

# 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 helyiségre vonatkozóan bérlői kedvezmény kérelem – 1024 Budapest, Margit krt. 54. (hrs. 13684/0/A/4) - Mozgássérült Emberek Integrált Intézménye

**Készítette:** Szabó Viktória

**Ügyszám:** XV/79/2023

### 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.”

### A Képviselő-testület 317/2020.(X.29.) határozata értelmében:

„a Margit-negyed övezetben található, a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérleti díját a Margit-negyed Döntés-előkészítő és Tanácsadó Testület javaslatára a Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság **közérdekű önkormányzati célból (a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvényben (Mötv.) meghatározott kötelező feladatok ellátása, az Önkormányzat megbízásából) a helyben szokásos piaci bérleti díjnál alacsonyabb összegben állapíthatja meg azzal, hogy a bérleti díj nem lehet kevesebb a helyiséget magában foglaló társasház által meghatározott mindenkor közös költség, valamint a külön tulajdonon belül nem mérhető közüzemi és más szolgáltatások díja + ÁFA összegénél.**”

Az **Mötv. 23. § (3) és (5) bekezdése** értelmében:

„ (3) A fővárosi kerületi önkormányzatok - törvény keretei között - önállóan gyakorolják a települési önkormányzatokat megillető valamennyi feladat- és hatáskört, amelyet törvény nem utal a fővárosi önkormányzat kizárólagos feladat- és hatáskörébe, valamint ellátják az (1) bekezdésbe nem tartozó településfejlesztési, valamint településrendezési és településüzemeltetési feladatokat.

(5) A kerületi önkormányzat feladata különösen:

1. helyi közutak, közterek és parkok kezelése, fejlesztése és üzemeltetése;
2. tulajdonában álló közterületek használatára vonatkozó szabályok és díjak megállapítása;
3. a parkolás-üzemeltetés;
4. általános közterület-felügyeleti hatáskör a kerület közigazgatási határán belül, ide nem értve a (4) bekezdés I. pontjában meghatározott területet;
5. helyi településrendezés, településfejlesztés;
6. helyi településrendezési szabályok megalkotása (fővárosi településrendezési terv alapján);
7. turizmussal kapcsolatos feladatok ellátása;
8. ipari és kereskedelmi tevékenységgel kapcsolatos szabályozási jogkörök;
9. egészségügyi alapellátás, az egészséges életmód segítését célzó szolgáltatások;
10. óvodai ellátás;
11. gyermekjóléti szolgáltatások és ellátások;
- 11a. szociális szolgáltatások és ellátások, amelyek keretében települési támogatás állapítható meg;
12. a területén hajléktalanná vált személyek ellátásának és rehabilitációjának, valamint a hajléktalanná válás megelőzésének biztosítása;
13. a helyi közművelődési tevékenység támogatása, a kulturális örökség helyi védelme;
14. saját tulajdonú lakás- és helyiséggazdálkodás;
15. helyi adóval kapcsolatos feladatok;
16. a kistermelők, őstermelők számára - jogszabályban meghatározott termékeik - értékesítési lehetőségeinek biztosítása, ideértve a hétvégi árusítás lehetőségét is;
17. kerületi sport és szabadidősport támogatása, ifjúsági ügyek;
18. közreműködés a helyi közbiztonság biztosításában;
19. nemzetiségi ügyek.”

**A fentiek alapján csak akkor lehet a bérbe adandó helyiség bérleti díját a helyben szokásos piaci bérleti díjnál alacsonyabb összegben megállapítani, ha a leendő bérlő az Önkormányzat megbízásából az Mötv. 23. § (3) és (5) bekezdésében meghatározott önkormányzati feladatot lát el és erre az Önkormányzattal feladatellátási szerződést kötött.** Amennyiben a kijelölt bérlő a Vagyondelet 40. § (2) bekezdése, valamint a 317/2020. (X.29.) képviselő-testületi határozat alapján, az Mötv. 23. § (3) és (5) bekezdésében foglaltak szerinti feladatra a feladatellátási szerződést az Önkormányzattal megkötötte, hozható döntés a bérleti szerződés feltételeiről és a bérleti díj mértékéről.

**A Vagyondelet szerint:**

**40. § (1)** Helyiséget piaci alapon kizárólag annak lehet bérbe adni:

- a) aki a bérleti jogot pályázat útján nyerte el,
- b) akinek a részére a GTB a határozott időre kötött bérleti szerződés lejártát megelőzően az újbóli bérbeadást lehetővé tette, illetőleg
- c) akinek a személyéről a GTB egyedi határozatban döntött.

(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 (továbbiakban: Mötv.) meghatározott **kötelező feladatok ellátása**, az Önkormányzat megbízásából) **jogosult a bérleti jogviszonyra vonatkozó szabályokat a jelen rendeletben foglaltaktól eltérően megállapítani.**

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

Ingatlan adatai	Kérelmező	Bérbevétel célja	Kérelem előterjesztés időpontja	Bérleti díj, egyéb költségek
<p><b>13684/0/A/4</b></p> <p><b>1024 Budapest, Margit krt. 54., földszint</b></p> <p><b>106 nm</b> (üzlethelyiség 80 nm + pinceraktár 26 nm)</p>	<p><b>Mozgássérült Emberek Integrált Intézménye</b></p> <p>(röviden: MEREK)</p>	<p>Mozgássérültek részvételével látványműhely, nappali foglalkoztató és ajándékbolt létesítése.</p>	<p>Bérbevételi kérelem: 2023.03.13.</p> <p>Díjkedvezmény iránti kérelmek: 2023.05.25., 2023.06.15.</p>	<p><b><u>Bérleti díj:</u></b> <b>399.000,- Ft+ÁFA/hó</b> (értékelve, mint üzlethelyiség + raktár)</p> <p><b><u>Közös költség:</u></b> <b>21.200,- Ft+ÁFA/hó</b></p>

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

2023. március 13-án a Mozsássérült Emberek Integrált Intézménye **bérbevételi kérelmet**<sup>1</sup> nyújtott be a Budapest II. kerület, belterület 13684/0/A/4 hrsz.-on nyilvántartott, természetben 1024 Budapest, Margit körút 54., összesen 106 m<sup>2</sup> területű (üzlethelyiség 80 m<sup>2</sup>+ raktár 26 m<sup>2</sup>) ingatlanra. (1. sz. melléklet).

A MEREK - Alapító okirata szerint (2. sz. melléklet) - költségvetési szerv, irányító szerve a Belügyminisztérium, fenntartója a Szociális és Gyermekvédelmi Főigazgatóság.

A GTB 108/2023. (IV:24.) határozata alapján (3. sz. melléklet) az Önkormányzat az ingatlan bérbe adta a Mozsássérült Emberek Integrált Intézményének, amely határozat a kijelölt bérlő által 2023. május 17-én került átvételre. A döntés kézhezvételét követően, 2023. május 25-én a kijelölt bérlő bérleti díjkedvezmény iránti kérelmet nyújtott be. Fóriis Johanna igazgató asszony levelében jelezte (4. sz. melléklet), hogy a helyiség piaci alapon történő bérzése intézményük költségvetését elnehezítené, s ilyen módon a pályázatban foglalt cél megvalósulását veszélyeztetné.

<sup>1</sup> A benyújtott kérelemben a kérelmező által a helyrajzi szám tévesen került megjelölésre: 13477/0/A/2

A Mozgássérült Emberek Integrált Intézményének igazgatója a 2023. június 13-án kelt levelében leírta, hogy a szerződéskötést nem tudja vállalni a GTB 108/2023. (IV.24.) határozatában megállapított 378.000,- Ft + ÁFA összegért, egyúttal 60%-kal történő mérséklésre vonatkozó **bérleti díjkedvezmény iránti igényét** jelölte meg. (5. sz. melléklet)

Az MNDTT a 2023. június 14-i rendes ülésén az ingatlan bérbevételével kapcsolatosan a Mozgássérült Emberek Integrált Intézménye díjcsökkentési kérelmét, öt igen szavazattal és kettő tartózkodással elfogadta és támogatta. (6. sz. melléklet)

A **GTB 108/2023. (IV.24.) határozata** alapján, a bérleti szerződés nem került megkötésre, a nevezett határozat **hatályát veszítette**.

Fentieket követően a **GTB 211/2023. (VIII.28) határozata** alapján az Önkormányzat az **ingatlant ismételten bérbe adta a Mozgássérült Emberek Integrált Intézménye részére**. (7. sz. melléklet)

A Vagyonszerződés 40. § (2) bekezdése, valamint Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat 317/2020.(X.29.) képviselő-testületi határozata alapján a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23. § (3) és (5) bekezdésében foglaltak szerinti feladatra a feladatellátási szerződést az Önkormányzattal a 385/2023. (IX.28.) képviselő-testületi határozat szerint (8. sz. melléklet) a Mozgássérült Emberek Integrált Intézménye megkötötte. (9. sz. melléklet)<sup>2</sup>

Az MNDTT a 2023. november 13-i rendes ülésén a kedvezmény mértékével kapcsolatosan, a MEREK 60%-os díjcsökkentési kérelmét egyhangúan, 8 igen szavazattal elfogadta és támogatta. (10. sz. melléklet)

A Bizottságnak a döntésre a Vagyonszerződés 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.

---

<sup>2</sup> A feladatellátási szerződés aláírása a Mozgássérült Emberek Integrált Intézménye által folyamatban van.

## Határozati javaslat

A./

A Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság **úgy dönt**, hogy – figyelemmel a 211/2023.(VIII.28.) határozatára - a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat a tulajdonában álló, Budapest II. kerület, belterület **13684/0/A/4 hrsz.-on** nyilvántartott, természetben **1024 Budapest, Margit körút 54. földszint** alatt található, **összesen 106 m<sup>2</sup>** területű (üzlethelyiség 80 m<sup>2</sup>+ raktár 26 m<sup>2</sup>) ingatlant, a Margit-negyed Döntés-előkészítő és Tanácsadó Testület javaslata alapján, **Mozgássérült Emberek Integrált Intézménye** (székhely: 1022 Budapest, Marczibányi tér 3., adószám: 15324047-2-41) részére **60% bérleti díjkedvezménnyel adja bérbe**.

A bérleti díj az Immowell 2002 Kft. 2023. augusztus 11- én kelt bérleti díjat meghatározó szakvéleménye alapján 399.000,-Ft/hó + a mindenkori hatályos jogszabályok szerinti ÁFA, **60% kedvezménnyel csökkentve 159.600,-Ft/hó** + a mindenkori hatályos jogszabályok szerinti ÁFA, valamint a bérlőt terheli a mindenkori közös költség és a használattal együtt járó költségek megfizetése is.

A Vagyronrendelet 40. § (4) bekezdése értelmében a helyiségbérleti szerződés megkötésének feltétele, hogy a bérlő a szerződés aláírásáig háromhavi bérleti díjnak megfelelő mértékű összeget fizessen meg bérbeadó részére (óvadék), amely összeg nem vagy késedelmes fizetés, károkozás esetén a bérbeadó által szabadon felhasználható. 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 bérleti szerződés megkötésének feltétele továbbá, hogy a **Mozgássérült Emberek Integrált Intézménye** benyújtsa a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Alpolgármesterének rendeltetés mód változtatást tudomásul vevő határozatát, vagy a Településképi Bejelentési Osztály állásfoglalását, mely szerint a tevékenység folytatásához településképi bejelentési eljárás lefolytatása nem szükséges.

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

Amennyiben a **Mozgássérült Emberek Integrált Intézménye** a helyiségbérleti szerződést a határozatról szóló értesítés 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:** 30 nap

**B./**

A Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság **úgy dönt**, hogy – figyelemmel a 211/2023.(VIII.28.) határozatára - a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat a tulajdonában álló, Budapest II. kerület, belterület **13684/0/A/4 hrsz.-on** nyilvántartott, természetben **1024 Budapest, Margit körút 54. földszint** alatt található, **összesen 106 m<sup>2</sup>** területű (üzlethelyiség 80 m<sup>2</sup>+ raktár 26 m<sup>2</sup>) ingatlant a **Mozgássérült Emberek Integrált Intézménye** (székhely: 1022 Budapest, Marczibányi tér 3., adószám: 15324047-2-41) részére – a Margit-negyed Döntés-előkészítő és Tanácsadó Testület javaslatát figyelmen kívül hagyva – bérleti **díjkedvezmény nélkül adja bérbe.**

A bérleti díj az Immowell 2002 Kft. 2023. augusztus 11-én kelt bérleti díjat meghatározó szakvéleménye alapján **399.000,-Ft/hó** + a mindenkor hatályos jogszabályok szerinti ÁFA, valamint a bérlet terhel a mindenkor közös költség és a használattal együtt járó költségek megfizetése is.

A Vagyonrendelet 40. § (4) bekezdése értelmében a helyiségbérleti szerződés megkötésének feltétele, hogy a bérlet a szerződés aláírásáig háromhavi bérleti díjnak megfelelő mértékű összeget fizessen meg bérbeadó részére (óvadék), amely összeg nem vagy késedelmes fizetés, károkozás esetén a bérbeadó által szabadon felhasználható. 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 bérleti szerződés megkötésének feltétele továbbá, hogy a **Mozgássérült Emberek Integrált Intézménye** benyújtsa a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Alpolgármesterének rendeltetés mód változtatást tudomásul vevő határozatát, vagy a Településképi Bejelentési Osztály állásfoglalását, mely szerint a tevékenység folytatásához településképi bejelentési eljárás lefolytatása nem szükséges.

A bérlet vállalja a helyiség rendeltetésszerű használatra való alkalmassá tételét azzal, hogy az általa végzett munkálatok ellenértékének megtérítésére vagy bérbeszámításra semmiféle igényt nem tarthat és értéknövelő beruházást is saját kockázatára - megtérítési igény nélkül - végezhet. A bérlet bármilyen átalakítási, felújítási munkát csak a bérleti szerződés megkötését és a Bizottság jóváhagyó döntését követően, a bérbeadóval kötött külön megállapodás alapján végezhet, melyben rögzítésre kerül, hogy a bérletben a felújítási munkálatok költségei kizárólag a bérlet terhelik, milyen 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 bérletben maradnak, és a tulajdonost illetik meg.

Amennyiben a **Mozgássérült Emberek Integrált Intézménye** a helyiségbérleti szerződést a határozatról szóló értesítés 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:** 30 nap

Budapest, 2023. november 17.

**Örsi Gergely**  
**Polgármester megbízásából eljárva**



**dr. Baksa Zsuzsanna**  
**osztályvezető**

Mellékletek:

1. sz. melléklet: MEREK bérbevételi kérelem
2. sz. melléklet: MEREK alapító okirat
3. sz. melléklet: GTB 108/2023. (IV.24.) határozat
4. sz. melléklet: MEREK bérleti díj kedvezmény iránti kérelme (2023.05.25.)
5. sz. melléklet: MEREK bérleti díj kedvezmény iránti kérelme (2023.06.13.)
6. sz. melléklet: MNDTT jegyzőkönyv (2023.06.14-i ülés)
7. sz. melléklet: GTB 211/2023. (VIII.28.) határozat
8. sz. melléklet: 385/2023. (IX.28.) KT határozat
9. sz. melléklet: MNDTT jegyzőkönyv (2023.11.13-i ülés)
10. sz. melléklet: Feladatellátási szerződés
11. sz. melléklet: Értékbecslés
12. sz. melléklet: Tulajdoni lap

--- Pályázó jogi státusza ---

jogi személy - nonprofit gazdasági társaság

--- Pályázó neve / Cég neve ---

Mozgássérült Emberek Integrált Intézménye Budapest

--- Pályázó / cég székhelye / címe: ---

Marczibányi tér  
3.  
Budapest, Budapest  
1022  
HU

--- Nyilvántartási szám / Nonprofit szervezet esetén ---

324041

--- Cégjegyzékszám / Gazdasági társaság esetén ---

A-333-I/2 0

--- Adószám / Jogi személy esetén ---

15324047-2-41

--- Szervezet honlapja ---

<http://www.merek.hu>

--- Pályázó kontaktszemély: ---

Fóris Johanna Zsuzsanna

--- Pályázó kontaktszemély beosztása: ---

intézményvezető

--- Kontaktszemély címe: ---

Szilágyi E. fasor  
35.  
Budapest, Budapest  
1026  
HU

--- Telefon: ---

+36205011341

--- E-mail cím: ---



[titkarsag@merek.hu](mailto:titkarsag@merek.hu)

--- Pályázó bemutatkozása ---

A Mozgássérült Emberek Integrált Intézménye Budapest (továbbiakban: Intézmény) pályázni kíván az intézmény hosszú évek óta dinamikusan működő fejlesztő foglalkoztatása keretén belül megvalósítandó kézműves, kerámia látványműhely és az ott előállított ajándéktárgyak értékesítését szolgáló üzlethelyiség megvalósítására, a Margit körút 54. szám alatti önkormányzati tulajdonban álló helyiség felhasználásával. A tervezett szolgáltatás, innovatív kezdeményezés, nem csupán az Intézmény és ellátottjai, de az Önkormányzat és a Margit negyed projekt számára is előremutató lehet, a 2. kerületi közösség érdekét szolgálhatja.

A Mozgássérült Emberek Integrált Intézménye Budapest (fenntartó: Szociális és Gyermekvédelmi Főigazgatóság 1132 Budapest, Visegrádi u. 49.), a szociális igazgatásról és szociális ellátásokról szóló 1993. évi III. törvényben meghatározott szociális szolgáltatásokat biztosító integrált intézmény:

\*Szakosított szolgáltatás:

- Fogyatékos személyek ápolást-gondozást nyújtó otthona
- Fogyatékos személyek rehabilitációs intézménye
- Támogatott lakhatás

\*Alapszolgáltatás:

- Fogyatékos személyek nappali ellátása

\*Fejlesztő foglalkoztatás

Intézményünk tartja fenn az országos működési területű Guruló logisztikai központ hálózatot is (Budapest II. kerület Marczibányi tér, Győr, Székesfehérvár, Pécs, Mórahalom, Miskolc, Debrecen). A Guruló hálózat alapvető célja olyan szolgáltatás biztosítása, mely lehetővé teszi a házi gondozást segítő eszközök (elektromos ágyak, higiéniai eszközök, emelők, járást és egyéb otthoni akadálymentesítést segítő eszközök) kölcsönzési rendszerben történő biztosítását az ezt igénylő mozgássérült, illetve átmenetileg gondozást-ápolást igénylő és az őket ellátó személyek számára. A Guruló műhelyeink a mozgássérült személyek által használt segéd- és sporteszközök szervizelésére, egyénre szabására biztosít lehetőséget, amely szolgáltatás célja a mozgássérült emberek társadalmi és munkaerő-piaci integrációjának elősegítése.

Ellátotti körünk bemutatása:

Intézményünk – a támogatott lakhatás kivételével – az ország egész területéről fogad jelentkezőket.

