

ELŐTERJESZTÉS

A Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Gazdasági és Tulajdonosi Bizottságának 2024. február 19-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 – 1023 Budapest, Frankel Leó út 46. _ hrsz. 14489

Készítette: Szabó Viktória

Ügyszám: XV/22/2024

Tisztelt Bizottság!

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

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

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

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

Ingatlan adatai	Kérelmező	Bérbevétel célja	Kérelem elő-terjesztés időpontja	Műszaki állapot	Bérleti díj, egyéb költségek
<p>1023 Budapest, Frankel Leó út 46.</p> <p>14489</p> <p>20 nm</p> <p>Kivett lakóház, udvar ingatlanban lévő utcai bejáratú üzlethelyiség</p>	Sajtós Zoltán	ügyfélszolgálati iroda	2023.10.20.	<p>Az ingatlan bejárata közvetlenül a Frankel Leó útról nyílik. Kirakattal nem rendelkezik. A portál szerkezete felújítandó.</p> <p>Az ingatlan gáz kivételével minden közművel rendelkezik. A használati melegvizet elektromos átfolyós vízmelegítő biztosítja. Beépített fűtési rendszer nem található az ingatlanban.</p> <p>Az ingatlan egy nagy üzlethelyiségből, hátsó raktárból és vizes helyiségből áll. Az üzlettértől szintemelkedésen keresztül jutunk a hátsó részbe. A padló kőburkolatot kapott, a falak festettek. Az üzlettér fölött álmennyezet található.</p> <p>Az ingatlan felújítandó.</p>	<p><u>bérleti díj:</u></p> <p>nettó 50.000.- Ft+ÁFA (értékelve, mint üzlethelyiség)</p> <p><u>közös költség:</u></p> <p>nincs</p>

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

2023. október 20-án kelt bérbevételi kérelmében Sajtós Zoltán pályázó jelezte, hogy sikeres megegyezéskor új céget alapít. (1. sz. melléklet)

2023. december 4-én az MNDDT ülés a beérkezett kérelem elbírálásának elnapolásáról döntött, a tagok egyhangúan a kérelem hiánypótlását kérték. (2. sz. melléklet)

2023. december 18-án e-mailen, majd válasz hiányában 2024. január 12-én postai úton Sajtós Zoltán részére hiánypótlási felhívás került kiküldésre. (3. sz. melléklet)

A Főépítész úrral 2024. január 30-án, lefolytatott előzetes településképi konzultáció alapján a fő rendeltetés nem változik, a helyiséget raktárként használná a pályázó. (4. sz. melléklet)

2024. február 11-én Sajtós Zoltán elektronikus választ küldött a hiánypótlási felhívásra, ahol beszámolt az előzetes településképi konzultáció megtörténtéről, valamint bemutatta a helyiségben tervezetten folytatni kívánt tevékenységet. (5. sz. melléklet)

Az MNDTT 2024.02.12-i ülésének javaslata (6. sz. melléklet):

Ingatlan címe	hrsz.	A Testület által javasolt pályázó, kérelmező	Indokolás
1023 Budapest, Frankel Leó út 46.	14489	Sajtós Zoltán	8 igen – egyhangú támogatás

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

A határozat meghozatalához egyszerű többség szükséges.

Határozati javaslat

A.

A Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság úgy dönt, hogy a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat a tulajdonában álló, Budapest II. kerület, belterület **14489 hrsz.-on** nyilvántartott, természetben **1023 Budapest, Frankel Leó út 46.** alatt található, kivett lakóház, udvar megnevezésű ingatlanban lévő, utcai bejáratú **20 m²** területű, **üzlethelyiséget Sajtós Zoltán** (székhely: 2040 Budaörs, Gyár u. 2) részére – a Margit-negyed Döntés-előkészítő és Tanácsadó Testület javaslatát figyelembe véve – **ügyfélszolgálati iroda céljára határozatlan időre bérbe adja** azzal, hogy a szerződő felek az 1993. évi LXXVIII. tv. (Lakástörvény) 43. § (1) bekezdésében foglaltak szerint hat hónapos felmondási időben állapodnak meg, mely tény a bérleti szerződésben rögzíteni kell.

A 34/2004. (X.13.) önkormányzati rendelet 40. § (3) bekezdése alapján a szerződés megkötésekor **Sajtós Zoltánnak** 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 **2024. február 5-én** elkészített értébecslés alapján és a 34/2004. (X.13.) önkormányzati rendelet rendelkezései szerint – **50.000,- Ft + a mindenkor hatályos jogszabályok szerinti ÁFA/hó, valamint a bérlet terheli a mindenkori közös költség és a használattal együttjáró költségek megfizetése is.**

A bérleti szerződés megkötésének feltétele, hogy **Sajtós Zoltán** a bérleti szerződés aláírását megelőzően – **30 napon belül** – az egyéni vállalkozóról és az egyéni cégről szóló 2009. évi CXV. törvény alapján egyéni vállalkozást, vagy egyéni céget alapít, vagy a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény alapján Betéti társaságot alapít, melyben beltagnak és üzletvezetőnek kell lennie, vagy Korlátolt Felelősségű Társaságot alapít, melyben többségi tulajdonos és üzletvezető is egyben.

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

A bérlő vállalja a helyiség rendeltetésszerű használatra való alkalmassá tételét azzal, hogy az általa végzett munkálatok ellenértékének megtérítésére vagy bérbeszámításra semmiféle igényt nem tarthat és értéknövelő beruházást is saját kockázatára - megtérítési igény nélkül - 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 **Sajtós Zoltán** 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: 2024. május 31.

B.

A Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság **úgy dönt**, hogy a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat a tulajdonában álló, Budapest II. kerület, belterület **14489 hrsz.-on** nyilvántartott, természetben **1023 Budapest, Frankel Leó út 46.** alatt található, kivett lakóház, udvar megnevezésű ingatlanban lévő, utcai bejáratú **20 m²** területű, **üzlethelyiséget Sajtós Zoltán** (székhely: 2040 Budaörs, Gyár u. 2) 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: 2024. március 31.

Budapest, 2024. február 12.

Örsi Gergely
Polgármester megbízásából eljárva


dr. Baksa Zsuzsanna
osztályvezető



Mellékletek:

1. sz. melléklet: Bérbevételi kérelem
2. sz. melléklet: 2023.12.04-i MNDTT ülés jegyzőkönyve
3. sz. melléklet: Hiánypótlási felhívás
4. sz. melléklet: Előzetes településképi konzultáció
5. sz. melléklet: Tevékenység bemutatása
6. sz. melléklet: 2024.02.12-i MNDTT ülés jegyzőkönyv
7. sz. melléklet: Értékbecslés
8. sz. melléklet: Tulajdoni lap

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: Sikeres megkezdés korábbi
Lakcím:	Székhely: 200 Budaörs Gyár 2.
Levelezési cím:	Cégjegyzékszám:
Telefonszám:	Adószám:
E-mail cím:	Képviselő neve: Sikeres Zoltán
	Telefonszám: 70-531-8831
	E-mail cím: storage@storage8@gmail.com

II. Nem lakás céljára szolgáló helyiség adatai

Cím: Frankel László u 46.	
Helyrajzi szám: 15487/10/25	

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

<p>Ügyfélszolgálati Iroda</p> <p>H-P 9-16</p>

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

Sikeres magánvállalkozás esetén
újra alapított.
Részvétel; közösen
szolgáltatási vállalkozás

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:

2023.11.20

Aláírás

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?

