.000.000,-Ft + ÁFA). A szigetelendő épületszerkezetek közül az oldalfalak megítélésünk szerint közös tulajdonban vannak, tehát társasházi feladat lenne.

A helyiséghez tartozó vizesblokk lefolyócsatorna bekötővezetékének cseréje javasolt (becsült bekerülési költsége 200.000,-Ft + ÁFA).

Penészesedés:

Jelenleg penészesedés a helyiségben nem látható. Korábbi bérlő a penészesedést a lapburkolattal ellátott főhelyiség padlójára leterített szőnyegen tapasztalta, ill. elmondása szerint annak fugái között látott többször nedvesedést is. Ennek legvalószínűbb oka az előregedett társasházi csatornavezeték hibájából az általajba kerülő nedvesség, ami a padlóburkolaton keresztül a helyiség levegőjébe jutott. A csatornavezeték cseréje jelenleg folyamatban, azonban az általaj kiszáradása, amely a helyiség ebből az okból történő nedvességterhelését okozza még több hónapig is eltarthat. A helyiség páratartalmának heti ellenőrzése és a szükség szerint szellőztetéssel történő páraeltávolítás javasolt (becsült bekerülési költsége 0,-Ft).

Hangsúlyozzuk, hogy a megfelelő bérlői tevékenység megválasztásával, valamint a megfelelő bérlői magatartással (pl.: természetes légcsere biztosítása rendszeres szellőztetéssel) a penészesedés kockázata jelentősen csökkenthető.

A helyiség levegőjének egészségre ártalmas mértéke, ill. a levegőben lévő kórokozók aktuális jelenléte csak laborvizsgálattal igazolható (bekerülési költségéhez szakirányú árajánlat beszerzése szükséges).

Lehetőség van további, független műszaki szakértő bevonására (megfelelő műszeres vizsgálatok és kiértékelések) a pontosabb ok- és megoldási javaslatok meghatározása érdekében (becsült bekerülési költsége 1.000.000,-Ft + ÁFA).

Amennyiben ismételt bérbeadás előtt nem történik fenti javaslatok közül érdemi beavatkozás, az új bérbeadás esetén az érdeklődő tájékoztatás mellett javasolt leendő bérlőt a helyiség saját tevékenységére történő felújítása/átalakítása során a penészesedés kockázatát csökkentő munkák elvégzésére is kötelezni, amelyet a felújítási megállapodásban valamilyen költségmegosztási konstrukcióban részben vagy egészben megtéríteni célszerű részére.

Kelt: Budapest, 2023. november 17.



Összeállította: Rád Zoltán műszaki vezető
II. Kerületi Városfejlesztő Zrt.

Melléklet: Fotó dokumentáció

2 old.

Társasházi csatornavezeték





Nyilatkozat

Alulírott, **Gordon Regina** (anyja neve:.....),
születési hely, idő:.....
lakcím: a mai napon a
Budapest II. Kerületi Önkormányzat Vagyonhasznosítási és Ingatlan-nyilvántartási
Osztály munkatársától átvettem a Budapest II. Kerületi Városfejlesztő Zrt. műszaki
vezetője által, 2023. november 17-én kelt, 2023. november 20-án e-mailben megküldött,
az általam bérelni kívánt **1027 Budapest, Vitéz u. 18. földszint (hrszt. 13810/0/A/1)**
szám alatti, nem lakás céljára szolgáló helyiség műszaki állapotára vonatkozó leírást. Az
abban foglaltakat megismertem.

Nyilatkozom, hogy a fentiek ismeretében is bérelni kívánom a tárgyi ingatlant.

Budapest, ... nov. ... 21.


aláírás

Tanúk

Név: PRATA KRISTINA Név: TOLLNER GYULÁNÉ

Lakcím: Lakcím:

Sz.ig.szám: Sz.ig.szám:


aláírás


aláírás

ÁTVÉTELI ELISMERVÉNY

Alulírott, **Gordon Regina**, anyja neve:...,
születési hely, idő:...,
lakcím:.....) a mai napon a
Budapest II. Kerületi Önkormányzat Vagyonghasznosítási és Ingatlan-nyilvántartási
Osztály munkatársától átvettem a Budapest II. Kerületi Városfejlesztő Zrt. műszaki
vezetője által, 2023. november 17-én kelt, 2023. november 20-án e-mailben megküldött,
1027 Budapest, Vitéz u. 18. földszint (hrs: 13810/0/A/1) szám alatti, nem lakás
céljára szolgáló helyiség műszaki állapotára vonatkozó leírás egy példányát a mai napon
(2023. november „21.”) átvettem, melyet aláírásommal igazolok.