Mozgássérült ellátottjaink többsége a központi idegrendszer károsodása miatt kialakult mozgásfogyatékossgal, cerebrális parézissel él, de van köztük gerincsérült, agyi katasztrófán átesett, SM beteg, izomsorvadás diagnózissal élő ellátott is. Az ellátotti célcsoport tekintetében kivételt képeznek a Németvölgyi úti Támogatott Lakhatásunk lakói, akik kizárólag értelmi fogyatékossgal élnek.

Kiskorú ellátottak is kérik rehabilitációs szolgáltatásunkat, akik a székhely intézmény területén működő az Addetur Baptista Gimnázium, Szakgimnázium és Szakiskola képzéseiben vesznek rész délelőttönként, délután pedig az Intézmény által szervezett egyéni fejlesztő foglalkozásokba, szabadidős tevékenységekbe kapcsolódnak be.

A mozgássérült embertársaink egy része nem szorul tartós intézményi elhelyezésre, készségei és képességei valamint a lakókörnyezete lehetővé teszi azt, hogy a szükségleteinek megfelelő szolgáltatások rendszeres igénybevétele mellett családjában, otthonában önálló, életet éljen. Számukra a nappali ellátás keretében biztosítunk különböző szolgáltatásokat.

A nappali ellátás során a saját otthonukban élő mozgássérült embereknek biztosítunk lehetőséget a napközbeni tartózkodásra, társas kapcsolatokra. Az ellátás során a különböző foglalkozások mellett, biztosítjuk az alapvető higiéniai szükségleteik kielégítését, továbbá igény szerint meleg ebédet biztosítunk az arra igényt tartóknak. A fogyatékos személyek nappali ellátása, mint alapszolgáltatás állami fenntartású intézményként ugyan, de az Szt. 86.§. paragrafusa értelmében önkormányzati, kerületi önkormányzati és fővárosi önkormányzati feladatot lát el a speciális, mozgássérült célcsoport számára. Az alapellátásba érkező ellátottjaink számára jellemzően intézményünkön kívül nem áll rendelkezésre más befogadó illetve hasonló tartalommal bíró szolgáltatási elemeket biztosító önkormányzati szolgáltató.

A Marczibányi téri székhely Intézményünkben lakó közel 100 fő ellátott többsége az Intézmény címen hivatalosan állandó vagy ideiglenes lakcímmel, illetve tartózkodási hellyel rendelkezik, vagyis II. kerületi lakosok.

Az Intézményünk célja, küldetése a korszerű szolgáltatásnyújtás, a folyamatos módszertani és minőségfejlesztés, valamint a mozgássérült emberek társadalmi re/integrációjának elősegítése. Ezt az ellátotti szükségleteket messzemenően figyelembe vevő, aktív együttműködésre építő, magas szakmai színvonalú szolgáltatások nyújtása által törekszünk elérni.

Az intézményben nyújtott szolgáltatások ellátottaink fizikai állapotának megtartására, javítására, önállóságának, önérvényesítésének, célkitűzéseinek fejlesztésére, oktatásának, szakképzésének, munkába állásának elősegítésére, közösségi élmények megélésére irányulnak.

A fenti célok elérésében játszik fontos szerepet a foglalkozási rehabilitáció, hiszen a munkavégzés szerves része az emberi élet teljességének. Intézményünkben a különböző ellátási formákban, különböző célkitűzések jelennek meg, ezért elengedhetetlen a személyre szabottság, illetve a fokozatosság elvének biztosítása, ennek érdekében a foglalkoztatás többféle szintje van jelen. A fejlesztő foglalkoztatási jogviszony (Szociális törvény vagy Munka törvénykönyve szerinti munkaviszony) létesítésének alapfeltétele valamely szociális szakosított illetve alap, azaz nappali ellátás igénybe vétele.

Intézményünk fejlesztő foglalkoztatása esetében az engedélyezett

létszám:45 fő,

Jelenleg ellátott munkatevékenységek:

- Egyéb papír- kartontertermék gyártása,
- Textilkikészítés,
- Csomagolás,
- Egyéb kerámiatermék gyártása,
- Egyéb személyi, háztartási cikk javítása,
- Zöldterület kezelés,
- Egyéb vendéglátás,
- Összetett adminisztratív szolgáltatás.

A foglalkoztatottak száma folyamatosan emelkedik, s az intézmény ellátotti körének képességeihez alkalmazkodó újabb és újabb tevékenységi formákat térképezünk fel, a kézműves műhely termék repertoárját bővítjük, színesítjük.

Termékeink értékesítésének elsődleges felülete jelenleg:

- a Fenntartó valamint a különböző szervezetek, önkormányzatok rendezvényein megvalósuló vásárok évente összesen 5-6 alkalommal,
  - online felületeken keresztül történő értékesítés, valamint
  - a Marczibányi téri székhely épületben, külső látogatók számára kevésbé elérhető bemutató terem, „üzlethelyiség” felkeresése az intézmény.
- ellátottjai, munkatársai, látogatói számára.

A fejlesztő foglalkoztatásban készült termékek értékesítéséből származó bevétel nem teszi profitorientálttá a tevékenységet. A befolyt összeg a fejlesztő foglalkoztatás fenntartásának, működtetésének kiadásaihoz járul hozzá csekély mértékben a fenntartó által biztosított költségvetési támogatás mellett. A bevétel 100%-ban fejlesztő foglalkoztatás céljaira, finanszírozására kerül visszaforgatásra.

Fontos megemlíteni, hogy a fejlesztő foglalkoztatásba való bekapcsolódás az egyéb és fentebb részletezett szakmai indoklás mellett kiemelt jelentőséggel bír, hiszen aktív jövedelemhez juttatja az ellátottakat, illetve nem utolsósorban a jogszabály szerint a nyugdíjszerű ellátások szempontjából jogviszonyt keletkeztet.

A fejlesztő foglalkoztatásunkat bemutató videó itt érhető el:

<https://www.youtube.com/watch?v=UtT5O6eu8HU>

Intézményünk színes és sokoldalú tevékenységeiből származó eredmények rendszeres bemutatásával célunk a nálunk folyó rehabilitációs munka és a felnőtt rehabilitáció valamint a fogyatékossgal élők társadalmi re/integrációjának fontosságának elismertetése szakmai fórumokon, érzékenyítés útján más Intézményekben, nyitott rendezvényeinken.

--- Pályázott ingatlan címe: ---

Margit körút 54.

--- Ingatlan helyrajzi száma: ---

13477/0/A/2

--- Mi az ingatlan jelenlegi funkciója? ---

kereskedelem/üzlet

--- Milyen funkcióval szeretnéd megtölteni az ingatlant? ---

kereskedelem/üzlet

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

Igen

--- A kiválasztott ingatlant megtekintettem ---

Igen

--- Az ingatlan mely tulajdonságai segítenek a koncepció megvalósításában? ---

Az ingatlan Intézményünk közvetlen vonzáskörzetében van, gyalogosan és tömegközlekedéssel egyaránt kerekesszékekkel akadálymentesen néhány perc alatt megközelíthető. Az elképzelt műhely és üzlethelyiség funkciót ellátó helyiségbe az utcáról akadálymentes a bejutás egy alacsony ék bejáratnál történő elhelyezésével, az ingatlanban a mozgás alapvetően akadálymentes, kisebb átalakítással (mosdó, ajtók kiszélesítése) teljesen akadálymentessé tehető.

Az ingatlan kialakítása tökéletesen alkalmas a tervezett látványműhely és a fejlesztő foglalkoztatásban előállított termékek árusítását szolgáló üzlethelyiség számára. Az utcafront felőli előlő nagyobb tér 8-10 fő kézműves, kerámia látvány műhelyének, a kis tér a kemence elhelyezésének és üzletnek adhat helyet.

--- Koncepció leírás ---

Célunk a fejlesztő foglalkoztatás keretében elsősorban a kerámia és egyéb kézműves ajándéktermékek készítését szolgáló, 8-10 főt foglalkoztató műhely valamint a fejlesztő foglalkoztatásban készült termékek, ajándéktárgyak értékesítésének kiszervezése a szóban forgó ingatlanba.

A tervezett „látványműhely és bolt” megvalósításában rejlő lehetőségek:

\* az ellátottak számára a fejlesztő foglalkoztatásban az eddig adott lehetőségek mellett, egy következő lépcsőfok, fejlesztési szint elérése (Már el kell hagyni az intézményt munkavégzés céljából; még az intézmény kötelekeiben, de külső akkreditált vagy nyílt munkaerő piachoz közelítő feltételek mellett végzett munkatevékenység. A munkavégzéshez kapcsolódó készségek, képességek fejlesztésének hatékony színtere ez.)

\* a fejlesztő foglalkoztatásunk műhelyeiben készült piacképes termékek, piacképesebb áron történő eladására állandó felület megteremtése

(ajándékbolt)

\* a társadalmi attitűd formálásban való szerepvállalás olyan módon, hogy:

- felhívjuk a figyelmet a fogyatékossgal élők által végzett értékteremtő munkavégzésre azáltal, hogy a betérő vásárlók egyúttal betekintést nyerhetnek a termékek készítésének folyamatába;
- új lehetőség nyílt akár arra is, hogy heti 1-2 alkalommal 1-2 órában a kézműves-kerámia műhely tevékenységét külső résztvevők számára is megnyissuk a műhelyben dolgozó ellátottakkal való közös kreatív foglalkozásba való bekapcsolódás céljából

--- Milyen gyakorlati eredményeket vársz 1 év múlva a koncepció ingatlanban való megvalósulásától? ---

Az ingatlan további, teljes akadálymentesítése mozgássérültek számára alkalmas mosdó és terek kialakításával.

A kézműves, kerámia látvány műhely és ajándékbolt kialakítása és működtetése.

A Mozgássérült Emberek Integrált Intézménye Budapest fejlesztő foglalkoztatása ismertté válik és annak keretében előállított termékek szélesebb kör számára válnak elérhetővé.

--- Milyen módon illeszkedik tevékenységed/projektod a Margit-negyed koncepciójába? ---

Az Intézményünk által kiszervezni kívánt innovatív tevékenység új szint, sokrétű, egyedi és színvonalas szolgáltatást tesz elérhetővé a kerület központi régiójában.

A látványműhely és ajándékbolt, majd a nyitott, mások számára is elérhető kézműves műhelyek szervezése újabb és újabb látogatók számára válhat vonzóvá.

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

Egyre többek számára válik ismertté, sőt elismertté a kerületben évtizedek óta jelen levő mozgássérült embertársaink által végzett tevékenység, akik nem csupán jelen vannak, de értéket teremtenek, aktívan hozzátesznek a társadalomhoz, a szűkebb és tágabb környezethez.

A fejlesztő foglalkoztatás önkormányzati tulajdonú ingatlanban történő működtetése által a fogyatékossgal-élőkre vonatkozó, helyi szociális közfeladatok ellátása erősödik, szakmai tekintetben színesedik.

A látványműhely és ajándékbolt a társadalmi szemléletformálás hatékony eszközévé válhat.

--- Mik az elképzelések a homlokzati megjelenésre? ---

A homlokzatot nem kívánjuk módosítani.

A kirakatablakok keretének átfestése merülhet fel.

Az utcfronti helyiségek közül baloldalon elhelyezkedő kisebb terület kirakatában a fejlesztő foglalkoztatásban készített, megvásárolható ajándéktárgyak, termékek kerülnek majd kiállításra.

A nagyobb helyiség ablakát egy- egy a helyiséget azonosító kiírás és logó elhelyezésén kívül, az esetleges árnykolás megoldásán túl feltehetően szabadon hagyjuk.

(A pályázat benyújtásig a homlokzati képet és tervrajzot nem bocsátották az Intézmény rendelkezésére.)

--- Milyen módon kívánod az ingatlant átalakítani és berendezni? ---

\* Vizesblokk akadálymentesítése:

- Gipszkarton fal bontása (kb. 8nm falfelület)
- WC csatornára rákötött kézmosó kialakítása
- Kapaszkodók felszerelése

\*Teakonyha kialakítása (annak függvényében, hogy a mosdó átalakítása és a higiéniai előírások ezt hogyan teszik lehetővé)

\*Az utcfronti részen a bal oldali kisebb helyiség:

- Kemence telepítése, ehhez:
  - + Villanszerelési munkálatok
  - + Szükséges szellőzőrendszer kialakítása

-A kirakathoz közelebb eső területen üzlethelyiség kialakítása

\* A bejárathoz közelebb eső területen:

- Beltéri ajtók cseréje (2 db) akadálymentesítés céljából
- Burkolatok pótlása, szőnyegpadló cseréje tisztítható felületre
- Festés
- A helyiségben asztalok elhelyezése a kézműves, kerámia tevékenység végzéséhez

\*Informatikai rendszer és riasztó telepítése

--- Pályázati dokumentumok feltöltése ---

[https://www.margitnegyed.hu/wp-content/uploads/wpforms/1732-bb13a0defb26c5a67bf5774c5eb74004/A-295\\_Mozgasserult-Emberek-Integralt-Intezmenye-Budapest-Alapito-bc85018c3606ac24d8665c68a9a02d02.pdf](https://www.margitnegyed.hu/wp-content/uploads/wpforms/1732-bb13a0defb26c5a67bf5774c5eb74004/A-295_Mozgasserult-Emberek-Integralt-Intezmenye-Budapest-Alapito-bc85018c3606ac24d8665c68a9a02d02.pdf)

--- Field ID #52 ---

<https://www.margitnegyed.hu/wp-content/uploads/wpforms/1732-bb13a0defb26c5a67bf5774c5eb74004/Kerelem-es-nyilatkozat-onkormanyzati-tulajdonu-nem-lakas-celiara-fd1b5950a254be5d288c4a1263572866.pdf>

--- Benyújtás dátuma ---

13/03/2023

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

- 1) A pályázati kiírást elolvastam, értelmeztem, annak feltételeit elfogadom
- 2) Az általam megadott adatok és dokumentumok valósak.
- 3) A jelölőnégyzet bejelölésével kifejezetten hozzájárulok ahhoz, hogy személyes adataimat az Adatkezelő az Adatkezelési Tájékoztatóban meghatározottak szerint a pályázat lebonyolításával összefüggésben kezelje. Továbbá kijelentem, hogy az Adatkezelési Tájékoztató rendelkezéseit megértettem és azokat tudomásul veszem!
- 4) Feltöltöttem a kötelező adatokat, dokumentumokat a megfelelő méretben, formátumban.

[https://www.margitnegyed.hu/wp-content/uploads/wpforms/1732-bb13a0defb26c5a67bf5774c5eb74004/A-295\\_Mozgasserult-Emberek-Integralt-Intezmenye-Budapest-Alapito-bc85018c3606ac24d8665c68a9a02d02.pdf](https://www.margitnegyed.hu/wp-content/uploads/wpforms/1732-bb13a0defb26c5a67bf5774c5eb74004/A-295_Mozgasserult-Emberek-Integralt-Intezmenye-Budapest-Alapito-bc85018c3606ac24d8665c68a9a02d02.pdf)



Okirat száma: A-333-1/2023

MÁK K-TÖRZS DHSZ Bélyegző

## Alapító okirat

módosításokkal egységes szerkezetbe foglalva

Az államháztartásról szóló 2011. évi CXCV. törvény 8/A. §-a alapján a Mozgássérült Emberek Integrált Intézménye Budapest alapító okiratát a következők szerint adom ki:

### 1. A költségvetési szerv megnevezése, székhelye, telephelye

1.1. A költségvetési szerv

1.1.1. megnevezése: Mozgássérült Emberek Integrált Intézménye Budapest

1.2. A költségvetési szerv

1.2.1. székhelye: 1022 Budapest, Marczibányi tér 3.

### 2. A költségvetési szerv alapításával és megszűnésével összefüggő rendelkezések

2.1. A költségvetési szerv alapításának dátuma: 1988. 01. 01.

2.2. A költségvetési szerv jogelőd költségvetési szervének

	megnevezése	székhelye
1	Szociális Intézetek Központja	1146 Budapest, Május 1. utca 21.

### 3. A költségvetési szerv irányítása, felügyelete

3.1. A költségvetési szerv irányító szervének

3.1.1. megnevezése: Belügyminisztérium

3.1.2. székhelye: 1051 Budapest, József Attila utca 2-4.

3.2. A költségvetési szerv fenntartójának

3.2.1. megnevezése: Szociális és Gyermekvédelmi Főigazgatóság

3.2.2. székhelye: 1132 Budapest, Visegrádi utca 49.

3.3. A költségvetési szerv tekintetében középírányító szervre átruházott irányítási hatáskörök esetén



- 3.3.1. a középírányító szerv megnevezése, székhelye:  
Szociális és Gyermekvédelmi Főigazgatóság, 1132 Budapest, Visegrádi utca 49.
- 3.3.2. átruházott irányítási hatáskörök:  
Az államháztartásról szóló 2011. évi CXCV. törvény (a továbbiakban: Áht.) 9. § c), g) és i) pontjaiban meghatározott irányítói jogkörök.
- 3.3.3. a középírányító szervet kijelölő törvény, kormányrendelet megjelölése: a Szociális és Gyermekvédelmi Főigazgatóságról szóló 316/2012. (XI. 13.) Korm. rendelet
- 3.4. A költségvetési szerv tekintetében nem középírányító szervre átruházott irányítási hatáskörök esetén

	az irányítási hatáskör átruházásáról rendelkező törvény, kormányrendelet megjelölése	az irányítási hatáskör gyakorlójának megnevezése, székhelye	ügycsoportok	az átruházott irányítási hatáskörök
1	a szociális igazgatásról és szociális ellátásokról szóló 1993. évi III. törvény (a továbbiakban: Szt.)	Szociális és Gyermekvédelmi Főigazgatóság 1132 Budapest, Visegrádi utca 49.	az Szt.-ben meghatározott ügycsoportok	Az Áht. 9.§ e) és f) pontja

#### 4. A költségvetési szerv tevékenysége

- 4.1. A költségvetési szerv közfeladata:  
Az Szt. szerinti személyes gondoskodás keretébe tartozó alapszolgáltatások és szakosított szociális ellátás biztosítása.