Besenyei 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.

Besenyei 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

Besenyei 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.

Besenyei 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.: Vácsolja, 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.

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



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 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. Érdeemes 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

Besenyi Zs.: Kreatív barkácműhelyt 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 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 kérdésköréről, 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)
- **Kismiűjság** – 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 megjelenjen, hogy nem pályázható az ingatlan? Praktikus lehet MNDDT 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 értékelő 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 érvényesülnön 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 MNDDT 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.

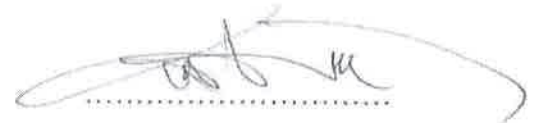
7. Egyeztetés az MNDDT 2024. I. félévi üléseinek időpontjairól

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

Szabó Viktória

Feladó: Szabó Viktória
Küldve: hétfő 2023. december 18 15:48
Címzett: 'Storage Storage'
Másolatot kap: Baksa Zsuzsanna; Bakos-Pálincás Judit; Varga Lúcia; Mák Edvin; Tas
Tárgy: Hiánypótlási felhívás

Tisztelt Sajtós Zoltán!

Köszönettel vettük érdeklődését és a benyújtott bérbevételi kérelmeit.

Az önkormányzati bérbevételi folyamatról részletesen itt tud tájékozódni: [Bérbevételi folyamat - Margit-negyed \(margitnegyed.hu\)](https://margitnegyed.hu)

A pályázatainak elbírálási feltétele, hogy a pályázatot benyújtó személy, az alábbi kritériumoknak eleget tegyen:

1. helyiség(ek) személyes megtekintése
Személyes megtekintéssel kapcsolatban kérem dr. Tas Krisztiánnal szíveskedjen a kapcsolatot felvenni a tas.krisztian@vf2.hu e-mail címen az elérhetőségei megadásával.
2. előzetes településképi konzultáció - Főépítész úrral
Az előzetes településképi konzultációra időpont egyeztetés telefonon: +361/346-5443 számon, hétfőtől-csütörtökig munkaidőben, vagy e-mailen: Bajza.Krisztina@masodikkerulet.hu címen lehetséges.
3. A pályázati lapon megjelölt tevékenységet kérjük bővebben kifejteni szíveskedjen (milyen típusú termékek raktározását tervezi, tervezi-e a raktározással járó járulékos tevékenységek nyújtását stb.)

A fentebb felsorolt szempontok alapján kérem, hogy mindhárom korábban benyújtott kérelmét kiegészíteni szíveskedjen:

- Frankel Leó út. 24. (118 nm)
- Frankel Leó út 46. (20 nm)
- Mecset u. 8. (123 nm)

A bérbevételi kérelem benyújtására e-papíron, pályázati úrlapon, postai úton, valamint személyesen az Ügyfélszolgálaton egyaránt van lehetősége.

[Bérbevételi Kérelem \(salesautopilot.s3.amazonaws.com\)](https://salesautopilot.s3.amazonaws.com)

Üdvözlettel,

Szabó Viktória
Margit-negyed projekt referens

Vagyonhasznosítási és Ingatlan-nyilvántartási Osztály
Gazdasági Igazgatóság
Budapest II. kerületi Polgármesteri Hivatal
1024 Budapest, Mechwart liget 1.
Telefon: +36 1 346 5452
Mobil: +36 30 267 3675



Budapest II. kerületi Polgármesteri Hivatal
Gazdasági Igazgatóság
Vagyonhasznosítási és Ingatlan-nyilvántartási Osztály

Telefon: 06-1-346-5452
szabo.viktoria@masodikkerulet.hu

Sajtós Zoltán
részére

Gyár u. 2.
Budaörs
2040

Ügyszám: XV/22-1/2024
Ügyintéző: Szabó Viktória
Tárgy: Hiánypótlási felhívás

Tisztelt Sajtós Zoltán!

A Budapest II. Kerületi Önkormányzat tulajdonát képező Budapest II. kerület **14489** hrsz. alatt felvett, természetben a **1023 Budapest, Frankel Leó út 46.** földszint címen található 20 m² alapterületű „üzlethelyiség” megnevezésű helyiségre bérbevételi kérelmet nyújtott be, amely még nem került elbírálásra.

A **pályázatának elbírálási feltétele**, hogy a pályázatot benyújtó személy, az alábbi kritériumoknak eleget tegyen:

1. helyiség(ek) személyes megtekintése

Személyes megtekintéssel kapcsolatban kérem dr. Tas Krisztiánnal szíveskedjen a kapcsolatot felvenni a tas.krisztian@vf2.hu e-mail címen az elérhetőségei megadásával.

2. Előzetes településképi konzultáció

Az előzetes településképi konzultációra Főépítész úrhoz időpont egyeztetés:
telefonon: +361/346-5443 számon, hétfőtől-csütörtökig munkaidőben,
e-mailen: Bajza.Krisztina@masodikkerulet.hu címen

3. A pályázati lapon megjelölt tevékenységét kérjük bővebben kifejteni szíveskedjen (milyen típusú termékek raktározását tervezi, tervezi-e a raktározással járó járulékos tevékenységek nyújtását stb.)

A kiegészített kérelmét hivatalos úton, aláírva jutassa el az Önkormányzat részére jelen felhívás átvételétől számított legkésőbb 15 munkanapon belül.

Budapest, 2024. január 12.

Tisztelettel:

Örsi Gergely
polgármester nevében
és megbízásából


dr. Baksa Zsuzsanna
osztályvezető

Melléklet:

- 2023.12.18-án elektronikusan küldött hiánypótlási felhívás



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

4. sz. melléklet

Kérem iktatni!

XV/122/2024

Juhász Vilma

Előzetes településképi konzultáció

A konzultáció időpontja:

2024.01.30. 15:00

Jelen vannak:

Sajtós Zoltán
Trummer Tamás főépítész

Ingyatlan adatai:

- **címe:** Frankel Leó út 46. földszint
- **helyrajzi száma:** 14489 (20 nm)
- **tulajdoni lapon szereplő megnevezése:** lakóház udvar (osztatlan tulajdon)

A településképi bejelentés tárgya (megfelelő rész aláhúzendő):

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



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

KRID: 603162763

www.masodikkerulet.hu



Budapest II. kerületi Polgármesteri Hivatal
Épített Környezetért Felelős Igazgatóság

iratanyagot: hozott nem hozott

A

Osztatlan közös tulajdonban van, a fő rendeltetés nem változik, ezért nem szükséges rendeltetésváltás. Raktárként használná, általános irodabútor és irat elhelyezéssel.

