

# 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 – 1024 Budapest, Margit krt. 7. földszint (hrs. 13388/0/A/50)

**Készítette:** Szabó Viktória

**Ügyszám:** XV/170/2023

### 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 bérlo 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:

## Határozati javaslat

**A.**

A Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság **úgy dönt**, hogy a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat a tulajdonában álló, Budapest II. kerület, belterület **13388/0/A/50 hrsz.-on** nyilvántartott, természetben **1024 Budapest, Margit krt. 7. földszint** alatt található, **13 m<sup>2</sup>** területű, **üzlethelyiség** megnevezésű ingatlant **Ambrus Éva** (magánszemély, cím: [REDACTED]) részére – a Margit-negyed Döntés-előkészítő és Tanácsadó Testület javaslatát figyelembe véve – **tárolás 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 34/2004. (X.13.) önkormányzati rendelet 40. § (3) bekezdése alapján a szerződés megkötésekor **Ambrus Évának** 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 határozatait, valamint az Immowell 2002. Kft. által **2023. december 1-én** elkészített értébecslés alapján és a 34/2004. (X.13.) önkormányzati rendelet rendelkezései szerint – **19.000,- Ft + a mindenkor hatályos jogszabályok szerinti ÁFA/hó, valamint a bérlőt terheli a mindenkori közös költség és a használattal együttjáró költségek megfizetése is.**

A 34/2004. (X.13.) önkormányzati rendelet 40. § (4) bekezdése értelmében 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 **Ambrus Éva** a helyiségbérleti szerződést a határozat kézhezvételétől számított **60 munkanapon belül** nem köti meg, úgy a jelen határozat a határidő leteltét követő napon minden további jogcselekmény nélkül hatályát veszti.

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

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

**Határidő:** 90 nap

**B.**

A Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság **úgy dönt**, hogy a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat a tulajdonában álló, Budapest II. kerület, belterület **13388/0/A/50 hrsz.-on** nyilvántartott, természetben **1024 Budapest, Margit körút 7. földszint** alatt található, **13 m<sup>2</sup>** területű, **üzlethelyiség** megnevezésű ingatlant **Ambrus Éva** (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: Értébecslés
4. sz. melléklet: Tulajdoni lap

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

### Meghívottként részt vesz

- |                             |   |
|-----------------------------|---|
| <b>Bakos-Pálincás 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 üdvözli a testület tagjait, megnyitja az MNDDT 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 szeretnénk, 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 alakítania 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 kapcsán. 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.

**Besenyei 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 MNDDT 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.

**Besenyei 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 barkácműhelyt szeretne, részletes a leírása. Azt vetném fel, hogy ez egy francia udvaron belül van, javaslom, hogy a hangszigetelésre figyeljen oda, nyilatkozzatni 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 kérésem 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 településképin?

**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 településképit 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** – 3 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 szerencsájük 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 megjelenteni, hogy nem pályázható az ingatlan? Praktikus lehet MNDT ülés utáni napon.

#### **4. Beérkezett kedvezménykérelem**

**Bakos-P. J.:** A Somer kedvezménykérelme Szász K. u. l. 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 értékelő bizottságot hívott össze (pl. Jogi oszt., Jegyzői ig., Vagyoni, Főépítész úr, Dévényi Tamás, Csanádi-Sz. Györgyi, Osvárt Andi, Bauhaus egyesület elnöke, társasház közös képviselője). Sok szempont kell érvényesülnön egyszerre. A pályázati kiírás kicsit fura, egyszer volt lehetőség hiánypótlásra, ezért személyes összejövetel 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 összejönni. 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-Pálkás Judit elhagyja az ülést.**

**16:32 Vámos Ágnes elhagyja az ülést.**

### **7. Egyeztetés az MNDTT 2024. I.<sup>o</sup> félévi üléseinek időpontjairól**

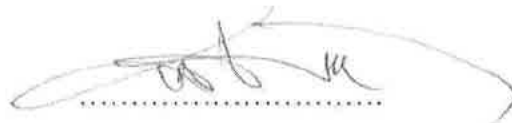
**Berg D.:** A javasolt időpontok egyeztetése írásban fog történni a későbbiekben.