- 4.2. A költségvetési szerv főtevékenységének államháztartási szakágazati besorolása:

	szakágazat száma	szakágazat megnevezése
1	873000	Idősek, fogyatékosok bentlakásos ellátása

- 4.3. A költségvetési szerv alaptevékenysége:

- 4.3.1. ápoló-gondozó intézményi ellátás nyújtása súlyos fokban mozgássérült emberek számára, az ellátást igénybe vevő teljes körű ellátása, ápolása-gondozása
- 4.3.2. rehabilitációs intézményi ellátás biztosítása azon mozgássérült személyeknek, akiknek társadalmi integrációjához komplex rehabilitációs szolgáltatás igénybevétele szükséges, mely más intézményi keretek között nem biztosítható; az ellátott lakók önálló életvitelre történő felkészítése, családi és lakóhelyi környezetbe történő visszatérésének előkészítése, utógondozás megszervezése
- 4.3.3. fogyatékos személyek részére támogatott lakhatás keretében lakhatási szolgáltatás, az önálló életvitel fenntartása, segítése érdekében végzett mentálhigiénés, a szociális munka körébe tartozó esetvitel, a közszolgáltatások és a társadalmi életben való részvételt segítő más szolgáltatások igénybevételeben való segítségnyújtás; a komplex szükségletfelmérés alapján: készségfejlesztés, tanácsadás, háztartási vagy háztartást pótló segítségnyújtás, pedagógiai, gyógypedagógiai segítségnyújtás biztosítása a támogatott lakhatás részeként vagy saját fenntartásában álló szociális szolgáltatások részeként, illetve szociális szolgáltatást nyújtó szolgáltatóval kötött megállapodás alapján

- 4.3.4. nappali ellátás biztosítása: a saját otthonában élő, önmagáról való gondoskodásra részben képes vagy önellátásra nem képes, de felügyeletre szoruló fogyatékos személy intézményi napközbeni ellátása
- 4.3.5. szociális foglalkoztatás szervezése a fogyatékos emberek munkaerő-piaci esélyeinek növelése érdekében, fejlesztő foglalkoztatás az intézmény által nyújtott szolgáltatás szervezésével
- 4.3.6. támogató technológiai segéd- és sporteszközök javítása, karbantartása, átalakítása, FNO felmérés, tanácsadás és életvitelt segítő eszközök bérlete (Guruló Műhelyhálózat)

4.4. A költségvetési szerv alaptevékenységének kormányzati funkció szerinti megjelölése:

	kormányzati funkciószám	kormányzati funkció megnevezése
1	101211	Fogyatékossgal élők tartós bentlakásos ellátása
2	101212	Fogyatékossgal élők rehabilitációs célú bentlakásos ellátása
3	101214	Támogatott lakhatás fogyatékos személyek részére
4	101221	Fogyatékossgal élők nappali ellátása
5	107030	Szociális foglalkoztatás, fejlesztő foglalkoztatás

4.5. A költségvetési szerv illetékessége, működési területe: országos

4.6. A költségvetési szerv vállalkozási tevékenységének felső határa:

A vállalkozási tevékenység mértéke nem haladhatja meg a költségvetési szerv módosított kiadási előirányzatának a 20%-át.

## 5. A költségvetési szerv szervezete és működése

5.1. A költségvetési szerv vezetőjének megbízási rendje:

A költségvetési szerv vezetőjét a Szociális és Gyermekvédelmi Főigazgatóságról szóló 316/2012. (XI. 13.) Korm. rendelet 3. § (2) bekezdés d) pontja alapján a Szociális és Gyermekvédelmi Főigazgatóság Főigazgatója középirányítói hatáskörében eljárva a közalkalmazottak jogállásáról szóló 1992. évi XXXIII. törvényben foglaltak szerint előkészített pályázat útján, legfeljebb 5 év határozott időtartamra bízza meg, kinevezi, felmenti, megbízását visszavonja, az egyéb munkáltatói jogokat a Szociális és Gyermekvédelmi Főigazgatóság Szervezeti és Működési Szabályzatában foglaltak alapján a Kirendeltség igazgatója gyakorolja.

5.2. A költségvetési szervnél alkalmazásban álló személyek jogviszonya:

	foglalkoztatási jogviszony	jogviszonyt szabályozó jogszabály
1	közalkalmazotti jogviszony	A közalkalmazottak jogállásáról szóló 1992. évi XXXIII. törvény
2	munkaviszony	A munka törvénykönyvről szóló 2012. évi I. törvény
3	megbízási jogviszony	A Polgári törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény

## ZÁRADÉK

Az államháztartásról szóló törvény végrehajtásáról szóló 368/2011. (XII. 31.) Korm. rendelet 5. § (4) bekezdése alapján a Magyar Államkincstár nevében igazolom, hogy jelen alapító okirat módosításokkal egységes szerkezetbe foglalt szövege megfelel az alapító okiratnak a MOZGÁSSÉRÜLT EMBEREK INTEGRÁLT INTÉZMÉNYE BUDAPEST 2023. február 20. napján kelt, 2023. február 28. napjától alkalmazandó A-333-1/2023/M okiratszámú módosító okirattal végrehajtott módosítása szerinti tartalmának.

Kelt: Budapest, 2023. február 28.

2023. APR. 28.

Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat  
Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság  
5/2023.

XV/73-

E R

Részlet

**KIVONAT**  
**Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat**  
**Gazdasági és Tulajdonosi Bizottságának**  
**2023. április 24-i rendes ülésén készült jegyzőkönyvéből**

**Napirend 9. pont**

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

**Előterjesztő:**

Gazdasági Igazgatóság, Vagyonhasznosítási és Ingatlan-nyilvántartási Osztály  
Annus Béláné gazdasági igazgató

**Budapest Főváros II. Ker. Önkormányzat Gazdasági és**  
**Tulajdonosi Bizottságának 108/2023.(IV.24.) határozata**

A Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság úgy dönt, hogy a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat a tulajdonában álló, Budapest II. kerület, belterület 13684/0/A/4 hrsz.-on nyilvántartott, természetben 1024 Budapest Margit körút 54. alatt található, 106 m<sup>2</sup> területű, üzlethelyiség megnevezésű ingatlant a **Mozgássérült Emberek Integrált Intézménye** (székhely: 1022 Budapest, Marczibányi tér 3., Törzskönyvi azonosító szám (PIR): 324041, adószám: 15324047-2-41, Államháztartási egységi azonosító (ÁHTI): 035235, képviseli: Fóris Johanna Zsuzsanna) részére – a Margit-negyed Döntés-előkészítő és Tanácsadó Testület javaslatát figyelembe véve – **látványműhely, nappali foglalkoztató, ajándékbolt 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, továbbá a 34/2004.(X.13.) önkormányzati rendelet 40. § (3) bekezdése alapján a szerződés megkötésekor a **Mozgássérült Emberek Integrált Intézményének** 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 2022. december 30-án elkészített értébecslés alapján a 34/2004.(X.13.) önkormányzati rendelet rendelkezései szerint: **378.000,- Ft + a mindenkor hatályos jogszabályok szerinti ÁFA/hó, valamint a bérlet terhelő a mindenkori közös költség és a használattal együtt járó 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 bérlő és a bérbeadó közötti elszámolást követően visszajár. A bérbeadó az óvadék összege után kamatot nem fizet."*

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

Amennyiben a Mozgássérült Emberek Integrált Intézménye a helyiségbérleti szerződést a határozat kézhezvételétől számított 60 napon belül nem köti meg, úgy a jelen határozat a határidő leteltét követő napon minden további jogcselekmény nélkül hatályát veszti.

A helyiséget az Önkormányzat 2023. május 31. napjáig kulturális programok megvalósítására hasznosítja, emiatt a Mozgássérült Emberek Integrált Intézménye a bérleti szerződés megkötését követően az ingatlant leghamarabb 2023. június 1. napjától veheti birtokba.

A Bizottság a Polgármester és a Jegyző útján felkéri Annus Bélánét, a Gazdasági Igazgatóság igazgatóját, hogy tegye meg a szükséges intézkedéseket.

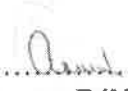
**Felelős:** Polgármester útján Annus Béláné igazgató

**Határidő:** 90 nap

(7 bizottsági tag van jelen, 7 igen, 0 nem, 0 tartózkodás)

Budapest, 2023. április 26.

Dr. Szalai Tibor Jegyző megbízásából

  
.....  
**Annus Béláné**  
gazdasági igazgató



MOZGÁSSÉRÜLT EMBEREK INTEGRÁLT INTÉZMÉNYE BUDAPEST  
1024 Budapest, Margit körút 54. sz.  
Tel: 061 2124 595 (10 vonal) www.moe.hu

2023 MÁJ 31.

36048

Ikt.sz: 90131-G/779-1/2023

**Budapest II. kerületi Polgármesteri Hivatal  
Gazdasági Igazgatóság**

**Annus Béláné Igazgató Asszony részére**

Hivatkozott ügyiratszám: **XV/79-6/2023**

Budapest

Pf. 21.

1 2 7 7

2023 MÁJ 31.

XV/79-6

BA

Bánai Szilárd

Tisztelt Igazgató Asszony!

Örömmel értesültünk a Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság 108/2023 (IV.24.) számú, 2023. 05. 17. napján kézhez vett határozatáról, melyben döntés született a Budapest II. kerület, belterület 13684/0/A/4 hrsz.-on nyilvántartott, természetben a 1024 Budapest, Margit körút 54. szám alatti üzlethelyiség intézményünk részére történő bérbeadásról.

Elköteleztük magunkat abban, hogy az érintett ingatlanban a beadott pályázatnak megfelelően mozgássérültek részvételével látványműhelyt, nappali foglalkoztatót és ajándékboltot alakítson ki. Ahogyan az a pályázatban is jelzésre került, intézményünk állami költségvetésből gazdálkodik és egyetlen szolgáltatása sem profitorientált, beleértve a leendő látványműhelyt és ajándékboltot is. Ugyanakkor állami, valamint önkormányzati közfeladatot is ellátunk.

Fentiekre hivatkozva szeretnénk lehetőséget kérni egy egyeztetésre a határozatban megállapított óvadék és bérleti díj összegéről, egy esetleges megállapodásról, tekintettel arra, hogy a helyiség piaci alapon történő bérlése az intézmény költségvetését elnehezítené, s ilyen módon a pályázatban foglalt cél megvalósulását veszélyeztetné.

Budapest, 2023. 05. 25.

Bízva az együttműködés lehetőségében, köszönettel és tisztelettel,

Fóris Johanna  
Igazgató



5. sz. melléklet

40293 80

2023 JÚN 15.



Mozgássérült Emberek Integrált Intézménye Budapest  
(továbbiakban: Intézmény)  
1277 Budapest, Pf. 21.  
Tel.: 06/214/9999 Fax: 06/214/9999

**Budapest II. kerületi Polgármesteri Hivatal**

1277 Budapest, Pf. 21.

Berg.Daniel@masodikkerulet.hu

Ikt.sz.: 90131-G/779-4/2023

Tárgy: Bérleti díj mérséklése iránti kérelem

Melléklet: 1 pld

2023 JÚN 15.

Kapcs. Végzet.

Hivatkozott ügyiratszám: **XV/79-6/2023**

2023 JÚN 15.

**Berg Dániel Alpolgármester Úr részére**

XV/79-9 szám  
Előzetes: Barna

Tisztelt Alpolgármester Úr!

A Mozgássérült Emberek Integrált Intézménye Budapest (továbbiakban: intézmény) 2023. márciusában pályázatot nyújtott be a Margit-negyed Döntés-előkészítő és Tanácsadó Testület felé, amelynek tárgya a Budapest II. kerület, belterület 13684/0/A/4 hrsz.-on nyilvántartott, természetben 1024 Budapest, Margit körút 54. szám alatti üzlethelyiség bérbevételi kérelme volt.

A Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság 108/2023 (IV.24.) számú határozatában döntött a helyiség intézményünk részére történő bérbeadásról. Azonban a határozatban megállapított bérleti díj összegének megfizetése mellett (a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat 309-31 5/2020.(X.29.) és a 357/2020.(XI.30.) Képviselő-testületi határozata, valamint az Immowell 2002. Kft. által 2022. december 30-án elkészített értékbecsülés alapján a 34/2004.(X.13.) önkormányzati rendelet rendelkezései szerint: 378.000,- Ft + a mindenkor hatályos jogszabályok szerinti ÁFA/hó) a szerződéskötést az intézmény nem tudja vállalni.

Ugyanakkor intézményünk a korábban benyújtott pályázatot és bérbevételi kérelmet fenn kívánja tartani azzal, hogy a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23. § (5) bekezdése alapján, feladatellátási megállapodás megkötésére kerül sor.

A feladatellátási szerződéshez alapul szolgálhat, hogy az intézmény a hivatkozott jogszabály értelmében szociális szolgáltatást és ellátást biztosít. A bérbe venni kívánt helyiségben a szociális igazgatásról és szociális ellátásokról szóló 1993. évi törvény 99/B § szerinti fejlesztő foglalkoztatás és ahhoz szorosan kapcsolódó tevékenység megvalósítását tervezzük.

Feladatellátási megállapodás nyomán az önkormányzati rendelet szerint meghatározott, fentebb hivatkozott bérleti díj 60 %-ban történő mérséklése, valamint az értéknövelő beruházás, a megállapított térítési díj 50%-ig terjedő beszámítása mellett, vagyis összességében a bérleti díj átmeneti 20%-ban történő megfizetése mellett tudjuk a helyiség bérbevételét, ezáltal az előzőleg benyújtott pályázatban meghatározott célt megvalósítani.

Előzetes felméréseink szerint hozzávetőleg 5.000.000,- Ft értékben terület sor, elsősorban az akadálymentesítést szolgáló beruházásra az ingatlanban.

Az önkormányzati tulajdonú, nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbevételére irányuló korábban benyújtott és kapcsolódó nyilatkozatok, levelem mellékletét képezik.

A korábban benyújtott pályázatban foglaltakat – az ingatlanban történő műszaki átalakítások, beruházások vonatkozásában alkalmazkodva az építésügyi és katasztrófavédelmi előírásokhoz - az intézmény fenn kívánja tartani.

Bízva kérelmem kedvező elbírálásban, köszönettel és tisztelettel,

Budapest, 2023. 06. 13.





90131-A / 340 / 2023

## KÉRELEM

Önkormányzati tulajdonú, nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbevételére

### I. Kérelmező adatai (a vonatkozó részt kérjük kitölteni)

Természetes személy kérelmező	Jogi személy/egyéni vállalkozó kérelmező
Név:	Cégnév/egyéni vállalkozó neve: Mozgássérült Emberek Integrált Intézménye Budapest
Lakcím:	Székhely: 1022 Budapest, Marczibányi tér 3.
Levelezési cím:	Cégjegyzékszám: (Alapító okirat szám): A-333-I/2 0
Telefonszám:	Adószám: 15324047-2-41
E-mail cím:	Képviselő neve: Fóris Johanna Zsuzsanna
	Telefonszám: +36 20 501 1341; +36 20 928 9564
	E-mail cím: utkarsag@merck.hu; foris.johanna@merck.hu

### II. Nem lakás céljára szolgáló helyiség adatai

Cím:	1024 Budapest, Margit körút 54.
Helyrajzi szám:	13477/0/A/2

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

Célunk, hogy a Mozgássérült Emberek Integrált Intézménye Budapest fejlesztő foglalkoztatása keretében, az intézménnyel szociális ellátási jogviszonyban álló mozgássérült foglalkoztatottjaink tevékenységi körei közül, elsősorban a kerámia és egyéb kézműves ajándéktermékek készítését (8-10 fő bevonásával), valamint a fejlesztő foglalkoztatásban készült termékek, ajándéktárgyak értékesítését valósítsuk meg az ingatlanban.

Az ingatlan tehát műhelyként és üzletként egyaránt funkcionálna.

A műhely elsősorban a fejlesztő foglalkoztatásban részt vevők foglalkoztatására működtetnénk, ugyanakkor idővel lehetőséget biztosítanánk arra, hogy igény szerint, de legfeljebb heti 1-2 alkalommal 1-2 órában a kézműves- kerámia műhely tevékenységét külső résztvevők számára is megnyissuk, a műhelyben dolgozó ellátottakkal való közös, kreatív foglalkozásba való bekapcsolódás céljából.

A hely nyitvatartási ideje hétköznapi napokon hozzávetőleg 7:30 – 17:00 óra között, amennyiben külső résztvevők számára kerül közös műhely tevékenység megszervezésre, úgy alkalmazkodva a közös időkeretekhez, a nyitvatartási idő hosszabbodhat.

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

A Mozgássérült Emberek Integrált Intézménye Budapest (fenntartó: Szociális és Gyermekvédelmi Főigazgatóság 1132 Budapest, Visegrádi u. 49.), a szociális igazgatásról és szociális ellátásokról szóló 1993. évi III. törvényben meghatározott szociális szolgáltatásokat biztosító állami fenntartású, de az alapellátás körébe tartozó, ezáltal önkormányzati feladatot is ellátó, több évtizedes múlttal rendelkező, országos hatáskörű, integrált intézmény:

- **Szakosított szolgáltatások:**
  - Fogyatékos személyek ápolást-gondozást nyújtó otthona
  - Fogyatékos személyek rehabilitációs intézménye
  - Támogatott lakhatások
- **Alapszolgáltatás:**
  - Fogyatékos személyek nappali ellátása
- **Fejlesztő foglalkoztatás**
- **Guruló műhely és logisztikai központ hálózat**

Az intézmény bővebb bemutatását a kitöltött pályázati adatlap tartalmazza.

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

Dátum: Budapest 2023.03.13

Aláírás



Ikt. szám: 9031-A/340-1/2023

Tárgy: Nyilatkozat megpályázott ingatlan  
rendeletetési módjának megváltoztatásával  
kapcsolatban

## NYILATKOZAT

Alulírott Fóris Johanna Zsuzsanna (an.: Erdélyi Johanna Erzsébet; sz.: Pécs, 1981.07.03.), mint a Mozgássérült Emberek Integrált Intézménye Budapest (továbbiakban: Intézmény) képviselőjére jogosult személy, tudomásul veszem, hogy az Intézmény által megpályázni kívánt Budapest Főváros II. kerület Önkormányzata tulajdonában álló, 1024 Budapest, Margit körút 54. szám alatti, 113477/0/A/2 helyrajzi számú ingatlan bérbevétele esetén, amennyiben a folytatni kívánt tevékenység nem felel meg a helyiség ingatlan-nyilvántartási megnevezésének, akkor ebben az esetben az ingatlan rendeltetési módjának megváltoztatása szükséges, ami a településképi védelmről szóló 45/2017.(XII.20.) önkormányzati rendelet szerinti településképi bejelentési eljáráshoz kötött.

Budapest, 2023. március 13.

Fóris Johanna  
igazgató



## Jegyzőkönyv

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

2023. június 14-én, 15 óra 00 perckor megtartott **rendes** ülésén.

**Helyszín:** II. kerületi önkormányzat (1024. Mechwart liget 1.) földszinti kis tárgyalója.

### Jelen vannak:

<b>Berg Dániel</b>	a bizottság elnöke, alpolgármester
<b>Besenyi Zsófia</b>	a bizottság tagja, önkormányzati képviselő
<b>dr. Biró Zsolt</b>	a bizottság tagja, önkormányzati képviselő
<b>Dévényi Tamás</b>	a bizottság tagja, szakmai partner
<b>Ongjerth Dániel</b>	a bizottság tagja, szakmai partner
<b>dr. Tas Krisztián</b>	a bizottság tagja, szakmai partner
<b>Vámos Ágnes</b>	a bizottság tagja, szakmai partner

### Meghívottként részt vesz:

<b>Bakos-Pálincás Judit</b>	projekt referens, a MN projekt operatív vezetője
-----------------------------	--

**Berg Dániel a testület elnöke határozatképesnek ítélte az ülést, ezért 16 óra 01 perckor megnyitotta azt.**

**Az elnök javaslatot tett, hogy dr. Tas Krisztián legyen az ülés jegyzőkönyvének hitelesítője.**

**A testület a jegyzőkönyv hitelesítőjének dr. Tas Krisztiánt egyhangúlag (hét igen) megszavazta.**

Berg Dániel a testület elnöke javaslatot tett a napirendi pontok esetében a napirend egy újabb ponttal való bővítésére a Merek kérelme kapcsán.