A főépítész a településképi követelményeket tárja fel, a tűzvédelemre a véleményem nem vonatkozik.

konzultáció tárgya, rövid leírása, megállapítása:

Kelt: Budapest, 2024. január 30.



pályázo/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

Szabó Viktória

Feladó: Storage Storage <storageandstorage8@gmail.com>
Küldve: vasárnap 2024. február 11 11:52
Címzett: Szabó Viktória
Tárgy: Tevékenység bemutatása

Nyomon követés jelölője:

Elintézendő

Jelölő állapota:

Megjelölt

Tisztelt Szabó Viktória,

A 2024.01.12. napján kelt és 2024.01.29.-én átvett, 15 napos határidőben a hiánypótlási felhívásra való tekintettel Tisztelettel válaszolva.

1. A pályázatokban szereplő összes ingatlant Tas Krisztiánnal megtekintettem.

2. A Főépítész Úrral az előzetes településképi konzultáció megtörtént.

3. Tevékenység bemutatása:

Kisebb méretű dobozokban iratok, ruhák, könyvek, nyomtatványok, marketing anyagok , általános irodabútorok tárolása.

Jellemzőn ez minimális mozgással történik, általában két hetente egyszeri alkalommal az éppen szükséges ki vagy be tárolás idejéig.

Olyan kisebb dolgokat tárolunk amit a megpályázott ingatlanok lépcsős helyiségeiben tudunk mozgatni, figyelembe véve az ingatlanok adottságait, mivel ezen helyiségek több tárolási lehetőséget is kizárnak a tárolásból, hiszen raklapos árut és nehezebb dolgokat nem lehet mozgatni a lépcsővel rendelkező helyiségekben.

Nem tárolunk semmilyen olyan anyagot vagy árut amely külön engedély köteles lenne vagy különleges előírások vonatkoznak rájuk, lásd.élelmiszer, vegyi árú stb..

A helyiségeket egyfajta puffer raktárként kívánjuk használni az azonnali kapacitásunk fejlesztése, bővítése céljából.

A helyiségekben raktár és egy kis iroda lesz kialakítva.

- A Mecset u. 8. helyiségnek az alsó pince szintjén raktár funkcióval a fsz. kisebb részén 1 db kis iroda helyiség kialakításával.

- A Frankel Leó út 24. pince helyiségben az első részén megtartva az oktatóterem funkciót (meditáció és mozgásmeditáció oktatási tevékenységgel) a hátsó részén pedig raktározással kibővítve.

- Frankel Leó út 46. kis helyiségben, pedig ügyfélszolgálati üzlethelyiség és stresszoldó meditatív masszázs tevékenység kialakításával.

A fentiek alapján bízom benne, hogy sikerült a hiánypótlási felhívásnak megfelelően mindenben tájékoztatni Önöket. Illetve tájékoztatom hogy a felhívásban szereplő szükséges egyeztetéseket hiánytalanul megtettük.

Várom megtisztelő visszajelzését a jelen e-mail és a kollégáikkal való egyeztetések visszaigazolásának a megérkezéséről.

Köszönettel:
Sajtós Zoltán

Jegyzőkönyv

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

2024. február 12-én, 15 órakor megtartott rendes ülésén

Helyszín: II. Kerületi Önkormányzat, 1024 Budapest, Mechwart liget 1., földszinti nagy tárgyaló

Jelen vannak:

- | | |
|-----------------------------|---|
| 1. Berg Dániel | alpolgármester, a testület elnöke |
| 2. Dévényi Tamás | a testület alelnöke, szakmai fővédnök |
| 3. Besenyei Zsófia | a testület tagja, önkormányzati képviselő, hitelesítő |
| 4. Bíró Zsolt dr. | a testület tagja, önkormányzati képviselő |
| 5. Csanádi-Szikszay Györgyi | a testület tagja, szakmai partner |
| 6. Ongjerth Dániel | a testület tagja, kulturális menedzser |
| 7. Osvárt Andrea | a testület tagja, közösségi fővédnök |
| 8. Tas Krisztián dr. | a testület tagja, szakmai partner |

Meghívottként részt vesz:

- | | |
|----------------|---|
| Kerényi Gyula | polgármesteri koordinátor |
| Mák Edvin dr. | helyiséggazdálkodási referens, Vagyonhasznosítási és Ingatlan-nyilvántartási Osztály |
| Szabó Viktória | MN projekt referens, Vagyonhasznosítási és Ingatlan-nyilvántartási Osztály, jegyzőkönyvvezető |

Vámos Ágnes ügyvezető asszony hivatalos teendői miatt nem tud csatlakozni az üléshez, igazoltan van távol.

Bakos-Pálinskás Judit szavazati joggal nem, de tanácskozási joggal rendelkezik, betegség okán van távol.

Berg Dániel köszönti a testület tagjait 15:11-kor megnyitja az ülést és megállapítja, hogy nyolc tag jelenlétével a testület határozatképes.

Berg D.: A jegyzőkönyv hitelesítőjének, Besenyei Zsófia képviselő asszonyt javaslom.

A testület a jegyzőkönyv hitelesítőjének Besenyei Zsófiát egyhangúan megszavazta.

Berg D.: A napirendet előzetesen megkapták a tagok, plusz egy új napirendi pont kerül felvételre, a Sajtós Zoltán kérelme a Csalogány u. 55-re érkezett, egy módosítás van így a napirendben.

A testület egyhangúan elfogadta a napirend módosítását.

1. Új bérbevételi kérelmek

- a) *Frankel Leó út 24.*
- b) *Frankel Leó út 46.*
- c) *Csalogány u. 55.*

Berg D.: Szeretnénk-e általánosságban beszélni a bérlő jelöltről? Egy és ugyanaz a személy mindhárom ingatlan esetében. Külön – külön kell döntést hoznunk.

Besenyei Zs.: Technikai javaslatom, hogy az a) és b) pontok maradjanak, és a c) pont legyen a Csalogány u. 55. A mostani c) lenne a d).

Berg D.: Rendben.

Tas K.: Sajtós úr nevével korábban is találkozhattatok már a Csalogány u. 55. kapcsán. Korábbi döntésnél őt a b) helyen javasoltuk, és akkor az Olimpicafé pályázatát támogattuk. Ők elindultak bérbevételi folyamat adminisztratív vonalán, aztán az egyik bejárason olyan döntést hoztak, hogy **nem kívánnak szerződést kötni**. Tanulsága van ennek a helyzetnek. Értéknövelő beruházás esetén ugyanis a bérleti díjból le lehet lakni a felújítást, azonban ezeknek a felújítási, műszaki munkálatoknak a nagy része karbantartás kategóriába esik. Ennek a helyiségnek az esetében, ezek a munkálatok olyan nagyságrendűek, hogy értéknövelő beruházásként nem tudjuk befogadni. Amit ebből be tudtunk volna fogadni, az pedig nem jelentett volna nekik jelentős kcdvezményt. Ezért léptek vissza. Azért is az Olimpicafé mellé tettük le anno a voksunkat, mert ők nem csak raktározásban gondolkodtak, pl. részlegesen pék műhelyt is terveztek, miközben Sajtós úr már az első bejárásnál a bérraktározási tevékenységet jelölte meg. Cége, a Storage and Storage ezzel a bérraktározási tevékenységgel foglalkozik. Amikor a Csalogány u. 55-ről lemaradt, az alábbi hasonló ingatlanokat tekintette meg: Frankel Leó út 46., Frankel Leó út 24. és Mecset u. 8. Helyszíni bejáraskor azt mondta, hogy a Frankel L. út 46-ban lenne a kis irodája, ahol az ügyfeleket fogadnák, itt lennének a szerződéskötések, vagyis így függ össze a három helyiség. Mindkét másik helyiségnél el kell mondanom, hogy többen is megtekintették azokat. A Frankel Leó út 24. egy száraz helyiség, nagy a belmagassága. Víz, villany van, de fűtés nincsen. Szekunder kör ott van. Korábban közös kazánnal működött egy szomszédos helyiséggel, de le lett választva. Aztán irattárként használta egy cég. Raktár esetében ez véleményes. Sajtós úr szeretné, ha autóval meg lehetne állni a tervezett tevékenység miatt. Szívesen láttam volna én is ezen túlmutató funkciót, de ez az egyetlen beérkezett bérbevételi kérelem.

