

**ELŐTERJESZTÉS**  
**A Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Gazdasági és Tulajdonosi**  
**Bizottságának 2024. február 19-i rendes ülésére**

**Előterjesztő:** dr. Baksa Zsuzsanna osztályvezető  
Vagyonhasznosítási és Ingatlan-nyilvántartási Osztály  
**Tárgy:** Margit krt. 15-17. (Dugattyús-ház) tekintetében kiírt pályázat értékelő bizottsági  
döntés alapján az ingatlan bérbeadása  
**Készítették:** Szabó Viktória, dr. Mák Edvin  
**Ügyszám:** XV/10/2024

**Tisztelt Bizottság!**

A Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat (továbbiakban: Önkormányzat, vagy Kiíró) egyfordulós, **nyilvános pályázatot hirdetett** az 1/1 arányú kizárólagos tulajdonát képező **Budapest II. kerület, belterület 13384/0/A/1 helyrajzi számú, „iroda”** megnevezésű, természetben **1024 Budapest, Margit krt. 15-17. fsz. 3. szám** alatt található ingatlan (a továbbiakban: Ingatlan) **funkcióhoz kötött, 5+5 (öt plusz öt) éves határozott időtartamra szóló bérbe adására.**

Az Ingatlan külön utcai bejárattal, valamint belső folyosói bejárattal rendelkező, belső három szintes, önálló társasházi albetét, alapterülete 593 m<sup>2</sup>.

**A pályázat tárgyát képező ingatlan:**

Ingatlan adatai	Műszaki állapot	Bérleti díj, egyéb költségek
<b>1024 Budapest, Margit krt. 15- 17. fsz. 3.</b>  <b>13384/0/A/1 hrsz.</b>  <b>iroda</b>  <b>593 m<sup>2</sup></b>	Az ingatlan funkciójának megfelelően hasznosítható. Az ingatlan az utcáról közelíthető meg. Az ingatlan több ablaka a Rómer Flóris utcára és a Margit körútra tekint. Az ingatlan a Margit körúti oldalon földszinti, a hátsó részen szuterén kialakítású. A hátsó helyiségekben beázás, penészedés található. A közműkapcsolatok kiépítésre kerültek. Az ingatlan gáz kivételével minden közmű kapcsolattal rendelkezik. Az ingatlannak saját közüzemi mérői vannak. Az ingatlan hátsó részében WC és konyha is kialakításra került. Az ingatlan falai festettek, a vizes helyiségek falai csempével burkoltak. Az ingatlan fűtését ház központi fűtés és radiátorok biztosítják.	<b>Bérleti díj:</b> <b>1.048.000,- Ft+ÁFA/hó</b>  <b>(értékelve, mint 483 m<sup>2</sup> iroda + 110 m<sup>2</sup> üzlethelyiség)<sup>1</sup></b>  <b>Közös költség:</b> <b>94.880,-Ft+ÁFA/hó</b>  <b>Társasházi fűtési díj:</b> <b>119.340,-Ft/hó + ÁFA</b>

<sup>1</sup> A pályázó elfogadta, hogy amennyiben a vegyes funkció tekintetében az üzlethelyiségre vonatkozó rész mérete változik, az maga után vonja a forgalmi értékbecsülés felülvizsgálatát.

A Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság javaslatára a Képviselő-testület döntése alapján az Ingatlan bérbeadására pályázat került kiírásra. *(1. sz. melléklet – GTB döntés) (2. sz. melléklet - Kt. döntés és pályázati kiírás)*

2023. november 20. napjáig volt lehetőség benyújtani a pályázatokat az Önkormányzat részére lezárt borítékban.

A pályázati felhívásra, határidőre kettő pályázat érkezett be az Önkormányzathoz. *(3. számú melléklet – 2023. november 21.-i bontási jegyzőkönyv, amely tartalmazza a pályázati anyagokat)*

A bontás során két, zárt borítékban beadott pályázat került felbontásra:

1. Kaptár
2. Urban Innovations Zrt.

Az Értékelő Bizottság 2023. november 30. napján megállapította, hogy a két pályázó közül a Kaptár pályázata nem alkalmas hiánypótlásra, ezért azt érvénytelenné nyilvánította. Az Urban Innovations Zrt.-t az Értékelő Bizottság hiánypótlásra szólította fel, mert a benyújtott pályázat a pályázati felhívásban előírt formai és tartalmi előírásoknak nem felelt meg, ezért további kérdések tisztázására volt szükség. A hiánypótlási felhívás teljes terjedelemben a 4. mellékletben olvasható. *(4. sz. melléklet – hiánypótlási felhívás)*

A hiánypótlási felszólításban foglaltaknak az Urban Innovations Zrt. a megadott határidőn belül eleget tett. A hiánypótlási felhívásban megfogalmazott kérdésekre adott válaszai részletesen az 5. számú mellékletben olvashatóak. *(5. sz. melléklet – Urban Innovations Zrt. hiánypótlása)*

2023. december 18. napján az Értékelő Bizottság egyhangúan elfogadta, hogy az Önkormányzat és a Társasházi lakóközösség hallgassa meg személyesen a Pályázót a felmerült kérdések vonatkozásában, tekintettel arra, hogy az Értékelő Bizottság pályázat bíráló tagjaként a Társasház képviseletében a társasház közös képviselője is jelen volt. *(6. sz. melléklet – Értékelő Bizottság ülésének jegyzőkönyve)*

2024. január 9. napján a társasház közgyűlést tartott, ahol a résztvevők a benyújtott pályázattal kapcsolatban kérdéseket fogalmaztak meg, azzal, hogy a helyszín bejárását követően lehetőségük legyen még egy közgyűlés keretében megvitatni az ott elhangzottakat. Jelezték igényüket továbbá, hogy a közös képviselőn kívül további tulajdonosok is részt vehessenek a tervezett egyeztetésen. *(7. sz. melléklet, TH jegyzőkönyv)*

2024. január 18. napján az Önkormányzat és a Társasház képviseletében megjelent tulajdonostársak személyes bejárást tartottak a Pályázóval közösen. A műszaki kérdések megválaszolására a II. Kerületi Városfejlesztő Zrt. munkatársa is részt vett a bejáráson. A felmerült kérdéseket a helyszínen a jelenlévők megvittatták. Ezeket részletesen a helyszínen készült jegyzőkönyv tartalmazza. *(8. sz. melléklet – jegyzőkönyv)*

2024. február 1. napján a társasház közgyűlést hívott össze, ahol a jelenlévők (a tulajdonostársak 35,04 – 31,58 %-os aránya volt jelen, időben változó időtartamban) 67%-a az Urban Innovations Zrt. pályázatát nem támogatta. A jelenlévők ezen felül feltételeket fogalmaztak meg a támogatás érdekében a pályázattal kapcsolatban. Ezek részletesen a mellékelt jegyzőkönyvben olvashatóak. *(9. sz. melléklet – jegyzőkönyv)*

2024. február 5. napján az Értékelő Bizottság tagjai az Urban Innovations Zrt. hiánypótlással kiegészített pályázatát 1 nem, 1 tartózkodás és 11 igen szavazattal elfogadták. (10. sz. melléklet – jegyzőkönyv)

2024. február 12-i rendes ülésén az **MNDTT tagjai** megvitatták a pályázattal kapcsolatos dokumentumokat és eseményeket, majd **7 igennel és 1 tartózkodással tudomásul vették és elfogadták az Értékelő Bizottság döntését.** (11. sz. melléklet – MNDTT ülés 2024. február 12. napján kelt jegyzőkönyve)

Az önkormányzat vagyonáról és a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról, továbbá az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek elidegenítésének szabályairól, bérbeadásának feltételeiről szóló 34/2004. (X.13.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Vagyonrendelet) 17. § (3) bekezdése szerint, amennyiben jogszabály eltérően nem rendelkezik a mindenkor hatályos központi költségvetésről szóló törvényben meghatározott értékhatárt elérő vagyontárgy elidegenítése, használatba, illetőleg **bérbeadása**, továbbá más módon történő hasznosítása nyilvános (indokolt esetben zártkörű) versenyeztetés útján, **a legjobb ajánlatot tevő részére történik.**

A Vagyonrendelet 40. § (2) bekezdése alapján 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 Bizottságnak a döntésre a Vagyonrendelet 25. § (2) bekezdése a) pontja, és a 13/1992. (VII. 01.) Budapest Főváros II. kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének önkormányzati rendelete – amely az önkormányzat Szervezeti és Működési Szabályzatáról rendelkezik - 11. melléklet Bizottságok feladat- és hatásköre 1. Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság (GTB) 1.2. pontja 1.2.14. alpontja ad felhatalmazást, melyek szerint a GTB a Képviselő-testület által átruházott hatáskörben a Vagyonrendelet 25. § alapján gyakorolja az ingatlanokkal kapcsolatos bérbeadási jogokat és kötelezettségeket és e jogkörében dönt: a lakások és helyiségek piaci alapon, pályázat útján történő bérbeadásáról.

A határozat meghozatalához egyszerű többség szükséges.

### Határozati javaslat

A Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság **úgy dönt, hogy** a 13384/0/A/1 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben 1024 Budapest, Margit krt. 15-17. fsz. 3. szám alatt található, 593 m<sup>2</sup> területű, iroda megnevezésű **ingatlant** – figyelembe véve a Dugattyús ház pályázat Értékelő Bizottságának 2024. február 5. napján megtartott ülésén meghozott döntését, valamint a Margit-negyed Döntés-előkészítő és Tanácsadó Testület javaslatát – **bérbe adja az Urban Innovations Zrt.-nek, 5+5 (öt plusz öt) éves határozott időtartamra, a pályázati kiírásban meghatározott funkcióhoz kötve.**

A 34/2004. (X.13.) önkormányzati rendelet 40. § (3) bekezdése alapján a szerződés megkötésekor **az Urban Innovations Zrt.-nek** az Önkormányzattal szemben adó- vagy bérleti díjhátraléka nem állhat fenn, valamint igazolnia kell, hogy átlátható szervezet.

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 **2023. augusztus 08-án** elkészített értékbecslés alapján a 34/2004. (X.13.) önkormányzati rendelet rendelkezései szerint: **1.048.000,- Ft + a mindenkor hatályos jogszabályok szerinti ÁFA/hó, valamint a bérletet terheli a mindenkori közös költség és a használattal együttjáró költségek megfizetése is.**

**A pályázó az alábbi feltételeket ismeri és tudomásul veszi:**

*„A nyertes pályázó tudomásul veszi, hogy az ingatlan ingatlan-nyilvántartási megnevezése „iroda” és örökségvédelem alatt áll, ezért a pályázati kiírásban szereplő vegyes funkcióra (üzlethelyiség és iroda) tekintettel, az ingatlan egy részére a rendeltetésmód változtatás lefolytatása érdekében, az örökségvédelmi hatósághoz kell fordulnia, melyet követően csak az örökségvédelmi határozat birtokában kezdheti meg a működését.”*

*„A pályázónak el kell fogadnia, hogy az ingatlanra készített, bérleti díjat meghatározó értékbecslés ezen vegyes funkció alapján került meghatározásra.”*

*„A pályázónak el kell fogadnia, hogy amennyiben a vegyes funkció tekintetében a kialakítandó üzlethelyiségre vonatkozó rész mérete változik, az maga után vonja a forgalmi értékbecslés felülvizsgálatát.”*

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

A bérlet vállalja a helyiség rendeltetésszerű használatra való alkalmasság tételét azzal, hogy az általa végzett munkálatok ellenértékének megtérítésére vagy bérbeszámításra semmiféle igényt nem tarthat és értéknövelő beruházást is saját kockázatára - megtérítési igény nélkül - végezhet. A bérlet bármilyen átalakítási, felújítási munkát csak a bérleti szerződés megkötését és a 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 bérlet a bérbeadó részére bejelenteni és igazolni, valamint a bérleti jogviszony bármilyen jogcímen történő megszűnésekor a bérlet a felújítás során elvégzett munkák, valamint a felújítás során beépített, állagsérelem nélkül el nem távolítható tartozékok, berendezések és felszerelési tárgyak tekintetében nem jogosult az eredeti állapot helyreállítására, azok a Bérleményben maradnak, és a tulajdonost illetik meg.

Amennyiben az **Urban Innovations Zrt.** a helyiségbérleti szerződést a határozat kézhezvételétől számított **90 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. június 30.

Budapest, 2024. február 13.

**Örsi Gergely**  
Polgármester megbízásából eljárva

  
dr. Baksa Zsuzsanna  
Osztályvezető



**Mellékletek:**

1. sz. melléklet: GTB határozat
2. sz. melléklet: Kt. határozat és pályázati kiírás
3. sz. melléklet: 2023. november 21.-i bontási jegyzőkönyv közgyűlési anyagok
4. sz. melléklet: hiánypótlási felhívás
5. sz. melléklet: Urban Innovations Zrt. hiánypótlása
6. sz. melléklet: Értékelő Bizottság ülésének jegyzőkönyve
7. sz. melléklet: TH jegyzőkönyv
8. sz. melléklet: Jegyzőkönyv
9. sz. melléklet: TH közgyűlési jegyzőkönyve
10. sz. melléklet: Értékelő Bizottság jegyzőkönyve
11. sz. melléklet: MNDTT ülés 2024. február 12. jegyzőkönyve

1. sz. melléklet

Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat  
Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság  
12/2023.

**KIVONAT**  
**Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat**  
**Gazdasági és Tulajdonosi Bizottságának**  
**2023. szeptember 25-i rendes, nyílt ülésén készült jegyzőkönyvéből**

Napirend 12. pont

Pályázati kiírás – Margit krt. 15-17. (Dugattyús-ház)

Előterjesztő:

dr. Baksa Zsuzsanna osztályvezető

Vagyonhasznosítási és ingatlan-nyilvántartási Osztály

Budapest Főváros II. Ker. Önkormányzat Gazdasági és  
Tulajdonosi Bizottságának 233/2023.(IX.25.) határozata

A Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság javasolja a Képviselő-testület részére, hogy 13384/0/A/1 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben 1024 Budapest, Margit krt. 15-17. fsz. 3. szám alatt található, 593 m<sup>2</sup> területű, iroda megnevezésű ingatlant – funkcióhoz kötött, 5+5 (öt plusz öt) éves határozott időtartamra szóló bérbeadási céllal – egyfordulós pályázaton hirdesse meg.

A bérleti díj összege a mellékelt pályázati kiírás szerint és az abban foglalt feltételekkel minimum 1.048.000,- Ft + a mindenkor hatályos jogszabályok szerinti ÁFA/hó, valamint a bérlet terhelő a mindenkori közös költség és a használattal együttjáró költségek megfizetése is.

A pályázati felhívásban, az alábbi feltételeket kell kikötni:

*„A nyertes pályázó tudomásul veszi, hogy az ingatlan ingatlan-nyilvántartási megnevezése „iroda” és örökségvédelem alatt áll, ezért a pályázati kiírásban szereplő vegyes funkcióra (üzlethelyiség és iroda) tekintettel, az ingatlan egy részére a rendeltetésmód változtatás lefolytatása érdekében, az örökségvédelmi hatósághoz kell fordulnia, melyet követően csak az örökségvédelmi határozat birtokában kezdheti meg a működését.”*

*„A pályázónak el kell fogadnia, hogy az ingatlanra készített, bérleti díjat meghatározó értékbecslés ezen vegyes funkció alapján került meghatározásra.”*

*„A pályázónak el kell fogadnia, hogy amennyiben a vegyes funkció tekintetében az üzlethelyiségrendeltetési mód m<sup>2</sup> meghatározott mérete a 110 m<sup>2</sup>-t meghaladja, az maga után vonja a bérleti díj emelését a Pályázati Felhívásban részletezettek szerint.”*

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

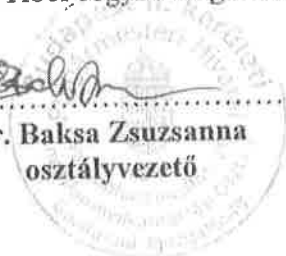
**Határidő:** 2023. december 31.