**A résztvevő tagok egyhangúan, hét igennel megszavazták a napirend bővítését.**

**Berg Dániel ismerteti az első számú napirendi pontot.**

### **I. napirendi pont: Margit-negyed Nappali programsorozat beszámolója**

**Bakos-Pálincás Judit:** Szeretném röviden összefoglalni a májusban működő Nappali közösségi terünk történéseit.

Először is ez egy megüresedett ingatlan volt, viszonylag későn, március-áprilisban derült ki, hogy a galéria mégsem kívánja megkötni a szerződést és lehetőségünk lesz ezen a helyszínen a tavaly oly népszerű eseményt ismét megtartani. A tervezésre és kivitelzésre nem volt több, mint egy hónapunk.

Nagyon nagy előny volt, hogy nem kellett jelentősebb felújítás, átalakítás, a tavalyi elképzelés alapján alakítottuk ki idén is a helyet. A nagytakarításon kívül nem kellett ráköltönnünk semmit. A bútorokat felajánlásból kaptuk a Kult Kft-től, a Proton Cinemától, a könyveket a Gyarmati Dezső Uszodától, a virágokat és a dekorációk többségét közösségi felajánlásból.

Néhány szóban a megvalósult programjainkról: keddenként kultúrkeddjeink voltak (kerekasztalbeszélgetések, helytörténeti séta, színházi előadás), rengeteg programunk volt ami egészségtudatot és a sportos életmódot kívánta népszerűsíteni (egészségtudatos előadások, FittPont, szabadtéri játékok az Erődtérrel, minden szerda este jóga, szenior örömtánc) továbbá nagy hangsúlyt fektettünk arra, hogy kimondottan anyáknak, nőknek szóló előadások, kerekasztalbeszélgetések is legyenek.

Közösségépítő, szórakoztató programok voltak péntek esténként (kvíz est, társasjáték est), kézműves workshopok, mint a horgoló workshop, vagy a papírmerítés a Bolygóval együttműködésben. Tematikus hétvégi programok a fenntarthatóság jegyében zajlottak (anyawellness, zöld város, divat, gasztronómia). Minden programunk teltházzal ment, nagyon nagy volt az érdeklődés.

Május 2-án egy sajtónak tartott bejárással majd egy sajtóreggelivel nyitott a Nappali. Több helyi szereplővel is együttműködtünk (Jurányi, Képező, Erődtér, Vizivárosi Közösségi Tér, Bolygó, Habitat), amire nagyon büszkéek vagyunk. Célunk volt egy közvetlenebb felület kialakítása a kapcsolódásra, a figyelemfelhívás, a közösségépítés, az, hogy a Margit-negyed szereplői jobban megismerjék egymást, az igények, ötletek jobb és hatékonyabb megismerése, együttműködések erősítése. Ez véleményem szerint maximálisan megvalósult. Szeretnék még két programot kiemelni. Nagyon nagy népszerűségnek örvendett a TársasHÁZ jogász és számvizsgáló szemmel történő előadás/képzés, hasonló programot a résztvevők rendszeresen szeretnék látni a jövőben. A másik Őrsi Gergely polgármester, Balogh Samu főpolgármesteri kabinetvezető, Vitézy Dávid közlekedési szakértő és a Bodor Ádám, a BKK mobilitásfejlesztési igazgatójának részvételével megvalósuló közlekedési kerekasztalbeszélgetés volt, amely iránt nagyon nagy volt a sajtó érdeklődése.

A Nappali idejében a Dugattyús-ház kirakataiban egy pop-up kiállítást valósítottunk meg a Fonalgerillák segítségével, egy horgolt Nappali kapott helyet a kirakatokban, ennek is nagyon-nagy sikere volt. Illetve a Nappali idejében II. kerületi általános iskolák alsó tagozatának pályázatot hirdettünk, hogy részt vehetnek egy művészeti érzékenyítő foglalkozáson, nagyon sok iskola érdeklődött a program iránt, végül a Filler és a Szabó Lőrinc iskola osztályai voltak a Nappaliban ezen a foglalkozáson. Nagyon pozitív visszajelzéseket kaptunk ezekről a foglalkozásokról is az iskolák részéről.

A Nappali idejében sok újságcikk, és médiamegjelenésünk volt. A helyi vállalkozásokat sikerült bevonnunk, sok szolgáltató a programjainkon eleve a kerületben dolgozik, ezen kívül helyi kisvállalkozások térítésmentesen járultak hozzá a Nappali idejében az egyes programjaink étel és italkínálatához. Egy sikeres hónapot tudhatunk magunk mögött.

**Berg Dániel:** Nagyon köszönjük a sok munkát a kerület nevében. Ez ugye tájékoztatás jellegű volt ez a napirendi pont. Van-e esetleg kérdés?

**Dévényi Tamás:** Már az első után egyértelmű volt, hogy lenne rá igény, hogy ez folyamatos legyen. Hogy látjátok az önkormányzat lehetőségeit, lehet-e ebből rendszert csinálni, lehet-e sűrűbben létrehozni? Ha ez tényleg elindul, akkor persze nem tudni, hogy erre 3 hónap után is ugyanakkora érdeklődés lenne-e, de nagyon jó lenne, ha ez nem csak évente egyszer lenne.

**Berg Dániel:** Tényleg jó lenne, de ebben az ingatlanban ez biztosan az utolsó volt, mert ezt az ingatlant a MEREK megpályázta és támogatást is nyert. Judit, javíts ki, ha tévedek, hogy van szándék, hogy egy állandóbb jelenléte legyen a Nappalinak.

**Bakos-Pálincás Judit:** Szándék van rá. Ugye ez nehéz kérdés, hogy egy zárt helyiségben van-e erre igény például nyáron? Én azt gondolom, hogy ez most májusban volt, egy hűvös májusban, és jól működött, de én úgy gondolom nyáron, egy ilyen zárt (udvar és kertkapcsolat nélküli helyiség) nem tud ugyanilyen sikeresen működni. Én azt gondolom, hogy a tavaszi és az őszi időszak az, amikor ez meg tud valósulni egy ilyen helyszínen. De a másik, hogy nincs ilyen jó állapotú ingatlanunk. Ugye ebben

most nem újítottunk fel semmit, nem festettünk, megkaptuk ingyen a bútorokat, és egy nagytakarítás után egy nap alatt be tudtunk költözni. Ilyen másik ingatlanunk jelenleg nincs.

**dr. Biró Zsolt:** Szerintem ennek így van értelme, időszaki hasznosítás, az önkormányzat hasznosítja, szerintem nagyobb érdeklődés van, ha valami nem állandó, megszokják az emberek és akkor erősen hanyatlik az érdeklődés, ráadásul, ha egy kicsi erőforrás van rá, akkor más ingatlant is takarosabbá lehet tenni, és változtatni ezt a helyszínt, ahol megjelenik ez a program és bevezetni más ingatlanokat is. Azon is el lehet gondolkodni, hogy már kiadott helyiségekben forgószínpadszerűen ezt az eseményt megszervezni

**Bakos-Pálinkás Judit:** Ezt is megfontoljuk, hogy a Nappalit változatos helyszínen tartsuk.

**Berg Dániel lezárja az I. napirendi pontot és áttér a következőre.**

## **II. napirendi pont: Kerület Napja Program tájékoztatás**

**Bakos-Pálinkás Judit:** Most lesz a Kerület Napja hétvégén, és kaptunk, mint Margit-negyed bemutatkozási lehetőséget. Egy külön sátrat kaptunk, nem nagyszínpadi jelenlét, mert nincs saját performanszuk. Kint leszünk szórólapokkal, roll-up-pal, programajánlókkal. Megkerestük a Margit-negyed jelenlegi bérlőt is, nagy volt az érdeklődés, többen hoznak szórólapot, programajánlót, és olyan is van, aki programmal jönne ki a MN sátrába, én egyelőre háromról tudok, Start Galéria, Bán Ági, és a Török utca 1-be költöző színház is jelezte, hogy szeretnének bemutatkozni, ők délután háromtól négyig például egy felolvasó délutánnal készülnek. Színvonalas lesz a MN sátra, várunk Titeket is szeretettel, szombaton leszünk ott 10-től délután 6-ig,

**dr. Biró Zsolt:** Török utca 1. Ők már be is költöztek?

**Bakos-Pálinkás Judit:** Nekik pont most délután 15 órától van egy nyilvános sajtóbemutatkozás, hogy szeretnék ezt a közösség erejével felújítani.

**dr. Biró Zsolt:** van elfogadott GTB felújítási terv. A közösség ereje mindig nagyon jó dolog, de mind a kivitelezésben, mind a bontásban is szakszerű és biztonságos kell, hogy legyen. Ha marketing az rendben, de szabályos legyen.

**Bakos-Pálinkás Judit:** Természetesen marketing érték, elsősorban.

**Berg Dániel lezárja a II. napirendi pontot és áttér a következőre.**

## **III. napirendi pont: Beérkezett bérbevételi kérelmek vizsgálata, javaslatlattétel**

### **A. 1027, Budapest, Margit körút 56. (13685/0/A/2)**

**i. Noreality Kft**

**ii. Leidál András**

**Berg Dániel:** Elsőként a Margit körút 56. szám alatti ingatlan iránti kérelmek, Noreality Kft, egy antikvárium és Leidál András egy vintage bolt iránti kérelemmel. Polgármester úrral régóta beszélünk egy könyvesboltról a körúton, hogy ez nagyon hiányzik a körútról és örömmel támogatnánk az antikváriumot, főleg, hogy az úriember már sok éve a kerületben dolgozik és tudomásom szerint Magyarország egyik legnagyobb antikvárium üzletével rendelkezik, és minőségi szolgáltatást nyújt.

**dr. Tas Krisztián:** Néhány kiegészítő információ. Az antikváriusról azt kell tudni, hogy nekik az Erőd utcában van az AlHely nevű, az ország 6. legnagyobb könyvkészletével rendelkező, több mint 600 nm-es, több évtizede működő antikváriuma. Ezzel a hellyel az az elképzelése, kihasználva a hely láthatóságát, a kínálatuk csúcsát szeretnék itt bemutatni, illetve értékesebb tételeknél könyvárveréseket, könyvbemutatókat, felolvasó/irodalmi programokban gondolkodnak, állandó nyitva tartás mellett a közeli helyükkel a szinergiát kihasználva gondolkodnak nyitni. A vintage boltról túl sokat nem tudok, azon kívül, hogy az úriembernek van már a belvárosban egy hasonló profilú üzlete, azt szeretné átköltöztetni. Még annyi információ, hogy az antikvitás régóta működik a kerületben, komoly múltú, 10-12 embert foglalkoztat állandó jelleggel, gazdasági adatai elérhetőek az internetes cégadatbázisban, eredményes, nyereséges cégről van szó.

**dr. Biró Zsolt:** Kettéválasztanám az észrevételemet. Egy kemény kritika, hogy nem láttuk ezt a helyiséget. Én magam még jártam ott vegyes bolt korában, de nem ismerjük mostani állapotában a helyiséget. Mi egy szakértői testület vagyunk, elvárható egy szakértői testületi véleményformálásnál, hogy ismerjük azt, amiről véleményt formáljuk. Ezt már Györgyi felvette korábbi ülésen, hogy megismerjük a döntés előtt a helyiséget, ez alap kellene, hogy legyen, hogy ha van egy kérelem, akkor ezt ki kellene küldeni, hogy ebben az időpontban lehet jönni megnézni. Akár az ülés előtt. 10-ből 8-at már láttunk korábban, szóval nem arról van szó, hogy be kell járni a negyedbe. Volt korábban is ilyen bejárás, ha valaki nem tud részt venni, az az ő hibája, megpróbál akkor máshogy utánajárni. Kérem, hogy ez 3 év után következetesen legyen megszervezve. Legyen erre lehetőség szervezetten.

**Berg Dániel:** Továbbítjuk ezt a Városfejlesztő Zrt-nek, akinél a kulcsok vannak. Köszönjük.

**dr. Biró Zsolt:** A másik, hogy elfogult vagyok az antikváriumokkal kapcsolatban. Nyilván ez egy nagyon kicsi helység, az antikvárium egy másik műfaj, mint a klasszik könyvesbolt. Az utolsó mohikán az Anima a Széll Kálmán terén. Lényeg, hogy ez egy jó dolog, mert kerületi, helyi, aki itt van már és régóta itt működik, szakmai múltja is van, én ezért is az antikváriumot támogatnám.

**Dévényi Tamás:** én megnéztem a vintage boltosnak a helyét, ami nem tudom mikor zárt be (talán covid alatt), az az üzlet semmi jóval nem kecsegtet minket. Teljesen egyetértek Zsolttal, ilyen többet ne legyen, kérem szépen, hogy nem láttuk a helyiséget. Ez egyetlen egy helyiség, amit meg kell nézni. E a helység egy kellemetlen galériával van kettéosztva, még az is elképzelhető, hogy ha van egy ilyen nagy raktár itt, akkor a galériát vissza lehetne bontani (legalább részben) és akkor sokkal normálisabb helyzet alakulhat ki, ezen kívül van egy wc, de ehhez be kell menni az udvarba sok lépcsőn keresztül, vagyis ez egy olyan funkcióra jó, ahol a vendég nem akar wc-re menni. Köszönöm. Én az antikváriumot fogom támogatni.

**dr. Tas Krisztián:** Megtekintéssel kapcsolatos felvetésekre reagálnék: nem szerencsés, ha mi ajánlunk időpontot, de Ti nem tudtok eljönni. valamilyen módon össze kellene gyűjteni, hogy ki melyik ingatlant nem látta. Én fejből ezt nem tudom. Judit többször is jelezte, hogy mely ingatlanokat nem látta és vele úgy oldottuk meg, hogy jött ő is, amikor valakinek megmutattam az adott ingatlant, és egy körben meg tudtuk csinálni a dolgokat, én ezt fel tudom most is ajánlani.

**dr. Biró Zsolt:** Ez egy éve zárt be ez a helyiség, azóta itt nem volt bejárás. A projekt iroda erre jó lenne, hogy figyeljen, hogy mely helyiségeket járta be a csapat korábban, és amit nem, oda megszervezzen egy megnézést. Ez egy szervezési kérdés, a projekt csapat kezébe helyezném.

**Besenyi Zsófia:** Egyetértek Zsolttal, jeleztem is előre, Krisztiánnak. A mai tárgyalandó helyiség közül a Margit körút 56. az érdekes, a Margit 22-ben jártunk, a többi raktár. Visszatérve a kérelmekre, én az antikváriumot támogatom, ahogy elhangzott most is működő, az Erőd utcában semmilyen megjelenési formájuk nincs, le kell menni egy alagsorba. Ilyen vintage bolt jó pár van, például a 62-ben is, egyébként annak is nagy támogatója vagyok, de úgy gondolom, hogy egy antikváriumra nagyobb szükségünk lenne itt a negyedben.

**Dévényi Tamás:** Ha be lennénk csatolva egy emailbe, hogy ekkor megyünk ide, akkor be tudunk csatlakozni a megtekintésre.

**Berg Dániel:** Ez egy jó ötlet.

Feltenném szavazásra, bár elég konszenzusosnak éreztem az elmondottakat.

Ki az aki támogatni tudja a Noreality kérelmét? Egyhangú támogatás. Ki az aki nem támogatja vagy tartózkodik (nincs ilyen).

**Berg Dániel szavazásra bocsátja a Noreality kérelmét, amelyet hét igen szavazattal a résztvevő tagok elfogadnak.**

**Berg Dániel:** Ki az aki támogatja Leidál András kérelmét? Nincs ilyen. Ki az aki nem támogatja? Ki az aki tartózkodik? Egyhangúan tartózkodunk. (7 tartózkodás) Ki az aki el tudja fogadni, hogy ez a második számú preferencia? (6 igen, 1 nem)

**Berg Dániel szavazásra bocsátja a Leidál András kérelmét, amelyre hét tartózkodás érkezett, valamint hat igen szavazattal és egy nem szavazat arra vonatkozóan, hogy Leidál András kérelme az adott helyiséggel kapcsolatban a második számú preferencia a Noreality Kft kérelme mögött.**

**Dévényi Tamás:** Nem kellene-e egy olyat bevezessünk, hogy amikor nem nyer valaki, akkor megvizsgáljuk a portfóliót és ajánljunk neki valamit.

**dr. Tas Krisztián:** Ezt már a megtekintéskor fel szoktuk ajánlani, hogy legyen A B és C terve is, mert ahol tudomásunk van róla, hogy többen érdeklődtek, ott felajánlunk több helyiséget is és megmutatunk neki másokat is. Előfordul, hogy a megtekintéskor egy másik ingatlant választ, mint, amit először kinézett.

**B. 1027, Budapest, Margit körút 22. (13525/0/A/1) – MOARRR Művészeti és Kreatív Nonprofit Kutató Egyesület**

**Berg Dániel:** Ez az egyetlen induló.

**Dévényi Tamás:** A beadott szövegből kiderül, hogy ők a két felső portál üveget, amit valamikor letakartak két fényreklámmal, azt ők pozitív üzenet fényreklámmal szeretnék használni, ezt majd finomítani kellene, nem feltétlenül így, ahogy eredetileg képzelték. A Blitz Galéria elég mocsokul járt el az Önkormányzattal, a letört lábazat továbbra is ott van, az ablakok leragasztva. Vagy az amerikai pop up galéria, nevetséges, hogy a két fényreklám közül az egyik egy fóliával le van ragasztva. Minősíthetetlen módon van kivitelezve, de persze nagyon jó, hogy megnyitottak.

**Besenyci Zsófia:** A BernART nem önkormányzati tulajdon. A Blitz önkormányzati, az szerintem egy gerillafestés volt, én ezt pont ma szóvá is tettem. Nem vagyok benne biztos, hogy ez településképileg rendben volt.

**dr. Biró Zsolt:** Amikor beszéltünk a közösség erejével történő felújításról, szerintem az kellemetlen, ha két konnektor egymás mellett eltérő színű, kicsit sufnituningban megoldani. Amikor elindult a Margit-negyed, akkor volt egy koncepció, hogy visszaadni a Margit negyednek a régi fényét visszaadnánk az elegáns voltát. Pl a járólap nincs egyvonalban, a lábazati csempe, és elcsúszik, igénytelen képzetet kelt, nem jó irány, marketing szempontjából nagyon jó a közösség ereje, de bizonyos szempontból szakértelem kell a felújításhoz. Ezért kapnak felújítási kedvezményt, mert értéknövelő beruházás. Ehhez képest egy összecsapott munka nem értéknövelő. Elkanyarodtunk a napirendtől.