Kerényi Gyula 15:21-kor csatlakozott az üléshez.

Besenyei Zs.: Mióta áll üresen?

Tas K.: Kb. 2-3 éve.

Berg D.: Szeretnénk-e beszélgetni általánosságban ezen kérelmekről?

Osvárt A.: Az egyik kérelmére ráírta, hogy sikeresség esetén céget alapít.

Tas K.: Felhívtam a figyelmét, hogy úgy adja be a kérelmét, ahogyan majd aláírná a szerződést.

Bíró Zs.: Legutóbb abban maradtunk, hogy egyéni vállalkozás esetén a személy jogfolytonosságához a GTB hozzájárul. Ha jogi személyt kíván létrehozni, akkor az külön

döntést igényel. Ő szeretne raktározni, vagy bér-raktározni a lakosság részére? Miért nem az a gazdasági társaság nyújtja be a kérelmet, amivel ő rendelkezik?

Tas K.: Bérraktározást szeretne.

Kerényi Gy.: Volt korábban erről egyeztetés magánszemélyből eredeztethetjük-e a vállalkozást.

Biro Zs.: Ha élesen elválík egy magán- és a jogi személy, nem tekinthető egyenes folytatásnak, akkor j bérbeadói döntést is szükséges hozni, új bérbevételi szerződést is kell kötni. Ha buktatókat látunk már az elején, lehet, hogy nem érdemes belemenni.

Kerényi Gy.: Korábban az volt az érv, hogy ha ez egy projektég, akkor nem érdemes megalapítania előre. Miért alapítson céget, ha mégsem kapja meg a helyiséget?

Dévényi T.: Kellene egy olyan segítő rendelkezés, hogy ha valaki magánszemélyként adja be a kérelmet, és ezt a GTB támogatja, majd ő utána többségi tulajdonban lévő céget hoz létre, akkor automatikusan kapja meg. Az nem egy jó üzenet szerintem, hogy létrehozok egy céget és aztán nem kapom meg az ingatlant.

Ongjerth D.: Mintha lett volna olyan korábban, hogy az MNDTT feltételesen támogatott ilyen esetet.

Bíró Zs.: Feltételes hatályú döntés igen volt, úgy emlékszem. Nem értem, hogy ha van egy gazdasági társaság, nevéből valószínűsíthetően raktározással foglalkozik, akkor miért bonyolítja, miért kell új céget alapítania?

Tas K.: Én értem, hogy projektéget szeretne létrehozni, ha például külön cégben szeretné könyveltetni. Ez az egyik érv mellette. Ha valaki a gazdasági társaságát átruházza, akkor GTB jóváhagyás sem kell hozzá.

Bíró Zs.: A jogi személy nem változik, az azonos, jogfolytonos.

Tas K.: jogi személy nem változik, de átruházhatja. Jogos érdek, hogy az Önkormányzat átlátható szervezettel köthet szerződést, előírás is. Az a fajta feltétellel hatályba léptető GTB döntésnél nincs akadálya, mert ha az illető olyan gazdasági szervezetet hoz létre, ahol ő a többségi tulajdonos és az általa létrehozandó cég kielégíti az átlátható szervezet feltételeit, ezzel a hatályba léptető feltétellel járulhat hozzá a GTB. Beszéltünk róla többször, hogy más kerület hogyan csinálja a feltételhez való kötést.

Berg D.: Egyet tudok érteni Zsolt által felvetettekkel, jogilag racionális. Szeretnénk feltételes döntést hozni, vagy elutasítani, vagy majd, ha van cége, akkor újra tárgyalni?

Osvárt A.: Támogatnám a kérelmét, de úgy kell megfogalmaznunk a javaslatot, hogy ő tudjon mit kezdeni az információval.

Berg D.: Célzottan jelezzük neki, hogy van teendője.

Tas K.: Szívesen segíték a közös gondolkodásban, a Lakás törvény tartalmaz erre vonatkozóan iránymutatást. Jogértelmezési kérdés. Ha ezt tisztázta a hivatal, a konstrukció többi elemét tudjuk támogatni.

Berg D.: Van igény további vitára?

Bíró Zs.: Az a kérdés, hogy miről szavazunk. Volt már rá példa, hogy függő hatályú döntés hoztunk. Napoljuk el és jöjjön vissza a kérdés inkább. Én a magam részéről nem szívesen csinálnám, hogy XY kapott bérleti jogviszonyt, és utána változnak a bérlők. Függő hatályú döntésről lenne érdemes döntenünk.

Tas K.: Az MNDDT javaslatának hatályba léptető feltétele az lenne, hogy amennyiben a GTB értelmezése szerint a bérleti szerződést magánszemélyként megkötő bérlőjelölt által létrehozott cég esetében a GTB a Lakás tv. 41. § (2) bek.-be tartozó bérlői jogutódlást elfogadja, és ha a létrehozott cég megfelel az átláthatósági követelményeknek. Ezzel tudja az MNDDT támogatni a kérelmet.

Osvárt A.: De mi van akkor, ha magánszemélyként adja be a kérelmet és utána jön létre cég és azzal szerződik?

Tas K.: az két különböző szituáció.

Bíró Zs.: Ilyen korábbi GTB gyakorlat volt pl. ha valaki 60 napon belül, megalakítja a gazdasági társaságot, azzal az Önkormányzat köthet szerződést. A cégbejegyzés a benyújtástól él a gyakorlatban. Erre van precedens.

Berg D.: Ez mit jelent pontosan a gyakorlatban? Hogy megalapítja, elindítja a folyamatot, vagy szerződést köt 60 nap alatt?

Mák E.: Volt már korábban erre példa: 30 napja van a cég megalapításra, 60 nap van a szerződés megkötésére. Volt olyan, hogy a tevékenység ugyanaz, és a jogi személy változott.

Tas K.: Bármikor felmerülhet ez a helyzet.

Bíró Zs.: Legyen az, ami már működött, azt tekintsük iránymutatónak, ami a Vagyonon korábban gyakorlat volt. Az MNDDT a GTB-nek javasolja, hogy **azzal a hatályba léptető feltétellel hozzunk döntést, hogy megalapítja a gazdasági társaságot.** Még egy kérdésem lenne: nem ismerem ezeket helyiségeket, nem tudtam elmenni. Ezek raktárnak való helyiségek, vagy jobbak?