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

Budapest, 2023. szeptember 27.

dr. Szalai Tibor Jegyző megbízásából

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





2. sz. melléklet

Dr. Szalai Lóránd

Szalai

Kérem, állítsa le!  
XV/142/2023

Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat  
Képviselő-testülete

Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete

2023 NOV 03.

XV/142-5

KIVONAT

14. sz. melléklet

Arany  
Dr. Máté  
Adrian

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

Napirend 19./ pontja

Pályázati kiírás – Margit krt. 15-17. (Dugattyús-ház)  
(írásbeli, pótkézbeszítés)

Előterjesztő: Szabó Gyula  
Alpolgármester

Előadó: dr. Baksa Zsuzsanna  
Vagyonhasznosítási és Ingatlan-nyilvántartási Osztály vezetője

Budapest Főváros II. ker. Önkormányzat  
384/2023.(IX.28.) képviselő-testületi határozata

A Képviselő-testület úgy dönt, hogy a 13384/0/A/1 helyrajzi számon nyilvántartott, természetben **1024 Budapest, Margit krt. 15-17. fsz. 3. szám alatt található, 593 m<sup>2</sup> területű, iroda megnevezésű ingatlant -- funkcióhoz kötött, 5+5 (öt plusz öt) éves határozott időtartamra szóló bérbeadási céllal – egyfordulós pályázaton hirdesse meg.**

A bérleti díj összege a mellékelt pályázati kiírás szerint és az abban foglalt feltételekkel minimum **1.048.000,- Ft + a mindenkor hatályos jogszabályok szerinti ÁFA/hó, valamint a bérletet terheli a mindenkor közös költség és a használattal együtt járó költségek megfizetése is.**

A pályázati felhívásban, az alábbi feltételeket kell kikötni:

„A nyertes pályázó tudomásul veszi, hogy az ingatlan ingatlan-nyilvántartási megnevezése „iroda” és örökségvédelem alatt áll, ezért a pályázati kiírásban szereplő vegyes funkcióra (üzlethelyiség és iroda) tekintettel, az ingatlan egy részére a rendeltetésmód változtatás lefolytatása érdekében, az örökségvédelmi hatósághoz kell fordulnia, melyet követően csak az örökségvédelmi határozat birtokában kezdheti meg a működését.”

„A pályázónak el kell fogadnia, hogy az ingatlanra készített, bérleti díjat meghatározó értékebecslés ezen vegyes funkció alapján került meghatározásra.”

„A pályázónak el kell fogadnia, hogy amennyiben a vegyes funkció tekintetében az üzlethelyiség rendeltetési mód m2 meghatározott mérete a 110 m2-t meghaladja, az maga után vonja a bérleti díj emelését a Pályázati Felhívásban részletezettek szerint.”





## PÁLYÁZATI FELHÍVÁS

Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat  
egyszerűsített, nyilvános pályázatot hirdet az  
1/1 irányú kizárólagos tulajdonát képező

Budapest II. kerület belterület 13384/0/A/1 helyrajzi számú, iroda  
megnevezésű, természetben a 1024 Budapest, Margit krt. 15-17.  
fsz. 3. szám alatt található ingatlan,

a Dugattyús-ház

funkcióhoz kötött,

5+5 éves határozott időtartamra szóló bérbeadására

2023. szeptember

## Előzetes információk

- 1.1. A pályázati kiírás 11. Kiemelt felhívásában rendelkezik, hogy a pályázatra a tulajdonosi Önkormányzat vagy közfeladat ellátásának céljából az önkormányzat tulajdonát és a vagyonát, az illetéktelenül tulajdonban lévő ingatlanok és mások gyűjtéséről, továbbá az önkormányzat tulajdonában lévő ingatlanok és mások elidegenítésének szabályairól, birtoklásáról felhatalmazó szülői 34/2004.(V.13.) önkormányzati rendelet 14. §-ában (Budapesti Vagyontörvény) 17. § (3) bekezdése szerint, a Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság 2023.01.11. határozata alapján, az Önkormányzat által 2023-ban meghirdetett közérdeklőségi ötletpályázat eredményével összhangban egyfőtulajdonos nyilvános pályázati hirdetés az 1/1 arányú kizárólagos tulajdonát képező Budapest II. kerület belterület 13384/0/A/1 helyrajzi számú, „roda” megnevezésű, területénben a 1024 Budapest, Margit krt. 15-17. szm. 3. szám alatt található ingatlan (a továbbiakban: ingatlan funkcióhoz kötött, 5+5 (öt plusz öt) éves határozott időtartamra szóló bérleti adására,

- 1.2. A jelen pályázati felhívásban meghatározott tartalmi és eljárási feltételek mind a Kiírás, mind a pályázatra nézve kötelező érvényűek.

## B.

## A pályázat tárgyát képező ingatlan jellemzői

## B.1. Tulajdoni lap (1. sz. melléklet) szerinti adatok

Helyrajzi szám: 13384/0/A/1

Hasznos alapterület: 593 m<sup>2</sup>

Tulajdoni lap szerinti megnevezése: iroda

Ulcabroni földszinti bejáratú

Az ingatlan részletes leírása az 2. sz. mellékletben olvasható

B.2. Az ingatlan teher-, per- és igénymentes. Az ingatlan tulajdoni lapja, térképmásolata, átnézeti alaprajzai, fotódokumentációja a jelen pályázati felhívás mellékletei közézik.

B.3. A Társasházi törzslap (3. sz. melléklet), illetve a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat kataszteri ingatlan-nyilvántartása alapján, az ingatlan örökségvédelem<sup>1</sup> alatt áll, ezért a nyertes pályázó a vonatkozó jogszabályi előírások szerint a pályázati kiírásban szereplő egyes funkció megvalósíthatósága érdekében örökségvédelmi engedélyezési eljárás lefolytatására köteles<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> 65/2018. (IV. 9.) Korm. rendelet a kulturális örökség védelmével kapcsolatos szabályokról (továbbiakban: *Öröktörvény*)  
<https://net.jogtar.hu/jogszabaly?docid=6180948.kor>

<sup>2</sup> Az Öröktörvény 63. § (1) bekezdése szerint



- III.4. Az Önkormányzat a terület által előírt 5. melléklet feltételeinek körbe írtaként igénybe kívánja venni a Kőrös menti és területi díjazás terén a megadottakra kért támogatás biztosítását a Vagyontörvény 40. § bekezdése szerint.

#### **Pályázati alapdíj**

- III.5. A pályázati kiírások pályázati alapdíj-címén 1 egységgel bíró díjazás birtokában az Önkormányzat Képviselő-testületi Zrt. által vezetett (2019.05.02.) 794-2019/2019 számú határozatával megállapított ügy, hogy a pályázati alapdíj legkisebb a pályázat beadásának megadott határidő utolsó napján a terület abszolút jövőnkévé kerüljön. A pályázati alapdíj átutalásakor a költségvetés nyitánya az Ingatlan című vagy helyettes száma alá kerül.

A pályázati alapdíj megfizetése a pályázat érvényességi feltétele. A jóváírás elmaradásával kapcsolatos minden kockázat a pályázót terheli, erre vonatkozóan a Kiíró mindenféle igényt kifejezetten kizár. A pályázati alapdíj a pályázók javára nem kamatozik. A pályázati alapdíj összege a nyertes pályázó részére az övadékba (kaucióba) beszámításra kerül, a további pályázók részére a döntés kihirdetésétől számított 5 (öt) banki napon belül visszatérítésre kerül.

#### **Egyéb költségek**

- III.6. A pályázó nyertessége esetén vállalja a szerződés időtartama alatt a területi díjon felül a közüzemi szolgáltatások (áram, gáz, víz-csatorna), a társasházi közös költség (jelenleg 94.880 Ft+ÁFA/hó), a társasházi fűtési (jelenleg 119.340 Ft+ÁFA/hó) díjak megfizetését, a keletkező kommunális- és esetleges veszélyes hulladék elszállításáról saját nevében közszolgáltatóval kötött szerződés alapján történő megfizetését, valamint az ingatlan és környezetének hő- és jégmentesítéséről saját költségén megtérítési igény nélkül való gondoskodást.

## **IV.**

### **A pályázat célja**

- IV.1. Az Önkormányzat célja olyan, reggeltől estig nyitva tartó II. kerületi szolgáltatási és kulturális eseménypont létrehozásának elősegítése, amely a hét minden napján hasznos, egymásra épülő vagy egymást kiegészítő szolgáltatásokat és szellemi körülményeket nyújtva elégetti ki a közösségi, kulturális és mindennapi gyakorlati igényeket.

A Pályázó a Margit-negyed más szereplőivel szinergiát teremtve építi tovább a közösséget és a II. kerületi identitást, amelynek keretében havonta legalább 4 x 3 óra időtartamra, előzetes egyeztetést követően helyszínt biztosít Kiíró közösségi programjaira (kiemelten II. kerületi szülők, fiatal felnőttek, idősek, egyéb közösségek számára) és közösségi céljával összefüggésben, illetve a Margit-negyed Projekt Irodának információs pontnak minimum 15 m<sup>2</sup> állandó helyet biztosít, mindezt az Ingatlan szellemi és fizikai öröksége által predesztinált szinten.

### V. Bírálati szempontok

M.T. Kiadó az alábbi szempontok alapján állítja fel a beérkezett pályázatok közötti rangsort:

Tevékenység (a Pályázó szakmai tapasztalata, referenciái)	35%
Ingyenlen felújítási koncepció	20%
Üzleti terv - Megvalósítási terv (Pályázó gazdálkodásának stabilitása)	35%
Ajánlott hiteleti díj	10%

## vii

### A pályázattal kapcsolatos technikai információk

VII. A pályázati felhívás és mellékletei letölthetők a [www.nasodikkerulet.hu](http://www.nasodikkerulet.hu) weblapról, vagy személyesen átvethetők a Budapest II. kerületi Polgármesteri Hivatal Központi Ügyfélszolgálatán (1024 Budapest, Margit utca 2-4.) ügyfélszolgálati időben 2023. október hó 4. napjától 2023. november hó 20. nap 10.00 óráig.

V1.2. A Kiíró az eredményes eljárás érdekében az igazán bejárási lehetőséget 2023. október hó 11. napján 10:00 órakor és 2023. október hó 19. napján 10:00 órakor biztosítja. A bejáráson történő részvételi igényt a Kiíró kijelölt kapcsolattartói részére előre, írásban e-mail útján szükséges jelezni legkésőbb az adott időpont előtti munkanapon 14:00 óráig.

VI.3. A pályázat benyújtásának határideje: 2023. november hó 20. nap 16:00 óra

Vf.4. A pályázattal kapcsolatos kérdések megválaszolására, ide értve a helyszíni bejárás egyeztetését is, Kőrö a Budapest II. kerületi Polgármesteri Hivatal előbbi munkatársait jelöli ki, egyben fenntartja a jogot, hogy a pályázat lebonyolítása során, külön értesítés nélkül további kapcsolattartókat jelöljön ki.

**Hakos-Palinkás Judit,** Margit-negyed operatív vezető

telefon: +36 30 512 1859; e-mail: Bakos.Patinka.Judit@uni-sodikkertud.hu

Szabó Viktória, Margit-negyed referens

telefon: +36 30 267 3675; e-mail: Szabo.Viktoria@masodikkorlat.hu

## VII.

## A pályázat felépítése

A pályaműveket csomagoltan kell elküldeni, elválasztva az alábbi részekre kell osztani:

1. Tevékenység: A Pályázó bemutatása a szakmai alkalmasság előtérben
  - 1.1. Működési elvárások, formák, mennyiségi helyszínek
  - 1.2. Réselem: legfeljebb három részesítés
  - 1.3. Feladatok / fenntartási költség
  - 1.4. Felhívás / működési költség
2. Ingatlan felújítási koncepció
  - 2.1. Funkcionális térhasználati vázlat
  - 2.2. Helyi költségvetési ábrák
  - 2.3. Tervezett kivitelezési ütemezés
3. Üzleti terv - Megvalósítási terv
  - 3.1. Az ingatlanban folytatni kívánt tevékenység bemutatása
  - 3.2. Irányítási modell / szervezeti ábra
  - 3.3. Üzleti terv / finanszírozási modell, az elmúlt 5 (öt) év főbb gazdasági adataival
  - 3.4. Rendszer / eseménytér
  - 3.5. Nyitva tartás
  - 3.6. Működés megkezdésének időpontja

## VIII.

## A pályázat tartalmi és formai követelményei

- VIII.1. A pályaműveket magyar nyelven, a pályázatra történő bármilyen utalás nélküli, jelöletlen, zárt borítékban, összefüzetlenül, 1 (egy) eredeti és 1 (egy) másolat példányban kell benyújtani Budapest II. kerületi Polgármesteri Hivatal Központi Ügyfélszolgálatán (1024 Budapest, Margit utca 2-4.) ügyfélszolgálati időben a jelen felhívásban foglalt tartalmi és formai követelményeknek megfelelően, az alábbi, borítékra írt jelzéssel: „*Dugattyú-ház Pályázat*”. Pályázónak a pályázat eredeti példányának minden oldalát szignóval és folyamatos oldalszámozással, az aláírandó oldalakat cégszerű aláírással kell ellátnia. A pályázatnak tartalomjegyzéket kell tartalmaznia.
- VIII.2. A pályázat eredeti példányához csatolni kell a mellékletek eredeti példányát, a másolat példányokhoz a mellékletek egyszerű másolatát azzal, hogy a pályázaton meg kell jelölni, melyik az eredeti és melyik a másolat példány. Az eredeti példány és a másolatok közötti elterjedés esetén az eredeti példány az irányadó. Amennyiben a pályázó az eredeti példányt nem jelöli meg, a Kiíró tetszőlegesen kiválasztja azt a példányt, amelyet a későbbiekben eredetként kezel.
- VIII.3. A pályázathoz csatolt esetlegesen idegen nyelven kiállított okiratokhoz minden esetben mellékelni kell azok hivatalos fordítóroda által készített magyar nyelvű fordítását.

