

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 – 1027 Budapest, Medve u. 44. alagsor (hrsz. 13600/0/A/1)

Készítette: Szabó Viktória

Ügyszám: XV/53/2024

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>1027 Budapest, Medve u. 44. Alagsor „felülvizsgálat alatt”</p> <p>13600/0/A/1</p> <p>45 nm</p> <p>raktár</p>	<p>Magyar Fiatalokért Szellemi Műhely Alapítvány</p> <p>Képviselő: Szabó Dániel</p>	<p>Közélet, kultúra és filozófia témákban előadások és viták, illetve workshopok tartása, emellett az alapítvány által felkarolt fiatalokkal rendszeres találkozók, támogatóinknak összefüggések szervezése.</p> <p>Tagjaik számára könyvtár, stúdió és tanulási lehetőség biztosítását is itt tervezik megoldani.</p>	2023.12.03.	<p>Az ingatlan funkciójának megfelelően hasznosítható. A padlózat betonnal borított.</p> <p>Az ingatlanba közvetlenül a Medve utcáról nyíló alacsony, kb. 160 cm-es bejáraton keresztül és 5 lépcsőfokon lejutva érjük el a raktár padlószintjét.</p> <p>Az elektromos és gáz szolgáltatás bekötésre került, mindkettőnek van főmérője. A fűtést az ingatlanba körbejárható módon beépített gázkazán biztosítja. Az ingatlanon vizesedés és beázás nyomai láthatóak. Az ingatlan falai festettek, de a vakolat számos helyen levált. Az ingatlan hátsó részében került kiépítésre a vizesblokk, wc-vel és zuhanyzóval. A szerelvények egy része leszerelésre került.</p> <p>Az ingatlan felújítandó állapotban van.</p>	<p>bérleti díj:</p> <p>nettó 47.000.- Ft+ÁFA (értékelve, mint raktár, a rendeltetés módjától változtatást követően módosulhat)</p> <p>közös költség:</p> <p>12 420.- Ft/hó</p> <p>víz nélkül</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 MikroDat rendszerbe feltöltésre kerültek.

A kérelmező rövid bemutatása:

A Magyar Fiatalokért Szellemi Műhely 2023 nyarán lett alapítványként bejegyezve. A szervezet célja, hogy egy igazi közösséget építsen azon fiatalokból, akik aktívan érdeklődnek a közélet és az európai értékek iránt, valamint hisznek egy sokszínű jövőben, emellett szeretnék a közélet aktív tagjaivá válni. Tagjai ezt megelőzően, 2017 óta nem hivatalos formában folytatták a tevékenységet. Workshopok szervezése, amelyek témái között helyi ügyek felkarolása, médiatevékenység, retorikai képzés és közösségi média tudatos használata is szerepel.

Az ingatlanban folytatni kívánt tevékenységi kör:

Közélet, kultúra és filozófia témákban előadások és viták, illetve workshopok tartása mellett, az alapítvány által felkarolt fiatalokkal rendszeres találkozók, támogatóinknak összefüggések szervezése. Tagjaik számára könyvtár, stúdió és tanulási lehetőség biztosítása.

2024. január 31-én, Főépítész úrral lefolytatott előzetes településképi konzultáció (1. sz. melléklet) alapján rendeltetésváltásra lesz szükség, amelyhez településképi bejelentést kell tenni a tervezett tevékenységhez, mivel a pályázó raktár besorolása helyiségben tervez közösségi teret kialakítani.

Az MNDDT 2024.02.12-i ülésének javaslata (2. sz. melléklet):

Ingatlan címe	hatsz.	A Testület által javasolt pályázó, kérelmező	Indokolás
1027 Budapest, Medve u. 44. alagsor „felülvizsgálat alatt”	13600/0/A/1	Magyar Fiatalokért Szellemi Műhely Alapítvány	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