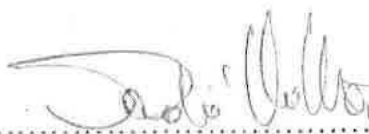
Budapest, 2023. november „21.”.



Gordon Regina

A Budapest II. Kerületi Önkormányzat Vagyonghasznosítási és Ingatlan-nyilvántartási
Osztály munkatársától átvettem a Budapest II. Kerületi Városfejlesztő Zrt. műszaki
vezetője által, 2023. november 17-én kelt, 2023. november 20-án e-mailben megküldött,
1027 Budapest, Vitéz u. 18. földszint (hrs: 13810/0/A/1) szám alatti, nem lakás céljára
szolgáló helyiség műszaki állapotára vonatkozó leírás egy példányát a mai napon (2023.
november „21.”) Gordon Regina részére átadtam.

Budapest, 2023. november „21.”.



Szabó Viktória

Margit-negyed projekt referens

Vagyonghasznosítási és Ingatlan-nyilvántartási Osztály

Szabó Viktória

Feladó: Margit Negyed Ingatlan Pályázat <palyazatiurlap@margitnegyed.hu>
Küldve: szerda 2023. november 8 19:33
Címzett: Vagyonhasznosítás
Tárgy: Új Margit-negyed kérelem - Gordon Regina

Nyomon követés jelölője:

Elintézendő

Jelölő állapota:

Kész

--- Név ---

Gordon Regina

--- Jogi státusz ---

Egyéni Vállalkozó (ev.)

--- Cím: ---



--- Adószám/Adójel ---

4835121249141

--- Azonosító szám ---

00003-0012

--- Honlap ---

<https://hu.pinterest.com/gordonrgn/>

--- Kontaktszemély: ---

Gordon Regina

--- Beosztás, jogosultság: ---

Tulajdonos

--- Telefonszám: ---



--- E-mail cím: ---



--- Bemutakozás ---

Gordon Regina vagyok, gyerekkorom óta foglalkozom kerámiával, a középiskola elvégzése után, Tóvölgyi Katalinnál tanultam, majd a Hollóházi porcelánfestő tagozat elvégzése után, a MOME-n papírporelán technikát tanultam. Több üzemben és mesternél is dolgoztam, ahol sokat tanultam a szakma rejteimeiről. Ezután főleg egyéni megrendelésekre festettem porcelán tárgyakat. Miután megszülettek a gyerekeim, hozam létre a CeramiCafe-t ami egy nyitott kerámiaműhely és kávézó volt, ahol bárki készíthetett, festhetett kerámiát. Ez idő alatt, rendszeresen részt vettünk olyan rendezvényeken, ahol a kerámiázást népszerűsítettük és gyerekeknek-felnőtteknek-sérülteknek segítettünk saját alkotásaik elkészítésében. Éveken keresztül a Polgár Judit sakkfesztivál ajándéktárgyait és gyerek foglalkozásait is készítettük, bonyolítottuk. Rendszeres foglalkozásokat is tartottam, tartok. Emellett, sok céges programot is szerveztem és bonyolítottam az OTP, Hp, Boss, és egyéb cégek számára, ahol csapatépítés keretében készítettek kerámiákat a résztvevők. Ezen kívül sok jótékonyági és CSR programot is levezényeltem és tartottam, lakóotthonokban, iskolákban, gyógypedagógiai iskolákban, a mozgásjavítóban. A kisfiam autizmussal él és amikor ő magántanuló lett, csak sokkal kevesebb időt igénylő feladatokat vállaltam. A pinterest-en megnézhető néhány általam készített tárgy az alábbi linket megnyitva.