## IX.

## A pályázat előkészítése, benyújtása

- IX.1. A jelen pályázati felhívásról, továbbá esetleges hiánypótlási kéretről elismerni azt, amely tartalmazza az előírt pontok számát, az átvételi nyilatkozat aláírása (i. Kőrös Polgármesteri Hivatal Központi Ügyfélszolgálati Irodájában) bevétele, és az írásbeli értesítést.
- IX.2. A beérkezett pályázatok felbontása a benyújtási határidő követő munkanapon az Önkormányzat Polgármesteri Hivatalának kijelölt munkatársai által történik.
- IX.3. A beérkezett pályaműveket a Kőrös által kijelölt értékelő bizottság tartalmi és formai szempontból – a jelen pályázati felhívásban foglalt előírások és kritériumok figyelembevételével – a pályázat benyújtásának határidejét követő legkésőbb 5. munkanapon egyenként megvizsgálja, értékeli.  
A pályázati anyagokat a Margit-negyed Döntés-előkészítő és Tanácsadó Testület véleményezi, majd a Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság (a továbbiakban: GTB) az összességében legjobb pályaművet benyújtó pályázót nyertesé nyilvánítja. Ezt követően a bérleti szerződés megkötésére a GTB határozatában foglalt határidőn belül kerülhet sor.
- IX.4. A beérkezett, megvizsgált pályázatok tekintetében a Kőrös hiánypótlási lehetőséget egyszeri alkalommal biztosít. Pályázó köteles a hiánypótlást a hiánypótlási felhívás kézhezvételétől számított 5 (öt) munkanapon belül benyújtani.
- IX.5. Az Önkormányzat a döntést követő 8 (nyolc) munkanapon belül írásban, postai levélben értesíti az érvényes pályázatot benyújtó pályázót a pályázat eredményéről.
- IX.6. Kőrös fenntartja magának a jogot, hogy a pályázók között sorrendet állítva több pályázatot nyilvánítson nyertesnek azzal, hogy amennyiben a nyertes pályázó a bérleti szerződést nem köti meg határidőben, úgy Kőrös az előzetesen meghatározott sorrend alapján új nyertes pályázót jelöl ki, aki a jogok és kötelezettségek tekintetében az előző nyertes pályázó helyébe lép. Az új nyertes pályázó számára a szerződéskötési határidő az új nyertes pályázatról történt értesítés kézhezvételétől kezdődik.

## X.

## A pályázat érvényességi feltételei

- X.1. A pályázaton való részvétel érvényességi feltétele, hogy a pályázó pályázatát és az esetleges hiánypótlást a jelen pályázati felhívásban megadott helyen és határidőben, az előírt formai és tartalmi követelményeknek megfelelően adja be.
- X.2. A jelen pályázati kiírás III.1. pontjában előírt pályázati alapidő megfizetése a pályázat érvényességi feltétele.





## XII

## A pályázathoz csatolandó iratok listája

## XII.1. Cégszerzői nyilatkozat (a pályázó alábbi adatai):

1. statisztikai számjelű tevékenység esetén: megnevezés, adószám, székhely, végfűtési/hegyvési száma, képviselő neve és titkára, telefonszám, e-mail cím
2. nyilvántartási számát rendelkező esetén: megnevezés, adószám, székhely, nyilvántartási védelmi szám, képviselő neve és titkára, telefonszám, e-mail cím
3. költségvetési szerv esetén: megnevezés, adószám, székhely, KSH azonosító, képviselő neve és titkára, telefonszám, e-mail cím

XII.2. Képviselő közjegyző által hitelesített aláírási minta példánya<sup>2</sup>

## XII.3. Cégszerűen aláírt nyilatkozat az alábbi tartalommal:

1. pályázó a nemzeti vagyontörvény 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdés 1. b) pont szerinti állásható szervezetnek minősül
2. pályázó a jelen pályázati felhívás feltételeit tudomásul veszi, azt magán névre kötelező erejűnek ismeri el, és az abban foglalt feltételeknek nyertessége esetén maradéktalanul eleget tesz,
3. pályázó csőd-, vagy felszámolási eljárás, végelszámolás, önkormányzati adóssághozrendelési eljárás alatt nem áll,
4. pályázónak 60 (hatvan) nappal régebben lejárt esedékeségű adó, vagy adó közzéjáró behajtandó köztartozása, a társadalombiztosítási alap javára teljesítendő tartozása, valamint az Önkormányzattal szemben 3 (három) hónapnál régebben lejárt tartozása nincs,
5. pályázó gazdasági vagy szakmai tevékenységével kapcsolatban jogerős bírósági ítéletben megállapított büncselekményt nem követett el,
6. pályázó nyertessége esetén az esetlegesen szükséges szakhatósági engedélyek beszerzését vállalja, illetve azokat az Önkormányzat számára bemutatja,
7. pályázó nyertessége esetén legalább a szerződéskötéskor érvényes nettó bérleti díj egy évi mértékének megfelelő felelősségbiztosítást köt tevékenységére, vagy a meglévő biztosítását erre a tevékenységre is kiterjeszti, valamint az megtartja, azokat a szerződés hatálya alatt azt fenntartja,
8. tudomásul veszi, hogy a tevékenység folytatásához szükséges berendezések, felszerelések biztosítása pályázó feladata,
9. tudomásul veszi, hogy a szerződés bármilyen okból történő megszűnése vagy megszüntetése esetén csak az állagszerűen nélkül elvárható berendezésekre és felszerelésekre tarthat igényt,
10. pályázati ajánlatát az eredményhirdetéstől számított 60 (hatvan) napig fenntartja,

<sup>2</sup> Egyesed által ellenjegyzett aláírási minta példány nem elfogadható



林道義等

填表人: 5 乙

THE LUDWIG LAF VOGEL

### A helyszíni környezet leírása ingatlan körzetén

1. Az ingatlan külön uton (Margit út) elérésű, valamint belső folyosói bejárattal rendelkező, belső lakószintes, emelt terepszintű, albejárati, albejárattal 503 m<sup>2</sup>
2. A Margit körút 15-17. szám alatti, a körút és a Kömer Flóra utca sarkán álló, Bauhaus stílusú ház a környék egyikére. A Dugattyús ház nevet a társasház mindkét szárnyán, főbejárati közlekedő hengeres hívek után kapta. Az 1937-ben Domány Ferenc és Hofstätter Béla tervén alapján a Weiss Manfréd Vállalatok Elismert Nyugdíjpénztára által építtetett bérház egyike a korszak letelegánsabb épületeinek, mára műemléki vélettség alatt áll. A földszint nagy részét, hozzávetőlegesen az ingatlan mai területét, építéskor Budapest Székesfőváros Elektromos Műveinek irodái és budai kiállítóterme foglalta el.
3. Az ingatlan az utcától közelíthető meg, a Margit körút oldalán földszinti, hátsó része szuterén kialakítású, további két (belső emeleti) szinten találhatók helyiségei. Az ingatlan földgáz kivételével minden közművel rendelkezik (elektromos áram, víz, csatorna), egyedi mérőórákkal rendelkezik. Fűtését házközponti rendszer és fali radiátorok biztosítják. Az elektromos hálózat kiépített (dugalják, kapcsolók, lámpatestek). Nyílászárói: fa ajtók, illetve fa és fém ablakok, jellemzően nem hőszigetelt kivitelűek. A padlóburkolatok PVC és kerámia, a falburkolatok festett fal, tapéta és kerámia anyagúak. A vízes helyiségek szerelvényei kiépítettek, működőképesek. Az ingatlan felszereléseinek és berendezéseinek általános állapota megfelelő, de nem a kor elvárásai szerinti kivitelűek és minőségűek. Az ingatlanban 2022. májusig a Díjbeszedő Holding Zrt. ügyfélszolgálati irodája működött, jelenleg nem használt.
4. Az ingatlan jelentős gépjárműforgalmú út mentén található. Közlekedési kapcsolatai megfelelőek, az ingatlan előtt futó Margit körúton közlekednek a 4-6-os és 17-es villamosok, amelyek megállói a Mechwart ligetben és a Margit-híd budai hídfőnél található. Az ingatlan környezete korlátozott parkolási lehetőségekkel bír, a parkolás díjköteles.

1. sz. melléklet a 10/2013. (II. 14.) önkormányzati rendhöz  
1. sz. melléklet a 10/2013. (II. 14.) önkormányzati rendhöz

Értéktárgy: 10/2013. (II. 14.) önkormányzati rend

10/2013. (II. 14.) önkormányzati rend

10/2013. (II. 14.) önkormányzati rend

BUDAPESTI

BUDAPESTI

10/2013. (II. 14.) önkormányzati rend

10/2013. (II. 14.) önkormányzati rend  
10/2013. (II. 14.) önkormányzati rend

10/2013. (II. 14.) önkormányzati rend

10/2013. (II. 14.) önkormányzati rend

10/2013. (II. 14.) önkormányzati rend

1. A: ingatlan adatai

1. A: ingatlan adatai

1. A: ingatlan adatai

1. A: ingatlan adatai

10/2013. (II. 14.) önkormányzati rend

10/2013. (II. 14.) önkormányzati rend

10/2013. (II. 14.) önkormányzati rend

10/2013. (II. 14.) önkormányzati rend

1. A: ingatlan adatai

10/2013. (II. 14.) önkormányzati rend

10/2013. (II. 14.) önkormányzati rend

10/2013. (II. 14.) önkormányzati rend

10/2013. (II. 14.) önkormányzati rend

1. A: ingatlan adatai

1. A: ingatlan adatai

1. A: ingatlan adatai

10/2013. (II. 14.) önkormányzati rend

1. A: ingatlan adatai

1. A: ingatlan adatai

1. A: ingatlan adatai

1. A: ingatlan adatai

1. A: ingatlan adatai

1. A: ingatlan adatai

1. A: ingatlan adatai

10/2013. (II. 14.) önkormányzati rend

1. A: ingatlan adatai

1. A: ingatlan adatai

1. A: ingatlan adatai

1. A: ingatlan adatai

1. A: ingatlan adatai

1. A: ingatlan adatai

1. A: ingatlan adatai

1. A: ingatlan adatai

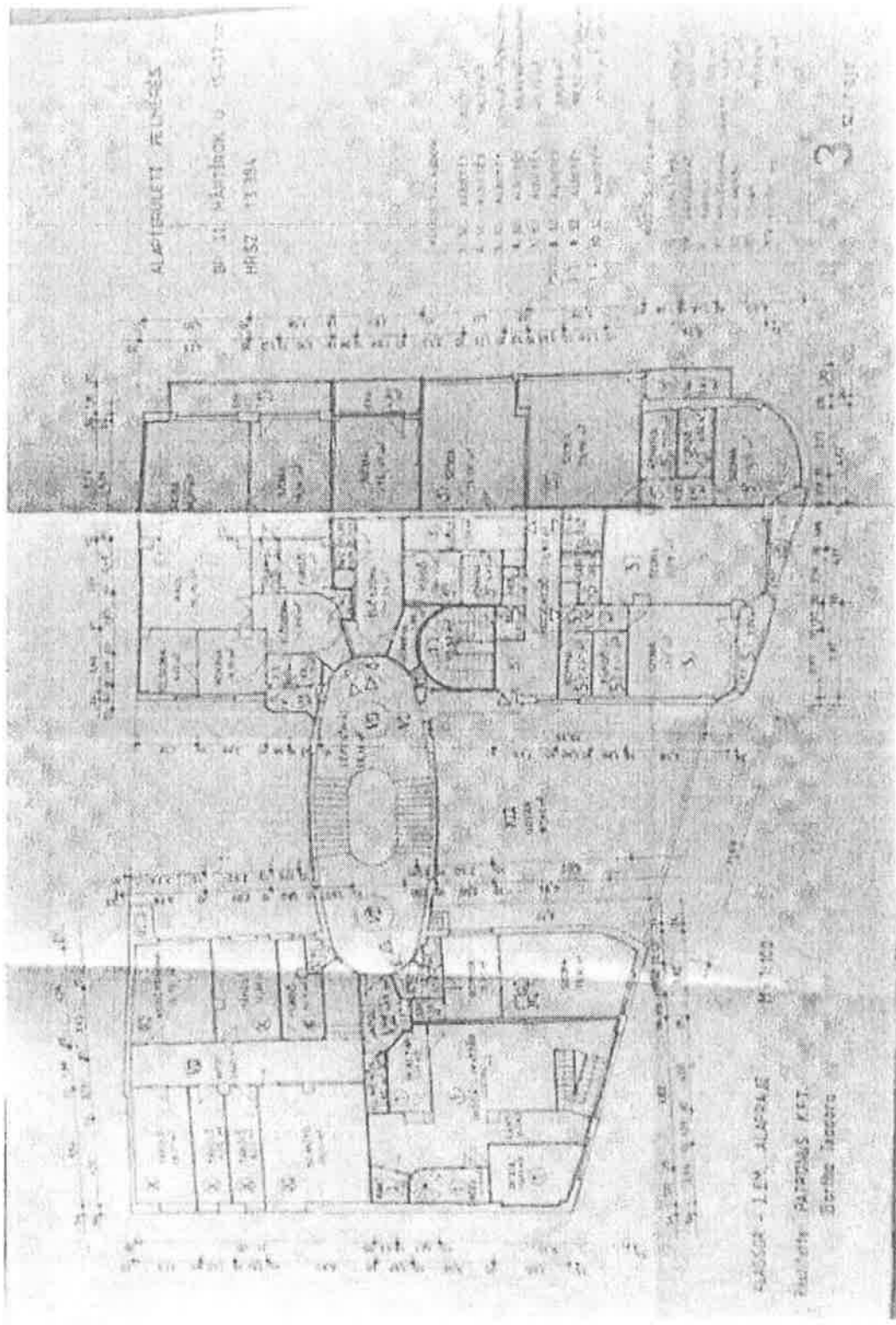
1. A: ingatlan adatai

10/2013. (II. 14.) önkormányzati rend









706 66 75 04

Model 4:  $Y = 100 + 0.001X$

10/10/10

25 JAN 1997

$$E(\Delta V) = \frac{1}{2} \Delta V^2$$

5826

0000-0001-7298-2656

[illegible]

© 2000 Blackwell Science Ltd

*Journal of Management Education*

1. 5751-4-2001-12-1

11. 2004

9. *Journal of the American Medical Association*, 273:1221-1226 (1995).