1./A

A Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság úgy dönt, hogy a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat a tulajdonában álló, Budapest II. kerület, belterület **13600/A/1 hatsz.-on** nyilvántartott, természetben **1027 Budapest, Medve u. 44., alagsor** „felülvizsgálat alatt” található, **45 m²** területű, **raktár** megnevezésű ingatlant a **Magyar Fiatalokért Szellemi Műhely Alapítvány** (székhely: 1162 Budapest, Viola u. 29., adószám: 1362287-1-42, képviselő: Szabó Dániel, nyilvántartó hatóság: Fővárosi Törvényszék, nyilvántartási száma: 01-01-0013459) részére – a Margit-negyed Döntés-előkészítő és Tanácsadó Testület javaslatát figyelembe véve – közösségi tér kialakításának céljára határozatlan időre bérbe adja azzal, hogy a szerződő felek a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. tv. (Lakástörvény) 43. § (1) bekezdésében foglaltak szerint hat hónapos felmondási időben állapodnak meg, mely tény a bérleti szerződésben rögzíteni kell. A határozat hatályba lépésének feltétele, hogy a kérelmező csatolja a rendeltetési mód változást tudomásul vevő határozatot, vagy azt a nyilatkozatot, hogy rendeltetési mód változás nem kell a helyiségben a tevékenysége gyakorlásához.

A 34/2004. (X.13.) önkormányzati rendelet 40. § (3) bekezdése alapján a szerződés megkötésekor **Magyar Fiatalokért Szellemi Műhely Alapítványnak** az Önkormányzattal szemben adó- vagy bérleti díjhátraléka nem állhat fenn.

A Bizottság a bérleti díj összegét a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat 309-315/2020.(X.29.) és a 357/2020.(XI.30.) Képviselő-testületi határozatai alapján azt követően határozza meg külön határozatában, ha **Magyar Fiatalokért Szellemi Műhely Alapítvány** beszerezte Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Alpolgármesterének rendeltetés mód változtatást tudomásul vevő határozatát.

A bérletet terheli a mindenkori közös költség és a használattal együttjáró költségek megfizetése is.

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

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 **Magyar Fiatalokért Szellemi Műhely** Alapítvány a helyiségbérleti szerződést a határozat kézhezvételétől számított **60 munkanapon belül** nem köti meg, úgy a jelen határozat a határidő leteltét követő napon minden további jogselekmény 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.

1./B

A Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság **úgy dönt**, hogy a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat a tulajdonában álló, Budapest II. kerület, belterület **13600/0/A/1 hrsz.**-on nyilvántartott, természetben **1027 Budapest, Medve u. 44. alagsor** alatt található, **45 m²** területű, **raktár** megnevezésű ingatlant **Magyar Fiatalokért Szellemi Műhely Alapítvány** (székhely: 1162 Budapest, Viola u. 29., adószám: 1362287-1-42, képviselő: Szabó Dániel, nyilvántartó hatóság: Fővárosi Törvényszék, nyilvántartási száma: 01-01-0013459) 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



Mellékletek:

1. sz. melléklet: Előzetes településképi konzultáció
2. sz. melléklet: 2024.02.12-i MNDTT jegyzőkönyv
3. sz. melléklet: Bérbevételi kérelem
4. sz. melléklet: A szervezet alapadatai
5. sz. melléklet: Értébecslés
6. sz. melléklet: Tulajdoni lap



Budapest II. kerületi Polgármesteri Hivatal
Épített Környezetért Felelős Igazgatóság

1. sz. melléklet
Kérem iktatni!
Előzmény: X V / 174 / 2023
Sasó V. ...

Előzetes településképi konzultáció

A konzultáció időpontja:

2024.01.31. 15:30

Jelen vannak:

Magyar Fiatalokért Szellemi Műhely - Mandeville Márton
Trummer Tamás főépítész

Ingatlan adatai:

- **címe:** Medve u. 44., fszt.
- **helyrajzi száma:** 13600/0/A/1 (45 nm)
- **tulajdoni lapon szereplő megnevezése:** raktár

A településképi bejelentés tárgya (megfelelő rész aláhúzendő):

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



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

KRID: 603162763

www.masodikkerulet.hu



Budapest II. kerületi Polgármesteri Hivatal
Épített Környezetért Felelős Igazgatóság

A konzultáció tárgya, rövid leírása, megállapítása:

tervdokumentációt: hoztak nem hoztak

A raktár funkciót közösségi térré szeretné alakítani. Ehhez településképi bejelentést kell tenni, rendeltetésváltás miatt. A rendeltetésváltásnál a hatóság vizsgálja:

- az OTÉK-nek (országos építési szabályzat) való megfelelést,
- parkolómérleget
- KÉSZ-nek (kerületi építési szabályzat) való megfelelést.