**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



BP0200022685

2023 NOV 22.

79669

## KÉRELEM

Önkormányzati tulajdonú, nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbevételére

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

<b>Természetes személy kérelmező</b>	<b>Jogi személy/egyéni vállalkozó kérelmező</b>
Név: <u>Ambitus Éva</u>	Cégnév/egyéni vállalkozó neve:
[REDACTED]	Székhely:
Lévelezési cím:	Cégjegyzékszám:
Telefonszám: [REDACTED]	Adószám:
E-mail cím: [REDACTED]	viselő neve:
[REDACTED]	Telefonszám:
	E-mail cím:

## II. Nem lakás céljára szolgáló helyiség adatai

Cím: <u>Bp. Margit, krt 7 fsz.</u>
Helyrajzi szám: <u>13388/0/A/50 raktár 13m<sup>2</sup></u>

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

A helyiséget raktározási célra szeretném használni, személyes holmim, és egyre gyarapodó képeim, rajzaim tárolására, kisebb bútor darabok elhelyezésére magán személyként.

2023 NOV 22.

Küldte: [REDACTED]  
Küldte: [REDACTED]Küldte: [REDACTED]  
Küldte: [REDACTED]

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

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 településkép 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:

Bp. 11. 22

Ambros Eva

Aláírás

**BÉRLETI DÍJ  
MEGHATÁROZÁSÁRA VONATKOZÓ  
SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY**

**A**



1024 Budapest, Margit körút 7. szám  
alatti **13388/0/A/50** Hrsz.-ú

üzlethelyiség megnevezésű  
ingatlanról

## 1. Javasolt bérleti díj

Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzata 2023. november 29.-én kelt megbízása alapján az Immowell 2002 Kft. a 1024 Budapest, Margit körút 7. 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:

**24 130,- Ft/hó,  
azaz huszonnégyezer-százharminc forint havonta**

A bérleti díj nettó összege:

**19 000,- Ft/hó + 27% ÁFA,  
azaz tizenkilencezer forint havonta + 27% ÁFA**

Az ingatlan felmérését és a bérleti díj becslését végezte:

IMMOWELL 2002 KFT.  
1036 Budapest  
Kardosy S. u. 55.  
Adószám: 12981531-2-41

P.H.



Mikó Sándor  
Ügyvezető igazgató  
Szakértői szám: 3136/2002

Budapest, 2023. december 01.

## **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 7. szám alatti önkormányzati ingatlan rendezett ingatlanpiaci körülmények között és a bérlemény kiadásához szükséges optimális idő rendelkezésre állása esetén, a reális piaci bérleti díjának szakértői vélemény keretében történő meghatározása.

### **2.4. A szakértő megbízásának célja**

Budapest, II. Kerületi Önkormányzat tulajdonában lévő ingatlanok bérleti díjainak felülvizsgálata az aktuális piaci viszonyoknak megfelelően.



### **3. Kiinduló adatok, a szakértés módszere**

#### **3.1. Adatszolgáltatás**

A megbízó átadta a rendelkezésére álló szerződéseket, dokumentumokat. Az értékelő megvizsgálta a rendelkezésére álló adatokat. Az értékbecslő 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. december 01.

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

- a II. kerületi ingatlanok, helyiségek piaci bérleti díjának árszínvonalát,
- az ingatlan elhelyezkedését, megközelíthetőségét,
- szemrevételezéssel a helyiség műszaki állapotát, tekintet nélkül a nem látható, rejtett hibákra.
- az ingatlan funkcionális megfelelőségét, egyedi adottságait környezeti sajátosságait,
- 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 gépjármű forgalmú utcában található. A közelben hasonló kiskereskedelmi egységek találhatóak. A Mammút Bevásárló Központ kettő villamos megállónyira található. A terület jó közlekedési lehetőségekkel, kapcsolatokkal bír. A környék gyalogosforgalma közepes.
- 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 7.
Helyrajzi száma:	13388/0/A/50
Megadott funkciója:	Üzlethelyiség
Jelenlegi funkciója:	Üres
Összehasonlításra került, mint:	Üzlethelyiség
Összes hasznos terület:	13 m <sup>2</sup>
Tulajdonos:	Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzata
Bérlő:	Nincs