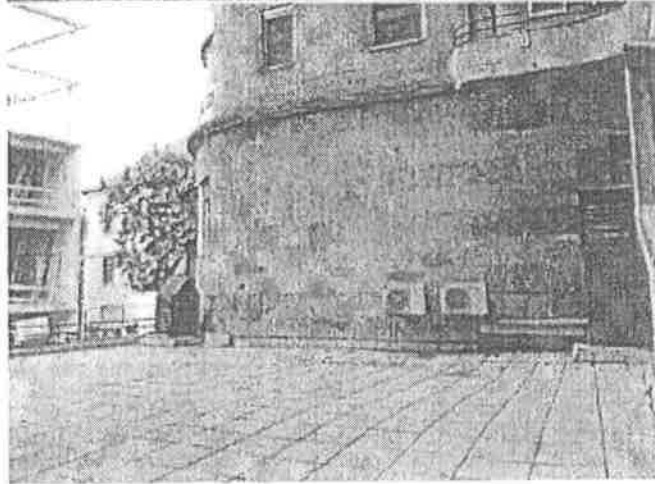
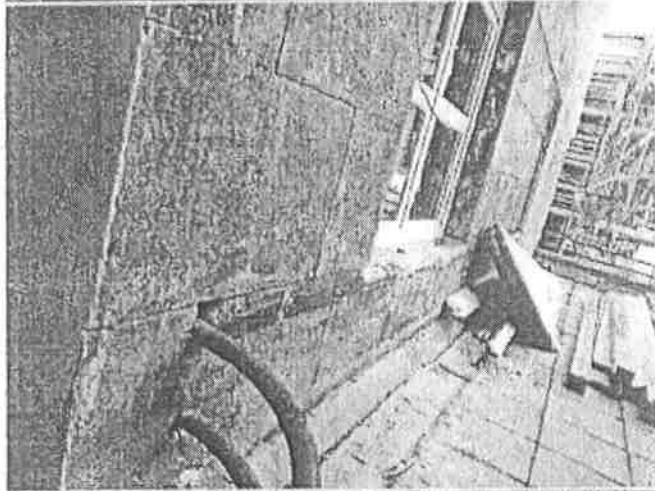
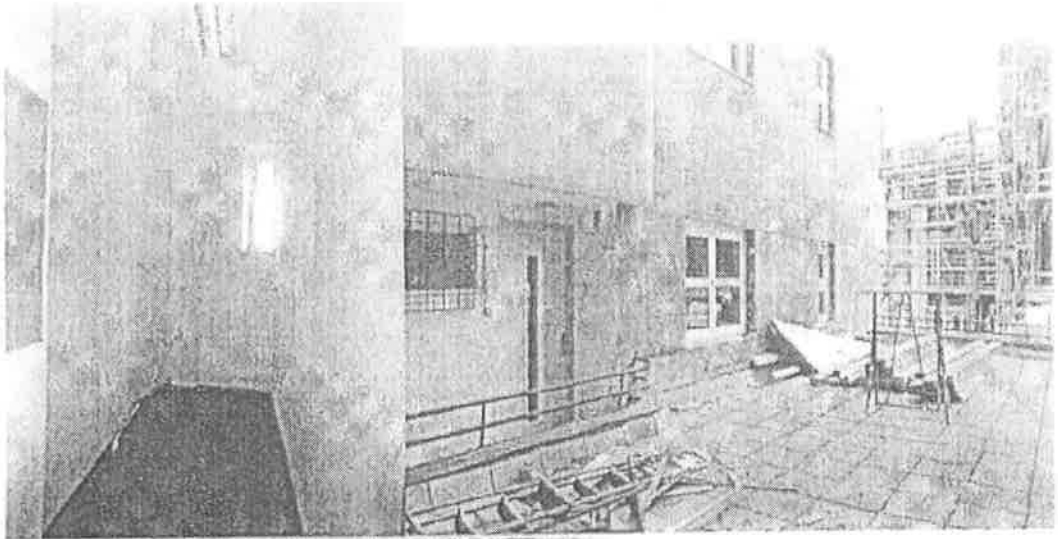
1927 - 1928. 21.2.27.28.29.30.31.32.33.34.35.36.37.38.39.40.41.42.43.44.45.46.47.48.49.50.51.52.53.54.55.56.57.58.59.60.61.62.63.64.65.66.67.68.69.70.71.72.73.74.75.76.77.78.79.80.81.82.83.84.85.86.87.88.89.90.91.92.93.94.95.96.97.98.99.100.101.102.103.104.105.106.107.108.109.110.111.112.113.114.115.116.117.118.119.120.121.122.123.124.125.126.127.128.129.130.131.132.133.134.135.136.137.138.139.140.141.142.143.144.145.146.147.148.149.150.151.152.153.154.155.156.157.158.159.160.161.162.163.164.165.166.167.168.169.170.171.172.173.174.175.176.177.178.179.180.181.182.183.184.185.186.187.188.189.190.191.192.193.194.195.196.197.198.199.200.201.202.203.204.205.206.207.208.209.210.211.212.213.214.215.216.217.218.219.220.221.222.223.224.225.226.227.228.229.230.231.232.233.234.235.236.237.238.239.240.241.242.243.244.245.246.247.248.249.250.251.252.253.254.255.256.257.258.259.260.261.262.263.264.265.266.267.268.269.270.271.272.273.274.275.276.277.278.279.280.281.282.283.284.285.286.287.288.289.290.291.292.293.294.295.296.297.298.299.300.301.302.303.304.305.306.307.308.309.310.311.312.313.314.315.316.317.318.319.320.321.322.323.324.325.326.327.328.329.330.331.332.333.334.335.336.337.338.339.340.341.342.343.344.345.346.347.348.349.350.351.352.353.354.355.356.357.358.359.360.361.362.363.364.365.366.367.368.369.370.371.372.373.374.375.376.377.378.379.380.381.382.383.384.385.386.387.388.389.390.391.392.393.394.395.396.397.398.399.400.401.402.403.404.405.406.407.408.409.410.411.412.413.414.415.416.417.418.419.420.421.422.423.424.425.426.427.428.429.430.431.432.433.434.435.436.437.438.439.440.441.442.443.444.445.446.447.448.449.450.451.452.453.454.455.456.457.458.459.460.461.462.463.464.465.466.467.468.469.470.471.472.473.474.475.476.477.478.479.480.481.482.483.484.485.486.487.488.489.490.491.492.493.494.495.496.497.498.499.500.501.502.503.504.505.506.507.508.509.510.511.512.513.514.515.516.517.518.519.520.521.522.523.524.525.526.527.528.529.530.531.532.533.534.535.536.537.538.539.540.541.542.543.544.545.546.547.548.549.550.551.552.553.554.555.556.557.558.559.560.561.562.563.564.565.566.567.568.569.570.571.572.573.574.575.576.577.578.579.580.581.582.583.584.585.586.587.588.589.590.591.592.593.594.595.596.597.598.599.600.601.602.603.604.605.606.607.608.609.610.611.612.613.614.615.616.617.618.619.620.621.622.623.624.625.626.627.628.629.630.631.632.633.634.635.636.637.638.639.640.641.642.643.644.645.646.647.648.649.650.651.652.653.654.655.656.657.658.659.660.661.662.663.664.665.666.667.668.669.670.671.672.673.674.675.676.677.678.679.680.681.682.683.684.685.686.687.688.689.690.691.692.693.694.695.696.697.698.699.700.701.702.703.704.705.706.707.708.709.710.711.712.713.714.715.716.717.718.719.720.721.722.723.724.725.726.727.728.729.730.731.732.733.734.735.736.737.738.739.740.741.742.743.744.745.746.747.748.749.750.751.752.753.754.755.756.757.758.759.760.761.762.763.764.765.766.767.768.769.770.771.772.773.774.775.776.777.778.779.780.781.782.783.784.785.786.787.788.789.790.791.792.793.794.795.796.797.798.799.800.801.802.803.804.805.806.807.808.809.810.811.812.813.814.815.816.817.818.819.820.821.822.823.824.825.826.827.828.829.830.831.832.833.834.835.836.837.838.839.840.841.842.843.844.845.846.847.848.849.850.851.852.853.854.855.856.857.858.859.860.861.862.863.864.865.866.867.868.869.870.871.872.873.874.875.876.877.878.879.880.881.882.883.884.885.886.887.888.889.890.891.892.893.894.895.896.897.898.899.900.901.902.903.904.905.906.907.908.909.910.911.912.913.914.915.916.917.918.919.920.921.922.923.924.925.926.927.928.929.930.931.932.933.934.935.936.937.938.939.940.941.942.943.944.945.946.947.948.949.950.951.952.953.954.955.956.957.958.959.960.961.962.963.964.965.966.967.968.969.970.971.972.973.974.975.976.977.978.979.980.981.982.983.984.985.986.987.988.989.990.991.992.993.994.995.996.997.998.999.1000.1001.1002.1003.1004.1005.1006.1007.1008.1009.1010.1011.1012.1013.1014.1015.1016.1017.1018.1019.1020.1021.1022.1023.1024.1025.1026.1027.1028.1029.1030.1031.1032.1033.1034.1035.1036.1037.1038.1039.1040.1041.1042.1043.1044.1045.1046.1047.1048.1049.1050.105

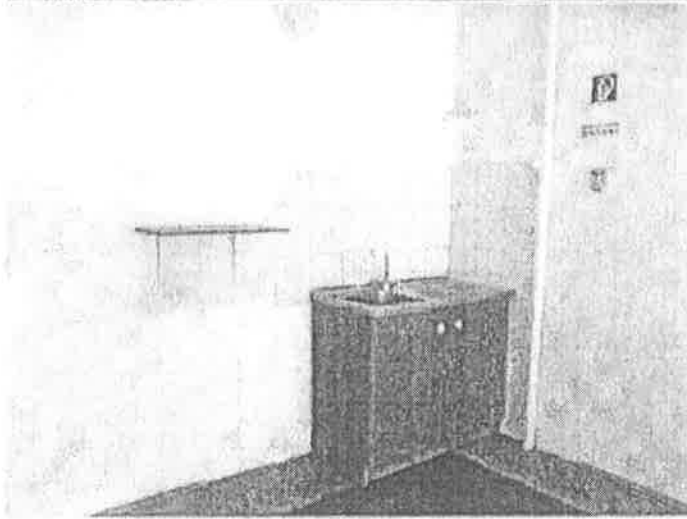
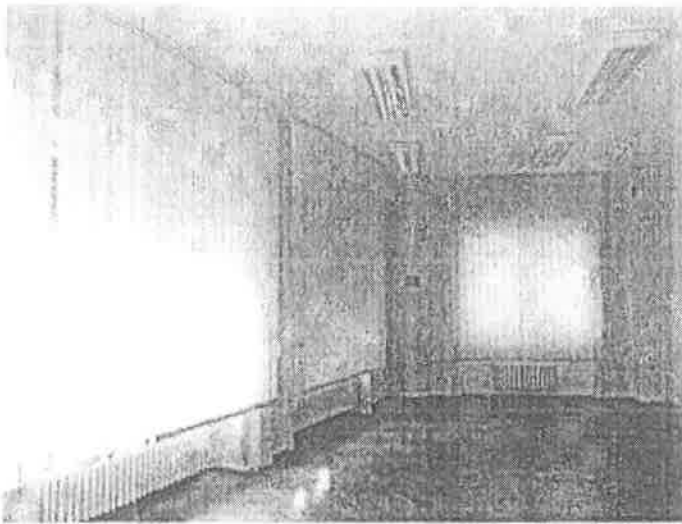
4. *Strophus* spp.

Земно Тлоцот

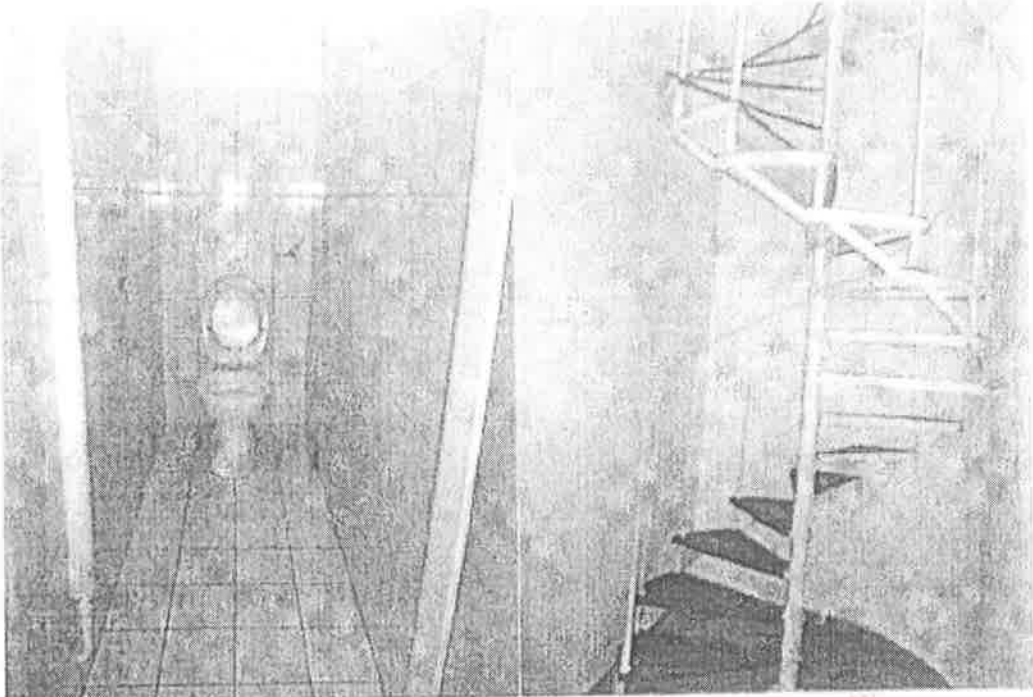
## Fotódokumentáció – Dugaiyûs-ház



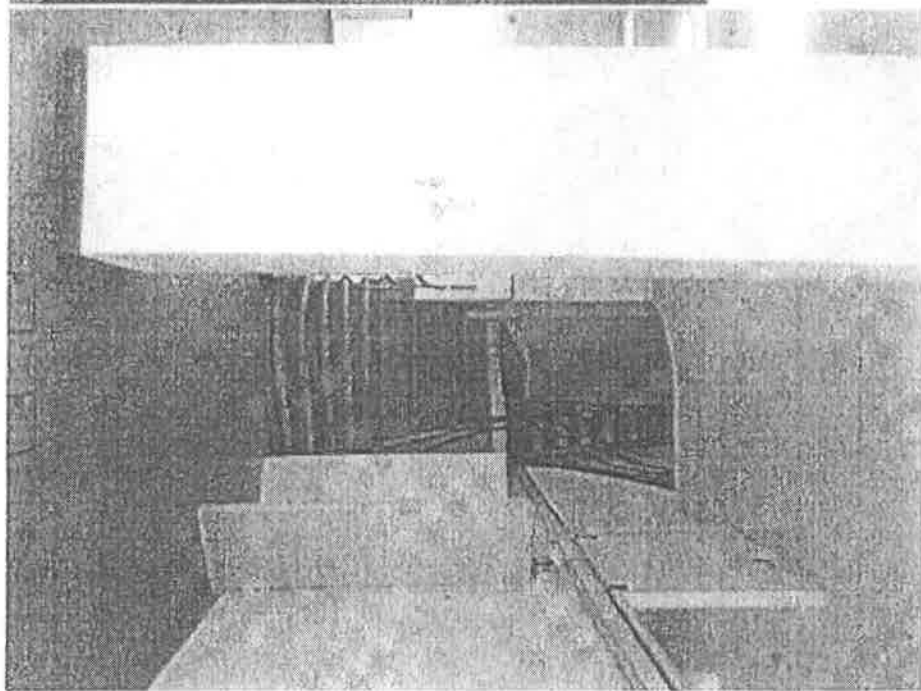
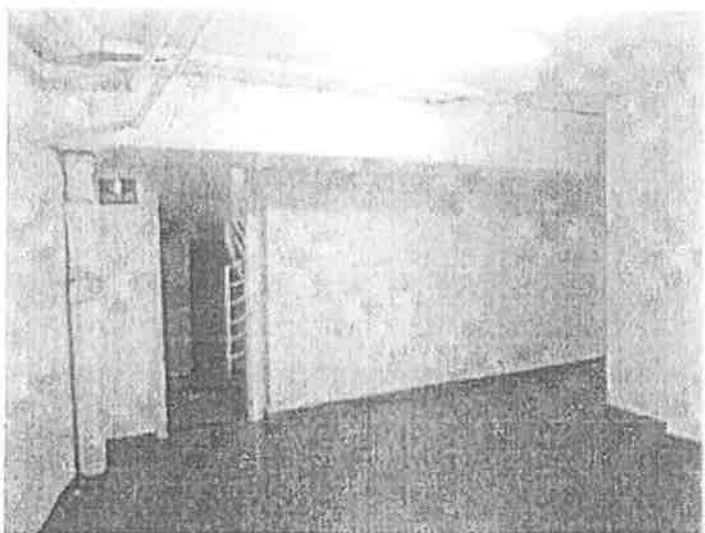