Tas K.: Frankel L. u. 46. üzlethelyiség, 20 nm, az lenne az iroda, ami jobb állapotú.

Besenyi Zs.: A többi raktár.

Berg Dániel szavazásra bocsátja egyenként a bérbevételi kérelmeket a fenti feltételekkel:

- a) Frankel Leó út 24. - egyhangú támogatás
- b) Frankel Leó út 46. - egyhangú támogatás
- c) Csalogány u. 55. - egyhangú támogatás

Az MNDDT a GTB-nek javasolja, hogy azzal a hatályba léptető feltétellel hozzon döntést, hogy a pályázó megalapítja a gazdasági társaságot.

D) Medve u. 44.

Berg D.: Megkérem Krisztiánt, hogy mondjon bővebb információt a Magyar Fiatalokért Szellemi Műhely nevű szervezetről.

Tas K.: Szóbeli tájékoztatásuk alapján ELTE politológia és filozófia szakos hallgatókról van szó. Nem rettent el őket a helyiség fizikai állapota. A falakon kívül minden felújításra szorul, nem rossz a beosztása egyébként. Nagy fába vágják a fejszéjüket, ha itt felújítást szeretnének. Közéleti helyszín, beszélgetős rendezvényeket, közösségi teret tartanának itt. Voltak településképi konzultáción.

Besenyei Zs.: Hogyan nyilatkoztak, milyen az anyagi helyzetük? A felújítást lehetővé teszi?

Tas K.: Önkéntes alapon. Vizesblokkot és fűtést ki kell alakítani, világítás van.

Bíró Zs.: A bíróságon bejegyzett, létező szervezet. Egyetlen bérlőjelölt.

Besenyei Zs.: Mióta áll üresen?

Tas K.: Évek óta.

Berg D.: Van-e igény további vitára?

Bíró Zs.: Felmerült náluk a feladatellátási szerződés megkötésének lehetősége?

Tas K.: Nem. Nettó 47 e Ft az ÉB alapján, ami tükrözi a műszaki állapotot.

Berg Dániel szavazásra bocsátja a bérbevételi kérelmet: 8 igennel, a tagok egyhangúan támogatják a Magyar Fiatalok Szellemi Műhelyének bérbevételi kérelmét.

2. Dugattyús-ház pályázat

Berg D.: Megkérem Gyulát, hogy foglalja össze, hol áll a folyamat.

Kerényi Gy.: Többen is tagok az értékelő bizottságban innen. A társasházi közgyűlés összeült és felhatalmazta a közös képviselőt. A pályázó válaszolt -számunkra megnyugtató módon- a felmerült kérdésekre, amelyeket a társasház tett fel. Az értékelő bizottság 11 igen, 1 tartózkodás és 1 nem szavazattal a társasház részéről, megszavazta a pályázatot, de a pályázati kiírás szerint a GTB dönt majd. Az MNDDT-nek validálnia illik az ÉB döntését.

Osvárt A.: Mivel a Dugattyús-ház MN területén található, az MNDDT közbeiktatásával a többi MNDDT tag is tudomást szerez a pályázatról, és arról, hogy mi fog itt vélhetőleg történni.

Kerényi Gy.: Az MNDDT-nek javaslattételi joga van a pályázat szerint.

Berg D.: Van-e kérdés?

Besenyei Zs.: Nem kérdés, inkább észrevétel. Végigolvastam, sok anyagot kaptunk. Nagyon sajnálom, hogy nem sikerült a közös képviselőt meggyőzni, illetve a tulajdonostársakat. Sok mindent elfogadtak. Az lenne a fontos, hogy kompromisszum legyen és a lakókat ne zavarja az új Bérlő. A teraszengedély kapcsán: annyira keskeny a járda ott, nem látom, hogy férne ott el a terasz.

Berg D.: Polgármester úr is mondta, hogy a terasz nem ideális azon a helyen. Követtem a folyamatot. Úgy tűnt, hogy kompromisszum felé sikerült terelni a lakókat. A közös képviselő úgy értelmezte, hogy ő csak nemmel szavazhat. Többértű volt a vélemény a helyszínen. Magánvéleményem, hogy a társasház részéről egy tartózkodás is lefedte volna a helyzetet, de

nem ebbe az irányba ment a dolog. Remélem, hogy a gyakorlatban sikerült majd a kétségeket eloszlatni.

Besenyei Zs.: Szeretném, hogy a lakókkal a továbbiakban is legyen egyeztetés.

Ongjerth D.: Van garancia, ha a lakók úgy érzik, hogy mégsem működik az együttélés?

Dévényi T.: Az önkormányzat érdeke is az, hogy működjön.

Berg D.: Több ráhatásunk is van, ami garancia. A pályázati szövegben a keretek le vannak fektetve. Találkoztak a pályázóval. Közvetlenebb a diskurzus.

Dévényi T.: Többször javasoltam, hogy bérelje ki a társasház, ha nem akarják, hogy más bérelje, ha nekik nem jó, ha van benne valami.

Csanádi-Szikszay Gy.: A tervek azért skicc-szerűek voltak, ha lett volna egy megnyugtatóbb tűzvédelmi szakvélemény, ami meghatározza pontosan, hogy hány fő tartózkodhat bent, talán jobb lett volna. A bár, a szolgáltató funkció és az alkoholfogyasztás az, ami őket a legjobban zavarja. Nem kaptak a helyszínen megnyugtató választ.

Dévényi T.: De hogyan is kaphattak volna választ? A Rózsadomb presszó régóta ott működik, ott is laknak felette.

Kerényi Gy.: Egyeztettek tűzvédelmi szakértővel, egyeztettek a hangszigetelési technológiáról. A pályázó utánajárt ezeknek a kérdéseknek, amennyire lehetett, amennyire tőle elvárható, és még nincs is birtokon belül.

Bíró Zs.: A társasház nem szeretné, a lakók nem szeretnék. A Díjbeszedő volt ott korábban, azzal nem volt bajuk. A lakók aggálya, esetleg zavarja őket, ha ott egy zenés hely van, az alkoholfogyasztás, a dohányzás a bejáratnál. A mindennapi életüket befolyásolja. Önkormányzat esetében a bérbeadás árnyaltabb kérdés, mert az ott élő lakókat is képviseljük, az ő tulajdonukat. A Manyira is tettek utalást: a jegyzőkönyvben olvasható, hogy zavarja a mindennapjaikat. Érdemes megfontolni a társasház ellenérzéseit.

Berg D.: Meg lettek fontolva, egyeztetést kezdeményeztünk a pályázóval. Árnyalnám kicsit, hogy itt pár lakóról van szó csupán.

Osvárt A.: Nem reprezentatív a döntésük, az összes tulajdoni hányadból kb. 20%-ot tesz ki.

