

ELŐTERJESZTÉS

A Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Gazdasági és Tulajdonosi Bizottságának 2023. december 11-i rendes ülésére

Előterjesztő: Vagyonhasznosítási és Ingatlan-nyilvántartási Osztály
dr. Baksa Zsuzsanna osztályvezető

Tárgy: A Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat tulajdonában álló és a Margit-
negyed területén található nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadása:
1027 Budapest, Margit krt. 58. ajtó 1. (hrsz. 13687/0/A/1)

Készítette: Szabó Viktória

Ügyszám: XV/55/2023

Tisztelt Bizottság!

Az Önkormányzat vagyonáról és a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jog gyakorlásáról, továbbá az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek elidegenítésének szabályairól, bérbeadásának feltételeiről szóló 34/2004. (X.13.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: **Vagyonrendelet**) 40. § (2) bekezdése az alábbiak szerint rendelkezik:

„(2) A Margit-negyed területén található helyiségek bérbeadása esetén a Képviselő-testület által létrehozott Margit-negyed Döntés-előkészítő és Tanácsadó Testület jogosult javaslatot tenni a GTB-nek a bérlő személyére, a benyújtott bérbevételi kérelem értékelésére, valamint a Képviselő-testület erről szóló határozatainak megfelelően a bérleti díj összegére azzal, hogy a GTB közérdekű önkormányzati célból (a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvényben meghatározott kötelező feladatok ellátása, az Önkormányzat megbízásából) jogosult a bérleti jogviszonyra vonatkozó szabályokat a jelen rendeletben foglaltaktól eltérően megállapítani.

A Margit-negyed területi lehatárolását a jelen rendelet 4. melléklete tartalmazza.”

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

Ingatlan adatai	Kérelmező	Bérbevétel célja	Kérelem elő-terjesztés időpontja	Műszaki állapot	Bérleti díj, egyéb költségek
1027 Budapest, Margit krt. 58. ajtó 1. 13687/0/A/1 34 nm iroda	Sándor László magánszemély	Kreatív barkácműhely, közösségi tér létrehozása - gyermekek részére foglalkozások, kiállítások, táborok helyszíne.	2023.11.15.	Az ingatlan műszaki felújításra szorul. Az ingatlan szuterén helyiség, 1 bejárat, 11 lépcsőfokot követően jutunk az üzlethelyiség szintjére. A helyiségnek nincs ablaka, csak az üveg bejáratán keresztül jut természetes fény a helyiségbe. Az ingatlan saját elektromos és gázmérővel rendelkezik. A beázás miatt a vakolat helyenként elvált, pereg. Az ingatlanban egy wc, kézmosó és zuhanyzó lett kialakítva. A használati melegvizet egy elektromos bojler biztosította. Az ingatlanban törmelékek hevernek. Felújítása várható a használatbavétel előtt.	bérleti díj¹: nettó 54.000 Ft+ÁFA (értékelve, mint iroda) közös költség: 7.072,- Ft/hó vízóra nincs

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

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

Ingatlan címe	hrs.	A Testület által javasolt pályázó, kérelmező	Indokolás
1027 Budapest, Margit krt. 58. ajtó: 1	13687/0/A/1	Sándor László magánszemély	8 igen, egyhangú támogatás

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

A határozat meghozatalához egyszerű többség szükséges.

¹ 2023. november 27-én készített szakértői anyagban foglaltak szerint.

Határozati javaslat

A.

A Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság **úgy dönt**, hogy a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat a tulajdonában álló, Budapest II. kerület, belterület **13687/0/A/1 hrsz.-on** nyilvántartott, természetben **1027 Budapest, Margit krt. 58. ajtó: 1.** alatt található, **34 m²** területű, **iroda** megnevezésű ingatlant **Sándor László** (magánszemély, cím: [REDACTED]) részére – a Margit-negyed Döntés-előkészítő és Tanácsadó Testület javaslatát figyelembe véve – **kreatív barkácsműhely, közösségi tér céljára határozatlan időre bérbe adja** azzal, hogy a szerződő felek a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. tv. (Lakástörvény) 43. § (1) bekezdésében foglaltak szerint hat hónapos felmondási időben állapodnak meg, mely tény a bérleti szerződésben rögzíteni kell. A határozat hatályba lépésének feltétele, hogy a kérelmező csatolja a rendeltetési mód változást tudomásul vevő határozatot, vagy azt a nyilatkozatot, hogy rendeltetési mód változás nem kell a helyiségben a műhely tevékenység gyakorlásához.

A 34/2004. (X.13.) önkormányzati rendelet 40. § (3) bekezdése alapján a szerződés megkötésekor **Sándor Lászlónak** 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 alapján az után kerül külön GTB határozatban meghatározásra, ha **Sándor László** beszerezte Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Alpolgármesterének rendeltetési mód változtatást tudomásul vevő határozatát. **A bérletet terheli a mindenkori közös költség és a használattal együttjáró költségek megfizetése is.**

A helyiségre a bérleti szerződés megkötésének feltétele, hogy a kérelmező csatolja a rendeltetési mód változást tudomásul vevő határozatot, továbbá a GTB meghozza a bérleti díjról a határozatát.

A 34/2004. (X.13.) önkormányzati rendelet 40. § (4) bekezdése értelmében továbbá a „*Helyiségbérleti szerződés megkötésének feltétele, hogy a bérlő a szerződés aláírásáig három havi bérleti díjnak megfelelő mértékű összeget fizessen meg bérbeadó részére (óvadék), amely összeg nem vagy késedelmes fizetés, károkozás esetén a bérbeadó által szabadon felhasználható. A Bérlő által a GTB határozatával elfogadott műszaki tartalommal, ütemezéssel és költséggel végzett értéknövelő beruházás esetén a GTB hozzájárulhat a már megfizetett óvadékból az értéknövelő beruházás költségei fedezéséhez az óvadék összege legfeljebb 50%-ának visszautalásához az ütemterv 50%-os teljesülése esetén, a munkák befejezését követő 30 napon belüli bérlői óvadék visszapótlási kötelezettség terhe mellett. A helyiségbérleti jogviszony megszűnésekor az óvadék a bérlő és a bérbeadó közötti elszámolást követően visszajár. A bérbeadó az óvadék összege után kamatot nem fizet.*”

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

Amennyiben **Sándor László** a helyiségbérleti szerződést a jelen határozat hatálybalépését és a bérleti díjat meghatározó határozat kézhezvételétől számított **60 munkanapon belül** nem köti meg, úgy a jelen határozat a határidő leteltét követő napon minden további jogcselekmény nélkül hatályát veszti.