**Berg Dániel:** Igen tartsuk magunkat a napirendhez.



**Vámos Ágnes:** Arra gondoltam, Tamással beszéltem is róla, hogy a Kult. Kft vizuális feladatellátási szerepében indíthatna olyan projektet, amivel becsatlakozik a Margit-negyed vizuális ízlésformálásába, és ahhoz kapcsolódna egy olyan műhely kialakítása, amiben olyan szakemberek, jó ízlésű kerületi polgárok, fiatalok akik ezt tanulják vennének részt, és egy szisztematikus gyűjteményt összerakni, és folyamatos tanácsadással kísérni a munkájukat. Ez egy sziszifuszi munka, de hosszú távon szerintem sokkal hatékonyabb, mint bármilyen más látványos akció. Nagyon sok probléma van, ahogy végigmegyek a körúton, most is a sokféleséget tapasztalom.

Tehát egy projektre teszek javaslatot pénzügyi háttér biztosításával.

**Berg Dániel:** Köszönöm szépen.

**dr. Biró Zsolt:** Nem tudom, hogy megugraná-e a lécet a MOARRR csoport, bár hozzá kell tennem, hogy nem ismerem őket. Nonprofit szervezet, nem tudom, hogy kedvezmény kapcsán mi lesz.

**Besenyi Zsófia:** Szöveg terjedelmi korlátok miatt nem fértek bele, beadták mellékletként a kedvezményigényt. Be volt csatolva az anyagok közé.

**Berg Dániel:** Most a kérelemről döntünk, a kedvezmény az egy következő lépéső.

**Ongjerth Dániel:** A pályázót ismerem több, mint tíz éve, dolgoztam vele, akkor éppen DJ funkcióban volt. Amiket beleírt a szövegbe, azok igazak, hogy hogyan tud helyiséget felújítani azt nem tudom, és a Greenpeace-ben már csalódtunk. De mivel ez az egyetlen opció most, és már egy ideje üresen áll a helyiség, én támogatom.

**dr. Tas Krisztián:** A Margit körút 22. nem került vissza a kosárba, tehát új pályázók nem láthatták, merthogy az előző pályázat az utolsó utáni pillanatba kitolva a póthatáridőt, írásban jelezte, hogy mégis visszalép. Ez a pályázó úgy esett be, hogy korábban rengeteg érvényes pályázó volt, de most nem lett újra meghirdetve a honlapon.

Kettős helyzetben vagyunk, mert egyrészt beleillő profillal pályázott valaki. Eddig kedvezményről nem tudtunk (valószínűleg nem kellő figyelmességgel olvastam a pályázatot), de eddig piaci alapon beszéltünk ennek a helyiségnek a hasznosításáról, tekintve, hogy ez a helyiség jó műszaki állapotban van, szerencsés elhelyezkedésű ingatlan.

**dr. Biró Zsolt:** Nem értesültem róla, hogy ez a helyiségnek a státusza megváltozott. Ez egy kurrens helyiség. Ez a helyszín már kétszer volt szerződéskötés alatt, de nem jött össze. Ez egy jó kis helyiség. Jobb szívvel döntenék akkor, ha ez egy nyílt, többszereplős verseny lett volna, mintsem most bepottyant valaki. Van olyan helyiség (mint például légópince), ami ha bejön egy pályázat, akkor jó szívvel. De ha itt kiírjuk nyílt pályázatra, ahol bejön 8-10 pályázat, akkor van választási lehetőség.

**Ongjerth Dániel:** Akkor ez megint felveti annak a problémáját, hogy ingatlanpályázati kört kellene csinálni, itt vagyunk nyár elején, tehát, hogy ez legközelebb szeptemberben, és akkor jó esetben ez egy jövő tavaszra realizálódó projekt.

**Tas Krisztián:** Szerintem nem ördögtől való, ha az adott pályázat kapcsán azt nézzük, hogy a megjelölt tevékenység a Margit-negyed profilba illeszkedő-e. Itt azt tudjuk mondani, hogy igen. Fokozott figyelmet kell fordítani a településképi bejelentésnél, hogy a pályázó olyan homlokzati tervet rakjon le, amire jó szívvel lehet igent mondani. A másik, hogy piaci alapon kerüljön támogatásra.

**dr. Biró Zsolt:** Szerintem ez egy olyan hely, amit érdemes lenne megfuttatni egy ingatlanpályázaton.

**Dévényi Tamás:** Nagyon lehet látni, hogy hogyan csúszik le az a hely, ahol nincs semmi. De minden jobb, mint a semmi. Én most úgy fogok dönteni, hogy profilba vág-e a hely. Biztos, hogy van jobb, de most szükség van, arra, hogy ott legyen valami, és fel tudjunk mutatni működő üzleteket.

**Berg Dániel:** Egyetértek, közben én is a piaci irányba tendálnék.

**dr. Biró Zsolt:** a mindegy, hogy ki, csak kapja már meg, nem sült el jól az elmúlt időszakban. Érdemes picit várni, és megfelelő ajánlatból választani.

**dr. Tas Krisztián:** Szeretném jelezni, hogy a rengeteg pályázóval járó ingatlankörök esetében is hiúsult meg több ingatlan bérbeadása. Margit körút 22, és 54. Kapás utcai kis virágüzlet. Ott is a konszenzusos döntés eredményeként lévő bérlőjelöltek léptek vissza.

**Berg Dániel:** A vitát lezárom. Ki az aki támogatni tudja a MOARRR kérelmét? (6 igen, 1 tartózkodás).

**Berg Dániel szavazásra bocsátja a MOARRR kérelmét, amelyet hat igen szavazattal, egy tartózkodás mellett a résztvevő tagok elfogadnak.**

**C. 1023, Budapest, Frankel Leó út 21-23. (14484/0/B/3) - PAINT & REPAIR KFT.**

**Berg Dániel:** Ismerjük már a szereplőt. Kérdezem, hogy szükségét látja-e valaki, hogy vitát nyissunk? Nem látok ilyet.

**Dévényi Tamás:** Nem támogatom, hogy egy ilyen elrabolt lépcsőház rész megmaradjon önkormányzati tulajdonnak, raktárnak, én inkább azt javaslom, hogy el kellene azt a vasajtót bontani és legyen újra a lépcsőház része. Ez egy normális lépcsőház volt, éppen ezzel a döntéssel konzerváljuk azt, hogy ez még így maradjon x évig. De persze erről, hogy az önkormányzat lemond-e egy tulajdonáról, nem tudom van-e ilyen.

**Berg Dániel** 3 perc olvasási szünetet rendel el.

**Berg Dániel szavazásra bocsátja a PAINT & REPAIR KFT kérelmét, amelyet négy igen szavazattal, három tartózkodás mellett a résztvevő tagok elfogadnak.**

**D. 1027, Budapest, Tölgyfa utca 18. (13518/0/A/1) – Dessewffy Gábor**

**Dévényi Tamás:** Itt, ha jól tudom az a probléma, hogy van két ingatlan közös vizesblokkal.

**dr. Tas Krisztián:** Nem csak a vizesblokk közös, hanem az áram is.

**Dévényi Tamás:** Van két pályázó, ha ők egymással megegyeznek.

**Tas Krisztián:** Ez van Tamás.

**Besenyei Zsófi:** Ez van a pályázatban.

**Dévényi Tamás:** Akkor ez így rendben van.

**Berg Dániel:** Két külön helyrajzi számról van szó. Az egyik egy kiállító tér, a másik egy műhely. Egy front office és egy back office.

**dr. Tas Krisztián:** A két helyiség együtt tud működni, nagyon rossz állapotú helyiségek. A mellette lévő 3 ajtó nagyon szépen fel lett újítva, a homlokzat is rendben van, ez a két ajtó most a fekete pontja a Tölgyfa utcának, amin a jelentkező szeretne pozitív irányba változtatni, részemről nem szól semmi ellene.

**Berg Dániel:** Én is egyetértek. Jó lenne ezt megtölteni. Stadler itt van helyben, itt vannak évtizedek óta, jó munkát végez, stb.

**dr. Biró Zsolt:** Azt szeretném kérni, hogy a GTB előtt legyen egy közös valami, amiben ők megegyeztek, hogy a rezsit, közösen fizetik, ők ennek részleteiről megegyeztek. A döntéshez ez megnyugtató, hogy ennek írásos nyoma legyen.

**Berg Dániel szavazásra bocsátja Dessewffy Gábor kérelmét, amelyet hét igen szavazattal (egyhangúan) a résztvevő tagok elfogadnak.**

**Berg Dániel:** Mivel összefügg, ezért máris áttérnék a következő ingatlanra.

**E. 1027, Budapest, Tölgyfa utca 18. (13518/0/A/2) – Patz-Stadler Vilmos András**

**Berg Dániel szavazásra bocsátja Patz-Stadler Vilmos András kérelmét, amelyet hét igen szavazattal (egyhangúan) a résztvevő tagok elfogadnak, az előbb elhangzott feltétellel, mely szerint a GTB ülésre a felek írásos nyilatkozatot tesznek a közös rezsiz fizetéséről.**

**Berg Dániel lezárja a III. napirendi pontot és áttér a következőre.**

**IV. napirendi pont: Tájékoztatás folyamatban lévő kérelmek státuszáról**

**Berg Dániel:** A négyes napirendi pont kapcsán egy említésre érdemes van, a Somer. Egyeztetéseket folytattunk velük és az a döntés született, hogy közös megegyezéssel megszüntetjük azt a szerződést, nincs olyan állapotban az ingatlan műszaki okok miatt, hogy ki lehessen adni. Ugye ez GTB-re megy, ezt ők is elfogadják. És ezután újra fognak pályázni arra az ingatlanra, amelyre szeretnének, ez a Szász Károly utca 1. Tudomásom szerint az jobb állapotban volt alapból, ott voltak a nyomdagépek, de azok ki lettek pakolva. Egy egy rejtett hiba volt, a falban a csővezeték elkorhadt, a társasház nem szeretne hozzájárulni a rendbetételéhez, nem érzik prioritásnak, patthelyzet alakult ki, mivel nem vagyunk többségi tulajdonosok az ingatlanban.

**Berg Dániel lezárja a IV. napirendi pontot és áttér a következőre.**

**V. napirendi pont: Feladatellátási szerződés kötése iránti kérelem**

**A. Bán Ágnes kérelme**

**Berg Dániel:** Bán Ágnes 90%-os kedvezményt szeretne igényelni.

**Dévényi Tamás:** Nem vagyok tisztában azzal, hogy az önkormányzatnak milyenek a díjszökkentési lehetőségei, de azt tudom, hogy Bán Ágnes folyamatosan programokat szervez. A döntésünkhöz szükséges lenne azt tudni, hogy az önkormányzatnak milyen díjszökkentési lehetősége van.

**Berg Dániel:** Ez nem egy nagy összeg a bérleti díj, 65 ezer forintról van szó. Nem látjuk indokolhatónak.

**dr. Biró Zsolt:** A lehetőségekre reagálnék. A vagyonrendelet módosításánál az volt a döntés, hogy maximum 90% bérleti díjkedvezmény adható, amit itt most a kérelmező kér, az a felső plafon. Mivel nagyon jól ismerjük, az én döntésemet biztosan hajlítaná. A Bán Ágnes által szervezett programokkal már mindannyian találkoztunk. A kulturális tevékenységben, közösségépítésben ő tényleg ellát olyan feladatokat, ami elfogadható. Nem tudom, hogy van-e precedens, hasonló maximális díjkedvezményre?

**Berg Dániel:** Egy ilyen van, a Képező, akik a felújítás időszakára 90%-os díjcsökkentést kaptak, majd egy év elteltével ez 60%-ra mérséklődött. Még egy példa van, a cserkészek számára megítéltünk 90%-ot, de ez nem jött létre.

**dr. Biró Zsolt:** Akkor amiről én tudtam, már ez sem hatályos. Akkor az a kérdés, hogy amit a Bán Ágnes kér, azt a mértéket meg lehet-e adni? Illetve inkább az, hogy milyen mértékűt.

**Vámos Ágnes:** azok a tevékenységek amelyeket felsorol indokként és beleteszi a tv-nek illetve a vonatkozó közművelődés jogszabályoknak a §hivatkozásait, azok szerintem nem fedik azt a tevékenységet. Illetve itt az a nehéz ügy, hogy az önkormányzat ezeket a feladatokat a saját intézményeivel látja el, ez a Kult Kft, a családsegítő stb. Tulajdonképpen a Margit negyed összes szereplőinél van egy ilyen dilemma nekem egyébként, hogy feladatellátási szerződéseket kötünk olyan feladatokra, amelyeket az önkormányzat a saját intézményrendszerével ellát. Ez esetben Bán Ágnesnél ez kirívóan magas ez a 90 % szerintem, mert ezeket a tevékenységeket készség szinten hozza bármelyik közművelődési vagy ifjúságvédelemmel foglalkozó intézmény, például a Kult Kft. Ha van is valamiféle bérleti díj kedvezmény, semmiképpen sem ez a 90 százalék. Olyan szempontból sem elegáns hogy hivatkozik azokra, akiknek előre megadta az önkormányzat. Arról nem is beszélve hogy egy hatvanpárezer forintos helységről beszélünk és az Ágnesnek számos lehetősége van pontosan a nagy múltja és a beágyazottsága miatt pályázati és egyéb források megszerzésére és én nem nagyon látom hogy ő ebben sokat mozogna.

**Berg Dániel:** A feladatellátási szerződéses konstrukciót a Jegyzői Igazgatóság javasolta, hogy ez az egyetlen díjcsökkentési mód a II. kerületi vagyonrendelet értelmében, én ismerek más módszert más kerületekben, és mindig is azt preferáltam volna, hogy más irányba menjünk, ebben nem volt nyitottság a Jegyzői Igazgatóság részéről.

**Besenyi Zsófia:** Nekem ez nem tetszik, hogy akivel korábban már kötöttünk bérleti szerződést, birtokon belül van. És utólag jön, hogy adjunk bérleti díjkedvezményt. Ti is tudjátok, hogy ha több pályázó is van, akkor megnézzük, hogy megfizeti-e a teljes árat, mert azzal több bevételhez jut az önkormányzat, mert mi ugye jó gazdák vagyunk. Nagyon nem tartom elegánsnak ezt az utólag kérek díjkedvezményt. Én járok Ágnes eseményeire, és sokszor nincs is semmi a meghirdetett időponthan, vagy csak 5-10 ember vesz részt. Hosszú kitérő után kötött itt ki. Szász Károlyban is akart, ami sokkal nagyobb, de kikötötte, hogy nem fogja tudni fizetni. Én megszavaztam, elvállalta, hogy fizeti. Nevetségesnek tartom, hogy a 65 forintra kér 90%-os díjcsökkentést.

**Dévényi Tamás:** Többször is mondtatok már, hogy nevetséges a 65 ezer forint, én úgy gondolom, hogy lehet, hogy neked nevetséges, de mondjuk egy olyan szereplőnek (és igen, én is úgy gondolom, hogy előre át kellett volna, hogy gondolja, és nem támogatom a 90%-os díjcsökkentést), de nekem nagyon nem tetszik, amikor úgy beszélünk, hogy nevetséges a 65 ezer forint, valakinek ez sok pénz, főleg, amikor olyan munkát végez, amiben nincs pénz. És abban teljesen igazatok van, hogy amikor valaki elvállalja teljes áron, akkor ne kérjen 90%-ot.

**Berg Dániel:** Szerintem senkinek nem volt szándéka minősíteni ezt ilyen szempontból. Az én álláspontom az, hogy volt egy üzleti terv, amiben az szerepelt, hogy ez az összeg kigazdálkodható, most meg pár héttel később nem az. Mindezek mellett én maximálisan támogatom Bán Ágnes, lokálpatrióta tevékenységét. Szóval kicsit meglepő, hogy így utólag kéri a díjcsökkentést.

**Besenyi Zsófi:** Pontosítok, természetesen nem a 65 ezer Ft a nevetséges, hanem a hozzáállás. És nem is nevetségest mondanék, hanem nem átgondolt és nem profi. Pontosan tudta, hogy mibe áll bele. Én tudom, hogy mikor a borraloltó fesztivált szervezte, akkor mekkora támogatást kapott.

**dr. Biró Zsolt:** Ez egy tiszta helyzet, hogy amikor valaki egy közfeladatot lát el és ez alapján kedvezményt kap. Pont azért, mert Ági tökéletes levezette, hogy ezeket a feladatokat a Kult Kft tökéletesen ellátja. Szóval nekem ez a kérdés úgy merül fel, hogy nem a feladatellátást ellenzem, hanem amikor ezt egy kicsit mondvasínáltam érzem. Amikor könyvsere funkcióra feladatellátást akartunk kötni a Margit körút 7-re, amikor ott van a könyvtár a közelben. Számomra mindig az merül fel, hogy egyenlő elbánást nyújtunk-e a feleknek?

**Vámos Ágnes:** Amikor előre adunk ilyet, akkor tudjuk hogy milyen feladatot fog ellátni, és mérlegelünk. Itt meg utólag egy életműre adnánk 90%-ot.

**Dévényi Tamás:** Akit elér Ági, azt nem ér el más. Én ezt értéknek tartom, miközben azzal nem értek egyet, hogy utólag.

**dr. Tas Krisztián:** civil szervezeteknek szánt pályázati felhívás éppen ma jelent meg, ezeket a csatornákat javasolnám neki, a feladatellátási szerződés nem erre van.

**Berg Dániel:** Ez egy jogos felvetés

**dr. Biró Zsolt:** egyéni vállalkozó, 100 pályázatból 99-ben ki van zárva, mint profitorientált tevékenységet folytató

**dr. Tas Krisztián:** akkor nem bérleti díjra kell pályázzon, hanem programszervezésre, és akkor nem ő szervez, hanem az ő általa bekoordinált civilek, és akkor ők egymással elszámolnak.

**Berg Dániel:** erre van példa a kerületben.

**Berg Dániel szavazásra bocsátja Bán Ágnes díjszökkentési kérelmét, amelyet három nem és négy tartózkodás mellett a résztvevő tagok nem fogadnak el.**

## **B. MEREK kérelme**

**Berg Dániel:** Hosszas egyeztetések folytak. Műszaki egyeztetések is, mivel a korongozó, agyagozó tevékenységüket szeretnék részben áttelepíteni a Marczibányi térről. Ez egy kicsi, elektromos kemence, nem zavar sok vizet, műszakilag rendben van. Központi, költségvetésből kis támogatást kapó szervezet, kértek kedvezményt, 50-60%-os kedvezmény, az ami számukra kigazdálkodható, ezt mi a tevékenységükkel és a kerületi beágyazódottságukra tekintettel támogatni tudjuk és úgy gondoljuk reálisan lehet velük feladatellátási szerződést kötni, amiben valóban hasznos közfeladatot látnak el.