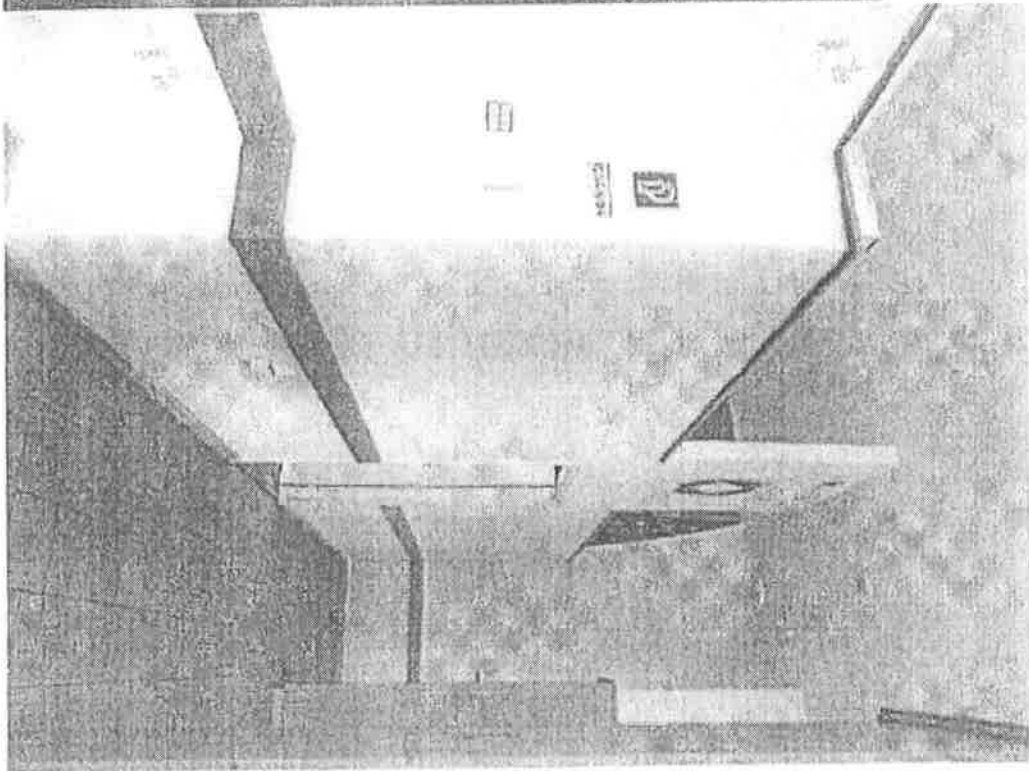


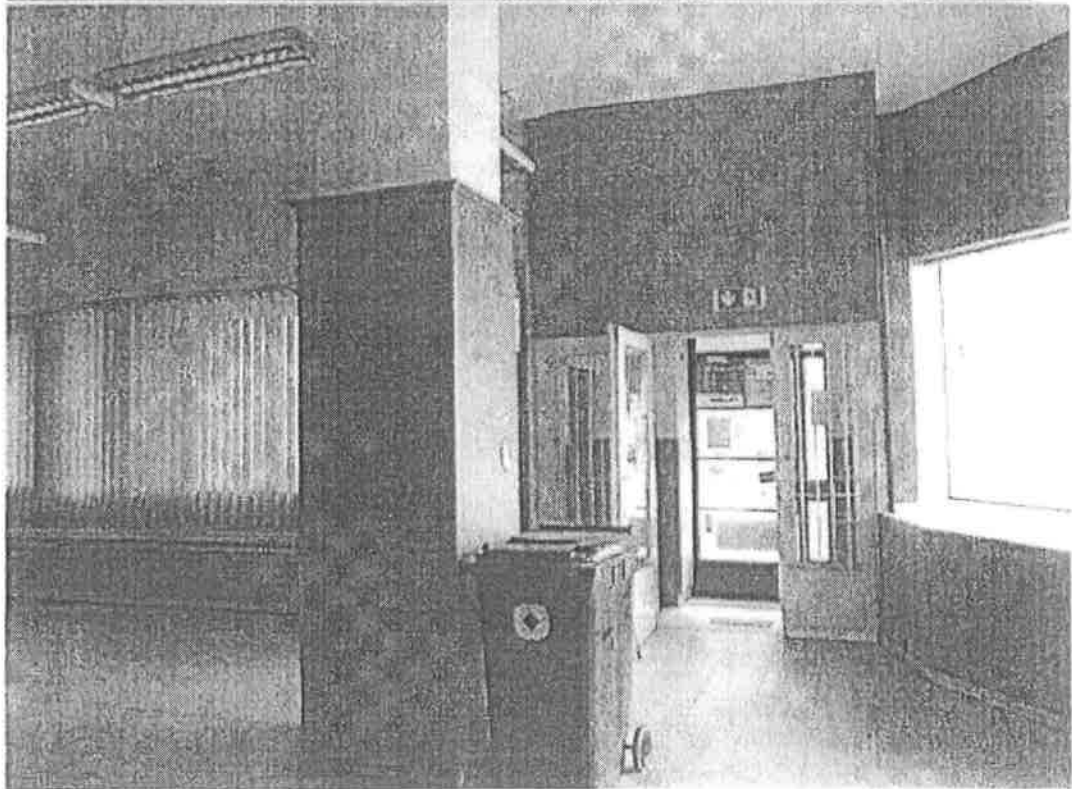
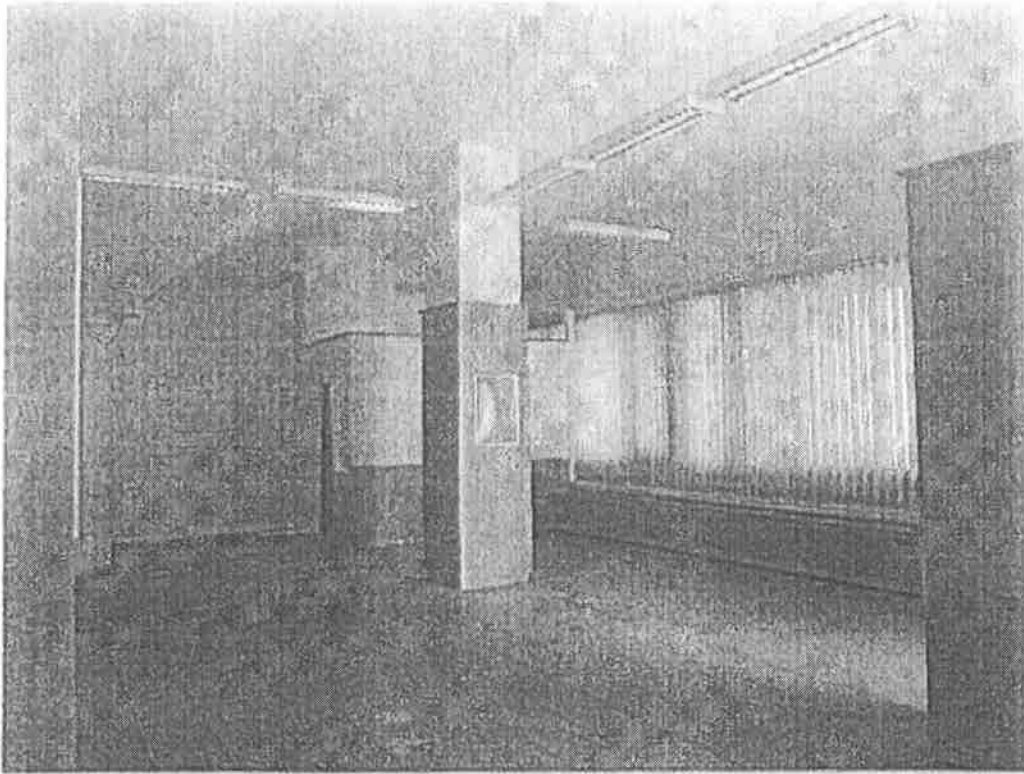


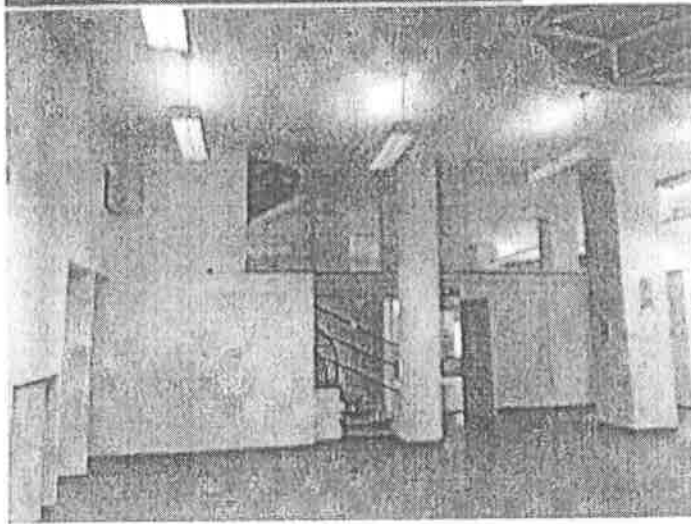
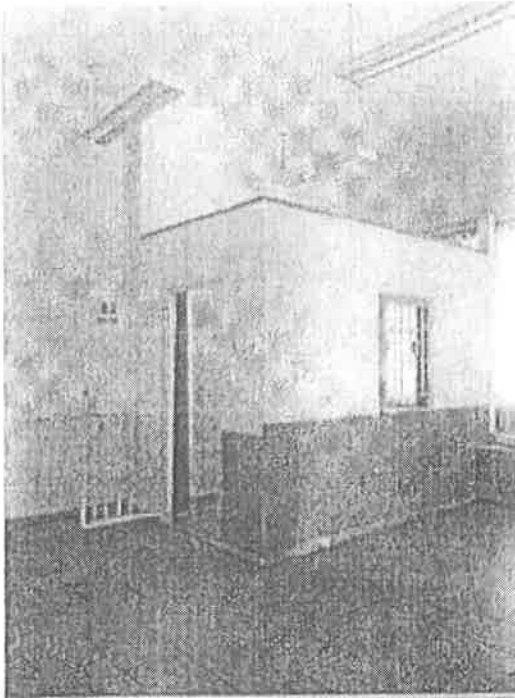


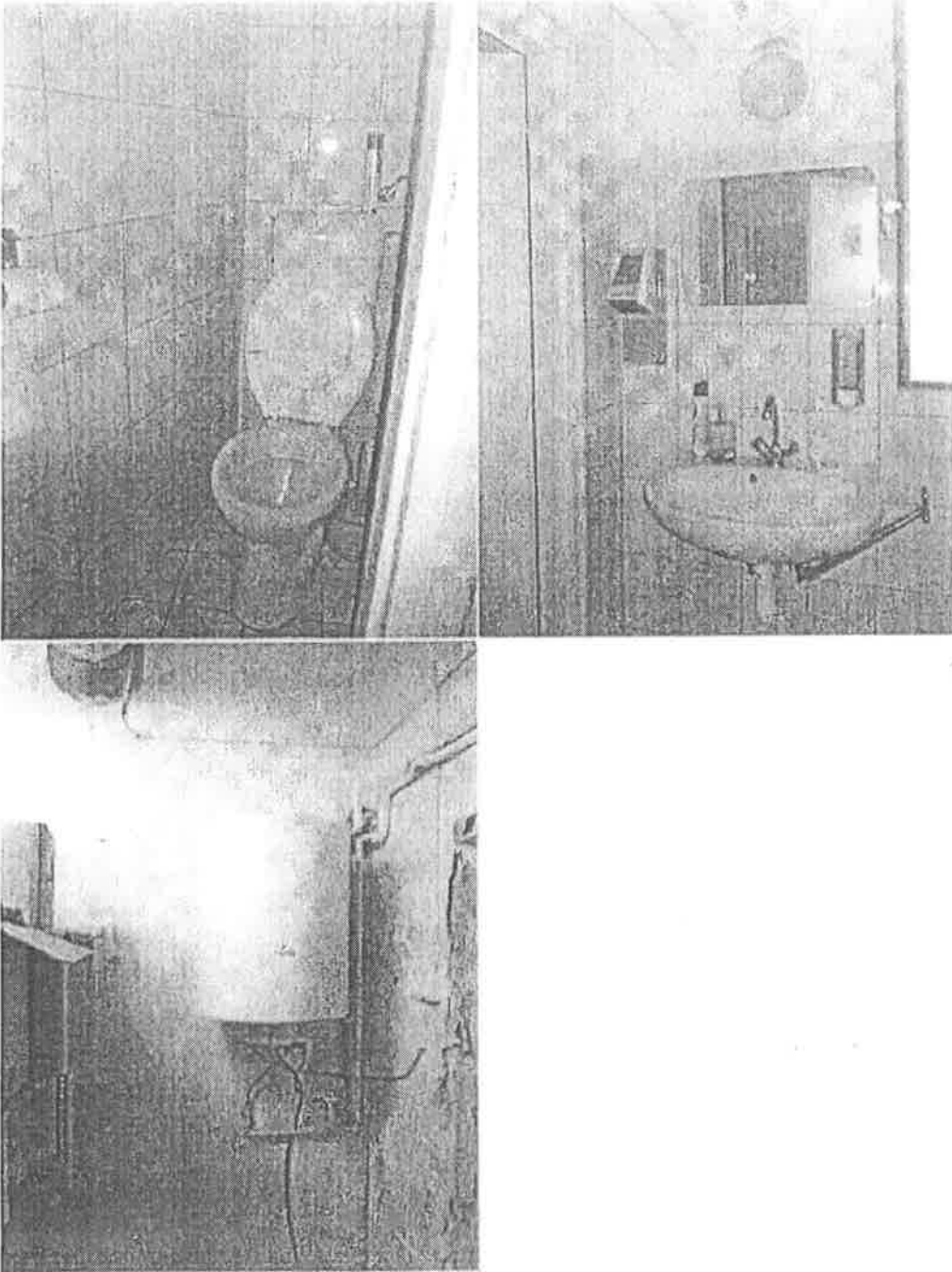


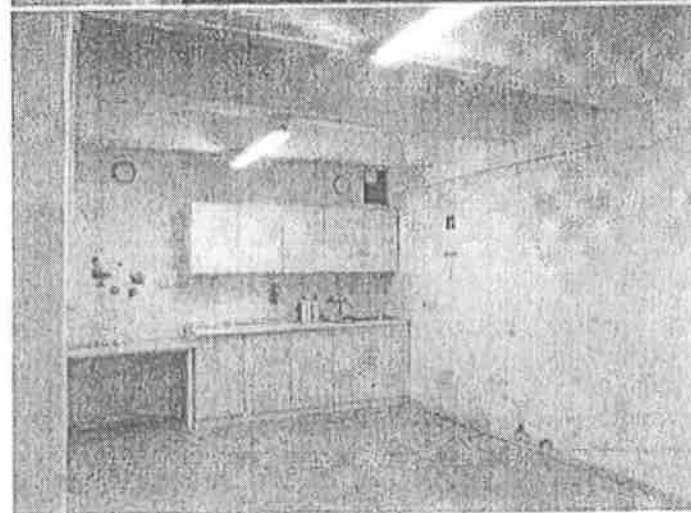
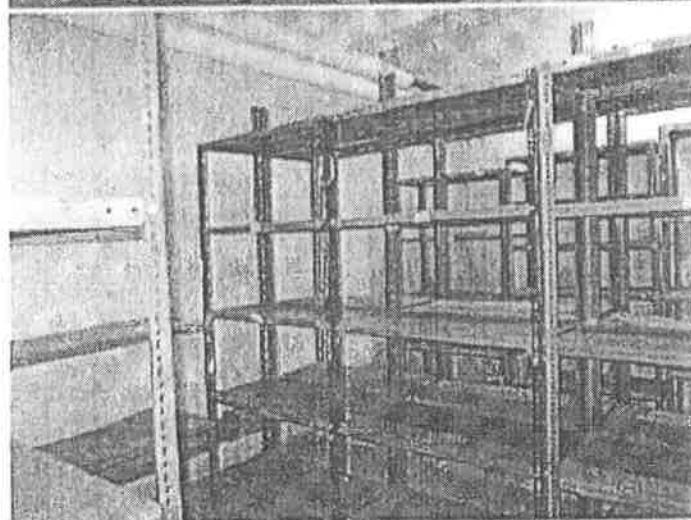
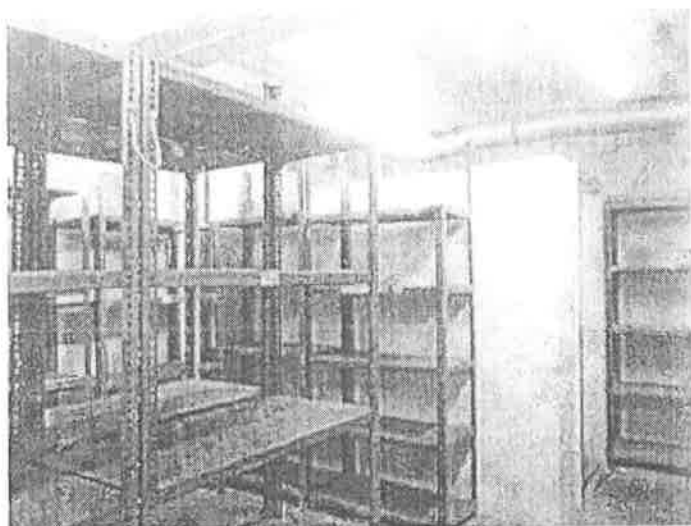












31

Kmf.