Az eljárás során tűzvédelmi szakvéleményt kérünk, ami a rendeltetés használatának tűzvédelmi feltételeit rögzíti.

A fenti tervdokumentációhoz építészmérnök bevonására lesz szükség.

A meglévő és tervezett állapotot be kell mutatni, alaprajz, metszet, és műleírás formájában.

A bejelentést e-papíron kell beadni.

Kelt: Budapest, 2024. január 31.

.....
pályázó/érdeklődő

.....
Trummer Tamás
igazgató-önkormányzati főépítész



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

KRID: 603162763

www.masodikkerulet.hu

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, Vagyongazdálkodási és Ingatlan-nyilvántartási Osztály |
| Szabó Viktória | MN projekt referens, Vagyongazdálkodási és Ingatlan-nyilvántartási Osztály, jegyzőkönyvvezető |

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

Bakos-Pálincás 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 bejárásom 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 kedvezményt. 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 berraktározási tevékenységet jelölte meg. Cége, a Storage and Storage ezzel a berraktározási 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 elválnak 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.

Biro 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 bérlok. 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) bck.-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 rettentet 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.: Megkértem 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.

Bescenyei 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

társasházak 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, egyeztetünk 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 értébecslés 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. Kimhetnek 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 összegszerűen 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 MNDTT 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.: Rendesen 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 MNDTT 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 MNDTT 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 visszakereshetőek és követhetőek 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
- Kacsa 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, szeretnének bővílni.

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. Vagyontörvény módosítása

Berg D.: Jó ideje beszélgetünk arról, hogy milyen elemek hiányoznak, illetve várnak módosításra a Vagyontörvény 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 Vagyontörvény kiküldését a tagoknak.

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

A következő MNDTT 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

3. sz. melléklet
Kérem illetlen
Előzmény: XV/59/26
2023.12.12.
Szabó Dániel

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: Magyar Fiatalokért Szellemi Műhely
Lakcím:	Székhely: 1162 Budapest, Viola utca 29.
Levelezési cím:	Cégjegyzékszám:
Telefonszám:	Adószám: 19362287-1-42
E-mail cím:	Képviselő neve: Szabó Dániel
	Telefonszám:
	E-mail cím: mafizsmalapitvany@gmail.com

II. Nem lakás céljára szolgáló helyiség adatai

Cím:	Medve utca 44.
Helyrajzi szám:	13600/0/A/1

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

Közélet, kultúra és filozófia témákban előadások és viták illetve workshopok tartása, emellett az alapítvány által felkarolt fiatalokkal rendszeres találkozók, támogatóinknak összejövetelek szervezése.
Tagjaink számára könyvtár, stúdió és tanulási lehetőség biztosítását is itt tervezzük megoldani.

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

A Magyar Fiatalokért Szellemi Műhely 2023 nyarán lett alapítványként bejegyezve. A szervezet célja, hogy egy igazi közösséget építsen azon fiatalokból, akik aktívan érdeklődnek a közélet és az európai értékek iránt, valamint hisznek egy sokszínű jövőben, emellett szeretnének a közélet aktív tagjaivá válni. Tagjai ezt megelőzően, 2017 óta nem hivatalos formában folytatták a tevékenységet. Érkeztek hozzánk előadók az Egyesült Államokból, Németországból, Franciaországból, Ausztriából és Belgiumból is. Workshopokat szervezünk, amelyek témái között helyi ügyek felkarolása, médiatevékenység, retorikai képzés és közösségi média tudatos használata is szerepel.

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

Dátum: 2023.12.05.....