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

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

Határidő: 90 nap

B.

A Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság **úgy dönt**, hogy a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat a tulajdonában álló, Budapest II. kerület, belterület **13687/0/A/1 hrsz.-on** nyilvántartott, természetben **1027 Budapest, Margit körút 58. ajtó: 1** alatt található, **34 m²** területű, **iroda** megnevezésű ingatlant **Sándor László** (magánszemély, cím: [REDACTED]) részére – a Margit-negyed Döntés-előkészítő és Tanácsadó Testület javaslatát figyelmen kívül hagyva – **nem adja bérbe**.

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

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

Határidő: 30 nap

Budapest, 2023. december 4.

Örsi Gergely

Polgármester megbízásából eljárva

dr. Baksa Zsuzsanna
osztályvezető



Mellékletek:

1. sz. melléklet: 2023.12.04-i MNDTT jegyzőkönyv
2. sz. melléklet: Bérbevételi kérelem
3. sz. melléklet: Értékbecslés
4. sz. melléklet: Tulajdoni lap
5. sz. melléklet: Előzetes településképi konzultáció

Jegyzőkönyv

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

2023. december 4-én, hétfőn 15 óra 03 perckor megtartott **rendes** ülésén

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

Jelen vannak

- | | | |
|----|---------------------------------|------------------------------------------------------------------|
| 1. | Berg Dániel | alpolgármester, a testület elnöke |
| 2. | Dévényi Tamás | a bizottság alelnöke, szakmai partner, szakmai fővédnök |
| 3. | Besenyei Zsófia | a bizottság tagja, önkormányzati képviselő |
| 4. | Csanádi-Szikszay Györgyi | a bizottság tagja, szakmai partner |
| 5. | Ongjerth Dániel | a bizottság tagja, szakmai partner (<i>online csatlakozás</i>) |
| 6. | Osvárt Andrea | a bizottság tagja, közösségi fővédnök |
| 7. | Tas Krisztián dr. | a bizottság tagja, szakmai partner |
| 8. | Vámos Ágnes | a bizottság tagja, szakmai partner |

Meghívottként részt vesz

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

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

Megállapítja, hogy a helyszínen 6 jelenlévő, valamint on-line 1 tag csatlakozásával határozatképes az ülés.

Berg Dániel felkéri **Tas Krisztiánt** jegyzőkönyv hitelesítőnek.

A testület a jegyzőkönyv hitelesítőjének Tas Krisztiánt egyhangúan megszavazta.

Berg D.: Van-e javaslat, vagy kérdés a napirendi pontok kapcsán?

Besenyi Zs.: Nem kaptunk anyagot a 2. ponthoz.

Szabó V.: Tájékoztatás jellegű, telephely bejegyzést szeretnének, továbbá kiegészíteném azzal, hogy a mai napon érkezett még egy kérelem szintén telephely bejegyzés kapcsán a Kapás u. 46. vonatkozásában.

Besenyi Zs.: Módosítani szükséges akkor a napirendet. Javaslom, hogy tájékoztatásként szerepeljen a kérdéses napirendi pont.

Berg D.: Tehát módosítjuk a napirendet, kiegészítjük a Kapás u. 46. kérelmével.

15:04 Osvárt Andrea csatlakozik az üléshez.

Berg Dániel kérdésére a jelen lévő tagok egyhangúan elfogadják a napirend módosítását.

1. Új bérbevételi kérelmek

a) 1027 Budapest, Frankel L. út 24. – Sajtós Zoltán

Besenyi Zs.: Két helyre adott be pályázatot.

Bakos-P. J.: Három helyiségre érkezett pályázata, de a harmadik még nem ürült meg, ami a Frankel L. 46.

Besenyi Zs.: Jelezte a kérelmében, hogy sikeres pályázat esetén céget alapít. Nem mindegy, hogy miről döntünk, újra be kell majd hozni a kérelmet döntésre?

Osvárt A.: Van erre precedens, hogy ezt nem tudjuk elfogadni. Jelen esetben ő azt mondja, hogy tulajdonképpen más lesz, nem magánszemély.

Dévényi T.: Meg lehet érteni a másik oldalát. Ha nem kapná meg, miért hozzon létre céget?

Tas K.: Nekem ez régóta problémám általánosságban. Nem várhatjuk el, hogy kulcsra készen érkezzen a pályázatra valaki. Optimális esetben az MNDTT ülés után lenne értelmes a cégalapítás. Nincs mit vizsgálnunk egy 0 kilométeres cégnél. Ideális esetben a pályázatot kellene vizsgálni, illetve azt, hogy hogyan illeszkedik a MN-be a tevékenység. Nekem az a bajom ezzel a két anyaggal, hogy nincs semmi arról, hogy mit szeretne. Mecset u. 8. iroda megjelölésű ingatlan. Frankel L. ingatlan esetében továbbá a legnagyobb problémám, hogy nem emlékszem, hogy Sajtós úrral bejártam volna.

Dévényi T.: Váolja, hogy mit szeretne a Mecset utcában, a felső részen iroda lenne és lent raktár.

Mák E.: Technikai információ, hogy korábban voltak ilyen pályázók. Tavaly volt egy olyan megoldás, kompromisszumos GTB döntés, miszerint 30 napon belül meg kell alakítani a céget. Nem szerencsés, de megoldható.