Örsi Gergely sk.  
Polgármester

dr. Szalai Tibor sk.  
jegyző

Besenyei Zsófia sk.  
jkv. hitelesítő

Riczó Andrea sk.  
jkv. hitelesítő

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

dr. Szalai Tibor  
jegyző

2020. 08. 11.



3. sz. melléklet

## JEGYZŐKÖNYV

Amely készült a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat (1024 Budapest, Mechwart liget 1, továbbiakban: Kiíró) által az 1/1 arányú kizárólagos tulajdonát képező **Budapest II. kerület belterület 13384/0/A/1 helyrajzi számú, iroda megnevezésű, természetben a 1024 Budapest, Margit krt. 15-17. fsz. 3. szám alatt található ingatlan**, a Dugattyús-ház funkcióhoz kötött, 5+5 éves határozott időtartamra szóló **bérbe adására. meghirdetett egyfordulós, nyilvános pályázatra beérkezett pályázatok bontásakor.**

**Helye:** Budapest II. kerületi Polgármesteri Hivatal, 308. szoba  
(1024 Budapest, Mechwart liget 1.)

**Pontos ideje:** 2023. november 21. 15,00 óra

**Jelen vannak a Polgármester által az Önkormányzat Polgármesteri Hivatalának, a pályázatok bontására kijelölt munkatársai :**

dr. Baksa Zsuzsanna, a Vagyonhasznosítási és Ingatlan-nyilvántartási Osztály osztályvezetője, Szabó Viktória, a Vagyonhasznosítási és Ingatlan-nyilvántartási Osztály Margit-negyed projekt referense, valamint Bakos-Pálinkás Judit, a Polgármesteri Titkárság projekt referense.

1./ A Kiíró nevében eljáró, a pályázatok bontására kijelölt munkatársak megállapítják, hogy 2023. november 20-án, hétfőn 16:00-kor lejárt a pályázatok benyújtására meghatározott határidő.

A Kiíró nevében eljáró, a pályázatok bontására kijelölt munkatársak megállapítják, hogy a pályázatok benyújtási határidő lejártáig 2, azaz kettő darab ajánlat érkezett be.

### 2./ Pályázatok

1. **A Pályázó neve:** Urban Innovations Zrt.

A Kiíró nevében eljáró, a pályázatok bontására kijelölt munkatársak megállapítják, hogy az Urban Innovations Zrt által beadott pályázat lezárt borítékban érkezett, érkeztetési idő 2023. november 20. 15:20 perc, a lezárt boríték kettő darab pályázati (egy eredeti, és egy másod) példányt tartalmaz egyenként folyamatos oldalszámozással 38 oldal terjedelemben az 1. melléklet szerinti tartalommal.

2. **A Pályázó neve:** Kaptár

A Kiíró nevében eljáró, a pályázatok bontására kijelölt munkatársak megállapítják, hogy a Kaptár által beadott pályázat lezárt borítékban érkezett, érkeztetési idő 2023. november 20. 15:54 perc, a lezárt

boríték kettő darab pályázati (egy eredeti, és egy másolati) példányt tartalmaz egyenként folyamatos oldalszámozás nélkül 7 oldal terjedelemben a 2. melléklet szerinti tartalommal.

Mindezekre való tekintettel a pályázatok formai és tartalmi vizsgálatát és értékelését a Kiíró által kijelölt bíráló bizottság legkésőbb 2023. november 27-ig végzi el.

Melléletek:

1. számú melléklet: Urban Innovations Zrt. „Dugattyús-ház” pályázat
2. számú melléklet: Kaptár „Dugattyús-ház” pályázat

A jegyzőkönyv lezárva: 2023. november 21. 15óra 30 perckor.



dr Baksa Zsuzsanna  
osztályvezető



Szabó Viktória  
MN projekt referens



Bakos-Pálincás Judit  
projekt referens



**Urban Innovations Zrt.**

**Dugattyús ház  
Pályázat**

**Dugattyús Audió Vizuális KultúrHUB**

**Budapest, 2023. november 20.**



## Tartalomjegyzék

1. Tevékenység: A Pályázó bemutatása a szakmai alkalmasság alátámasztására .....	3
1.1. Működés időtartama, formája, jelenlegi helyszíne(i) .....	3
1.2. Releváns, tételesen bemutatott referenciák .....	5
1.3. Tulajdonosi / fenntartói háttér .....	6
1.4. Irányítási modell / szervezeti ábra .....	7
2. Ingatlan felújítási koncepció .....	8
2.1. Funkcionális térhasználati (vázlat) terv .....	8
2.2. Becsült költségvetés / ráfordítás .....	12
2.3. Tervezett kivitelezési ütemezés .....	14
3. Üzleti terv - Megvalósítási terv .....	15
3.1. Az Ingatlanban folytatni kívánt tevékenységek bemutatása .....	15
3.2. Irányítási modell / szervezeti ábra .....	16
3.3. Üzleti terv / finanszírozási modell, 5 (öt) év főbb, tervezett gazdálkodási adataival .....	17
3.4. Rendezvény / eseményterv .....	20
3.5. Nyitva tartás .....	21
3.6. Működés megkezdésének időpontja .....	22
Mellékletek: .....	23
XII.1/1 melléklet .....	24
XII.2 melléklet .....	25
XIII.3/1. melléklet .....	26
XIII.3/2 melléklet .....	27
XIII.3/3 melléklet .....	28
XIII.3/4 melléklet .....	29
XIII.3/5 melléklet .....	30
XIII.3/6 melléklet .....	31
XIII.3/7 melléklet .....	32
XIII.3/8 melléklet .....	33
XIII.3/9 melléklet .....	34
XIII.3/10 melléklet .....	35
XIII.3/11 melléklet .....	36
XIII.3/12 melléklet .....	37
XIII.3/13 melléklet .....	38



## **1.Tevékenység: A Pályázó bemutatása a szakmai alkalmasság alátámasztására**

### **1.1.Működés időtartama, formája, jelenlegi helyszíne(i)**

#### Urban Innovations Zrt cégbemutató

Az Urban Innovations Zrt. egy befektetői társulás, melyet a közvetlen baráti beszélgetések során évek alatt összegyűlt, jobbnál jobb ötletek hívtak életre 2019-ben. A társaság tagjai szakmájukban ismert és elismert, Budapesten élő fiatalok, akiket a zene hozott össze, és akiknek célja saját, valamint a környezetükben élők hétköznapijainak élhetőbbé, szebbé tétele, valamint városuk nemzetközi reputációjának erősítése.

Tervezett projektjeik köre tág, listájukon szerepel a nyilvános illemhely hálózat piaci alapú fejlesztése, a város hangulatának utcazenészekkel való vidámítása, valamint régi, kultikus márkák korszerű, új megjelenítése is.

**Pálffy András**, az ötletgazda, a Budapest Park, valamint az egykori Zöld Pardon alapítója, valamint a Budapest Sör márka megálmodója. Budapest könnyűzenei és kulturális életének ismert, aktív szereplője.

**Rimóczi Imre**, a Budapest Park, és számos kultikus budapesti szórakozóhely és vendéglátóhely (pl: a Holdudvar, a Minyon, a Hadik Szatyor, a Púder, Raqpart, Pontoon, Este11 ) strukturális alapjaiért és vizuális megjelenésért felelős építész, a Budapest Park üzemeltetési és művészeti igazgatója, aki a kortárs magyar művészeti szcénában is otthonosan mozog.

**Szabó Miklós Márton - 357Miki** kliprendező, filmrendező, vizuális képzőművész

#### A Dugattyús ház. Audio - vizuális kultúrHUB projekt

A Dugattyús-ház, más néven Weiss Manfréd ház, a budai Bauhaus stílus egyik ékköve, és az épület története szorosan kapcsolódik a városi fejlődéshez és a modernizmus építészeti irányzatához. Az építészek, Hofstätter Béla és Domány Ferenc, nevéhez fűződő ikonikus lépcsőház és a Bauhaus stílus jellegzetességei miatt különleges helyet foglal el a város építészeti örökségében.

A tervezett kulturális központ a Dugattyús-ház különleges atmoszféráját kihasználva kínál kreatív és inspiráló teret a fotográfusoknak, művészeknek és zenészeknek egyaránt. A projektgazdák, Pálffy András, Rimóczi Imre és Szabó Miklós Márton, maguk is elismert alkotók, akik az épület történetét és jelentőségét ötvözik a modern kulturális kifejezési formákkal.

A projektnek nemcsak kulturális, hanem közösségépítő és tehetséggondozó szerepe is lesz a Budapest Park tehetséggondozó programjának támogatásával. A létesítmény szorosan integrálódik a helyi közösség életébe, és lehetőséget teremt a művészi kifejeződésre és a



tehetségek fejlesztésére. A tervezett koncepció kulturális és művészeti értéket ad hozzá a Margit körúthoz, egyúttal tisztelegve az épület története és építészeti jelentősége előtt.

Az alapítás utáni Covid időszak évei alatt a megváltozott gazdasági helyzetben nem az Urban Innovations Zrt. projektjei voltak a fő fókuszban, ezért ugyan megvalósult projekt nem készült 2023-ig, de a résztvevők töretlen lendülettel pályáznak, hogy a Budapesten élők hétköznapijait élhetőbbé, szebbé tételére irányuló projektekből részt vehessenek.

A Budapest Parkot üzemeltető Kultúrpark Zrt-vel átfedésben lévő tulajdonosi kapcsolat miatt, az Urban Innovations Zrt mögött is ott van a Park csapatának szakértelme, szellemisége, közössége, és gazdasági ereje.



## 1.2.Releváns, tételelesen bemutatott referenciák

### Pálffy András

Pálffy András, a Budapest Park alapítója és vezérigazgatója 1976-ban született Budapesten, a Toldy Ferenc Gimnáziumban érettségizett. Ezután fényképészetet tanult a Práter utcai szakiskolában, de hamar a rendezvényszervezésben találta magát. 1995-1996-ban a Zsácutca klub alapítója és üzletvezetője volt, ezt követte az Almássy téri Nincs Pardon, ahol először pultos, aztán felszolgáló, végül üzletvezető volt. 1999-ben megalapította a Zöld Pardont a Petőfi-híd budai hídfőjénél. A Zöld Pardonban nemcsak társtulajdonos volt, hanem a fejlesztésekért felelős vezető is. A Zöld Pardon eredeti helyszínének 2011-es bezárása után egy évvel, 2012-ben megalapította a Budapest Parkot a Lágymányosi-híd pesti hídfőjénél, amelynek azóta is az egyik tulajdonosa, jelenleg vezérigazgatója. A ZP-n és a Budapest Parkon kívül számos klubot, márkát alapított és alakított vezetőként, társtulajdonosként az elmúlt bő huszonöt évben: Zsácutca, Promenád, Szeparé, Szeparé bisztró, Picanter, Fasor, Corvintető, a salgóközi Bánya, Budapest Sör, Tilos a Tilos.

### Rimóczi Imre

2002-ben Filippínyi Gáborral megalapította a Dinamo Építészcsoporthoz Kft, ahol lakóépületek és középületek tervezése mellett vendéglátóhelyek és szórakozóhelyek tervezésével foglalkozik több mint 20 éve. Többek között olyan kultikus budapesti vendéglátó és szórakozóhelyeket tervezett, mint hajdani Holdudvar a Minyon, vagy a Hellobaby, a ma meglévők közül a Bartók Béla Boulevardon lévő Hadik és Szatyor, a Ráday utcai Púder Bárszínház, illetve az ESTE11 kerthelyiség. Vezető építészként közreműködött a Raqqartea a Pontoon kialakításában. 2011-től a Budapest Park kitalálásán és tervezésén dolgozott, aminek azóta is üzemeltetési és művészeti igazgatója.

### Szabó Miklós Márton, Miki 357

KriminalBeats lemezkiadó alapítója és kreatív vezetése 2001-2005  
OSG fesztivál zenei és kreatív vezetője  
Magyar Klipszemle alapítója és tulajdonosa  
Highlights of Hungary kreatív vezetője 2020-2021  
Beton.Hofi project Kreatív és stratégiai vezetője  
Több száz magyar videoklip írója/rendezője  
Offline Magazin Művészeti vezetője



### **1.3. Tulajdonosi / fenntartói háttér**

Az Urban Innovations Zártkörűen működő Részvénytársaság tulajdonosa Pálffy András László.

A tulajdonosi és fenntartói feladatokat egy személyben koordinálja.





#### **1.4. Irányítási modell / szervezeti ábra**

Urban Innovations Zrt

Vezérigazgató Pálffy András László



## **2. Ingatlan felújítási koncepció**

### **2.1. Funkcionális térhasználati (vázlat) terv**

A pályázat tárgyát alkotó 593 m<sup>2</sup> méretű üzlethelyiség, a Dugattyús ház épületén belül három szinten helyezkedik el.