.....
Aláírás

A szervezet alapadatai

Szervezet nyilvántartási száma	01-01-0013459
Megnevezés	Magyar Fiatalokért Szellemi Műhely
Rövidített név	Rövidített név nincs bejegyezve
Idegen nyelvű elnevezés	Idegen nyelvű elnevezés nincs bejegyezve
Székhely ország	Magyarország
Szervezet székhelye	1162 Budapest, Viola utca 29.
Szervezet típusa	Alapítvány, közalapítvány
Alapítvány típusa	Alapítvány
Állapot	Nyilvántartásba vett
Országos azonosító	0100/60073/2023/2300074142286
Eljáró bíróság neve	Fővárosi Törvényszék
Ügyszám	0100/Pk.60073/2023
Bírósági határozat száma	10
Jogerőre emelkedésének időpontja	2023.08.17
Bejegyzés típus	Változtatás
Bejegyzés dátuma	2023.08.17
Régi nyilvántartási szám formátum	13459/2023
Létesítő okirat kelte	2023.04.12
Alapítvány jellege	Nyílt alapítvány
Cél szerinti besorolása	kulturális és információs, kommunikációs tevékenység (pl. helyi tömegkommunikáció, művészeti tevékenység, kulturális örökség megőrzése, közgyűjtemény, kiadás, épített környezeti védelme, népművészet, hagyományörzés, közművelődés, kisebbségi, nemzetiségi kultúra ápolása)
Folyamatban lévő eljárás típusa	Folyamatban lévő eljárás nincs bejegyezve
Folyamatban lévő eljárás kezdete	Folyamatban lévő eljárás nincs bejegyezve
Közhasznú jogállás megszerzésének / módosításának / törlésének időpontja	Közhasznú jogállás megszerzésének / módosításának / törlésének időpontja nincs bejegyezve
Közhasznúsági fokozat	Nem közhasznú
Elektronikus kapcsolattartási cím:	Elektronikus kapcsolattartási cím nincs bejegyezve
Cél szerinti leírás	Célunk a fiatalok megismertetése a magyar kultúra értékeivel, közösségi és közéleti szerepvállalásra való felkészítése, s egy olyan közösség létrehozása, amely felvértezve a megfelelő tudással hathatósan tud hozzájárulni a magyarság megmaradásához. Ehhez az alapítvány szellemi és gyakorlati képzések, táborok, szemináriumok megtartásával és hálózatépítéssel kíván hozzájárulni. Tevékenységünk, képzéseink elsődleges célközönsége a magyar egyetemi ifjúság, de ha valaki már gimnazista korában elhatározza, hogy szeretne hazafias közéleti szerepbe fogni, akkor természetesen őket is támogatjuk. Azon fiataloknak, akik szeretnék sajtómegjelenéseket biztosítani és egy olyan közösséget, amelyre a jövőben is számíthat.
Vagyonfelhasználás mértéke	Alapítványi célra az alapításkori vagyon és annak teljes hozadéka, továbbá az alapítást követően az alapítványi

	számlára érkező készpénzadomány teljes összege vagy a természetben nyújtott adomány fordítható.
Vagyonfelhasználás mód	Az alapítvány mindenkori vagyona kizárólag a jelen alapító okiratban megjelölt célok megvalósítására használható fel. Az alapítványi vagyonnal a kuratórium gazdálkodik. Az alapítványi vagyon felhasználása során az egyedi kérelmek alapján a támogatásokról elfogadott pénzügyi terv és határozat alapján a kuratórium dönt.
Általános rendelkezés a képviselet gyakorlásának módjáról	Általános rendelkezés nincs bejegyezve

A szervezet képviselői

Neve	Szabó Dániel
Képviseleti jog terjedelme	Általános
Képviseleti joggyakorlás módja	Önálló
Megbízás időtartama	határozatlan
Megbízás megszűnésének időpontja	Megbízás megszűnésének időpontja nincs bejegyezve
A megszűnés tényleges időpontja	A megszűnés tényleges időpontja nincs bejegyezve