<https://hu.pinterest.com/gordonrgn/>

--- Bérlemény címe: ---

Budapest, II. Vitéz u. 18

--- Bérlemény helyrajzi száma: ---

13810/0/A/1

--- Bérlemény adatlapján feltüntetett funkció: ---

iroda

--- Az általad elképzelt funkció: ---

műhely

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

Megértettem

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

Igen

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

A helyiség, tökéletesen megfelel kerámia műhely céljára. A két kis ablakon és a lichthofon keresztül a szellőzés és a természetes fény is biztosított. A vizes blokkokban nagyon jól kialakítható a kerámiázáshoz szükséges egység és a tisztálkodáshoz megfelelő terület, még egy kis teakonyha is kialakítható. A helyiség könnyen a környék szeretett és látogatott kerámiaműhelye lehet, ahol egyedi tárgyakat vásárolhatnak, vagy egyéni elképzelések megvalósítását kérhetik, kipróbálhatják magukat.

--- Bérleménnyel kapcsolatos koncepció ---

A műhelyben, porcelán és kőedény tárgyakat készítenék és festenek, amiket egy webshopon keresztül és az üzletben is árúsítanék. A műhelyben terveim szerint foglalkoztatnék néhány autista felnőtt. Egyszerű technikák megtanulásával, egész vagy részfeladatok elvégzésével, 3D nyomtatás használatával töltenék baráti légkörben, a közösség hasznos tagjaként az idejüket. Délután és hétvégén, folytatnám a workshopokat, tanfolyamokat.

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

Az első év a helyiség kialakítása, a műhely berendezése és felszerelése. Az tárgyak készítése fázisainak és az anyagok kikészítésének ideje. A webshop elkészítése és feltöltése az elkészült tárgyakkal. A tárgyak egyéb értékesítési folyamatának megszervezése. A fiatalok, már a biztonságos és teljesen kialakított műhelybe kezdenének dolgozni.

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

Úgy gondolom, hogy az elképzelésem, beleillik a Margit-negyed koncepciójába. Ez a helyiség minden bizonnyal régóta nem talált gazdára és nincs igazi funkciója. Én élettel tölteném meg és üde színfoltja lehetne a környezetének.

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

Az emberek nemcsak emberléptékű tárgyakhoz jutnak, de élményeket is szereznek azáltal, hogy bepillanthatnak egy kerámia műhely légkörébe, kérdéseket tehetnek fel és lehetőségük nyílik, izgalmas és a hasznos aktív kikapcsolódásként kipróbálni a kerámiázást. Fontos érzékenyítés, a kicsit más autizmussal élő fiatalok megismerése is.

--- Külső megjelenés (Homlokzat) ---

Az épület egy szép Bauhaus épület, aminek az alagsorában helyezkedik el a helyiség. Az ajtót és a két kis ablakot is rácsok fedik. Nincsenek rossz állapotban, festéssel, tisztítással rendbe hozható. A külső falrészt az eredeti állapotban, csak a hibákat javítva szeretném hagyni. Az ablakokat szeretném részben fóliával bevonni, amivel ismertetném a helyiség funkcióját. Amennyiben megengedik, az ajtó feletti területre rögzítenék egy kerámiából készült cégtáblát, ezt a mellékelt tervrajzon meg lehet tekinteni.

--- Belső megjelenés, kialakítás ---

A padló jó állapotú, ezért annak színéhez alkalmazkodva szeretném a tervrajzon feltüntetett színeket használni, másfél méter magasságig olajfestékkel festeném. A mellékhelyiségeket korszerűsíténém és a wc-zuhanyozó közötti területre, nagyobb mosdót raknék, ami a kerámiázásnál jobban használható. Több, mobilis polcot szeretnék elhelyezni, egy korongozó gépet és egy mángorló asztalt. 3D nyomtatást is szeretnék alkalmazni, ennek egy külön munkaterületet alakítanék ki. Középen egy nagy asztal lenne, amit többen körbe tudnak ülni, de néhány mobilis kisebb munkaterület is lenne. A kész tárgyaknak, külön, bemutató részt alakítanék ki. A külön kis helyiségben kis étkezőrész, öltöző, pihenősarok és tárolót alakítanék ki. A célom, egy jól megvilágított és kellemesen szellős légtér elérése.