#### *Az ingatlan műszaki ismertetése:*

- Az ingatlan az épület lépcsőházából elérhető földszinti helyiség. Megközelítése a lépcsőház melletti területről történik. Az ingatlanban minden közműkapcsolat ki lett építve. Az ingatlannak saját közmű mérői vannak. Az ingatlannak egy ablaka van mely az udvarra tekint. Kiarakata nincs. Fűtéséről egy gázkonvektor gondoskodott, de ezt leszerelték.
- Az ingatlan falai fa lambériával borítottak. Az ingatlan „L” alakú, a helyiség hátsó része a lépcső alatti terület, ezért a belmagassága alacsony.
- Az ingatlan ajtaja a társasház kapuján, lépcsőházán keresztül haladva érhető csak el. Az ingatlan előtt utcai gyalogos forgalom nincs, csak a társasház lakói járnak el előtte.

## 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 (üzlet)

A vizsgált ingatlan becsült bérleti díját az alábbi értékek szorzataként kaptuk meg: a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat 309/2021.(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 forintra kerekítve állapítjuk meg az ingatlan javasolt bérleti díját. A bérleti díj meghatározásánál tekintettel voltunk arra a tényre, hogy az ingatlan legalább 18 hónapja üresen áll. Üzlet funkció:

parkolás=	0,92
fizetős parkolás =	0,98
műszaki állapot miatti módosító=	0,95
összközműves=	1,00
megközelíthetőség=	0,96
beosztás miatti módosító=	0,95
méret miatti módosító=	0,90
gyalogos forgalom=	0,80
kirakat helye=	0,95
kereskedelmi utca index=	0,70
infláció=	1,203

Alapidíj üzlet: 3 304,- Ft/nm. Alapterület: 13 négyzetméter.

Fajlagos díj:  $3\,304,- \text{ Ft/m}^2 \cdot 0,92 \cdot 0,98 \cdot 0,95 \cdot 1,00 \cdot 0,96 \cdot 0,95 \cdot 0,90 \cdot 0,80 \cdot 0,95 \cdot 0,70 \cdot 1,203 = 1\,487,- \text{ Ft/m}^2$ .

Üzlet bérleti díja:  $13 \text{ m}^2 \cdot 1\,487,- \text{ Ft/m}^2 = 19\,331,- \text{ Ft/hó}$ , Kerekítve 19 000,- Ft/hó

## 5.2. Az értékelés összefoglalása

A szakértői jelentés 4. pontjában ismertetett adottságokkal rendelkező, 1024 Budapest Margit körút 7. szám alatti ingatlan bérleti díjának becslését a szakértő végrehajtotta. A bérleti díj becslését a fentiekben leírtak szerint elvégezve, a 2023. december 01.-i fordulónapra, az

**ingatlan becsült nettó bérleti díja**  
**19 000 Ft/ hó, azaz**  
**tizenkilencezer forint havonta.**

### Korlátozó feltételek

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

**Fotódokumentáció:**



Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály

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

Oldal: 1/1

## E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám:8000004/461838/2023

2023.11.29

## BUDAPEST II.KER.

Belterület 13388/0/A/50 helyrajzi szám

1024 BUDAPEST II.KER. Margit körút 7. földszint. "felülvizsgálat alatt"

## I. RÉSZ

## 1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

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

üzlethelyiség	13	0 0	13/5487	önkormányzati
---------------	----	-----	---------	---------------

Bejegyző határozat: 999997/1999/

## 2. bejegyző határozat: 109710/1991/1991.07.08

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az ala pító okiratban meghatározott helyiségek.

## II. RÉSZ

## 3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 38333/1994/1994.01.24

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv.

jogállás: tulajdonos

név: II.KER. ÖNKORMÁNYZAT

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

## III. RÉSZ

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