Alapítvány ügyvezető szervek lista

Ügyvezető szerv neve	Kuratórium
Tagok:	
Tag neve	Lisztóczy Péter
Megbízás időtartama	határozatlan
Megbízás megszűnésének időpontja	Megbízás megszűnésének időpontja nincs bejegyezve
A megszűnés tényleges időpontja	A megszűnés tényleges időpontja nincs bejegyezve
Tag neve	Kökény András
Megbízás időtartama	határozatlan
Megbízás megszűnésének időpontja	Megbízás megszűnésének időpontja nincs bejegyezve
A megszűnés tényleges időpontja	A megszűnés tényleges időpontja nincs bejegyezve
Tag neve	Szabó Dániel
Megbízás időtartama	határozatlan
Megbízás megszűnésének időpontja	Megbízás megszűnésének időpontja nincs bejegyezve
A megszűnés tényleges időpontja	A megszűnés tényleges időpontja nincs bejegyezve

Származtatott jogi személyek lista

Származtatott jogi személy nincs bejegyezve

Jogelőd / jogutód szervezetek lista

Jogelőd / jogutód szervezet nincs bejegyezve

Szövetséget létrehozó társadalmi szervezetek lista

Szövetséget létrehozó társadalmi szervezet nincs bejegyezve

Adószám adatok

Adószám	19362287-1-42
---------	---------------

Adószám státusza	Bejegyzett
Adószám megszerzésének / felfüggesztésének / törlésének időpontja	2023.06.05
Közösségi adószám	Közösségi adószám nincs bejegyezve
Közösségi adószám státusza	Közösségi adószám nincs bejegyezve
Közösségi adószám megszerzésének / felfüggesztésének / törlésének időpontja	Közösségi adószám nincs bejegyezve
Statistikai számjel	19362287-8559-569-01
Statistikai számjel státusza	Bejegyzett
Statistikai számjel megszerzésének / felfüggesztésének / törlésének időpontja	2023.06.22

A szervezet számláját vezető pénzforgalmi szolgáltatók

Neve	OTP Bank Nyrt.
Pénzforgalmi számlaszám	11714006-25999529
Pénzüntézet címe	1051 Budapest, Nádor utca 16.

Biztosítási intézkedés, büntetőjogi intézkedés, végrehajtási eljárás
Nincs eljárás folyamatban

Egyéb:
Nincs egyéb adat bejegyezve

Adatváltozások száma: 1 Megjelenített verzió: 5

**BÉRLETI DÍJ
MEGHATÁROZÁSÁRA VONATKOZÓ
SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY**

A



**1027 Budapest, Medve utca 44. alagsor szám
alatti
13600/0/A/1 Hrsz.-ú
raktár
ingatlan bérleti díjáról**

1. Javasolt bérleti díj

Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzata 2023. december 18.-án kelt megbízása alapján az Immowell 2002 Kft. a 1027 Budapest, Medve utca 44. 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:

**59 690,- Ft/hó,
azaz ötvenkilencezer-hatszázkilencven forint havonta**


A bérleti díj nettó összege:

**47 000,- Ft/hó + 27% ÁFA,
azaz negyvenhétezer forint havonta + 27% ÁFA**

Az ingatlan felmérését és a bérleti díj becslését végezte:

IMMOWELL 2002 KFT.
1039 Budapest
Karlócsony S. u. 55.
Adószám: 12981531-2-41

P.H.


Mikó Sándor
Ügyvezető igazgató

Budapest, 2023. december 29.

2. Előzmények

2.1. A megbízó

Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat
1024 Budapest, Mechwart liget 1.

2.2. A megbízott

Immowell 2002 Kft.
1039 Budapest, Karácsony Sándor u. 55.
Képviselője: Mikó Sándor ügyvezető igazgató

2.3. A megbízás tárgya

A 1027 Budapest, Medve utca 44. szám alatti önkormányzati ingatlan rendezett ingatlanpiaci körülmények között és a bérlemény kiadásához szükséges optimális idő rendelkezésre állása esetén a reális piaci bérleti díjának szakértői vélemény keretében történő meghatározása.

2.4. A szakértő megbízásának célja

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

3. Kiinduló adatok, a szakértés módszere

3.1. Adatszolgáltatás

A megbízó átadta a rendelkezésére álló szerződéseket, dokumentumokat. Az értékelő megvizsgálta a rendelkezésére álló adatokat. Az értékbecsítő helyszíni szemlén és bejáráson megtekintette a tárgyi ingatlant, amelyről fotódokumentációt készített.