--- Dokumentumok ---

<https://www.margitnegyed.hu/wp-content/uploads/wpforms/1732-bb13a0defb26c5a67bf5774c5eb74004/TK-001-helyszin-legifoto-7e36dcf58affab289c65554fbc73907b.pdf>

<https://www.margitnegyed.hu/wp-content/uploads/wpforms/1732-bb13a0defb26c5a67bf5774c5eb74004/TK-003-Tervezett-allapot-079bb39013a2c5e66f52dba71a3a4db1.jpg>

<https://www.margitnegyed.hu/wp-content/uploads/wpforms/1732-bb13a0defb26c5a67bf5774c5eb74004/TK-002-Meglévő-allapot-4640b4052099177a41a26cba0da7397a.jpg>

--- Field ID #52 ---

<https://www.margitnegyed.hu/wp-content/uploads/wpforms/1732-bb13a0defb26c5a67bf5774c5eb74004/előzetes-településképi-hozzájárulás-46588c1627924bf68f8684f8a13b200f.pdf>

<https://www.margitnegyed.hu/wp-content/uploads/wpforms/1732-bb13a0defb26c5a67bf5774c5eb74004/kérelem-nem-lakáscélú-158612090a9410e127fccb151651350e.pdf>

--- Kérelem benyújtásának dátuma ---

08/11/2023

--- 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/TK-001-helyszin-legifoto-7e36dcf58affab289c65554fbc73907b.pdf>

<https://www.margitnegyed.hu/wp-content/uploads/wpforms/1732-bb13a0defb26c5a67bf5774c5eb74004/TK-003-Tervezett-allapot-079bb39013a2c5e66f52dba71a3a4db1.jpg>

<https://www.margitnegyed.hu/wp-content/uploads/wpforms/1732-bb13a0defb26c5a67bf5774c5eb74004/TK-002-Meglévő-allapot-4640b4052099177a41a26cba0da7397a.jpg>

Egyéni vállalkozók nyilvántartása

(nyilvános adatok lekérdezése)

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

Lekérdezés nyilvántartási szám szerint

58666551

Egyéni vállalkozó adatai

Nyilvántartási szám

58666551

Adószám

48351249141

Statisztikai számjel

48351249234123101

Nyilvántartásba történő felvétel napja

2023.10.26

Állapot

Működő

Szünetelés kezdő napja

Vállalkozó neve

GORDON REGINA

Székhely adatai

Hatály kezdete

2023.10.26

Cím

MAGYARORSZÁG, 1131 BUDAPEST 13 ker. KESZKENŐ UTCA 17. 1 em. 5 ajtó

Főtevékenység

Hatály kezdete

2023.10.28

ÖVTJ-kód

234103

ÖVTJ szerinti megnevezés

Kerámia dísz tárgykészítés, porcelánfestés

Igazolvány: -

Telephely: -

Egyéb tevékenységek [15 db]

1. tevékenység / 15

Hatály kezdete

2023.10.26

ÖVTJ-kód

172902

ÖVTJ szerinti megnevezés

Papíralapú dísz tárgykészítés

2. tevékenység / 15

Hatály kezdete

2023.10.26

ÖVTJ-kód

233102

ÖVTJ szerinti megnevezés

Népi iparművészeti és iparművészeti kályhacsempék készítése

3. tevékenység / 15

Hatály kezdete

2023.10.26

ÖVTJ-kód

234101

ÖVTJ szerinti megnevezés

Egyéb háztartási kerámia gyártása

4. tevékenység / 15

Hatály kezdete

2023.10.26

ÖVTJ-kód

234102

ÖVTJ szerinti megnevezés

Népi iparművészeti és iparművészeti háztartási kerámia- és fazekastermék készítése