Besenyi Zs.: Nekem nincs gondom a támogatással, de a GTB-n ez fel fog merülni.

 2

Tas K.: Még egy észrevételem lenne a Mecset u. 8 kapesán. Mi azt vállaltuk, hogy tárgyhó 15-ig beérkező pályázatok esetében, a tárgyhót követő hónapban döntünk. Ebből a szempontból a januári döntés is megfelelő lenne. Kifejezetten erre az ingatlanra volt másik érdeklődés is, de még nem adta be a kérelmét. A másik szempont, ami GTB kompetencia, hogy részlegesen egy alacsonyabb bérleti díjú tevékenységet szeretne valaki végezni. Összefüggések ismeretében, célszerűnek tartanám megvárni, hogy érkezik-e még pályázat december 15-ig.

Osvárt A.: Egy észrevételem lenne: mi nem döntünk, csak javaslatot teszünk. Azt mondd, hogy januárig elhalasztjuk, akkor bejöhét még kérelem erre az ingatlanra?

Tas K.: Lesz választék később úgy gondolom és időben leszünk még Sajtós úr kérelmével kapcsolatban.

Besenyi Zs.: Krisztián többször mondtad, hogy vannak érdeklődők és csak egy pályázat érkezik be. Ha nem látjuk, hogy bejött, akkor nem lehet elutasítani szerintem.

Csanádi-Sz. Gy.: Akik az önkormányzaton belül vannak, biztosan látják, hogy mely ingatlanok jönnek be egy következő ülésre. Tipikusan olyan helyiség ez, amit nem látott a bizottság. Én biztosan nem. Ennyi idő alatt nem tudtam elolvasni a meghívót és jelezni, hogy meg szeretném tekinteni.

Berg D.: A meghívó alján szerepel, hogy van erre lehetőség.

Tas K.: Javaslatom, hogy Sajtós úrral együtt megtekinthetnétek az ingatlant.

Csanádi-Sz. Gy.: Korábban volt olyan, hogy üléstől függetlenül lehetett megtekinteni az ingatlanokat. Szívesen vállalom ezeket összegyűjteni és összeszervezni időpontokat a bejárásra.

Dévényi T.: Krisztián akkor Te mutattad ezt az ingatlant más érdeklődőnek? Az MNDTT ebben a kérdésben, hogy alacsonyabb besorolású használatra javasoljon ingatlant, mi alapján tud dönteni? Ha nagyon kell a pénz, akkor tudjuk támogatni esetleg. Segítséget kérnék a pénzügyi helyzetről a döntéshez.

Ongjerth D.: Az ingatlan nagyon rossz állapotban van., 2021 óta ő a második jelentkező. Érdemes lehet elgondolkodni, hogy bármi is történik ott, az jobb, mint a semmi.

Osvárt A.: Van egy olyan kitétel a bérbevételnél, hogy ki kell pipálni, ha személyesen megtekintette az ingatlant, azonban ő nem a MN honlapon jelentkezett.

Berg D.: Ez aggályosabb számomra, mint a cég kérdése.

Tas K.: Párhuzamos rendszer problémája, mert be lehet adni szabályosan papír alapon a bérbevételi kérelmet az Ügyfélszolgálatra úgy, hogy se előzetes településképit nem kell csatolni, se nem kell igazolni, hogy látta az ingatlant. Ránk van bízva, hogyan kezeljük az így beérkező kérelmeket.

Besenyi Zs.: Melyiket nem látta?

Tas K.: A Mecset utcát látta, úgy, hogy éppen másnak mutattam meg és odajött. A Frankel Leó 24-t nem mutattam meg neki.

Osvárt A.: Akkor itt három probléma is van: nincs cég, amivel pályázna, nincs előzetes településképi, nem volt személyes megtekintés.



Berg D.: Javaslom, mivel benne vagyunk még a határidőben, hogy napoljuk el. Hiánypótlást kérjük, 30 napon belül legyen személyes megtekintés és előzetes településképi konzultáció.

Berg Dániel szavazásra bocsátja a beérkezett kérelmet.

A tagok egyhangúan támogatják az elnapolást és a hiánypótlást.

b) 1024 Budapest, Margit krt. 58. – Sándor László

Besenyei Zs.: Kreatív barkácsműhelyt szeretne, részletes a leírása. Azt vetném fel, hogy ez egy francia udvaron belül van, javaslom, hogy a hangszigetelésre figyeljen oda, nyilatkoztatni javasolt ezzel kapcsolatban a pályázót. Látok benne problémát a lakók kapcsán.

Tas K.: A szomszédjában van egy nyomda, ami még működik. Nagyon nagy dolgokat nem fognak ott művelni, ipari áram nincsen ott. Nappali jellegű foglalkozásokat terveznek gyerekeknek. Véletlenül jöttek megtekinteni, pont akkor kopogtak be, amikor a matricákat helyeztük fel.

Osvárt A.: Technikai kéréssem lenne, hogy pdf-ként került kiküldésre a kérelem, ezért a hivatkozások nem működtek. Legközelebb word, vagy más formátumban kerüljön kiküldésre.

Csanádi-Sz. Gy.: Volt előzetes településképi?

Tas K.: Igen voltak.

Berg Dániel szavazásra bocsátja a beérkezett kérelmet.

A tagok egyhangúan támogatják a beérkezett kérelmet.

c) 1023 Budapest, Mecset u. 8. – Sajtós Zoltán

Berg D.: Sajtós Zoltán második kérelme.

Tas K.: Volt erre egy másik érdeklődő, aki még nem nyújtott be kérelmet, ezért a belátásotokra bízom a döntést. Ugyanakkor adta be Sajtós úr, mint a többi kérelmét, illetve előzetes településképi itt sem volt. Lefelé megyünk kategóriában, ez ebben az esetben a kérdés.