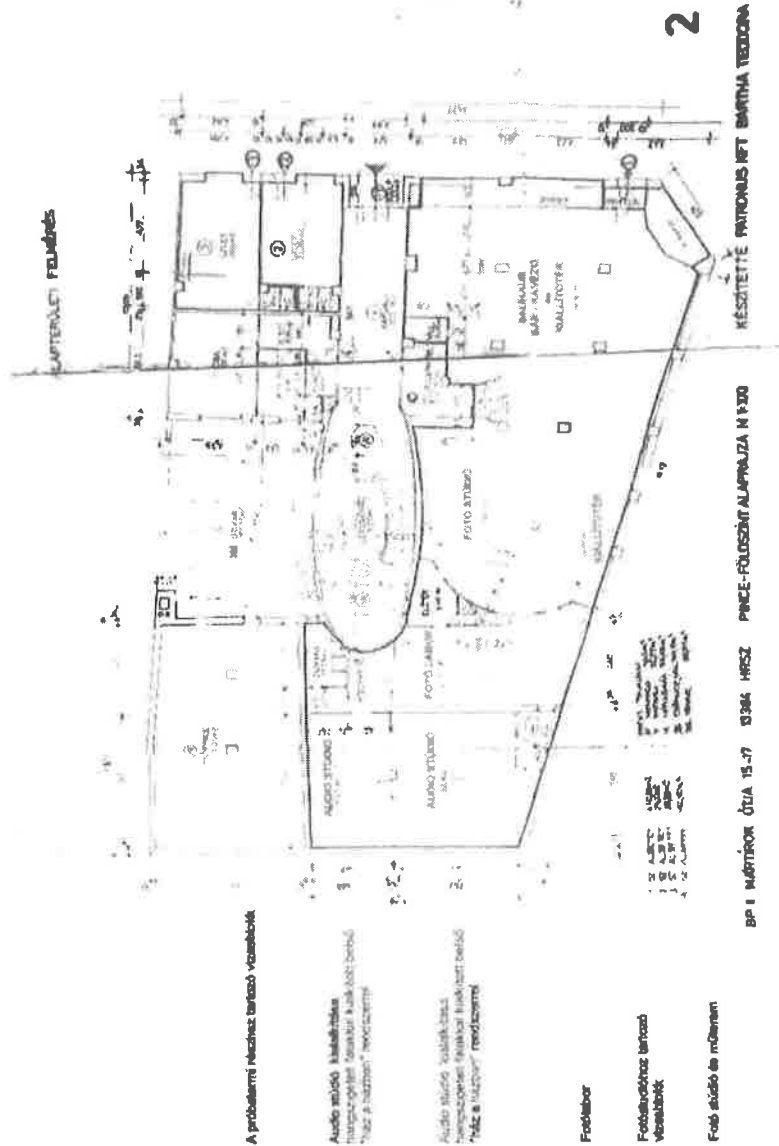
Az üzlethelyiség, 2. számú alaprajzon megjelenített, Margit körüti bejárattal rendelkező alsó szintjén tervezzük közvetlenül a bejáráshoz kapcsolva a Bauhaus Kultúrkávézó/Bár és a fogyasztóteréhez kapcsolódó Kiállítótér kialakítását. A kávézó bárpultja mögött kerül kialakításra a vendéglátóhely üzemeléséhez szükséges háttérhelyiségek, raktárak és limitált egyszerű, de minőségi szendvics típusú ételsortimentet kínáló melegítőkonyha. A kávézóhoz tartozó kétnemű és mozgáskorlátozott vizes helyiségek is itt kapnak helyet. A kortárs kiállítótér a meglévő falfelületeket és kirakatsfelületeket használja, illetve érdekes installációkkal színesíti a fogyasztóteret, ahol a rendezvények kiszolgálására egy kicsi mobil pódium színpad is helyet kap.

A Kultúrkávézó és bár teréből nyílóan a meglévő térelválasztó fal mögött, azt átjárhatóvá téve, kerül kialakításra a tervezett Fotóstúdió, a benne elhelyezett mozgatható és cserélhető háttérrel rendelkező „holkerrel” kialakított fotósarkokkal és a hozzá tartozó laborral, illetve ide kapcsolódnak a meglévő felújításra kerülő vizes helyiségek.

A Rómer Flóris utcai homlokzat mentén végig haladva a néhány lépcsőfokkal lejjebb lévő szinten elképzelt kerülnek kialakításra a professzionálisan hangszigetelt Audió Stúdiók, és a „ház a házban” rendszerrel megépített feljárszó helyiségek, illetve felújításra kerülnek az itt lévő vizeshelyiségek is. Ezeket a helyiségeket használnánk a Budapest Parkban fellépő fiatal együttesek tehetséggyondozásának programjában.

A lépcsőn felfelé haladva a középső, 3. számú alaprajzon jelölt, szinten kerülnek berendezésre a videó, podcast és Vlog stúdiók egy közös egyterű irodából nyílóan, illetve itt kapna helyet egy bérelhető fényelő és vágóhelyiség is.

A csigalépcsőn egy szinttel feljebbhaladva (4. számú alaprajzon megjelenítve) lenne kialakítva a Co-Working iroda rész ahol a két meglévő irodahelyiséget egymáshoz nyitva egy nagy légterű irodahelyiség van tervezve a bérelhető munkaállomásokhoz, illetve a meglévő másik helyiség a funkcióhoz tartozóan órák időtartamra is bérelhető Co-working tárgyalóként lenne kialakítva. A Co-Working részhez tartozna egy kicsi teakonyha pult, illetve az ezen a szinten meglévő vizeshelyiségek felújítása is. A Co-Working rész egy kódzáras ajtóval a társasház felső bejáratához vezető lépcsőházon át független útvonalon is megközelíthető a Coworkerek számára.



**A problémát nevezhet befutó vezetékek**

Audio 17:56 **Industries**  
 Transcription: [www.transcription.com](http://www.transcription.com)  
 "This is a business" advertisement

Author's address: Karlsruhe Institute of Technology, Institute for Information Technology in Mechanical Engineering, 76187 Karlsruhe, Germany. E-mail: [Andreas.Klein@kit.edu](mailto:Andreas.Klein@kit.edu)

**Free Number**

**Fotografieren verboten**  
**Versteckblock**

**Foto: Studio di Massimo**

**A vanderghaten biszopolo  
vanderghaten**

A vendégültek mikrologikás  
hiszler helyeságet.  
megelő konyha, rakdárak

**Башкарича и други личности**

**Gratias agimus tibi**

A. Kishimoto, D. Saito, T. Takahashi, Y. Tanaka, H. Terada, M. Ueda

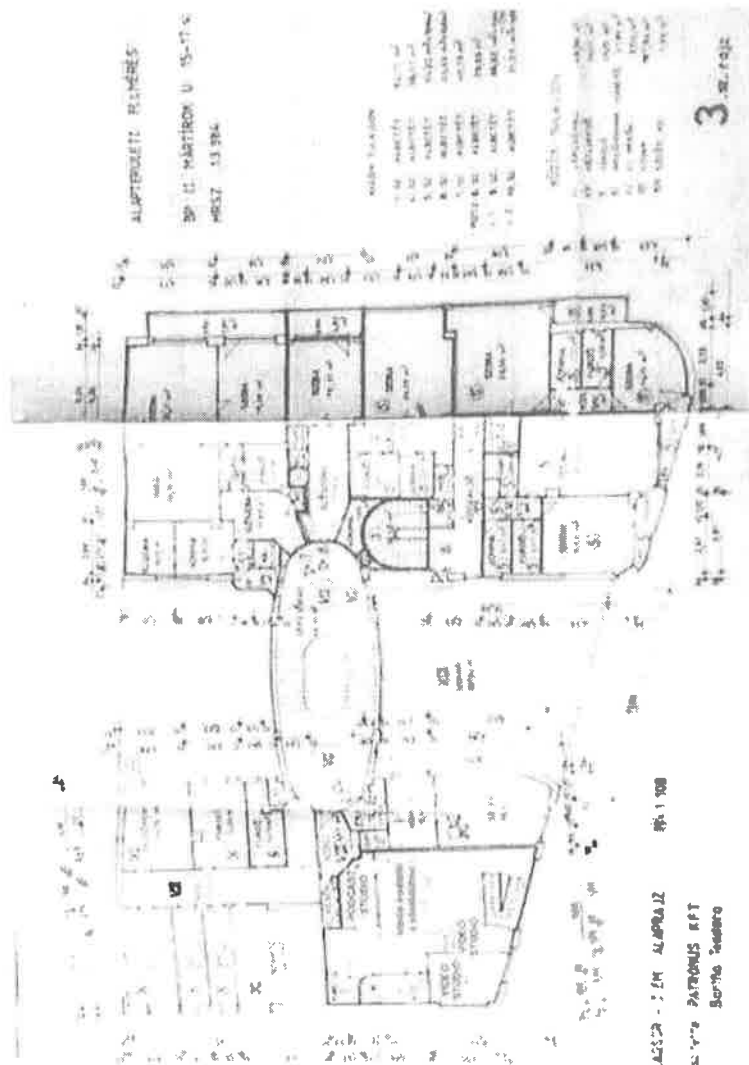
Kirchhoff's third law states that the sum of the moments about any point must be zero. This can be used to find the reaction at the support.

**Urban Innovations Zrt.**

1133 Budapest, Károlyi utca 22.

**Bauhaus kultúr kávézó és Kiállítóter, Fotostúdió és Labor, Audio stúdiók**  
Pince és földszint alaprajza

**Duoattvus ház bérbevételi pályázat** 2023. november 19.



VLCG des Perceptuel modèle

**Versandkosten**

Co-Working Industries  
would build a 100,000

**Special Agent  
Salvatore Antonio Spadaro**

2025 年 12 月 31 日

Video available on VLOG video

ALGOL - 68 JUL 1968

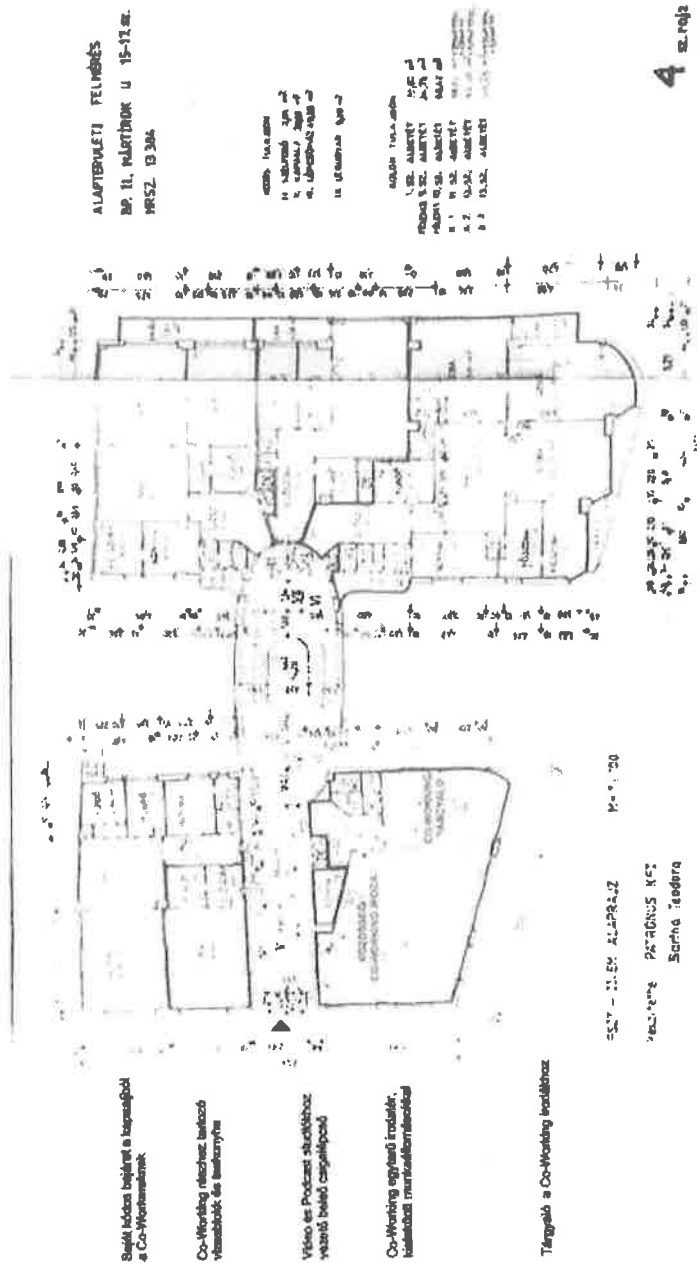
44-38861-1000  
 PATRICK R F  
 BORN 1920

**Urban Innovations Zrt.**

1139 Budapest, Kaptól u. 22.

**Videó vágó és fényelő stúdiók, Podcast stúdió, és irodátér a stúdiókhoz**  
Alagor és i. emelet alajraja

2



4

Co-Working közösségi irodátér és Co-Working tárgyaló  
Földszint és II. emelet alaprajza

Urban Innovations Zrt.

1133 Budapest, Károlyi utca 22.



Dugattyús ház bérbevételei pályázat 2022. november 19.



## 2.2. Becsült költségvetés / ráfordítás

A költségvetésben az Urban Innovations zrt a KultúrHUB elindítását és alap rendszereinek kialakítását finanszírozza, a speciális kialakításokat a beköltöző bérlők hozzák magukkal, és alakítják ki és szerelik fel a saját speciális igényeik szerint.

A koncepció szerint a kialakítás a PoPUstore-ok és vendéglátóhelyek designját ötvözi a Bauhaus egyszerűségével és eszköztárával, úgy hogy törekszik a meglévő helyiségek kialakításának lehetőség szerinti megtartására, a szükséges funkcionális beavatkozások megléte mellett.

### Általános felújítás a teljes üzlethelyiségre 10M

tervezés, engedélyeztetés, ügyintézés

tisztasági festés

vizes helyiségek felújítása az üzlethelyiségben

### Bauhaus Kultúr Kávézó és Bár és Kiállítótér 15M

bárpult és háttérfelületének kialakítása

wc blokk kialakítása

melegítőkonyha

raktárak kialakítása

fogyasztótér bebútorozása (székek asztalok, lámpatestek, installációk, stb)

kiállítási felületek kialakítása

### Co- working kialakítás 5M

gipszkarton falbontás a két tér egybe nyitásához

munkaállomások kialakítása irodai bútorokkal

tárgyaló és irodai infrastruktúra kialakítása wifi hálózattal

teakonyha kialakítása



Audio stúdió

6M

lélegző vakolat pincei részek állagmegóvása

akusztikai szigetelés kialakítása

hangszigetelt feljátszó fülkék kialakítása

Fotó stúdió

6M

Fotó labor helyiségének kialakítása

Sarok nélküli fotó holker kialakítása

Háttér függesztő rendszerek kialakítása

Stúdiótechnikai és labor felszerelés

Videó és VLOG és Podcast stúdió, fényelő és vágó stúdióknak

3M

munkafelületek kialakítása, berendezés

ÖSSZESEN a becsült kialakítási költségek

45M



### 2.3. Tervezett kivitelezési ütemezés

A szerződés kötés után az üzlethelyiség tervezése és engedélyezése megkezdődne.

Az engedélyek megléte után az általános felújítása kivitelezésének üteme indulna.

A felújítás alatt és közben promóciós céllal Werk film készül és PopUp eseményekkel a kultúrHUB működése bevezetésre kerülne, a már átadott részek megkezdhetnék a szakaszos működésüket.

#### Az első szakaszban (kb 2024 április hó)

Az alsó szinten lévő, Margit körútra nyíló Bauhaus Kávézó és Bár illetve a hozzá kapcsolódó Kortárs kiállítótér kivitelezése indulna.

Ezzel egy időben a felső szinten a Co-Working irodák kialakítása is készülne

#### Második szakaszban (kb 2024 június hó)

A fotóstúdió, és a Fotó labor kialakítása történne, és a fotós részhez tartozó technikai felszerelés installálása történik

#### A harmadik szakaszban (kb 2024 szeptember hó)

Földszinten az Audio stúdiók hangszigetelésének kialakítása és a feljárszó helyiségek megépítése történne.