5. tevékenység / 15

Hatály kezdete

2023.10.26

ÖVTJ-kód

234902

ÖVTJ szerinti megnevezés

Egyéb népi iparművészeti és iparművészeti kerámia- és fazekastermék készítése

6. tevékenység / 15

Hatály kezdete

2023.10.26

ÖVTJ-kód

321304

ÖVTJ szerinti megnevezés

Népi iparművészeti és iparművészeti divatékszer, díszműáru készítése

7. tevékenység / 15

Hatály kezdete

2023.10.26

ÖVTJ-kód

321305

ÖVTJ szerinti megnevezés

Fűzőtgyöngy-készítés

8. tevékenység / 15

Hatály kezdete

2023.10.26

ÖVTJ-kód

324002

ÖVTJ szerinti megnevezés

Népi iparművészeti és iparművészeti játékok készítése

9. tevékenység / 15

Hatály kezdete

2023.10.26

ÖVTJ-kód

329906

ÖVTJ szerinti megnevezés

Egyéb népi iparművészeti és iparművészeti termékek készítése

10. tevékenység / 15

Hatály kezdete

2023.10.26

ÖVTJ-kód

479102

ÖVTJ szerinti megnevezés

Csomagküldő, internetes kiskereskedelem

11. tevékenység / 15

Hatály kezdete

2023.10.26

ÖVTJ-kód

479904

ÖVTJ szerinti megnevezés

Üzleten kívüli kiskereskedelem

12. tevékenység / 15

Hatály kezdete

2023.10.26

ÖVTJ-kód

702201

ÖVTJ szerinti megnevezés

Általános üzletviteli tanácsadás

13. tevékenység / 15

Hatály kezdete

2023.10.26

ÖVTJ-kód

855202

ÖVTJ szerinti megnevezés

Kulturális képzés szakkör keretében

14. tevékenység / 15

Hatály kezdete

2023.10.26

ÖVTJ-kód

855901

ÖVTJ szerinti megnevezés

M.n.s. egyéb oktatás

15. tevékenység / 15

Hatály kezdete

2023.10.26

ÖVTJ-kód

869007

ÖVTJ szerinti megnevezés

Mentál-egészségügyi ellátás (nem egészségügyi szolgáltatásként)

A lekérdezés az EVNY rendszerből lett kiszolgálva.

Lekérdezés időpontja: 2023.11.09. 14:00:25 [168 ms] Tranzakció: 936e04ae-2cd1-48bf-acef-44c3b68d78a3

Forrás: EVNY-LEKSZ eles1 v1.4.8

A felületen megjelenő adatok 5 percenként frissülnek.

A 1027 Budapest, Vitéz utca 18. szám alatti iroda ingatlan bérleti díj becslése

BÉRLETI DÍJ MEGHATÁROZÁSÁRA VONATKOZÓ SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

A



1027 Budapest, **Vitéz utca 18. szám**
alatti **13810/0/A/1** Hrsz.-ú

iroda megnevezésű
ingatlanról

1. Javasolt bérleti díj

Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzata 2023. augusztus 30.-án kelt megbízása alapján az Immowell 2002 Kft. a 1027 Budapest, Vitéz utca 18. 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:

81 280,- Ft/hó,
azaz nyolcvanegyezer-kettőszáznolcvan forint havonta

A bérleti díj nettó összege:

64 000,- Ft/hó + 27% ÁFA,
azaz hatvannégyezer forint havonta + 27% ÁFA

Az ingatlan felmérését és a bérleti díj becslését végezte:

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

P.H.


Mikó Sándor
Ügyvezető igazgató

Budapest, 2023. augusztus 31.

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, Vitéz utca 18. 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 értékbecsítő helyszíni szemlén és bejáráson megtekintette a tárgyi ingatlant, amelyről fotódokumentációt készített.

3.2. A szakértés módszere

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

Az értékelés fordulónapja 2023. augusztus 31.

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

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

3.3. Az értékelés felhasználhatósága

A bérleti díj meghatározása a Megbízó üzleti céljaira készült.

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

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

4. Az ingatlan jellemzői

4.1. Az ingatlan környezetének ismertetése

- Alacsony gépjármű forgalmú utcában található.
- A terület jó közlekedési lehetőségekkel, kapcsolatokkal bír.
- Az ingatlan környezete korlátozott parkolási lehetőségekkel bír. A parkolás fizetős. Az ingatlantól 100 méterre van a BKK 11, 111-es buszmegállója. A Margit körút 300 méterre található. A környék gyalogosforgalma alacsony.

4.2. Az ingatlan ismertetése

Az ingatlan címe:	Vitéz utca 18.
Helyrajzi száma:	13810/0/A/1
Megadott funkciója:	Iroda
Jelenlegi funkciója:	Üres
Összehasonlításra került, mint:	Iroda
Összes hasznos felépítmény terület:	38 m ²
Tulajdonos:	Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzata

Az ingatlan műszaki ismertetése:

- Az ingatlan bejárata közvetlenül a Vitéz utcáról nyílik. A portál szerkezete felújítandó. Az ingatlan egy szuterén iroda, mely padlója kb. 8 lépcsőnyire van lejjebb az utca szintjénél. Az ingatlannak kettő ablaka van, melyek a Vitéz utcára néznek. Az ingatlan gáz kivételével minden közművel rendelkezik. A fűtést a beépített elektromos kályha biztosítja. A használati melegvizet elektromos bojler szolgáltatja. A mellékhelyiségek megfelelő állapotúak, a szerelvények egy része leszerelésre került. A falak csempével borítottak.
- A padló kővel borított, állapota megfelelő. A falakon vizesedés nyomai láthatóak, néhol salétromos.