3.2. A szakértés módszere

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

Az értékelés fordulónapja 2023. december 29.

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

- Az ingatlan bejárata a Medve utcáról közvetlenül megközelíthető.
- A Medve utca egyirányú közlekedési forgalommal bír, a Ganz utca felől a Vitéz utca irányába. A vizsgált ingatlannal szemben található a Residence épület.
- Az ingatlan környezete átlagos parkolási lehetőségekkel bír. A parkolás fizetős.
- A környék gyalogosforgalma alacsony.

4.2. Az ingatlan ismertetése

Az ingatlan címe:	Medve utca 44.
Helyrajzi száma:	13600/0/A/1
Megadott funkciója:	raktár
Jelenlegi funkciója:	Üres
Összehasonlításra került, mint:	raktár
Összes hasznos felépítmény terület:	45 m ²
Tulajdonos:	Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzata

Az ingatlan műszaki ismertetése:

- Az ingatlan funkciójának megfelelően hasznosítható. A padlózat betonnal borított.
- Az ingatlanba közvetlenül a Medve utcáról nyíló alacsony, kb. 160 cm-es bejáraton keresztül és 5 lépcsőfokon lejutva érjük el a raktár padlószintjét. Az elektromos és gáz kapcsolat bekötésre került, mindkettőnek van főmérője. A fűtést az ingatlanba körbejárható módon beépített gázkazán biztosítja. Az ingatlanon vizesedés és beázás nyomai láthatóak. Az ingatlan falai festettek, de a vakolat számos helyen levált. Az ingatlan hátsó részében került kiépítésre a vizesblokk, wc-vel és zuhánzóval. A szerelvények egy része leszerelésre került. Az ingatlan felújítandó állapotban van.

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 és méret által kialakult egyedi tényező, valamint a megadott névleges alapterület szorzataként. A szorzatot ezer forintba kerekítve állapítjuk meg az ingatlan javasolt bérleti díját. A bérleti díj meghatározásánál tekintettel voltunk arra a tényre, hogy az ingatlan legalább 18 hónapja üresen áll.

Raktár funkció:

parkolás=	0,95
fizetős parkolás =	0,98
műszaki állapot miatti módosító=	0,90
összközműves=	0,90
megközelíthetőség=	0,85
beosztás miatti módosító=	1,00
méret miatti módosító=	0,95
infláció=	1,203

Alapidíj raktár: 1 433,- Ft/nm.

Alapterület: 45 négyzetméter.

Fajlagos díj: $1\,433,- \text{ Ft/m}^2 * 0,95 * 0,98 * 0,90 * 0,90 * 0,85 * 1,00 * 0,95 * 1,203 = 1050,- \text{ Ft/m}^2$.

Raktár bérleti díja: $45 \text{ m}^2 * 1050,- \text{ Ft/m}^2 = 47\,250,- \text{ Ft/hó}$

Kerekítve 47 000,- Ft/hó

5.2. Az értékelés összefoglalása

A szakértői jelentés 4. pontjában ismertetett adottságokkal rendelkező, 1027 Budapest, Medve utca 44. szám alatti ingatlan bérleti díjának becslését a szakértő végrehajtotta. A bérleti díj becslését a fentiekben leírtak szerint elvégezve, a 2023. december 29.-i fordulónapra, az

ingatlan becsült nettó bérleti díja
47 600 Ft/ hó, azaz
nrgyvenhétezer 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 vagyonértékelők szervezete a TEGOVA vagyonértékelési 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: 8000004/47986/2024
2024.02.01

BUDAPEST II.KER.

Belterület 13600/0/A/1 helyrajzi szám

1027 BUDAPEST II.KER. Medve utca 44. alagsor. "felülvizsgálat alatt"

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

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

raktár	45	0 0	67/1000	önkormányzati
--------	----	-----	---------	---------------

Bejegyző határozat: 999982/1999/

2. bejegyző határozat: 253356/1994/1994.12.19

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az ala pító okiratban meghatározott helyiségek.

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 253356/1994/1994.12.19

jogcím: eredeti felvétel

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