Berg D.: Itt is az elnapolást javaslom, az előzetes településképi pótlásával. Továbbá állásfoglalást szeretnék kérni a lefelé kategória kérdéskörrel, legyen erről belső egyeztetés.

Osvárt A.: Reális, hogy meg tudja csinálni az előzetes településképi az év végi időszakban?

Berg D.: Igen. A kategóriákról egyeztetés és az állásfoglalás szükséges (Jegyzői ig, Vagyon, Jogi oszt., Silye T., MN operatív). Javaslom, hogy levelezzünk ebben a körben róla.

Berg Dániel szavazásra bocsátja a beérkezett kérelmet.

A tagok egyhangúan támogatják az elnapolást és a hiánypótlást.



d) 1024 Budapest, Margit krt. 7. – Ambrus Éva

Berg D.: Nincs hozzászólás a tagok részéről.

Berg Dániel szavazásra bocsátja a beérkezett kérelmet.

A tagok egyhangúan támogatják a beérkezett kérelmet.

2. Tulajdonosi hozzájárulások - tájékoztatás

Berg D.: Tájékoztatás jellegű napirendi pont. Két kérelem érkezett telephely bejegyzés vonatkozásában kijelölt bérlőktől:

- Margit krt. 7., Sygma Catering – Ratulovszky Attila
- Kapás u. 46. – Csóka Wine – Balla Ágnes

3. Tájékoztatás az MN bérlők státuszáról – Mák Edvin

- **Noreality Kft.** – Margit krt. 56.: szerződéstervezetet kaptak, folyamatban van.
- **Tilos Alapítvány** – ma jelentkezett, településképi nincs még, folyamatban van.
- **Paint&Repair** – 433. helyiség: félreértette a GTB döntést, jön szerződést kötni, folyamatban van.
- **Pintér Anikó** – Csalogány u. 41.: Nagyon sok kérdést feltett, hosszabb egyeztetés szükséges, folyamatban van.
- **Hellodesign** - Frankel L. út 9.: szeretne szerződést kötni, kapott szerződés tervezetet, Jelezte, hogy két részletben csinálná az értéknövelő beruházást, továbbá albérletbe szeretné kiadni, egyeztetés folyamatban.
- **Csóka Wine** – Kapás u. 46. aláírta a bérleti szerződést.
- **Magnify Solution** – Kis Rókus u. 37.: Állítása szerint nincs ideje olvasni a leveleit, lehet, hogy nem lesz szerződéskötés. (audio stúdió)
- **Kismiújság** – Varsányi Irén u. 20-24.: két alsó raktár, folyamatban van.
- **Artescape** – Bem rkp. 50-51. – nem jeleztek még.
- **Olimpicafe** – Csalogány u. 55. – nem jeleztek még.
- **Wine and spirit** – mai napon került kiküldésre a döntés.
- **Süveges Fruzsina** - mai napon került kiküldésre a döntés.
- **Gordon Regina** - mai napon került kiküldésre a döntés.
- **MEREK** – mai napon került kiküldésre a döntés.

Bakos-P. J.: A Somer szerződése házon belüli egyeztetés alatt van és a héten Polgármester úr aláírhatja. Azonban a településképit be kell szerezniük, el kell indítsák a folyamatot, így szerepel a GTB döntésben. Lehet, hogy mehet a jövő heti GTB-re, ha szerencsénk van, de lehet, hogy a településképi miatt elhúzódik januárra.

Dévényi T.: Érintőlegesen jelezném, hogy megnéztem a MN honlapot, nem aktuális az ingatlanok listája. A helyeknek kódja van, nem címük. A cím kellene szerepeljen mindenekelőtt.



Bakos-P. J.: Az elmúlt héten frissült a MN honlap, átállítás van jelenleg, a „gyerekbetegségeket” most gyűjtjük össze, nem a legutolsó tartalom került lementésre, új szerverre lett telepítve. Elnézésetet kérjük Krisztián, a telefonszámodat levesszük. Viki is jelezte, Krisztiánnal is beszéltük, hogy problémák vannak. A héten kérem megküldeni az észrevételeket.

Dévényi T.: Milyen gyorsan lehet majd a honlapot módosítani?

Osvárt A.: Én azonnal tudom módosítani. De a felirat, vagy a szerkesztés az nehezebb ügy.

Bakos-P. J.: Egy hete működik ez az új honlap. Azt viszont jó lenne eldönteni, hogy mi az a pont a folyamatban, amikor nem lehet kiadni és megjelenjen, hogy nem pályázható az ingatlan? Praktikus lehet MNDTT ülés utáni napon.

4. Beérkezett kedvezménykérelem

Bakos-P. J.: A Somer kedvezménykérelme Szász K. u. 1. vonatkozásában. A 100 nm híján, az iroda többi részét kívánják kibérelni, ahol közösségi teret terveznek. Egyesületi, közösségi és gyerek programokat szeretnének, táboroztatást. Ezért 70%-os kérelmet szeretnének kérni, ennyit jeleztek. Erről kellene most egy javaslat. Jelenleg nincs aláírva a feladatellátási szerződés, az aláírása folyamatban van.

Dévényi T.: Újra megy GTB elé?

Bakos-P. J.: Igen. A GTB kijelölte őket az adott ingatlanra, a díjat akkor lehet megállapítani, ha aláírásra kerül a szerződés, így a jövő heti GTB-re be tud menni a kedvezménykérelem, ha aláírásra kerül a feladatellátási szerződés, vagy majd csak a januárira. Most egy kedvezmény százalékot kell javasolnotok a GTB részére.

Dévényi T.: Ki kellene dolgozni egy belső rendet, hogy ne a személyes véleményen múljon ki mennyi kedvezményt kap. Lehet szó 60%-nál többről, ha olyan állapotban van az ingatlan, vagy olyan komoly a közfeladat ellátási tevékenység.