**Dévényi Tamás:** Én magam egyáltalán nem támogatom ezt. A Margit körút legjobb üzletét megkapja a Merek, én is támogattam és akkor most legyen egy ilyen mérvű kedvezmény hozzá. Szerintem ez egy ugyanolyan rosszul végiggondolt üzleti stratégia, mint a Bán Ágnes esetében és én ugyanazt a viselkedést várom el mindenkitől, akkor nem a legjobb üzletet kell megpályázni a Margit körúton.

**dr. Tas Krisztián:** Az ő esetükben ugye speciális tényező az akadálymentesített üzlet, amiből már nincs több a negyedben. Egyszer egyébként már pályáztak. Én a magam részéről tudom támogatni, mert nincs még egy olyan kerületi intézmény, aki megváltozott munkaképességű emberek integrációját és társadalmi elfogadtatását ennyire szakmai munkával végzi, itt tehát olyan közfeladatot vállalnak, amire nincs kerületi intézmény.

**Ongjerth Dániel:** nekem úgy tűnt, hogy benne volt a pályázatukban, hogy lehet, hogy lesz kedvezménykérelem, mivel jó az üzlethelyiség, nagy láthatósága van az ingatlannak és fontos az, hogy ennek a tevékenységnek nagy láthatósága legyen, ezért én ezt támogatom.

**Berg Dániel:** Én is emlékszem ilyenre, hogy benne volt a pályázatban.

**dr. Biró Zsolt:** Két észrevételem van. Én ezt egy kicsit másnak érzem, mint a legtöbb másik közfeladatellátást. Az önkormányzat a fogyatékosoknak a nappali ellátását el kell, hogy lássa, az értelmifogyatékosok ellátását más kerületek ellátószervezeteivel szerződésben látja el, a mozgáskorlátozottak esetében itt egy tényleges önkormányzati feladatellátásáról is beszélhetünk. A kedvezményt én biztosítanám. Az egyetlen kérdés valóban az, amit a Tamás is felvetett, hogy valóban a Margit körút 54-ben kell-e? Nehéz kérdés, hogy tudunk-e mást, ami alkalmas, méretét tekintve, akadálymentes voltát tekintve, és még egy szempont, hogy ez akadálymentes tömegközlekedési útvonalon van, amit nem tudok még egyet a kerületben.

**Berg Dániel:** Nincs olyan másik ingatlan, ami a feltételeknek megfelel. A méltányosság fogalmát érdemes egy ilyen esetben megfontolni.

**dr. Biró Zsolt:** Nekik a 60% megfelel?

**Berg Dániel:** Ők a 60%-ot kérték.

**Berg Dániel szavazásra bocsátja a Merek díjcsökkentési kérelmét, amelyet egyhangú hét szavazás mellett a résztvevő tagok elfogadnak.**

**Berg Dániel szavazásra bocsátja a Merek díjcsökkentési kérelmének 60%-os mértékét, amelyet öt igen szavazás és kettő tartózkodás mellett a résztvevő tagok elfogadnak.**

**Berg Dániel:** A napirendünk végére értünk. Kérdezem, hogy van-e még valakinek valamilyen észrevétele?

**Dévényi Tamás:** A meglevő státuszokról érdeklődnék? Az egyértelmű helyzetek közül újra szóba hoznám a képzőművészetit (MKE), gyakorlatilag olyan, mintha ott nem lenne semmi, az biztos, hogy nem az utca dísze. Nem önkormányzati üzlethelyiség esetében egy kávézóból dohánybolt lett, azonnal leragasztva a portált. Egy jópár dolgot lefotóztam, amelyről fogok főépítész úrral konzultálni, a Szatyorbolt helyén most valamit elkezdtek bontogatni.

**Vámos Ágnes:** MKE-vel novemberig tart a szerződésünk, nincs rá okunk, hogy azt mondjuk nekik, hogy menjenek el hamarabb, utána pedig a Vizivárosi Galéria kezd ott el úgy működni, hogy nem saját maga, hanem a Festőművészek Társaságával fogunk bérleti szerződést kötni, Sinkó Istvánékkal, vele teljesen jól meg tudunk állapodni, hogy a hely nézzen is ki valahogy, tehát ezt még novemereig kell kívánni. Itt szeretném megjegyezni, hogy a GYÍK Műhely kipakolásra került az I. kerületi ingatlanból. Így most azon kellene gondolkodni, hogy tudunk-e itt a kerületben helyet biztosítani? Mi, amit a Marcziban tudnánk nekik egyetlen terem biztosítani, ott a Makers Space van, és őket nem szeretnénk kipakolni. Ha a Margit-negyed ingatlanjai között van olyan, az nagyon nagy segítség lenne.

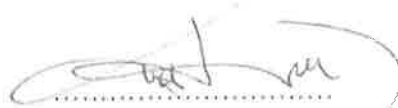
**Dévényi Tamás:** A Margit körút 9. első emeleti két iroda tökéletes volna, korábban volt szó róla, hogy lakás lesz. A GYÍK Műhely most nyert nemzetközi díjat.

**Berg Dániel megköszönte a tagok részvételét és 16 óra 45 perckor lezárta az ülést.**

K.m.f

\*\*\*\*\*

Berg Dániel sk.  
elnök



dr Tas Krisztián  
a bizottság tagja, hitelesítő

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

**KIVONAT**  
**Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat**  
**Gazdasági és Tulajdonosi Bizottságának**  
**2023. augusztus 28-i rendkívüli, nyílt ülésén készült jegyzőkönyvéből**

**Napirend 5. pont**

A Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat tulajdonában álló és a Margit-negyed területén található nem lakás céljára szolgáló helyiségre vonatkozóan bérleti kérelem: 1024 Budapest, Margit krt. 54. - Mozgássérült Emberek Integrált Intézménye

**Előterjesztő:**

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

**Budapest Főváros II. Ker. Önkormányzat Gazdasági és**  
**Tulajdonosi Bizottságának 211/2023.(VIII.28.) határozata**

A Bizottság **úgy dönt**, hogy a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat a tulajdonában álló, Budapest II. kerület, belterület **13684/0/A/4 hrsz.-on** nyilvántartott, természetben **1024 Budapest, Margit körút 54., összesen 106 m<sup>2</sup>** területű (üzlethelyiség 80 m<sup>2</sup>+ raktár 26 m<sup>2</sup>) ingatlan **bérlőjének**, figyelembe véve a Margit-negyed Döntés-előkészítő és Tanácsadó Testület javaslatát, a **Mozgássérült Emberek Integrált Intézménye** (székhely: 1022 Budapest, Marczibányi tér 3., adószám: 15324047-2-41) – bérbevétel célja látványműhely, nappali foglalkoztató és ajándékbolt kialakítása – **jelöli ki**.

A Bizottság – **úgy dönt továbbá**, hogy a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat a tulajdonában álló, Budapest II. kerület, belterület **13684/0/A/4 hrsz.-on** nyilvántartott, természetben **1024 Budapest, Margit körút 54., összesen 106 m<sup>2</sup>** területű (üzlethelyiség 80 m<sup>2</sup>+ raktár 26 m<sup>2</sup>) ingatlan kijelölt bérlőjével, a **Mozgássérült Emberek Integrált Intézménye** (székhely: 1022 Budapest, Marczibányi tér 3., adószám: 15324047-2-41) **kötendő bérleti szerződés feltételeiről és a bérleti díj mértékéről azt követően hozza meg döntését**, hogy a **Mozgássérült Emberek Integrált Intézménye** 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 40. § (2) bekezdése, valamint Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat 317/2020.(X.29.) képviselő-testületi határozata alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23. § (3) és (5) bekezdésében foglaltak szerinti feladatra a **feladatellátási szerződést az Önkormányzattal megkötötte**, egyúttal felkéri a Margit-negyed Döntés-előkészítő és Tanácsadó Testületet arra, hogy a feladatellátási szerződés ismeretében tegye meg a bérleti díj mértékére vonatkozó javaslatát.

A **Mozgássérült Emberek Integrált Intézménye** a feladatellátási szerződés megkötéséig köteles beszerezni Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Alpolgármesterének rendeltetés mód változtatást tudomásul vevő határozatát, vagy a Településképi Bejelentési Osztály állásfoglalását, mely szerint a tevékenység folytatásához településképi bejelentési eljárás lefolytatása nem szükséges.

A **Mozgássérült Emberek Integrált Intézménye** a feladatellátási szerződés megkötéséig köteles tulajdonosi szerkezetét feltárni a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3.§ (1) bekezdésének 1. pontja alapján, mely szerint átlátható szervezetnek minősül.



A Bizottság egyúttal **úgy dönt**, hogy amennyiben a jelen határozat meghozatalát követő 6 hónapon belül a feladat-ellátási szerződést az Önkormányzattal nem köti meg, úgy a bérlőkijelölésről rendelkező jelen határozat minden további jogcselekmény nélkül hatályát veszti.

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


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

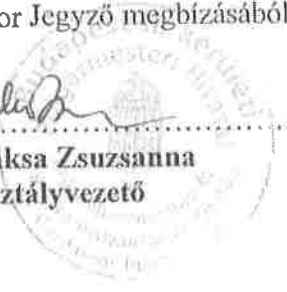
**Határidő:** 180 nap

(6 bizottsági tag van jelen, 6 igen, 0 nem, 0 tartózkodás)

Budapest, 2023. augusztus 31.

dr. Szalai Tibor Jegyző megbízásából

  
.....  
**dr. Baksa Zsuzsanna**  
osztályvezető



Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat  
Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság  
11/2023.

**KIVONAT**  
**Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat**  
**Gazdasági és Tulajdonosi Bizottságának**  
**2023. augusztus 28-i rendkívüli, nyílt ülésén készült jegyzőkönyvéből**

**Napirend 5. pont**

A Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat tulajdonában álló és a Margit-negyed területén található nem lakás céljára szolgáló helyiségre vonatkozóan bérleti kérelem: 1024 Budapest, Margit krt. 54. - Mozgássérült Emberek Integrált Intézménye

**Előterjesztő:**

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

**Budapest Főváros II. Ker. Önkormányzat Gazdasági és**  
**Tulajdonosi Bizottságának 211/2023.(VIII.28.) határozata**

A Bizottság **úgy dönt**, hogy a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat a tulajdonában álló, Budapest II. kerület, belterület 13684/0/A/4 hrsz.-on nyilvántartott, természetben 1024 Budapest, Margit körút 54., összesen 106 m<sup>2</sup> területű (üzlethelyiség 80 m<sup>2</sup>+ raktár 26 m<sup>2</sup>) ingatlan **bérlőjének**, figyelembe véve a Margit-negyed Döntés-előkészítő és Tanácsadó Testület javaslatát, a **Mozgássérült Emberek Integrált Intézménye** (székhely: 1022 Budapest, Marczibányi tér 3., adószám: 15324047-2-41) – bérbevétel célja látványműhely, nappali foglalkoztató és ajándékbolt kialakítása – jelöli ki.

A Bizottság – **úgy dönt továbbá**, hogy a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat a tulajdonában álló, Budapest II. kerület, belterület 13684/0/A/4 hrsz.-on nyilvántartott, természetben 1024 Budapest, Margit körút 54., összesen 106 m<sup>2</sup> területű (üzlethelyiség 80 m<sup>2</sup>+ raktár 26 m<sup>2</sup>) ingatlan kijelölt bérlőjével, a **Mozgássérült Emberek Integrált Intézménye** (székhely: 1022 Budapest, Marczibányi tér 3., adószám: 15324047-2-41) **kötendő bérleti szerződés feltételeiről és a bérleti díj mértékéről azt követően hozza meg döntését**, hogy a **Mozgássérült Emberek Integrált Intézménye** 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 40. § (2) bekezdése, valamint Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat 317/2020.(X.29.) képviselő-testületi határozata alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23. § (3) és (5) bekezdésében foglaltak szerinti feladatra a **feladatellátási szerződést az Önkormányzattal megkötötte**, egyúttal felkéri a Margit-negyed Döntés-előkészítő és Tanácsadó Testületet arra, hogy a feladatellátási szerződés ismeretében tegye meg a bérleti díj mértékére vonatkozó javaslatát.

A **Mozgássérült Emberek Integrált Intézménye** a feladatellátási szerződés megkötéséig köteles beszerezni Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Alpolgármesterének rendeltetés mód változtatást tudomásul vevő határozatát, vagy a Településképi Bejelentési Osztály állásfoglalását, mely szerint a tevékenység folytatásához településképi bejelentési eljárás lefolytatása nem szükséges.

A **Mozgássérült Emberek Integrált Intézménye** a feladatellátási szerződés megkötéséig köteles tulajdonosi szerkezetét feltárni a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3.§ (1) bekezdésének 1. pontja alapján, mely szerint átlátható szervezetnek minősül.

A Bizottság egyúttal **úgy dönt**, hogy amennyiben a jelen határozat meghozatalát követő 6 hónapon belül a feladat-ellátási szerződést az Önkormányzattal nem köti meg, úgy a bérlőkijelölésről rendelkező jelen határozat 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:** 180 nap

(6 bizottsági tag van jelen, 6 igen, 0 nem, 0 tartózkodás)

Budapest, 2023. augusztus 31.

dr. Szalai Tibor Jegyző megbízásából

  
.....  
**dr. Baksa Zsuzsanna**  
osztályvezető



**Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat  
Képviselő-testülete**

**KIVONAT**

Készült a II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete 2023. szeptember 28-án 10.00 órai kezdettel (Bp. II. Mechwart liget 1. földszint, Házasságkötő terem) megtartott **rendes** ülésének jegyzőkönyvéből.

**Napirend 20./ pontja**

Feladat-ellátási szerződés kötése a „Mozgássérült Emberek Integrált Intézménye Budapest”-tel (írásbeli, pótkézbesítés)

**Előterjesztő:** Szabó Gyula

Alpolgármester

**Előadó:** dr. Baksa Zsuzsanna

Vagyonhasznosítási és Ingatlan-nyilvántartási Osztály vezetője

**Budapest Főváros II. ker. Önkormányzat  
385/2023.(IX.28.) képviselő-testületi határozata**

A Képviselő-testület úgy dönt, hogy – a határozat melléklete szerinti tartalommal – megkötí a **Mozgássérült Emberek Integrált Intézménye Budapesttel** (székhely: 1022 Budapest, Marczibányi tér 3., adószám: 15324047-2-41) 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 40. § (2) bekezdése, valamint a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23. § (3) és (5) bekezdés 11a. pontjában foglaltak szerinti feladatra a feladat ellátási szerződést.

A Képviselő-testület felkéri a Margit-negyed Döntés-előkészítő és Tanácsadó Testületet arra, hogy a feladat ellátási szerződés ismeretében tegye meg a bérleti díj mértékére vonatkozó javaslatát a Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság felé.

**Felelős:** polgármester

**Határidő:** 60 nap

(20 képviselő van jelen, 20 igen, egyhangú)

**Feladat-ellátási szerződés**

amely létrejött egyrészről a

**Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat**

székhelye: 1024 Budapest, Mechwart liget 1.

képviseli: Órsi Gergely polgármester

törzsszáma: 745213

adóigazgatási azonosító száma: 15735650-2-41

bankszámlaszáma: 12001008-00201761-00100004

KSH statisztikai számjele: 15735650-8411-321-01

(a továbbiakban: **Önkormányzat**), valamint

másrészről a

**Mozgássérült Emberek Integrált Intézménye Budapest**

székhelye: 1022 Budapest, Marczibányi tér 3.

törzskönyvi azonosító száma: 324041

adóigazgatási azonosító száma: 15324047-2-41

(a továbbiakban: Szolgáltató)

valamint Önkormányzat és Szolgáltató együttesen említve (a továbbiakban együtt: **Felek**) között az alulírott napon és helyen az alábbi feltételekkel:

**1. Szerződés előzményei**

Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 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 szerint: „A Margit-negyed területén található helyiségek bérbeadása esetén a Képviselő-testület által létrehozott Margit-negyed Döntés-előkészítő és Tanácsadó Testület jogosult javaslatot tenni Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Gazdasági és Tulajdonosi Bizottsága (a továbbiakban: GTB) felé a bérelő 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 GTB 211/2023.(VIII.28.) bérlőkijelölésről rendelkező határozata jelen szerződés Szolgáltatóját a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat tulajdonában álló, Budapest II. kerület, belterület 13684/0/A/4 hrsz.-on nyilvántartott, természetben 1024 Budapest, Margit körút 54., összesen 106 m<sup>2</sup> területű (üzlethelyiség 80 m<sup>2</sup>+ raktár 26 m<sup>2</sup>) ingatlan bérelőjének jelölte ki, figyelembe véve a Margit-negyed Döntés-előkészítő és Tanácsadó Testület javaslatát a Szolgáltató bérbevételi céljára („látványműhely, nappali foglalkoztató és ajándékbolt kialakítása”) vonatkozólag.

A GTB határozata rendelkezett továbbá arról, miszerint a fent meghatározott ingatlan vonatkozásában a Szolgáltatóval kötendő bérleti szerződés feltételeiről és a bérleti díj

mértékéről azt követően hozza meg döntését, hogy a Szolgáltató a Vagyonrendelet 40. § (2) bekezdése, valamint Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat 317/2020.(X.29.) képviselő-testületi határozata alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23. § (3) és (5) bekezdésében foglaltak szerinti feladatra a *feladat ellátási szerződést az Önkormányzattal megkötötték.*

Amennyiben a Szolgáltató a GTB határozatának meghozatalát követő 6 hónapon belül a feladat-ellátási szerződést az Önkormányzattal nem köti meg, úgy a bérlőkijelölésről rendelkező GTB határozat minden további jogselekmény nélkül hatályát veszti.

## 2. Szerződés célja:

Az Önkormányzat Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23. § (5) bekezdésének 11a. pontjaiban meghatározott feladatkörében biztosítja a szociális szolgáltatásokat és ellátásokat.

A MEREK jogszabály által állami feladat ellátási kötelezettség alá tartozó szakosított és önkormányzati feladat ellátási kötelezettségbe sorolt alapellátást egyaránt ellát.

### Szakosított szolgáltatásai:

- Fogyatékos személyek ápolást-gondozást nyújtó otthona
- Fogyatékos személyek rehabilitációs intézménye
- Támogatott lakhatások

### Alapszolgáltatások:

- Fogyatékos személyek nappali ellátása

### Fejlesztő Foglalkozás

### Guruló műhely és logisztikai központ hálózat

## 3. Szerződés tárgya

A Felek megállapodnak abban, hogy az Önkormányzat fent hivatkozott jogszabályokból fakadó feladatainak ellátása érdekében, az Önkormányzattal együttműködve a Szolgáltató vállalja, hogy:

3.1. Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat az önkormányzati feladatellátás keretében jelenleg értelmi fogyatékos és autista személyek ellátását valósítja meg Budapest Főváros II. kerületi Önkormányzat Értelmi Fogyatékosok Nappali Otthona, valamint a Civitan Club Budapest-Help Egyesületen keresztül. A gyermekkorú, valamint a halmozottan, súlyosan fogyatékos személyek ellátását a XI. Kerület Újbuda Önkormányzat fenntartásában működő Újbudai Szociális Szolgálattal történt szerződéskötés útján biztosítja.