Dévényi T.: Az a funkció mix, amit most meg lehetett pályázni, az nem előzmény nélküli. Erre volt egy ötlet pályázat, amiben a társasház is részt vett. A felmerült lehetőségek közül eleve ki volt hagyva az, ami a társasházi lakóknak nem volt megfelelő. Kérdés, hogy milyen arányban valósul meg a jelen pályázónál? Ha zajos a stúdió, akkor nem működik. Érzelmi ellenállás is van. A villamos leállítása lenne a zaj megszüntetésére a legjobb megoldás.

Kerényi Gy.: Az Önkormányzat többszörös gesztust is gyakorolt a társasház felé azzal, hogy bevonta a lakókat, pedig semmi nem kötelezte az önkormányzatot erre. Igazából tekinthetnénk rá úgy, mint bármi más helyiségre is. Az önkormányzat tett egy gesztust. A társasház akasztotta meg az elmúlt két hónapban a folyamatot, ezt az időt gyakorlatilag elvesztegettük. Békés egymás mellett élés az érdekünk.

Berg D.: Sokszor fordul elő, hogy olyan döntéseket kell meghoznunk, amikor mérlegelni kell az egyéni és a közösségi érdekeket, illetve a kapcsolódó szempontokat. Ezért is vontuk be a

társasházát a folyamat elejétől. Mindez jelentős anyagi terhet ró az Önkormányzatra. Felelősségünk, hogy a kerület fejlődéséért dolgozzunk. Ezen elvek mentén hoztam meg a támogató döntésemet.

Osvárt A.: A Margit-negyed projekt is ezzel a céllal és gyalogosforgalom növelő szlogennel alakult. Olyan helyről beszélünk, ahol végre sok ember fordulna meg. Az Átrium Színházra sincs panasz, pedig ott is lehet alkoholt fogyasztani és zenés darabokat játszanak. Én is támogatom.

Ongjerth D.: A XI. kerületben több helyet ad ki az Önkormányzat vendéglátó céllal. Sok jó példa van, lehet ezzel együtt élni. Az ilyen típusú helyeken nem volt panasz: Csináltunk rá stratégiát, egyeztettünk a lakókkal és a vendéglátókkal.

Bíró Zs.: A bontási jegyzőkönyvben szerepel a Kaptár pályázata, miért nem volt releváns a pályázata?

Kerényi Gy.: Például nem derült ki, hogy ki a pályázó, melyik cég, nem volt aláírva. Alapvető adatok hiányoztak.

Bíró Zs.: Hiánypótlással nem lehetett volna pótolni?

Kerényi Gy.: Nem.

Csanádi-Szikszay Gy.: A logó eléggé beszédes.

Kerényi Gy.: Mi azon voltunk, hogy lehessen legalább két pályázatból majd választani, de a másik nagyon gyenge volt, muszáj volt érvényteleníteni.

Berg D.: A Jogi osztály képviselte, hogy nem elfogadható a pályázatuk. Ha nincs több kérdés, akkor szavazzunk.

Az MNDTT tagok 7 igennel és 1 tartózkodással tudomásul veszik és elfogadják a Dugattyús-ház Pályázat értékelő bizottságának döntését.

3. Emberi Bánásmódot a Gyermekeknek Alapítvány - bérleti díj felülvizsgálat

Berg D.: Korábban nemleges döntést hoztunk díjkedvezmény kérelem kapcsán volt egy olyan elv, hogy aki piaci alapon adja be a kérelmét, utólag ne kérjen kedvezményt.

Besenyei Zs.: Feladatellátásit szerettek volna kötni.

Berg D.: Új értékebecslés lett kérve. Ez a napirend csak tájékoztatás, döntést nem igényel.

Csanádi-Szikszay Gy.: Megismételném a velük való együttműködésemet. A településképiben segédkeztem nekik műszaki vonalon.

Besenyei Zs.: Nem fizetik rendesen a bérleti díjat. Nem megfelelő számukra a bérlemény, de mégis átvették. Arra hivatkoznak most, hogy nem mindent tudtak.

Csanádi-Szikszay Gy.: Áttételesen volt információjuk. Nincs melegvíz például. Nem szakavatott szem, aki nem érti, hogy ez kazánról megy, az nem tudja, hogy ez mit jelent.

Bíró Zs.: Elgondolkodtató, hogy egy ilyen gyermekvédelmi szervezetnek nem adunk feladatellátást. Ez elvi szempont. Állami gondozott gyerekekről van szó, az utógondozásukra, pártfogásukra jött létre ez a szervezet. Ezen a lehetőségen el lehetett volna árnyaltabban gondolkodni.

Berg D.: Nem a szervezet munkájáról szavazunk. Tehát nem a tevékenységükkel van a baj, belementek egy piaci szerződésbe, ez folyamatbéli kérdés, a sorrendiségről szavaztunk. Kimenhetnek az ingatlanból és új kérelem esetén beszélhetünk a lehetőségekről.

Osvárt A.: Ha kifizetik a hátralékukat, akkor meg tudunk fogalmazni valamit, vagy újra strukturálni a szerződést?

Mák E.: A Csalogány u. 55-re van aláírt feladatellátási szerződésük, akkor más volt még az elnökük, de ezt az ingatlant soha nem vették végül bérbe.

Ongjerth D.: Nem volt minden esetben pozitív az együttműködés velük. Vámos Ágival a Marcziban volt projektjük.

Osvárt A.: Az a feladatellátási lejárt?

Mák E.: Nem, de az adott ingatlanhoz kötődik.

Bíró Zs.: A feladatellátási szerződésnek nem az lenne az eredeti célja, hogy kedvezményt kapjon a szervezet. Aki közfeladatot lát el, az esetlegesen kaphat kedvezményt. A tájékoztatást elfogadjuk. A kimondottan a Margit-negyedes ingatlanok kapcsán lévő kintlévőségről kérhetünk összességében tájékoztatást szóban, informálisan??

Mák E.: Van pár nagyobb hátralékot felhalmozott bérlő, aki már a MN projekt kapcsán írt alá szerződést. Van olyan, aki a fizetési felszólítás hatására befizetett 17 M Ft-t. A MN projekt területén is vannak korábban szerződött bérlők. Legnagyobb tartozónk jelenleg a Blitz Galéria 8-9 M Ft elmaradással, illetve az Emberi Bánásmódot a Gyermeknek Alapítvány - akik sürgették a birtokba vételt. Nem lett volna gond, ha később veszik birtokba a bérleményt.

Berg D.: A következő ülésre napirendként vegyünk fel, kérem, hogy a Vagyon készítsen áttekintést a tartozókról.

4. Az MNDDT ügyrend módosítása

Berg D.: Technikai napirendi pont. Ügyrendi dokumentumot frissíteni kell két ponton: a testületnek alelnöke van és az ülések rendjéről. Több javaslat érkezett ezzel kapcsolatban. Jogi szempontból fontos.

Az első bekezdés módosításának javaslatai:

- A, Az MNDDT – július és augusztus kivételével – évente legalább öt rendes ülést tart
- B, Az MNDDT évente legalább öt rendes ülést tart
- C, Az MNDDT – július és augusztus kivételével – szükség esetén rendes ülést tart

D, Az MNDDT szükség esetén rendes ülést tart

Besenyi Zs.: Az A-hoz is oda kell írni, hogy szükség esetén szerintem.