Berg D.: Egyetlen precedens a szintén cserkész szervezet, ahol 90%-ot hagytunk jóvá, de nem jött létre. Ilyenfajta szervezetek részére a városvezetés egyetértésében megengedhető ez a mérték, nem profitorientáltak. Egyetérttek, hogy jobb lenne egy objektívebb keretrendszer alapján dönteni.

Osvárt A.: Annyira régóta szeretnének egy ingatlant, hogy minden elismerésem az övék. Tavasz óta várnak, akkor voltak itt bent egyeztetni. A komolyságukat bizonyítja, hogy még mindig várnak ennyi idő után.

Besenyei Zs.: Nyújtotta a folyamatot, hogy először másik ingatlant szerettek volna. Két évtizede zárva van ez a helyiség.

Berg D. Két lépcsőre kellett bontani a folyamatot, két éve tart az egyeztetés. Az előző jogviszonyt rendezni kellett.

Berg Dániel kérdésre bocsátja, a beérkezett 70%-os kedvezménykérelmet.

A tagok egyhangúan támogatják.



Berg Dániel javasolja az 5. és 6. pont felcserélését.

A tagok egyetértésével a napirendi pontok sorrendje módosult.

6. Tájékoztatás: Dugattyús-ház pályázat – napirendi pont csere

Bakos-P. J.: Tagok tájékoztatása céljából került be a napirendi pont: a határidőn belül két pályázat érkezett be. Egyik a Kaptár, klasszikus közösségi iroda. Másik pedig a Budapest Park tulajdonosi köre pályázott egy olyan céggel, aminek nincs igazán múltja, a Dugattyús-ház pályázat megvalósítására hozták létre. Egy kreatív audio-vizuális „hub”-ot szeretnének. Polgármester úr egy 13 tagú értéklő bizottságot hívott össze (pl. Jogi oszt., Jegyzői ig., Vagyon, Főépítész úr, Dévényi Tamás, Csanádi-Sz. Györgyi, Osvárt Andi, Bauhaus egyesület elnöke, társasház közös képviselője). Sok szempont kell érvényesüljön egyszerre. A pályázati kiírás kicsit fura, egyszer volt lehetőség hiánypótlásra, ezért személyes összeülés nélkül megvizsgálták a tagok a hiánypótlási kérdéseket. A jogi álláspont az lett a két pályázattal kapcsolatban, hogy a Kaptár pályázata érvénytelen. Nagyon sok formai hibát tartalmaz a pályázatuk, kezdve azzal, hogy nincs aláírási címpéldány, mellékleteket nem csatolták, nincs tagolás, rengeteg formai hiányossága van az egésznek. Jogász szakértők azt mondták, hogy nem lehetséges a hiánypótlás. Személy szerint nagyon sajnálom, így tehát egy érvényes pályázat megy tovább. Az igazi az lett volna, ha több pályázatból lehetne válogatni. Most csütörtökig van hiánypótlásra lehetősége az Urban Innovations Zrt-nek, a jövő héten fog a bizottság összeülni. Arról döntünk, ott fog kiderülni, hogy tudjuk-e támogatni.

Osvárt A.: Megtudtam, hogy a társasház nem akar oda semmit, semmiféle ki-be járkálást. Kérdezném, hogy mennyi döntési joga van a társasháznak? Volt-e a társasházzal egyeztetés előzetesen a bauhaus kávézó kapcsán?

Berg D.: Jelentős a bérleti díja van ennek a helyiségnek. Olyan tevékenység lenne itt kívánatos és fenntartható, ami stabil pénzügyi lábon áll. A bauhaus múzeum, népművészet nem tudja ezt biztosítani. Ne az önkormányzatnak kelljen esetlegesen támogatni. Folyik az értékelés és, amennyiben pozitív döntés születik, akkor a társasházzal lesz egyeztetés, kompromisszummal.

Osvárt A.: Az Urban Innovations elég tőkeerős társaság, számomra bizalomgerjesztő volt a pályázatuk. A Budapest Park a másik cégük, tőkeerős cég, biztosítékot tükröz számomra.

Bakos-P. J.: A társasház képviselője többször keresett engem, hogy minden szinten tiltakozni fognak a tervezett kávézó ellen.

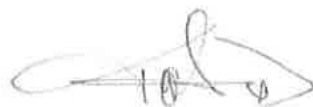
Csanádi-Sz. Gy.: Mi van akkor, ha nem adja meg a társasház a hozzájárulását? Eszköz lehet, hogy nem adja meg a társasház a településképihez a társasházi közgyűlési határozatot.

Osvárt A.: Településképihez nem kell társasházi közgyűlési határozat.

Csanádi-Sz. Gy.: De igen, kell.

Berg D.: Úgy gondolom, hogy ez jelenleg egy meddő vita.

Bakos-P. J.: Tavaly egy közgyűlésen megszavazta a lakóközösség, hogy milyen tevékenységeket látnának szívesen. Ilyen pl. bauhaus múzeum, galéria, 8-18-ig nyitva tartó kávézó. Ezek nem forprofit üzleti tevékenységek.



Csanádi-Sz. Gy.: A korábbi pályázat ötletei voltak ezek a funkciók. Nem számítottak rá, hogy más irányba megy el a folyamat, azokat képzelték el.

Besenyei Zs.: Mindenképpen egyeztessünk a társasház lakóival, akár több körben is.

Berg D.: A társasháznak két problémája van, az egyik: a ki-be járás, amit lehet biztosítani kulturált és biztonságos módon. A másik pedig a hang. Valószínűleg a pályázók igazán tudnak profi hangszigetelést biztosítani, piacvezetők ebben. Egyeztetés lesz róla, mind a bizottságban, mind a társasházzal. Feltétlenül lesz érdekegyeztetés a társasházzal.

Bakos-P. J.: Jövünk a fejleményekkel a januári MNDTT ülésen.

5. Szakmai fővédnök prezentációja

Dévényi Tamás a bizottság alelnöke, szakmai partnere és szakmai fővédnöke megtartotta előadását.