3.2. A Mozgássérült Emberek Integrált Intézménye Budapest fogyatékossgal élő, elsősorban mozgássérült személyek nappali ellátását országos hatáskörrel látja el (jellemzően a Főváros területéről, valamint annak vonzáskörzetéből érkeznek az igénybe vevők), évek óta, igény szerint felvállalva a kerületben élő mozgássérült személyek nappali ellátását is.

3.3. Az intézmény az Szt. 99/B. § szerinti 8-10 fő fogyatékossgal élő, mozgássérült személy fejlesztő foglalkozását kívánja megvalósítani az ingatlanban. A foglalkoztatottak esetében az Szt. 99/B. § (2) értelmében, a fejlesztő foglalkoztatási jogviszony alapját képezi a szakosított vagy az önkormányzati feladat ellátási kötelezettség keretébe tartozó alapellátásra (jelen esetben: nappali ellátás) létrejött szociális intézményi jogviszony.

3.4. Az intézmény a jelenleg a székhelyintézményében működő kézműves műhely, elsősorban kerámia részét, valamint a kézműves műhelyben készült ajándéktárgyak bemutató és ízelethezységét kívánja kiszervezni.

Az ingatlanban egyidőben 8-10 fő fogyatékossgal élő, elsősorban mozgássérült személy egyidejű foglalkoztatása tud megvalósulni a fejlesztő foglalkozás keretében.

4. Az Önkormányzat vállalja, hogy a jelen szerződés időtartama alatt, előre egyeztetett módon, a Szolgáltató részére megjelenési lehetőséget biztosít a rendelkezésére álló helyi nyomtatott és elektronikus médiában.

5. A Felek kötelesek a tudomásszerzést követően haladéktalanul tájékoztatni egymást minden olyan tényről, körülményről, amely a jelen szerződésben foglaltak szerinti teljesítést veszélyezteti.

A Felek kötelesek a tudomásszerzést követően haladéktalanul tájékoztatni egymást minden olyan tényről, körülményről, amely a Felek jelen szerződésből eredő jogainak gyakorlását, vagy kötelezettségeinek teljesítését akadályozza, vagy veszélyezteti.

A Felek a jelen szerződés teljesítése, valamint a jogszabályok alapján őket megillető jogok gyakorlása, illetve az őket terhelő kötelezettségek teljesítése során jóhiszeműen és egymással kölcsönösen együttműködve kötelesek eljárni. A Felek kötelesek tartózkodni minden olyan magatartástól, amivel egymás jogát vagy jogos érdekét sértenék az ingatlannal kapcsolatban.

6. A Szolgáltató köteles minden év március 31. napjáig a tárgyévre vonatkozó írásbeli tervet, valamint az előző évre vonatkozó írásbeli beszámolót elkészíteni szakmai tevékenységéről az Önkormányzat felé. Ez tájékoztatási kötelezettséget jelent a Szolgáltató részéről, az Önkormányzatnak nincs jóváhagyási vagy beleszólási joga Szolgáltató programjaiba.

7. A Szolgáltató a tevékenységét és jelen szerződésben vállalt feladatainak ellátását politikai, vallási, világnézeti elkötelezettség, bármilyen hátrányos megkülönböztetés – nem, kor, vallás, politikai, nemzeti/társadalmi hovatartozás, vagyoni, születési különbségtétel – nélkül végzi.

8. A Szolgáltató az őt a jelen szerződés alapján terhelő kötelező szolgáltatásokkal kapcsolatban, a jelen szerződésben részletesen meghatározottak szerint köteles biztosítani a folyamatos szolgáltatást és annak garanciális eszközeit, így különösen:

8.1. A szükséges személyi és tárgyi feltételek megteremtését, fenntartását és fejlesztését. E körben a Szolgáltató – szükség szerint – munkáltatói utasítások útján is köteles biztosítani azt, hogy munkavállalói magatartása megfeleljen az Önkormányzat által meghatározott, és a jelen szerződésben foglalt közszolgáltatási feladat ellátásához szükséges mennyiségi és minőségi követelmények teljesítésére vonatkozó elvárásoknak, amely elvárásokat az Önkormányzat Szolgáltatóval egyeztetve határoz meg;

8.2. A szükséges tárgyi feltételek megteremtését, fenntartását és fejlesztését – ide értve az eszközök szükséges cseréjét, korszerűsítését vagy felújítását – az e Szerződés megkötését követő birtokbavétel Felek által dokumentált állapotának megőrzése érdekében, vagy akár értéknövelő fejlesztéséhez az Önkormányzat előzetes egyetértésével és a bérleti díj terhére.

8.3 A Szolgáltató saját eszközei kapcsán a Szolgáltató szavatol azért, hogy rendelkezik mindazon jogokkal, amelyek a jelen szerződéssel vállalt feladat ellátásához szükségesek és ezen eszközön harmadik személyeknek nincs olyan fennálló joga, jogos igénye, amely a feladat ellátását kizárná vagy korlátozná.

## 9. Szerződés hatálya

9. 1. A Felek jelen szerződést a 385/2023.(IX.28.) Képviselő-testületi határozat alapján, annak hatálybalépésétől kezdődően határozatlan időre kötik.

9.2. Jelen szerződés a Felek általi kölcsönös aláírással lép hatályba. Amennyiben a szerződés aláírására nem egy időben és helyen kerül sor, a hatálybalépés időpontja az utolsó aláírás napja.

9.3. A szerződést a Felek csak közös megegyezéssel, kizárólag írásban módosíthatják.

## **10. Ellenszolgáltatás**

Felek megállapodnak abban, hogy a fent hivatkozott GTB döntések szerint az abban meghatározott helyiségre a Margit-negyed Döntés-előkészítő és Tanácsadó Testület javaslatára a bérleti díj mértékéről a GTB dönt.

## **11. Szerződés megszüntetése**

11.1. A Szerződés megszűnik, illetve megszüntethető:

- a) Felek közös megegyezésével;
- b) Rendes felmondással;
- c) Rendkívüli felmondással;

az alábbiak szerint:

11.2. Jelen szerződés közös megegyezéssel bármikor megszüntethető.

11.3. Jelen szerződést bármelyik fél írásban indoklás nélkül a másik fél székhelyére címzett nyilatkozattal 180 napos felmondási idő kikötése mellett rendes felmondással megszüntetheti;

11.4. A szerződést bármelyik fél jogosult azonnali hatállyal felmondani:

- a) ha valamelyik fél a megállapodásban vállalt, illetve jogszabály szerinti kötelezettségét a másik fél ismételt írásbeli felszólítása ellenére sem teljesíti,
- b) ha másik fél sérelmére súlyosan jogsértő, jelentős mértékű anyagi vagy erkölcsi károsodást okozó magatartást tanúsít.

Az azonnali hatályú felmondást írásban, indokolással ellátva kell közölni a másik féllel.

11.5. A jelen szerződés bármilyen okból történő megszűnése vagy megszüntetése esetén a Szolgáltató köteles az Önkormányzattal, vagy bármely általa megjelölt személlyel - a megszűnés időpontját megelőzően - együttműködni a szolgáltatások átadás-átvétele és folyamatosságának lehetőség szerinti további biztosítása érdekében.

## **12. Felek kapcsolattartói:**

A Felek a jelen szerződés időtartamára érdemi nyilatkozattételre jogosult kapcsolattartót jelölnek ki. A kapcsolattartó a másik Féllel történő kapcsolattartás mellett elősegíti, szervezi és koordinálja az adott Fél jelen szerződés szerinti kötelezettségei teljesítését. A kapcsolattartó nevről, postacíméről, telefon és telefax számáról, valamint elektronikus levélcíméről a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg, változás esetén pedig a változást követően haladéktalanul, de legkésőbb 5 (öt) munkanapon belül tájékoztatják egymást.



Szolgáltató részéről:

név: .....

értesítési cím:

.....

telefon: .....

e-mail: .....

Önkormányzat részéről:

név: Berg Dániel alpolgármester

értesítési cím:

1024 Budapest, Mechwart liget 1.

telefon: +3613465551

e-mail: [berg.daniel@masodikkerulet.hu](mailto:berg.daniel@masodikkerulet.hu)

### 13. Egyéb rendelkezések:

13.1. Felek megállapodnak abban, hogy a szerződés bármely pontjának érvénytelensége nem hat ki a szerződés egészére, az nem érinti a szerződés egyéb rendelkezéseinek érvényességét, kivéve, ha a Felek az érintett rendelkezések nélkül a szerződést nem kötötték volna meg. A Felek jóhiszeműen együttműködnek annak érdekében, hogy az ilyen rendelkezést mindkét Fél számára elfogadható, érvényes rendelkezéssel helyettesítsék.

13.2. Szolgáltató kijelenti, hogy a Magyar Államkincstár Törzskönyvi nyilvántartásában 324041 nyilvántartási számon nyilvántartásba vett, magyarországi székhellyel rendelkező költségvetési szerv, amelynek szerződéskötési képessége a jelen Szerződés tárgyát képező szolgáltatások vonatkozásban sem kizárás, sem korlátozás alá nem esik.

13.3. A Szolgáltató nyilatkozik, hogy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdés 1. pontja szerinti átlátható szervezetnek minősül. E nyilatkozatban foglaltak változása esetén az Önkormányzatot a Szolgáltató haladéktalanul tájékoztatni köteles. Szolgáltató kijelenti továbbá, hogy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény előírásait figyelembe véve, a jelen szerződésben meghatározott közszolgáltatási feladatok megvalósítására alkalmas, a törvény követelményeinek megfelelő jogi személy.

13.4. Felek a szerződés megkötésével és teljesítésével összefüggésben esetlegesen felmerülő jogvitákat megkísérlik békés, tárgyalásos úton rendezni. A Felek bírósághoz fordulhatnak, amennyiben a közöttük fennálló vitát a vitás kérdésre vonatkozó értesítés kézbesítését követő 30 (harminc) napon belül nem tudják rendezni. A szerződésből eredő vagy azzal kapcsolatban felmerülő valamennyi jogvita esetén a hatáskörrel és illetékességgel rendelkező magyar bíróság jár el.

13.5. Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény, valamint a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény rendelkezései irányadóak.

13.6. A jelen szerződés 4 egymással szó szerint megegyező eredeti példányban készült, amelyből aláírás után 1 példány Szolgáltatót, 3 példány az Önkormányzatot illeti.

Felek a jelen 6 oldalból álló folyamatos sorszámozással ellátott szerződést - annak elolvasása és közös értelmezése után - mint akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag írják alá.

Budapest, 2023.. ..

Budapest, 2023.. ..

.....  
Budapest Főváros II. Kerületi  
Önkormányzat  
**Örsi Gergely**  
polgármester

.....  
Mozgássérült Emberek Integrált Intézménye  
Budapest  
.....  
.....

Kmf.

Örsi Gergely sk.  
Polgármester

dr. Szalai Tibor sk.  
jegyző

Besenyei Zsófia sk.  
jkt. hitelesítő

Riczko Andrea sk.  
jkt. hitelesítő

**A kivonat hiteles:**  
**Budapest, dátum a digitális aláírás szerint**

**dr. Szalai Tibor**  
**jegyző**

10/02/21

Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat  
 Szolgáltatási szerződés  
 2023.08.23. 2023.08.23.  
 a szerződés hatálya alatt tartozó  
 szolgáltatások megnevezése

## Feladat-ellátási szerződés

amely létrejött egyrészről a

### Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat

székhelye: 1024 Budapest, Mechwart liget 1.

képviseli: Örsi Gergely polgármester

törzsszáma: 745213

adóigazgatási azonosító száma: 15735650-2-41

bankszámlaszáma: 12001008-00201761-00100004

KSH statisztikai számjele: 15735650-8411-321-01

(a továbbiakban: **Önkormányzat**), valamint

másrészről a

### Mozgássérült Emberek Integrált Intézménye Budapest

székhelye: 1022 Budapest, Marczibányi tér 3.

képviseli: Fóris Johanna igazgató

törzskönyvi azonosító száma: 324041

adóigazgatási azonosító száma: 15324047-2-41

bankszámlaszáma: 10032000-01491948-00000000

KSH statisztikai számjele: 15324047-8730-312-01

(a továbbiakban: **Szolgáltató**)

valamint Önkormányzat és Szolgáltató együttesen említve (a továbbiakban együtt: **Felek**) között az alulírott napon és helyen az alábbi feltételekkel:

## 1. Szerződés előzményei

Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 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 szerint: „A Margit-negyed területén található helyiségek bérbeadása esetén a Képviselő-testület által létrehozott Margit-negyed Döntés-előkészítő és Tanácsadó Testület jogosult javaslatot tenni Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Gazdasági és Tulajdonosi Bizottsága (a továbbiakban: GTB) felé 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 GTB 211/2023.(VIII.28.) bérlőkijelölésről rendelkező határozata jelen szerződés Szolgáltatóját a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat tulajdonában álló, Budapest II. kerület, belterület 13684/0/A/4 hrsz.-on nyilvántartott, természetben 1024 Budapest, Margit körút 54., összesen 106 m<sup>2</sup> területű (üzlethelyiség 80 m<sup>2</sup>+ raktár 26 m<sup>2</sup>) ingatlan bérlőjének jelölte ki, figyelembe véve a Margit-negyed Döntés-előkészítő és Tanácsadó Testület javaslatát a Szolgáltató bérbevételi céljára („látványműhely, nappali foglalkoztató és ajándékbolt kialakítása”) vonatkozólag.

A GTB határozata rendelkezett továbbá arról, miszerint a fent meghatározott ingatlan vonatkozásában a Szolgáltatóval kötendő bérleti szerződés feltételeiről és a bérleti díj mértékéről azt követően hozza meg döntését, hogy a Szolgáltató a Vagyonszerzési és Vagyongazdálkodási Törvény 40. § (2) bekezdése, valamint Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat 317/2020.(X.29.) képviselő-testületi határozata alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23. § (3) és (5) bekezdésében foglaltak szerinti feladatra *feladat ellátási szerződést az Önkormányzattal megkötötték.*

Amennyiben a Szolgáltató a GTB határozatának meghozatalát követő 6 hónapon belül a feladat-ellátási szerződést az Önkormányzattal nem köti meg, úgy a bérlőkijelölésről rendelkező GTB határozat minden további jogcselekmény nélkül hatályát veszti.

## **2. Szerződés célja:**

Az Önkormányzat Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23. § (5) bekezdésének 11a. pontjaiban meghatározott feladatkörében biztosítja a szociális szolgáltatásokat és ellátásokat.

A MEREK jogszabály által állami feladat ellátási kötelezettség alá tartozó szakosított és önkormányzati feladat ellátási kötelezettségbe sorolt alapellátást egyaránt ellát.

### **Szakosított szolgáltatásai:**

- Fogyatékos személyek ápolást-gondozást nyújtó otthona
- Fogyatékos személyek rehabilitációs intézménye
- Támogatott lakhatások

### **Alapszolgáltatások:**

- Fogyatékos személyek nappali ellátása

### **Fejlesztő Foglalkozás**

### **Guruló műhely és logisztikai központ hálózat**

## **3. Szerződés tárgya**

A Felek megállapodnak abban, hogy az Önkormányzat fent hivatkozott jogszabályokból fakadó feladatainak ellátása érdekében, az Önkormányzattal együttműködve a Szolgáltató vállalja, hogy:

3.1. Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat az önkormányzati feladatellátás keretében jelenleg értelmi fogyatékos és autista személyek ellátását valósítja meg Budapest Főváros II. kerületi Önkormányzat Értelmi Fogyatékosok Nappali Otthona, valamint a Civitan Club Budapest-Help Egyesületen keresztül. A gyermekkorú, valamint a halmozottan, súlyosan fogyatékos személyek ellátását a XI. Kerület Újbuda Önkormányzat fenntartásában működő Újbudai Szociális Szolgálattal történt szerződéskötés útján biztosítja.

3.2. A Mozgássérült Emberek Integrált Intézménye Budapest fogyatékossgal élő, elsősorban mozgássérült személyek nappali ellátását országos hatáskörrel látja el (jellemzően a Főváros területéről, valamint annak vonzáskörzetéből érkeznek az igénybe vevők), évek óta, igény szerint felvállalva a kerületben élő mozgássérült személyek nappali ellátását is.

3.3. A Szolgáltató az Szt. 99/B. § szerinti 8-10 fő fogyatékossgal élő, mozgássérült személy fejlesztő foglalkozását kívánja megvalósítani az ingatlanban. A foglalkoztatottak esetében az Szt. 99/B. § (2) értelmében, a fejlesztő foglalkoztatási jogviszony alapját képezi a szakosított vagy az önkormányzati feladat ellátási kötelezettség keretébe tartozó alapellátásra (jelen esetben: nappali ellátás) létrejött szociális intézményi jogviszony.

3.4. A Szolgáltató a jelenleg a székhelyintézményében működő kézműves műhely, elsősorban

kerámia részét, valamint a kézműves műhelyben készült ajándéktárgyak bemutató és üzlethelyiségét kívánja kiszervezni.

Az ingatlanban egyidőben 8-10 fő foglalkozással élő, elsősorban mozgássérült személy egyidejű foglalkoztatása tud megvalósulni a fejlesztő foglalkozás keretében.

4. Az Önkormányzat vállalja, hogy a jelen szerződés időtartama alatt, előre egyeztetett módon, a Szolgáltató részére megjelenési lehetőséget biztosít a rendelkezésére álló helyi nyomtatott és elektronikus médiában.

5. A Felek kötelesek a tudomásszerzést követően haladéktalanul tájékoztatni egymást minden olyan tényről, körülményről, amely a jelen szerződésben foglaltak szerinti teljesítést veszélyezteti.

A Felek kötelesek a tudomásszerzést követően haladéktalanul tájékoztatni egymást minden olyan tényről, körülményről, amely a Felek jelen szerződésből eredő jogainak gyakorlását, vagy kötelezettségeinek teljesítését akadályozza, vagy veszélyezteti.

A Felek a jelen szerződés teljesítése, valamint a jogszabályok alapján őket megillető jogok gyakorlása, illetve az őket terhelő kötelezettségek teljesítése során jóhiszeműen és egymással kölcsönösen együttműködve kötelesek eljárni. A Felek kötelesek tartózkodni minden olyan magatartástól, amivel egymás jogát vagy jogos érdekét sértenék az ingatlannal kapcsolatban.

6. A Szolgáltató köteles minden év március 31. napjáig a tárgyévre vonatkozó írásbeli tervet, valamint az előző évre vonatkozó írásbeli beszámolót elkészíteni szakmai tevékenységéről az Önkormányzat felé. Ez tájékoztatási kötelezettséget jelent a Szolgáltató részéről, az Önkormányzatnak nincs jóváhagyási vagy beleszólási joga Szolgáltató programjaiba.