Tas K.: Én a C-t javaslom, ez fontos kérdés.

Kerényi Gy.: Rendszeren nem ülésezik nyáron egyik testület sem, de rendkívüli ülések szoktak lenni. Mi lenne úgy, hogy: Szükség szerint, de legalább öt alkalommal.

Osvárt A.: Mi lenne, ha nem vennénk ki a nyarat, hogy az ügyeket előrébb tudjunk vinni.

Bíró Zs.: Ezek a rendes ülések, azért szerepel így. Ettől függetlenül, rendkívüli ülést össze lehet hívni, van rá lehetőség. Szokott is lenni. Szükség esetén, de legalább 5 alkalommal változatot tudom támogatni, amit Zsófi javasolt. A) pont kiegészítve.

Dévényi T.: Ha nincs minden hónapban ülés, akkor nincs automatikusan havi riport a helyzet állásáról. Szeretném, ha a tagok minden hónapban kapnának riportot.

Besenyi Zs.: Ez nem bizottsági ügyrendi kérdés.

Berg D.: Polgármesteri utasítás alapján kérhető, hogy a Vagyon havonta állítson össze riportot. Ez nem ügyrendbeli kérdés.

Osvárt A.: Egy bérbevételelem már szükség?

Tas K.: Alapvetően mi a GTB-re dolgozunk rá időbeni ütemezésben, ez volt a módosítás alapja. Ha csak státusz van, és nincsen konkrét kérelem, nem szükséges az ülést megtartani, ha nem lesz GTB javaslat belőle. Ez volt az alapja a módosításnak.

Berg D.: Szavazásra bocsátja a kérdést. Ki az, aki támogatja?

A tagok egyhangúan elfogadták az alábbi szövegszerű módosítást az ülések gyakoriságára vonatkozóan:

„Az MNDDT szükség esetén ülésezik, de évente legalább 5 alkalommal rendes ülést tart”

Berg D.: A 2. pont esetében kérem, hogy vezessük át az ügyrendbe az alelnökre vonatkozó részt.

Bíró Zs.: Kivenném az „Az elnök és az alelnök egyidejű akadályoztatás esetén a tagok maguk közül jelölik ki.” részt Úgy gondolom, hogy lehet olyan időpontot találni, ami megfelel vagy az elnöknek, vagy az alelnöknek.

A tagok egyhangúan támogatják az alábbi szövegszerű javaslatot:

„Az MNDDT elnök hívja össze és vezeti, akadályoztatása esetén a testület alelnöke vezeti az ülést,,

Csanádi-Szikszay Gy.: Kérdésem lenne, hogy a bizottsági anyagokat valahova fel lehetne tenni? Azért, hogy visszakereshetők és követhetők legyenek.

Berg D.: Nincs akadálya, hogy ezeket összegyűjtsük egy platformon.

Osvárt A.: Ki vállalja? ... Én. Rendben, kérek majd Vikitől segítséget.

5. Tájékoztatás a bérbevételi folyamatokról, bérleti szerződésekről

- Tilos Rádió: Aláírták a szerződést, birtokba vették a helyiségeket. Eredeti terveik szerint albetét összevonás lett volna, de módosították a kérelmüket. Lenyilatkozták, hogy tisztában vannak a bérleti díj fizetési kötelezettségükkel, az eredeti állapotot visszaállítják.
- MEREK: Szerződés tervezet kaptak, várjuk a válaszukat. Energetikai tanúsítvány megérkezett.

Osvárt A.: Mikor jár le a határidejük?

Mák E.: Mostanában, figyelünk rá.

- Margit krt. 7.: Ambrus Éva _ szerződéskötés megtörtént, birtokba adás a héten
- Gyorskocsi 42.: Kreil Vilmos _ folyamatban
- Kacska u. 10.: A kijelölt bérlő felmondta – közmű rendezetlenség a birtokba adás során derült ki: van villany a helyiségben, de nincs szolgáltatási szerződés. Méltányossági kérelmet adott be, mert már az építéstervezőnek kifizette az átminősítés kapcsán felmerült költséget, mire ez kiderült, és most szeretné ezt visszakapni. Ez most megy GTB-re.

Dévényi T.: Mi lesz most az ingatlannal?

Mák E.: A VF tájékoztatása szerint 2 éve próbálják az áram kérdést a szolgáltatóval rendezni.

Tas K.: Megoldás lehet esetleg az, hogy rendelkezhet úgy a GTB, hogy a birtokba adásra akkor kerül sor, ha rendeződött a közmű kérdés. Addig fenntartja a bérlő kijelölést. Pozitív biztosíték.

Bíró Zs.: Van ennek racionalitása, ha ez éveikig tart?

Dévényi T.: Ezt senki sem ellenőrzi ilyenkor az ingatlanban?

Tas K.: Nem volt egyértelmű, mert égett a villany.

Dévényi T.: A Margit 9-ben is ez a helyzet.

Mák E.:

- Varsányi I. u. 20-24.: Kismiujság _ 2 kis helyiséget kértek, de visszaléptek, anyagi okok miatt
- Frankel L. út 9.: Hellodesign _ szerződés rendben, birtokba vétel megtörtént, felújítás lesz
- SOMER: visszalépett
- Paint & Repair _ birtokba vette
- Margit krt. 58.: Littlebox _ településképen akadt el, rendeltetésmód váltás lesz, új kérelmet készíti, folyamatban
- Margit krt. 22.: Süveges Fruzsina _ Főépítési egyeztetés, folyamatban van
- Vitéz u. 18.: Gordon Regina _ a GTB döntést holnap veszi át, penészmentesítési munkálatok.

Berg D.: Van-e még kérdés?

Kerényi Gy.: Ma jött be egy érdeklődés a Margit krt. 11-re. Ott vannak a házban, szeretnénk bővíteni.

Bíró Zs.: Milyen kérelmek vannak folyamatban?

Mák E.: Varsányi I. u. 38 és Buday L. u. 5/a. (penészes ez az ingatlan)

Besenyi Zs.: A Kultúra Kerekítő Alapítvány adta nemrég vissza.

6. Vagyondirektum módosítása

Berg D.: Jó ideje beszélgetünk arról, hogy milyen elemek hiányoznak, illetve várnak módosításra a Vagyondirektum kapcsán. Ongjerth Danit felkérte a testület korábban, hogy dolgozzon ki a pop up/ideiglenes hasznosításra javaslatot. Kérnénk a jelenlévőket, ha van olyan elem, amit javasolnak megvizsgálni, gyűjtsük azokat össze, hosszabb távú gondolkodás része. Kérem a Vagyondirektum kiküldését a tagoknak.

A következő utáni, áprilisi ülésre várjuk a Vagyondirektum módosításával kapcsolatos javaslatokat.

A következő MNDT ülés tervezett időpontja: 2024. március 18., 15:00

Berg Dániel megköszönte a tagok részvételét és 16 óra 43 perckor lezárta az ülést.

K.m.f

.....
Berg Dániel s.k.

elnök

.....