16:05 Bakos-Pál linkás Judit elhagyja az ülést.

16:32 Vámos Ágnes elhagyja az ülést.

7. Egyeztetés az MNDTT 2024. I. félévi üléseinek időpontjairól

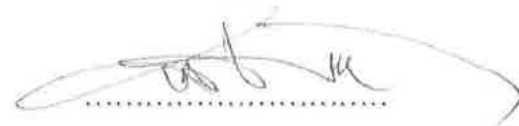
Berg D.: A javasolt időpontok egyeztetése írásban fog történni a későbbiekben.

Berg Dániel megköszönte a tagok részvételét, az egész éves munkát és 16 óra 53 perckor lezárta az ülést.

K.m.f

.....
Berg Dániel s.k.

elnök



dr. Tas Krisztián

a bizottság tagja, hitelesítő

2. melléklet
Kérem elbírálani!
XV/55/2023

Szabó Viktória

Feladó: Margit Negyed Ingatlan Pályázat <palyazatiurlap@margitnegyed.hu>
Küldve: szerda 2023. november 15 21:42
Címzett: Vagyonghasznosítás
Tárgy: Új Margit-negyed kérelem - Sándor László

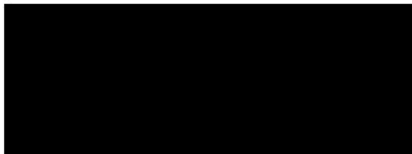
--- Név ---

Sándor László

--- Jogi státusz ---

Magánszemély

--- Cím: ---



Indoklás: H. László Szilárd Államnévelő Hivatal

2023 NOV 17

XV/55-3

Handwritten signature and stamp

--- Adószám/Adójel ---



--- Kontaktszemély: ---

Sándor László

--- Telefonszám: ---



--- E-mail cím: ---



--- Bemutakozás ---

Közel 30 éve dolgozom különböző ágazatokban:

filmgyártásban – díszletkészítés

épületfelújítási projekteken – homlokzatrestaurálás, farestaurálás templomokban, kastélyokban bútorok felújítása, kárpitozása fa enteriőr felújítása, egyéb asztalosmunkák textildíszítés, aranyozás Korábbi műhelyembe hobby-szinten lejárta gyerekek barkácsolni.

--- Portfólió, CV feltöltés ---

<https://www.margitnegyed.hu/wp-content/uploads/wpforms/1732-bb13a0defb26c5a67bf5774c5eb74004/oneletrajzok2023-579e6b0806c6d60fbaec934bcef81255.pdf>

<https://www.margitnegyed.hu/wp-content/uploads/wpforms/1732-bb13a0defb26c5a67bf5774c5eb74004/referenciakepek-91b6824df83817481681280a91ea85ad.pdf>

--- Bérlemény címe: ---

1027 Budapest, Margit körút 58.

--- Bérlemény helyrajzi száma: ---

13687/0/A/1

--- Bérlemény adatlapján feltüntetett funkció: ---

iroda

--- Az általad elképzelt funkció: ---

műhely

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

Megértettem

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

Nem

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

A műhely alkalmas a gyerekekkel való közös foglalkozásokra és közösségi programokra, mivel egyterű, és a mérete is kedvező.

A körüttől bentebb eső francia udvarnak köszönhetően ki vannak szűrve a forgalomból keletkező zajok, viszont jól megközelíthető tömegközlekedéssel, gyalog, biciklivel. A műhely biciklibarát helyként működne, ehhez egy kisebb biciklitároló kialakításra lenne szükség.

Felújítandó vizesblokkal is rendelkezik, és egy elkülöníthető raktárrésszel is, utóbbi alkalmas a használt eszközök, szerszámok tárolására.

--- Bérleménnyel kapcsolatos koncepció ---

A kreatív barkácsműhely különböző korú gyerekeknek nyújt lehetőséget heti rendszerességű délutáni kiscsoportos (5-6 fő) alkotásra. Betekintést nyújt számos anyag és eszköz megismerésébe, és végig vezeti a résztvevő gyerekeket ezek használatában. Az alkotó folyamatot a tervezéstől a kivitelezésig segítségünkkel valósítják meg – egyéni és csoportos projektekben. Hangsúlyt fektetünk az anyagok újrahasznosítására, mint például PET palack, újságpapír, üvegpalack. Ezekből hasznos holmik, dísz tárgyak készülhetnek. A környezettudatos szemlélet kiemelt fontossága a műhelynek, a foglalkozásokat és a kapcsolódó közösségi programokat is ebben a szellemiségben folytatnánk.

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

2024 februártól heti négy alkalommal délutáni műhelyfoglalkozást valósítunk meg 5-6 fős gyerekcsoportokkal. Hétvégeente havi két alkalommal az aktuális csoportokkal és a szülőkkel tematikus kirándulásokat szervezünk. Három havonta nyilvános kiállítást és a műhely bemutatására nyílt napot rendezünk. Nyáron három ötnapos tábort bonyolítunk le.

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

A barkácsműhelyünk elsődleges célcsoportja a gyerekek, akikkel a foglalkozásokon találkozunk, és egyúttal a szüleik is, akikkel a műhelyben találkozunk. Számukra a hely maga és a rendszeres találkozások, közös programok, kirándulások támogatják a kapcsolati hálójukat. Ezáltal bekapcsolódnak a műhely életébe, saját ötletekkel tudják gazdagítani a műhely küldetését. A környezettudatos szemléletünk részeként a műhely biciklibarát.

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

Mivel a gyerekeknek délutáni hasznos elfoglaltságot nyújt, így tehermentesítheti a szülőket ezidőben. Nyáron napközis táborokat szervezünk, amely számos családnak lehet segítség. A gyerekek alkotásaiból időközönként nyilvános kiállítást rendezünk.