7. A Szolgáltató a tevékenységét és jelen szerződésben vállalt feladatainak ellátását politikai, vallási, világnézeti elkötelezettség, bármilyen hátrányos megkülönböztetés – nem, kor, vallás, politikai, nemzeti/társadalmi hovatartozás, vagyoni, születési különbségtétel – nélkül végzi.

8. A Szolgáltató az őt a jelen szerződés alapján terhelő kötelező szolgáltatásokkal kapcsolatban, a jelen szerződésben részletesen meghatározottak szerint köteles biztosítani a folyamatos szolgáltatást és annak garanciális eszközeit, így különösen:

8.1. A szükséges személyi és tárgyi feltételek megteremtését, fenntartását és fejlesztését. E körben a Szolgáltató – szükség szerint – munkáltatói utasítások útján is köteles biztosítani azt, hogy munkavállalói magatartása megfeleljen az Önkormányzat által meghatározott, és a jelen szerződésben foglalt közszolgáltatási feladat ellátásához szükséges mennyiségi és minőségi követelmények teljesítésére vonatkozó elvárásoknak, amely elvárásokat az Önkormányzat Szolgáltatóval egyeztetve határoz meg;

8.2. A szükséges tárgyi feltételek megteremtését, fenntartását és fejlesztését – ide értve az eszközök szükséges cseréjét, korszerűsítését vagy felújítását -- az e Szerződés megkötését követő birtokbavétel Felek által dokumentált állapotának megőrzése érdekében, vagy akár értéknövelő fejlesztéséhez az Önkormányzat előzetes egyetértésével és a bérleti díj terhére.

8.3 A Szolgáltató saját eszközei kapcsán a Szolgáltató szavatol azért, hogy rendelkezik mindazon jogokkal, amelyek a jelen szerződéssel vállalt feladat ellátásához szükségesek és ezen eszközön harmadik személyeknek nincs olyan fennálló joga, jogos igénye, amely a feladat ellátását kizárná vagy korlátozná.

## **9. Szerződés hatálya**

9.1. A Felek jelen szerződést a 385//2023.(IX.28.) Képviselő-testületi határozat alapján, annak hatálybalépésétől kezdődően határozatlan időre kötik.

9.2. Jelen szerződés a Felek általi kölcsönös aláírással lép hatályba. Amennyiben a szerződés aláírására nem egy időben és helyen kerül sor, a hatálybalépés időpontja az utolsó aláírás napja.

9.3. A szerződést a Felek csak közös megegyezéssel, kizárólag írásban módosíthatják.

## **10. Ellenszolgáltatás**

Felek megállapodnak abban, hogy a fent hivatkozott GTB döntések szerint az abban meghatározott helyiségre a Margit-negyed Döntés-előkészítő és Tanácsadó Testület javaslatára a bérleti díj mértékéről a GTB dönt.

## **11. Szerződés megszüntetése**

11.1. A Szerződés megszűnik, illetve megszüntethető:

- a) Felek közös megegyezésével;
- b) Rendes felmondással;
- c) Rendkívüli felmondással;

az alábbiak szerint:

11.2. Jelen szerződés közös megegyezéssel bármikor megszüntethető.

11.3. Jelen szerződést bármelyik fél írásban indoklás nélkül a másik fél székhelyére címzett nyilatkozattal 180 napos felmondási idő kikötése mellett rendes felmondással megszüntetheti;

11.4. A szerződést bármelyik fél jogosult azonnali hatállyal felmondani:

- a) ha valamelyik fél a megállapodásban vállalt, illetve jogszabály szerinti kötelezettségét a másik fél ismételt írásbeli felszólítása ellenére sem teljesíti,
- b) ha másik fél sérelmére súlyosan jogsértő, jelentős mértékű anyagi vagy erkölcsi károsodást okozó magatartást tanúsít.

Az azonnali hatályú felmondást írásban, indokolással ellátva kell közölni a másik féllel.

11.5. A jelen szerződés bármilyen okból történő megszűnése vagy megszüntetése esetén a Szolgáltató köteles az Önkormányzattal, vagy bármely általa megjelölt személlyel - a megszűnés időpontját megelőzően - együttműködni a szolgáltatások átadás-átvétele és folyamatosságának lehetőség szerinti további biztosítása érdekében.

## **12. Felek kapcsolattartói:**

A Felek a jelen szerződés időtartamára érdemi nyilatkozattételre jogosult kapcsolattartót jelölnek ki. A kapcsolattartó a másik Féllel történő kapcsolattartás mellett elősegíti, szervezi és koordinálja az adott Fél jelen szerződés szerinti kötelezettségei teljesítését. A kapcsolattartó nevééről, postacíméről, telefon és telefax számáról, valamint elektronikus levélcíméről a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg, változás esetén pedig a változást követően haladéktalanul, de legkésőbb 5 (öt) munkanapon belül tájékoztatják egymást.

Szolgáltató részéről:

név: Fóris Johanna, igazgató.....

értesítési cím:

1022 Budapest, Marczibányi tér 3.

telefon: +36-1-212-4595.

e-mail: titkarsag@merek.hu

Önkormányzat részéről:

név: Berg Dániel, alpolgármester

értesítési cím:

1024 Budapest, Mechwart liget 1.

telefon: +3613465551

e-mail: [berg.daniel@masodikkerulet.hu](mailto:berg.daniel@masodikkerulet.hu)

### 13. Egyéb rendelkezések:

13.1. Felek megállapodnak abban, hogy a szerződés bármely pontjának érvénytelensége nem hat ki a szerződés egészére, az nem érinti a szerződés egyéb rendelkezéseinek érvényességét, kivéve, ha a Felek az érintett rendelkezések nélkül a szerződést nem kötötték volna meg. A Felek jóhiszeműen együttműködnek annak érdekében, hogy az ilyen rendelkezést mindkét Fél számára elfogadható, érvényes rendelkezéssel helyettesítsék.

13.2. Szolgáltató kijelenti, hogy a Magyar Államkincstár Törzskönyvi nyilvántartásában 324041 nyilvántartási számon nyilvántartásba vett, magyarországi székhellyel rendelkező költségvetési szerv, amelynek szerződéskötési képessége a jelen Szerződés tárgyát képező szolgáltatások vonatkozásban sem kizárás, sem korlátozás alá nem esik.

13.3. A Szolgáltató nyilatkozik, hogy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdés 1. pontja szerinti átlátható szervezetnek minősül. E nyilatkozatban foglaltak változása esetén az Önkormányzatot a Szolgáltató haladéktalanul tájékoztatni köteles. Szolgáltató kijelenti továbbá, hogy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény előírásait figyelembe véve, a jelen szerződésben meghatározott közszolgáltatási feladatok megvalósítására alkalmas, a törvény követelményeinek megfelelő jogi személy.

13.4. Felek a szerződés megkötésével és teljesítésével összefüggésben esetlegesen felmerülő jogvitákat megkísérlik békés, tárgyalásos úton rendezni. A Felek bírósághoz fordulhatnak, amennyiben a közöttük fennálló vitát a vitás kérdésre vonatkozó értesítés kézbesítését követő 30 (harminc) napon belül nem tudják rendezni. A szerződésből eredő vagy azzal kapcsolatban felmerülő valamennyi jogvita esetén a hatáskörrel és illetékességgel rendelkező magyar bíróság jár el.

13.5. Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény, valamint a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény rendelkezései irányadók.

13.6. A jelen szerződés 4 egymással szó szerint megegyező eredeti példányban készült, amelyből aláírás után 1 példány Szolgáltatót, 3 példány az Önkormányzatot illeti.



Felek a jelen 6 oldalból álló folyamatos sorszámozással ellátott szerződést - annak elolvasása és közös értelmezése után - mint akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag írják alá.

Budapest, 2023... ..

Budapest, 2023.....

Budapest Főváros II. Kerületi  
Önkormányzat  
**Örsi Gergely**  
polgármester

Mozgássérült Emberek Integrált Intézménye  
Budapest  
**Fóris Johanna**  
igazgató

Ellenjegyzem:

Gács Katalin  
pénzügyi ellenjegyző  
2023.11.15.

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

### Meghívottként részt vesz

- |                             |   |
|-----------------------------|---|
| <b>Bakos-Pálinkás Judit</b> | projekt referens, a MN projekt operatív vezetője  |
| <b>Mák Edvin dr.</b>        | helyiséggazdálkodási referens, Vagyonhasznosítási és Ingatlan-nyilvántartási Osztály          |
| <b>Szabó Viktória</b>       | MN projekt referens, Vagyonhasznosítási és Ingatlan-nyilvántartási Osztály, jegyzőkönyvvezető |

**Berg Dániel üdvözlí a testület tagjait, megnyitja az MNDTT ülést.**

**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.

**Besenyei 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.

**Besenyei 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?

**Besenyei 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.

**Besenyei 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.

**Besenyei Zs.:** Én tudom támogatni a magam részéről.

**Berg D.:** Szavazzunk a kérelemről.

**Besenyei 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 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 helyszínbemutatáson, 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- Bíró 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.

**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.:** Élnék 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.

**Besenyei 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.**

**Besenyei 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.

**Besenyei 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 légeszerével 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, alapból, hogy iroda besorolása legyen.

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

**Bcsenyey 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-Pálinkás 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 szeretné-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.
- Kacsá 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.

**Besenyey Zs.:** Ez a Kisműjság?

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

**Besenyey 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 házban 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 bíztnám, 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 tárgyhöz.

**Biró Zs.:** Bocsánat, de azért a Polgármesterhez intéztem a kérdésemet, hogy ne küldözzessenek jobbra-balra, hogy egyben megkapjam a választ. Februárban tettem fel először a kérdést. Novemberben eljutottunk oda, hogy átküldenek 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 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-Pálinkás 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-Pálinkás 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.

**Besenyei 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.**

**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?

**Besenyi 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 Városházponton, találkoztunk különböző szereplőkkel, illetve Józsefvárosból hívtunk kollégákat, akik meséltek az ottani város revitalizációs aktivitásukról. 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 Vagyonrendelet 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. Érdeemes lenne ezen mészni 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

A 1024 Budapest, Margit körút 54. szám alatti üzlethelyiség ingatlan bérleti díj becslése

---

## **BÉRLETI DÍJ MEGHATÁROZÁSÁRA VONATKOZÓ SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY**

**A**



1024 Budapest, Margit körút 54. szám  
alatti 13684/0/A/4 Hrsz.-ú

üzlethelyiség megnevezésű  
ingatlanról

## 1. Javasolt bérleti díj

Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzata 2023. augusztus 10.-én kelt megbízása alapján az Immowell 2002 Kft. a 1024 Budapest, Margit körút 54. 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:

**506 730,- Ft/hó,  
azaz ötszázhatezer-hétszázharminc forint havonta**


A bérleti díj nettó összege:

**399 000,- Ft/hó + 27% ÁFA,  
azaz háromszázkilencvenkilencezer forint havonta +  
27% ÁFA**

Az ingatlan felmérését és a bérleti díj becslését végezte:

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

P.H.

  
Mikó Sándor  
Ügyvezető igazgató  
Szakértői szám: 3136/2002

Budapest, 2023. augusztus 11.

## **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 1024 Budapest, Margit körút 54. 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 2021. augusztus 11.

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,
- üzlethelyiségeknél az utcák presztízsértékét.

#### **3.3. Az értékelés felhasználhatósága**

A bérleti díj meghatározása a Megbízó üzleti céljaira készült.

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

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

#### 4. Az ingatlan jellemzői

##### 4.1. Az ingatlan környezetének ismertetése

- Nagy gépjármű forgalmú utcában található. A közelben hasonló kiskereskedelmi egységek találhatóak. A Mammot Bevásárló Központ egy villamos megállónyira található. A terület jó közlekedési lehetőségekkel, kapcsolatokkal bír. A környék gyalogosforgalma jó.
- Az ingatlan környezete korlátozott parkolási lehetőségekkel bír. A parkolás fizetős. Az ingatlan előtti útszakaszon nem lehet parkolni.

##### 4.2. Az ingatlan ismertetése

Az ingatlan címe:	Margit körút 54.
Helyrajzi száma:	13684/0/A/4
Megadott funkciója:	Üzlethelyiség
Jelenlegi funkciója:	Üres
Összehasonlításra került, mint:	Üzlethelyiség (80m <sup>2</sup> )+raktár (26m <sup>2</sup> )
Összes hasznos terület:	106 m <sup>2</sup>
Tulajdonos:	Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzata
Bérlő:	Nincs

##### *Az ingatlan műszaki ismertetése:*

- Az ingatlan széles utcai kirakattal rendelkezik, a bejárata közvetlenül a Margit körútról nyílik. A portál szerkezete megfelelő állapotú. Az ingatlan egy szintes, de a raktározásra használt terület a pincében található. Az ingatlan minden közműkapcsolattal és mérőórákkal rendelkezik. A fűtést és melegvizet saját gázkazán biztosítja. A padló kőburkolatú, a valamikori asztalok alatt padlószőnyeg került. A falak festettek, a vizesblokkban csempével borítottak. Az ingatlant a Hungária Biztosító használta valamikor, ennek megfelelően a belső teret ügyfél fogadásra alakította ki. Álmennyezet és megfelelő világítás került beépítésre. Az ügyfélteret üveg térelválasztó határolja le.

## 5. A bérleti díj becslése

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

### 5.1. A bérleti díj kiszámításának módszere

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

parkolás=	0,92
fizetős parkolás =	0,98
műszaki állapot miatti módosító=	0,96
összközműves=	1,00
megközelíthetőség=	1,00
beosztás miatti módosító=	0,97
méret miatti módosító=	0,97
gyalogos forgalom=	1,00
kirakat helye=	1,10
kereskedelmi utca index=	1,30
infláció=	1,203

Alapidíj üzlet: 3 304,- Ft/nm.

Alapterület: 80 négyzetméter.

Fajlagos díj:  $3\,304,- \text{ Ft/m}^2 \cdot 0,92 \cdot 0,98 \cdot 0,96 \cdot 1,00 \cdot 1,00 \cdot 0,97 \cdot 0,97 \cdot 1,00 \cdot 1,10 \cdot 1,30 \cdot 1,203 = 4\,630,- \text{ Ft/m}^2$ .

Üzlet bérleti díja:  $80 \text{ m}^2 \cdot 4\,630,- \text{ Ft/m}^2 = 370\,400,- \text{ Ft/hó}$ , Kerekítve 370 400,- Ft/hó

Raktár funkció:

parkolás=	0,95
fizetős parkolás =	0,98
műszaki állapot miatti módosító=	0,90
összközműves=	1,00
megközelíthetőség=	0,94
beosztás miatti módosító=	0,90
méret miatti módosító=	0,90
infláció=	1,203

Alapdíj raktár: 1 433,- Ft/nm.

Alapterület: 26 négyzetméter.

Fajlagos díj:  $1\,433,- \text{ Ft/m}^2 \cdot 0,95 \cdot 0,98 \cdot 0,90 \cdot 1,00 \cdot 0,94 \cdot 0,90 \cdot 0,90 \cdot 1,203 = 1100,- \text{ Ft/m}^2$ .

Raktár bérleti díja:  $26 \text{ m}^2 \cdot 1100,- \text{ Ft/m}^2 = 28\,600,- \text{ Ft/hó}$

Kerekítve 28 600,- Ft/hó

Az üzlethelyiség és raktár díjak összesen: 370 400,- Ft. + 28 600,- Ft. = 399 000,- Ft.

kerekítve: 399 000,- Ft/ hó + ÁFA.

## 5.2. Az értékelés összefoglalása

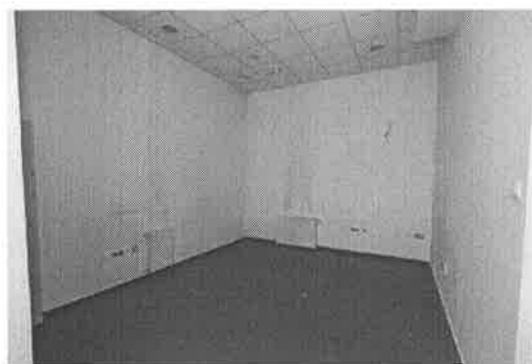
A szakértői jelentés 4. pontjában ismertetett adottságokkal rendelkező, 1024 Budapest Margit körút 54. szám alatti ingatlan bérleti díjának becslését a szakértő végrehajtotta. A bérleti díj becslését a fentiekben leírtak szerint elvégezve, a 2023. augusztus 11.-i fordulónapra, az

**ingatlan becsült nettó bérleti díja**  
**399 000 Ft/ hó, azaz**  
**háromszázkilencvenkilencezer forint havonta.**

### Korlátozó feltételek

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

**Fotódokumentáció:**





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

Oldal: 1/2

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

Megrendelés szám: 8000004/446509/2023

2023.11.17

**BUDAPEST II.KER.**

**Belterület 13684/0/A/4 helyrajzi szám**

1027 BUDAPEST II.KER. Margit körút 54. földszint. ajtó: 2A.

**I R É S Z**

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

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
üzlethelyiség	80	0 0	280/10000	állami
Bejegyző határozat: 999982/1999/			törölő határozat: 83635/1/2005/05.02.17	
üzlethelyiség	106	0 0	280/10000	állami
Bejegyző határozat: 83635/1/2005/05.02.17				

**2. bejegyző határozat: 138005/1990/1990.12.21**

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az ala pító okiratban meghatározott helyiségek.

**3. bejegyző határozat: 83635/1/2005/05.02.17**

Kiigazítás: a 80 m2 üzlethelyiséghez tartozik a 26 m2 pinceraktár.

**I I R É S Z**

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

bejegyző határozat, érkezési idő: 138005/1990/1990.12.21

törölő határozat: 96850/1/2001/01.03.29

jogcím: államosítás 4741/1952/

jogcím: eredeti felvétel 138005/1990/1990.12.21

jogállás: tulajdonos

név: MAGYAR ÁLLAM

cím: - - -

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

bejegyző határozat, érkezési idő: 11116/1981/1981.03.25

törölő határozat: 96850/1/2001/01.03.29

jogcím: kezelésbe adás

jogállás: kezelő

név: II.KER. INGATLANKEZELŐ VÁLLALAT

cím: 1277 BUDAPEST II.KER. Frankel L. út 5.

**3. tulajdoni hányad: 1/1**

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

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 1. §

jogállás: tulajdonos

név: II.KER. ÖNKORMÁNYZAT

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

**I I I R É S Z**

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Folytatás a következő lapon

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

Megrendelés szám: 8000004/446509/2023

2023.11.17

**BUDAPEST ILKER.**

**Belterület** 13684/0/A/4 helyrajzi szám

---

**Folytatás az előző lapról**

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

---

**TULAJDONI LAP VÉGE**