Besenyi Zsófia

a bizottság tagja, hitelesítő

A 1023 Budapest, Frankel Leó utca 46. szám alatti üzlethelyiség ingatlan bérleti díj becslése

BÉRLETI DÍJ MEGHATÁROZÁSÁRA VONATKOZÓ SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

A



1023 Budapest, Frankel Leó utca 46. szám
alatti 14489/0/(25) Hrsz.-ú

üzlethelyiség megnevezésű
ingatlanról

1. Javasolt bérleti díj

Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzata 2024. február 02.-én kelt megbízása alapján az Immowell 2002 Kft. a 1023 Budapest, Frankel Leó utca 46. 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:

**63 500,- Ft/hó,
azaz hatvanháromezer-ötszáz forint havonta**

A bérleti díj nettó összege:

**50 000,- Ft/hó + 27% ÁFA,
azaz ötvenezer forint havonta + 27% ÁFA**

Az ingatlan felmérését és a bérleti díj becslését végezte:

P.H.



Mikó Sándor
Ügyvezető igazgató
Szakértői szám: 3136/2002

Budapest, 2024. február 05.

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

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 1023 Budapest, Frankel Leó utca 46. 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 2024. február 05.

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 90 nap.

4. Az ingatlan jellemzői

4.1. Az ingatlan környezetének ismertetése

- Közepes gépjármű forgalmú utcában található.
- A terület jó közlekedési lehetőségekkel, kapcsolatokkal bír.
- Az ingatlan környezete korlátozott parkolási lehetőségekkel bír. A parkolás fizetős. Az ingatlan előtt jár a 17-es villamos, a megálló 100 méteren belül van. Az ingatlan előtti közterület az elmúlt években újult meg.
- A környék gyalogosforgalma alacsony.

4.2. Az ingatlan ismertetése

Az ingatlan címe:	Frankel Leó utca 46.
Helyrajzi száma:	14489/0/(25)
Megadott funkciója:	Üzlethelyiség
Jelenlegi funkciója:	Üres
Összehasonlításra került, mint:	Üzlethelyiség
Összes hasznos terület:	20 m ²
Tulajdonos:	Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzata
Bérlő:	Nincs

Az ingatlan műszaki ismertetése:

- Az ingatlan bejárata közvetlenül a Frankel Leó útról nyílik. Kirakattal nem rendelkezik. A portál szerkezete felújítandó.
- Az ingatlan gáz kivételével minden közművel rendelkezik. A használati melegvizet elektromos átfolyós vízmelegítő biztosítja. Beépített fűtési rendszer nem található az ingatlanban.
- Az ingatlan egy nagy üzlethelyiségből, hátsó raktárból és vizes helyiségből áll. Az üzlettértől szintemelkedésen keresztül jutunk a hátsó részbe. A padló kőburkolatot kapott, a falak festettek. Az üzlettér fölött álmennyezet található. Az ingatlan felújítandó.

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 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=	0,98
fizetős parkolás =	0,98
műszaki állapot miatti módosító=	0,95
összközműves=	1,00
megközelíthetőség=	0,98
beosztás miatti módosító=	0,98
méret miatti módosító=	0,96
gyalogos forgalom=	0,89
kirakat helye=	0,95
kereskedelmi utca index=	0,80
infláció=	1,346

Alapidíj üzlet: 3 304,- Ft/nm.

Alapterület: 20 négyzetméter.

Fajlagos díj: $3\,304,- \text{ Ft/m}^2 * 0,98 * 0,98 * 0,95 * 1,00 * 0,98 * 0,98 * 0,96 * 0,89 * 0,95 * 0,80 * 1,346 = 2\,531,- \text{ Ft/m}^2$.

Üzlet bérleti díja: $20 \text{ m}^2 * 2\,531,- \text{ Ft/m}^2 = 50\,620,- \text{ Ft/hó}$, Kerekítve 50 000,- Ft/hó

5.2. Az értékelés összefoglalása

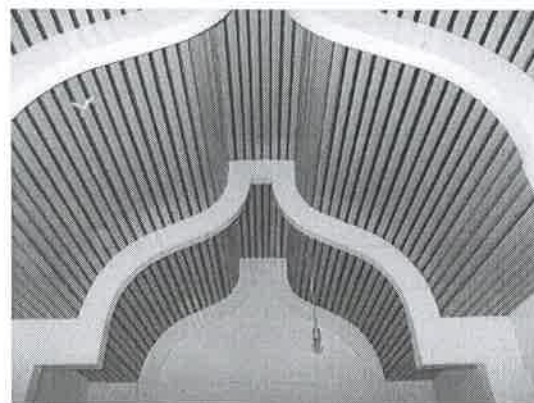
A szakértői jelentés 4. pontjában ismertetett adottságokkal rendelkező, 1023 Budapest Frankel Leó utca 46. szám alatti ingatlan bérleti díjának becslését a szakértő végrehajtotta. A bérleti díj becslését a fentiekben leírtak szerint elvégezve, a 2024. február 05.-i fordulónapra, az

ingatlan becsült nettó bérleti díja
50 000 Ft/ hó, azaz
ötvenezer 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: 8000004/48687/2024

2024.02.01

Szektor:

52

BUDAPEST II. KER.

Belterület

14489 helyrajzi szám

1023 BUDAPEST II. KER. Frankel Leó út 46.

I. RÉSZ

Földrészlet területe változás előtt: 2140 (m2) törlő határozat: 9002/2004

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatai	terület	kat.t.jöv.	alosztály adatok
művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	ha m2	k.fill. ter. kat.jöv
			ha m2 k.fill

- Kivett lakóház, udvar	0	2140	0.00
-------------------------	---	------	------

1. bejegyző határozat: 179947/1/1998/93.02.16

Régészeti vagy történeti jelentőségű védett terület

2. bejegyző határozat: 168914/1/2012/12.09.21

Barlang felszíni védőövezete

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1 törlő határozat: 139871/1/1993/93.05.14

bejegyző határozat, érkezési idő: 1820/1964.I.31

törlő határozat: 139871/1/1993/93.05.14

jogcím: államosítás

jogállás: tulajdonos

név: MAGYAR ÁLLAM

cím: - - -

2. hányad: 0/0 törlő határozat: 139871/1/1993/93.05.14

bejegyző határozat, érkezési idő: 21180/2/1983.V.30.

törlő határozat: 139871/1/1993/93.05.14

jogcím: -

jogállás: kezelő

név: II.KER. INGATLANKEZELŐ VÁLLALT

cím: 1020 BUDAPEST II.KER. Frankel L. utca 5

4. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 139871/1/1993/93.05.14

jogcím: 1991. évi XXXIII. tv.

jogállás: tulajdonos

név: II.KER. ÖNKORMÁNYZAT

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

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 526/1889/4896/1890.VII.11

Szolgalmi jog a 14479, 14487, 14560 hrsz-u ingatlan mindenkori tulajdonosai javára

vizmerítési szolgalmi jog.

Folytatás a következő lapon

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

Oldal: 2 / 2

E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat
Megrendelés szám:8000004/48687/2024
2024.02.01

BUDAPEST ILKER.
Belterület 14489 helyrajzi szám

Szektor : 52

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.

TULAJDONILAP VÉGE