--- Külső megjelenés (Homlokzat) ---

A littleBOX műhely homlokzatán alapvetően nem változtatnánk. A bejárati portált átfesténénk a logónkban használt pasztellkék alapszínre. A 60x60 cm-es logót a bejárattól jobbra, szemmagasságban helyeznénk el a falra rögzítve. A portál jobb- és baloldalán fa virágládákat helyeznénk el szezonális növényekkel.

--- Belső megjelenés, kialakítás ---

A belső tér felújításra szorul. Az omladozó falakat kijavítanánk, festésükre pasztellszíneket használnánk. A fali falburkolatot átfesténénk, a bejárattal szemben lévő falra 80x80 cm-es fából készült logó kerülne, mellette jobbra a szerszámokat tartó panel.

A vizesblokkokba új csempeburkolatot és szanitereket (mosdó- és WC-kagyló) tennénk.

A lépcsőt és a korlátot átfesténénk a portál pasztellkék színére.

Az álmennyezetet kijavítanánk, a látszó gépészeti csövekkel együtt átfesténénk.

A vizesblokk és a műhelytér közötti kis helyiség tárolóként funkcionálna, benne rakodópolcokat alakítanánk ki.

A műhelytér falaira fix polcok kerülnének, a térben mobil asztalok és székek. A megfelelő világítást mobil lámpákkal egészítjük ki.

A lépcsőtől balra eső sarokban szeparált öltözőt alakítanánk ki.

--- Dokumentumok ---

https://www.margitnegyed.hu/wp-content/uploads/wpforms/1732-bb13a0defb26c5a67bf5774c5eb74004/logo_littlebox-bb2b6eccc7ae87ba3aaf8e5c98f5a190.png

https://www.margitnegyed.hu/wp-content/uploads/wpforms/1732-bb13a0defb26c5a67bf5774c5eb74004/littleboxmuhely_homlokzat_231115-59381db0ed803c2621441e61182f826d.jpg

https://www.margitnegyed.hu/wp-content/uploads/wpforms/1732-bb13a0defb26c5a67bf5774c5eb74004/littleboxmuhely_vazlaterv_231115-116a184003d38801e6f2307b725333e3.jpg

--- Field ID #52 ---

https://www.margitnegyed.hu/wp-content/uploads/wpforms/1732-bb13a0defb26c5a67bf5774c5eb74004/Elozetes_telepuleskepi_konzultacio_littleboxmuhely-fda70754231f89c1670393f6deca6314.pdf

https://www.margitnegyed.hu/wp-content/uploads/wpforms/1732-bb13a0defb26c5a67bf5774c5eb74004/Kerelem_helyiseg_berbevetele_irant_littleboxmuhely-a580bf794371d897d3c2cfae141a45af.pdf

--- Kérelem benyújtásának dátuma ---

15/11/2023

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

A tájékoztató-feltételeit elfogadom.

Személyes adataim kezeléséhez az Adatkezelési Tájékoztatóban leírtak szerint hozzájárulok.

Az ingatlant az Önkormányzat munkatársának kíséretében személyesen megtekintettem.

Az előzetes településképi konzultációt (szükség esetén) lefolytattam.

A megadott adatok és dokumentumok valóságok.

A kötelező dokumentumokat feltöltöttem.

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

https://www.margitnegyed.hu/wp-content/uploads/wpforms/1732-bb13a0defb26c5a67bf5774c5eb74004/logo_littlebox-bb2b6eccc7ae87ba3aaf8e5c98f5a190.png

https://www.margitnegyed.hu/wp-content/uploads/wpforms/1732-bb13a0defb26c5a67bf5774c5eb74004/littleboxmuhely_homlokzat_231115-59381db0ed803c2621441e61182f826d.jpg

https://www.margitnegyed.hu/wp-content/uploads/wpforms/1732-bb13a0defb26c5a67bf5774c5eb74004/littleboxmuhely_vazlatterv_231115-116a184003d38801e6f2307b725333e3.jpg

**BÉRLETI DÍJ
MEGHATÁROZÁSÁRA VONATKOZÓ
SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY**

A



**1024. Budapest, Margit körút 58. szám
alatti 13687/0/A/1 Hrsz.-ú**

ingatlanról

1. Javasolt bérleti díj

Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzata 2023. november 20.-án kelt megbízása alapján az Immowell 2002 Kft. a 1024. Budapest, Margit körút 58. 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:

**68 580,- Ft/hó,
azaz hatvannyolcezer-ötszáznyolcvan forint havonta**

A bérleti díj nettó összege:

**54 000,- Ft/hó + 27% ÁFA,
azaz ötvennégyezer forint havonta + 27% ÁFA**

Az ingatlan felmérését és a bérleti díj becslését végezte:

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

P.H.


Mikó Sándor
Ügyvezető igazgató

Budapest, 2023. november 27.

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 58. 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 értékbecselő helyszíni szemlén és bejáráson megtekintette a tárgyi ingatlant, amelyről fotódokumentációt készített.

3.2. A szakértés módszere

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

Az értékelés fordulónapja 2023. november 27.

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

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

3.3. Az értékelés felhasználhatósága

A bérleti díj meghatározása a Megbízó üzleti céljaira készült.

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

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

4. Az ingatlan jellemzői

4.1. Az ingatlan környezetének ismertetése

- Nagy forgalmú utcában található. Az ingatlant közvetlenül az utcán keresztül elérhető sétatérrel lehet megközelíteni. Az ingatlannak nincs ablaka.
- A terület jó közlekedési lehetőségekkel bír.
- Az ingatlan környezetében korlátozottan van fizetős parkolási lehetőség.
- A környék gyalogosforgalma magas.