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 vélemezte, 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=	0,92
fizetős parkolás =	0,98
műszaki állapot miatti módosító=	0,90
beosztás miatti módosító=	0,95
méret miatti módosító=	0,91
környezet miatti módosító=	1,00
infláció=	1,203

Alapidíj iroda: 2 003,- Ft/nm.

Alapterület: 38 négyzetméter.

Fajlagos díj: $2\,003,- \text{ Ft/m}^2 \cdot 0,92 \cdot 0,98 \cdot 0,90 \cdot 0,95 \cdot 0,91 \cdot 1,00 \cdot 1,051 = 1\,691,- \text{ Ft/m}^2$.

Iroda bérleti díja: $38 \text{ m}^2 \cdot 1\,691,- \text{ Ft/m}^2 = 64\,258,- \text{ Ft/hó}$

Kerekítve 64 000,- Ft/hó

5.2. Az értékelés összefoglalása

A szakértői jelentés 4. pontjában ismertetett adottságokkal rendelkező, 1027 Budapest, Vitéz utca 18. szám alatti ingatlan bérleti díjának becslését a szakértő végrehajtotta. A bérleti díj becslését a fentiekben leírtak szerint elvégezve, a 2023. augusztus 31.-i fordulónapra, az

ingatlan becsült nettó bérleti díja
64 000 Ft/ hó, azaz
hatvannégyezer forint havonta.

Korlátozó feltételek

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

Fotódokumentáció:





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

Oldal: 1/1

E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 8000004/434065/2023

2023.11.09

BUDAPEST II.KER.

Belterület 13810/0/A/1 helyrajzi szám

1027 BUDAPEST II.KER. Vitéz utca 18. ajtó:1.

I R É S Z

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
iroda	38	0 0	58/1000	önkormányzati
Bejegyző határozat: 999996/1999/			törölő határozat: 139938/1/2000/98.07.23	
iroda	38	0 0	42/1000	önkormányzati
Bejegyző határozat: 139938/1/2000/98.07.23				

2. bejegyző határozat: 48447/1990/1990.03.02

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az ala pító okiratban meghatározott helyiségek.

II R É S Z

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 103099/1992/1992.04.30

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 1. §

jogállás: tulajdonos

név: II.KER. ÖNKORMÁNYZAT

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

III R É S Z

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 139938/1/2000/98.07.23

- társasház módosítás.

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

8. § - melléklet
Kérem elbírálni!
XV/33/2023

Előzetes településképi konzultáció

A konzultáció időpontja:

2023.10.25. 10:00

Jelen vannak:

Gordon Regina
Trummer Tamás főépítész

Ingatlan adatai:

- **címe:** Vitéz u. 18.
- **helyrajzi száma:** 13810/0/A/1
- **tulajdoni lapon szereplő megnevezése:** iroda (38 nm)

A településképi bejelentés tárgya (megfelelő rész aláhúzendő):

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



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

KRID: 603162763

www.masodikkerulet.hu



Budapest II. kerületi Polgármesteri Hivatal
Épített Környezetért Felelős Igazgatóság

A konzultáció tárgya, rövid leírása, megállapítása:

A jelenleg iroda besorolású rendeltetést műhelyként kívánja kialakítani. Alkalmi vásárlási lehetőség is lenne benne, „céhes” működés történik. Rendeltetésváltásra szükség lesz. A rendeltetésváltáshoz meglévő tervezett alaprajz, homlokzati rész, metszetet kell beadni, parkoló mérleg számítást a KÉSZ 4/b melléklete alapján kell kiszámolni. Cégjelzést, cégért szintén településképi bejelentési eljárásban kell jóváhagyni, méreteket, szint, grafikát szemléltetni kell.

E-papíron kell beadni engedélyezésre, de előzetesen el lehet küldeni e-mailen ellenőrzésre.

A rendeltetés gazdagítja a Margit-negyed funkciómixének összetételét.

Kelt: Budapest, 2023. október 25.

pályázó/érdeklődő

igazgató-önkormányzati főépítész



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

KRID: 603162763

www.masodikkerulet.hu