4.2. Az ingatlan ismertetése

Az ingatlan címe:	Margit körút 58.
Helyrajzi száma:	13687/0/A/1
Megadott funkciója:	iroda
Jelenlegi funkciója:	üres
Összehasonlításra került, mint:	iroda
Összes hasznos felépítmény terület:	34 m ²
Tulajdonos:	Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzata

Az ingatlan műszaki ismertetése:

- Az ingatlan műszaki felújításra szorul.
- Az ingatlan szuterén helyiség, 1 bejárattal, 11 lépcsőfokot követően jutunk az üzlethelyiség szintjére. A helyiségnek nincs ablaka, csak az üveg bejáratán keresztül jut természetes fény a helyiségbe.
- Az ingatlan saját elektromos és gáz mérővel rendelkezik.
- A beázás miatt a vakolat helyenként elvált, pereg.
- Az ingatlanban egy wc, kézmosó és zuhanyzó lett kialakítva. A használati melegvizet egy elektromos bojler biztosította.
- Az ingatlanban törmelékek hevernek. Felújítása várható a használatbavétel előtt.

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.

Iroda funkció:

parkolás=	0,92
fizetős parkolás =	0,98
műszaki állapot miatti módosító=	0,90
beosztás miatti módosító=	0,95
méret miatti módosító=	0,95
környezet miatti módosító=	0,90
Infláció=	1,203

Alapidíj iroda: 2 003,- Ft/nm.

Alapterület: 34 négyzetméter.

Fajlagos díj: $2\,003,- \text{ Ft/m}^2 \cdot 0,92 \cdot 0,98 \cdot 0,90 \cdot 0,95 \cdot 0,95 \cdot 0,90 \cdot 1,203 = 1589,- \text{ Ft/m}^2$.

Iroda bérleti díja: $34 \text{ m}^2 \cdot 1589,- \text{ Ft/m}^2 = 54\,026,- \text{ Ft/hó}$

Kerekítve 54 000,- Ft/hó

5.2. Az értékelés összefoglalása

A szakértői jelentés 4. pontjában ismertetett adottságokkal rendelkező, 1024. Budapest, Margit körút 58. szám alatti ingatlan bérleti díjának becslését a szakértő végrehajtotta. A bérleti díj becslését a fentiekben leírtak szerint elvégezve, a 2023. november 27.-i fordulónapra, az

ingatlan becsült nettó bérleti díja
54 000 Ft/ hó, azaz
ötvennégyezer forint havonta.

Korlátozó feltételek

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

Fotódokumentáció:



Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály

Budapest, XI., Budafoki út 59. 1519 Budapest, Pf. 415

Oldal: 1 / 1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/447902/2023

2023.11.20

BUDAPEST II.KER.

Belterület 13687/0/A/1 helyrajzi szám

1027 BUDAPEST II.KER. Margit körút 58. ajtó:1.

I R É S Z

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

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

iroda	34	0 0	34/5575	állami
-------	----	-----	---------	--------

Bejegyző határozat: 999998/1910/

2. bejegyző határozat: 109540/1990/1990.10.03

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az ala pító okiratban meghatározott helyiségek.

3. bejegyző határozat: 109540/1990/1990.10.03

alcsony földszint.

II R É S Z

3. tulajdoni hányad: 1/1

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

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv., eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

név: II.KER. ÖNKORMÁNYZAT

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

III R É S Z

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

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

TULAJDONI LAP VÉGE



Budapest II. kerületi Polgármesteri Hivatal

Épített Környezetért Felelős Igazgatóság

5. sz. melléklet
Körem iktatni!
XV/55/2023

Előzetes településképi konzultáció

A konzultáció időpontja:

2023.11.15. 11:30

Jelen vannak:

Szöllősy Beáta

Sándor László

Trummer Tamás

Budapest II. kerületi Polgármesteri Hivatal

2023 NOV 17.

XV/55-2 szám
Tárgy: Építési

Melléklet: 2 db
Hívó: Anna Tóth

Ingatlan adatai:

- címe: 1027 Bp., Margit krt. 58.
- helyrajzi száma: 13687/0/A/1 (34 nm)
- tulajdoni lapon szereplő megnevezése: iroda

A településképi bejelentés tárgya (megfelelő rész aláhúzendő):

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



Budapest II. kerületi Polgármesteri Hivatal 1024 Budapest, Mechwart liget 1.

Postacím: 1277 Budapest, Pf.

21.

KRID: 603162763

www.masodikkerulet.hu



Budapest II. kerületi Polgármesteri Hivatal

Épített Környezetért Felelős Igazgatóság

A konzultáció tárgya, rövid leírása, megállapítása:

Jelenleg irodából közösségi teret, műhelyt alakítanának ki. Vélhetően a nagyobb számú egyidejű tartózkodás, és eltérő funkció miatt szükséges rendeltetésváltásra településképi bejelentést tenni. A parkoló mérleg rendben lesz, hiszen védett épületről van szó, és irodához képest kevesebb lenne a parkoló igény is. A legfontosabb a tűzvédelmi szakvélemény elkészítése, mely rögzíti egyszerre hányan lehetnek a helyiségben, valamint az OTÉK megfelelést is igazolni kell (belmagasság, szellőzés, vizesblokk).

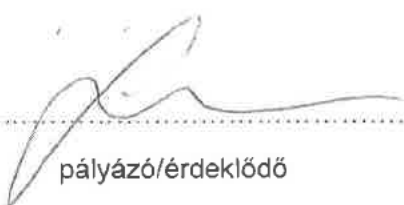
A cégjelzésre, nyílászáró felújításra szintén településképi bejelentést kell tenni.


A településképi bejelentésnél a meglévő és a tervezett állapotot kell teljeskörűen bemutatni, cégjelzés esetén a grafikai kialakítást szemléltetve, mérettel, szín és anyagjelöléssel, elhelyezés helyének bemutatásával.

A bemutatott grafikai kialakítása a cégjelzésnek elvben elfogadható. A településképi bejelentést e-papíron kell beadni.

Kerékpártámasz magánterületen telepíthető, nem kell hozzá településképi bejelentést tenni, az ingatlan magánügye.

Kelt: Budapest, 2023. november 15.


pályázó/érdeklődő


Trummer Tamás
igazgató-önkormányzati főépítész



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

KRID: 603162763

www.masodikkerulet.hu