A középső szinten lévő Videó / podcast, vágó és Fényelő stúdiók kialakítás is ekkor történne





### **3. Üzleti terv - Megvalósítási terv**

#### **3.1. Az Ingatlanban folytatni kívánt tevékenységek bemutatása**

A tervezett Dugattyús AudioVizuális KultúrHUB a következő funkciókat fogja magában:

**Fotóstúdió és Fotólabor:** A helyszín ideális lesz fotósoknak és művészeknek a kreatív tevékenységeikhez, valamint egy fotólabor segíti a film- és fényképeszeti projektek fejlesztését.

**Bauhaus Kultúr Kávézó és Bár:** A koktélbár és a terasz kiváló helyszín lesz közösségi eseményekre, kulturális rendezvényekre és informális találkozókra.

**Képzőművészeti Galéria:** A galéria lehetőséget nyújt a helyi és nemzetközi kortárs képzőművészeknek kiállítások rendezésére, támogatva ezzel a vizuális művészeteket.

**Audió Stúdiók:** A zenekari stúdió és próbaterem lehetőséget ad a tehetséges zenészek fejlődésére és bemutatkozására a Budapest Park tehetséggondozó programjának támogatásával

**Bérbe vehető podcast-és vlogstúdió**

**Videó fényelő és vágóstúdió**

**Co-working Irodai és tárgyaló** munkaállomások, félnapra, napra illetve heti havi időszakra bérelhetően, hozzájuk kapcsolódó tárgyaló órák és napi bérelési lehetőségekkel és ehhez tartozó bérelhető irodai infrastruktúra (pl: fénymásológép).



### **3.2. Irányítási modell / szervezeti ábra**

Az Urban Innovations Zrt a kialakított és felújított KultúrHUB területeit tovább bérbe adja a HUB-ot használó kreatív szcénából érkező bérlőknek, illetve a ide rendezett események szervezésével foglalkozik, lásd az eseménynaptárt.

Pálffy András az irányítója a Fotó stúdióknak és az Audió stúdióknak

Rimóczi Imre irányítja a Bauhaus Kultúrkávézót és a Kortárs Galériát, illetve a Co-Working részt

Szabó Miklós Márton felel a Videó és Podcast, a fényelő és vágó stúdiók bérlőjéért.





Az üzleti tervezésnél nem a profitmaximalizálás volt a cél. A "pályázó bemutatása" fejezetben megfogalmazottak szellemiségével ("A társaság tagjai szakmájukban ismert és elismert, Budapesten élő fiatalok, akiket a zene hozott össze, és akiknek célja saját, valamint a környezetükben élők hétköznapijainak élhetőbbé, szebbé tétele, valamint városuk nemzetközi reputációjának erősítése") összhangban kalkuláltuk a bevételeket és a költségeket.

A tulajdonosi háttér tapasztalatai és pénzügyi stabilitása lehetővé teszi, hogy az idézett attitűd mentén kerüljenek megvalósulásra az elképzelt tervek.

Fentiek mellett természetesen az alapvető célok mellett úgy terveztünk, hogy önfenntartó legyen a vállalkozás.

A működési modell lényege, hogy az Urban Innovations Zrt a különböző funkciókat ellátó/végző gazdasági társaságok részére bérbe adja a tevékenység végzéséhez szükséges helyiségeket bérleti díj ellenében.

**Tervezési mód:**

A pályázati kiírásban meghatározott tervezendő 5 éves időtartam minden évét teljes évnek kalkuláltuk, függetlenül a tényleges üzemeltetés megkezdésének időpontjától.

A terv adatait ezer forintban adjuk meg, nettó szemléletben. Adókkal, járulékokkal az társasági adón kívül, nem kalkuláltunk.

**A költségek tervezése:**

- **Anyagköltség:** minimális havi 20 Eft. Ez fedezi a közös használatú helyiségek tisztítószert és esetleges irodaszert igényét. Ez a fejezet tartalmazza a rezsiköltségeket (elektromos áram, víz, csatorna, fűtés) tételeit is, melyek felosztásra kerülnek és a végfelhasználó számára továbbszámlázásra kerülnek. A rezsiköltségek meghatározásánál a pályázati kiírásban megadott összegekből és egyéb saját kalkulációnkból indultunk ki. 2025-től évi 5%-os emelkedéssel számoltunk minden üzleti évben.
- **Igénybevett szolgáltatások:** legfontosabb tétele az ingatlan bérleti díja. 2024-re havi 1070 Eft-al terveztünk. 2025-től ennél a tételnél is évi 5%-os emelkedéssel kalkuláltunk.
- **Egyéb szolgáltatások:** ez a tétel tartalmazza a bankköltségeket
- **Személyi jellegű ráfordításokkal** nem kalkuláltunk, mert az üzemeltetésben munkaviszonyban lévő alkalmazottakkal nem terveztünk.
- **Beruházási költségek:** a beruházási igényeket külön kalkuláltuk minden egyes tervezett funkcióra, amit az épületben megvalósítani kívánunk. Ezen kívül kalkuláltunk egyszeri általános felújítással és a 2025-ös évtől, minden üzleti évben úgynevezett állagmegóvó beruházási összeggel is. A beruházási költségek elszámolását 5 évre, éves 20%-os értékcsökkenéssel kalkuláltuk.
- **Egyéb ráfordításokat** nem terveztünk.

**A bevételek tervezése:**

- Ahogy a költségeknél úgy a bevételek esetében is minden egyes funkcióra külön kalkuláltunk. Itt a bérleti díjak árbevételét mutattuk ki.
- Az egyéb bevételek a továbbterhelt tervezett rezsiköltségek összegét mutatják.



- A tulajdonosi finanszírozás sorban a beruházásokhoz szükséges, tulajdonos által rendelkezésre bocsátani tervezett összeg szerepel.

Az üzleti terv táblázatának utolsó szakasza a számviteli beszámolók kategóriái alapján összeállított releváns tételeket tartalmazza egyszerűsített formában.



### 3.4. Rendezvény / eseményterv

**Werk dokumentáció** a kultúrHUBkialakításáról a social felületeken

**Szakmai (fotó/film/zenei szalon beszélgetések**, melyek rögzítés után elérhetőek a helyszín social csatornáin, két havonta egy-egy, de minden esetben olyan résztvevőkkel, akik példaértékű teljesítményeket értek el a maguk területén. Az események regisztrációhoz kötöttek.

**Lemez megjelenési bemutatók /merchdrop események**, amelyeken a helyszín átalakul az adott előadó/művész arculatára

**Fotókiállítások**, főleg olyan alkotóktól, akiknek nem a fotográfia a szakterületük, így egyizgalmas és személyes oldala mutatkozhat meg az egyes személyeken

**Sajtótájékoztatók** befogadása

**Vita események**, amikben ténylegesen ütköztetünk olyan álláspontokat amelyek ritkán tudnak egy platformra kerülni

**Workshopok** (fotó/labor/zene/design)

**Live pop upstreet art események**, amelyekre egy-egy témára dolgozik egy adott alkotó

**BoilerRoom szerű DJ livestream a fotóstúdióból**, ami vasárnaponként köszönt az ébredezőket. (PIBrunchAnalog Balatonnal Dj set) presztízsértékű esemény legyen az előadóknak

**Pop-upgasztro események**, amelyekben együtt készítenek ételeket ismert művészek, neves séfekkel. ( Costes, ENSO )

**“Mutasd mid van” támogatói program feltörekvő alkotóknak**  
(fotó/film/zene/intermedia)

Negyedévente egy-egy pitch nap, amelybe az adott alkotó 10-15 perc alatt bemutatja a projektjét, majd a szakmai zsűri kihirdet három projektet, amelynek a megvalósulását a KultúrHUB támogat.



### **3.5. Nyitva tartás**

**A kultúrkávézó és a kiállítótér nyitva tartása**

**Hétfő – Csütörtök      8 – 23 óráig**

**Péntek – Szombaton   8- 24 óráig**

**Vasárnap                10 – 20 óráig**

**Rendezvények esetén ettől eltérően is működhet.**

**A Co-workingés a Videóstúdió rész a bérlők számára kiadott kóddal a külön megközelíthetőség miatt ettől eltérő időben is üzemelhet.**



### **3.6. Működés megkezdésének időpontja**

Az ingatlan bérbevétele után az engedélyezési és tervezési folyamatok, és bizonyos kialakítási kivitelezési idők alatt alatta kultúr-HUB bevezetését PopUP eseményekkel indítana, ezzel is promotálva és bevezetve a kialakuló közösségi teret.

Az első szakaszban (kb 2024 április hó)

**Kávézó és Kiállítótér**

**a Co-Workingirodák**

Második szakaszban (kb 2024 június hó)

**A fotóstúdió, és a Fotó labor**

A harmadik szakaszban (kb 2024 szeptember hó)

**Audio stúdiók.**

**Videó / podcast, vágó és Fényelő stúdiók**





**Mellékletek:**

*[Handwritten signature]*



**XII.1/1 melléklet.**

**ADATLAP**

**Pályázó megnevezése:** Urban Innovations Zártkörűen Működő Részvénytársaság.

**Adószám:** 26777834-2-41

**Székhely:** 1133. Budapest, Kárpát utca 22. 2. em. 8. ajtó

**Cégbírósi bejegyzés száma:** Cg.01-10-140384

**Képviselő neve:** Pálffy András László

**Képviselő tisztsége:** vezérigazgató (vezető tisztségviselő)

**Képviselő telefonszáma:** +36209235363

**Képviselő e-mail címe:** [palfyandraslaszlo@gmail.com](mailto:palfyandraslaszlo@gmail.com)

Budapest, 2023. november 19.



Pálffy András László

Urban Innovations Zrt.

vezérigazgató

## ALÁÍRÁSI CÍMPÉLDÁNY

Alulírott **Pálffy András László** (születési név: Pálffy András László, született: Budapest, 1976. január 24. napján, anyja születési neve: Hanvai Katalin Erzsébet) 1133 Budapest, Kárpát utca 22. 2. emelet 8. szám alatti lakos, Magyarország állampolgára, mint a **Cg.01-10-140384** cégjegyzékszámú **Urban Innovations Zártkörűen Működő Részvénytársaság** (1133 Budapest, Kárpát utca 22. 2. emelet 8.) (a továbbiakban: Cég) képviselőre jogosult vezérigazgatója (vezető tisztségviselője) a Céget akként jegyzem, hogy a Cég géppel vagy kézzel előírt, előnyomott, nyomtatott vagy előbélyegzett nevéhez a nevemet a Cég nevében önállóan a hiteles aláírási címpéldánynak megfelelően, az alábbiak szerint írom:



Dr. Szalontai Magdolna Rozália

közjegyző

Budapest II., 4.sz.

1027 Budapest, Csalogány utca 7. I/1.



1535 Budapest, Pf. 932.  
+36 (1) 225 3307, +36 (1) 225 3308  
szalontai@mokk.hu

KRID: 342479118 (MOKKIT)

Ügyszám: 11075/Z/610/2023.

### Tanúsítvány

Tanúsítom **Pálffy András László** ügyfél (születési neve: Pálffy András László, született: Budapest, 1976. január 24., anyja születési neve: Hanvai Katalin Erzsébet) 1133 Budapest, Kárpát utca 22. 2. emelet 8. szám alatti lakos, Magyarország állampolgára – aki személyazonosságát az előttem felmutatott 596022KE számú személyazonosító igazolvány típusú igazolvánnyal, lakcímét pedig az 506050LP számú lakcímet igazoló hatósági igazolvánnyal igazolta – ezen a fenti „Aláírási Címpéldány” megnevezésű okiraton szereplő aláírásának a valóságát.

Az ügyfél kijelentette, hogy olvasni tud, az okirat szövege szerinti nyelvet érti, az okirat tartalmát ismeri.

Előzetesen tájékoztattam a személyazonosság ellenőrzésével érintett személyt a közjegyzőkről szóló 1991. évi XLI. törvény (a továbbiakban: Kjt.) 122. §-ának (2) bekezdése szerinti személyazonosság-ellenőrzés céljáról, módjáról és tartalmáról, a közjegyzői közreműködés megtagadásának kötelezettségéről és a Kjt. 122. §-ának (8) bekezdésében megjelölt bejelentési kötelezettségéről, valamint az ellenőrzés során megismert adatok kezeléséről.

Kelt Budapest, 2023. (kettőezer-huszonharmadik) év november hónap 20. (huszadik) napján.



dr. Szilvassy Emőke  
közjegyzőhelyettes



**XIII.3/1.melléklet**

**NYILATKOZAT**

Alulírott Pálffy András László, mint az Urban Innovations Zrt. vezérigazgatója nyilatkozom, hogy az

Urban Innovations Zrt. a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdés 1. b) pont szerinti átlátható szervezetnek minősül.

Budapest, 2023. november 19.

Pálffy András László

Urban Innovations Zrt.

vezérigazgató



**XIII.3/2 melléklet**

**NYILATKOZAT**

Alulírott Pálffy András László, mint az Urban Innovations Zrt. vezérigazgatója nyilatkozom, hogy az

Urban Innovations Zrt. a jelen pályázati felhívás feltételeit tudomásul veszi, azt magára nézve kötelező erejűnek ismeri el, és az abban foglalt feltételeknek nyertessége esetén maradéktalanul eleget tesz.

Budapest, 2023. november 19.

A handwritten signature in dark ink, appearing to read "Pálffy András László", is written over a horizontal dotted line.

Pálffy András László

Urban Innovations Zrt.

vezérigazgató



**XIII.3/3 melléklet**

**NYILATKOZAT**

Alulírott Pálffy András László, mint az Urban Innovations Zrt. vezérigazgatója nyilatkozom, hogy az

Urban Innovations Zrt. csőd-, vagy felszámolási eljárás, végelszámolás, önkormányzati adósságrendezési eljárás alatt nem áll.

Budapest, 2023. november 19.

A large, stylized handwritten signature in dark ink, which appears to read 'Pálffy András László'.

Pálffy András László

Urban Innovations Zrt.

vezérigazgató



**XIII.3/4 melléklet**

## **NYILATKOZAT**

Alulírott Pálffy András László, mint az Urban Innovations Zrt. vezérigazgatója nyilatkozom, hogy az

Urban Innovations Zrt-nek 60 (hatvan) napnál régebben lejárt esedékességű adó, vagy adók módjára behajtandó köztartozása, a társadalombiztosítási alap javára teljesítendő tartozása, valamint az Önkormányzattal szemben 3 (három) hónapnál régebben lejárt tartozása nincs.

Budapest, 2023. november 19.

Pálffy András László

Urban Innovations Zrt.

vezérigazgató



**XIII.3/5 melléklet**

**NYILATKOZAT**

Alulírott Pálffy András László, mint az Urban Innovations Zrt. vezérigazgatója nyilatkozom, hogy az

Urban Innovations Zrt gazdasági vagy szakmai tevékenységével kapcsolatban jogerős bírósági ítéletben megállapított bűncselekményt nem követett el.

Budapest, 2023. november 19.

Pálffy András László

Urban Innovations Zrt.

vezérigazgató





**XIII.3/6 melléklet**

**NYILATKOZAT**

Alulírott Pálffy András László, mint az Urban Innovations Zrt. vezérigazgatója nyilatkozom, hogy az

Urban Innovations Zrt nyertessége esetén az esetlegesen szükséges szakhatósági engedélyek beszerzését vállalja, illetve azokat az Önkormányzat számára bemutatja,

Budapest, 2023. november 19.

Pálffy András László

Urban Innovations Zrt.

vezérigazgató



**XIII.3/7 melléklet**

**NYILATKOZAT**

**Alulírott Pálffy András László, mint az Urban Innovations Zrt. vezérigazgatója nyilatkozom, hogy az**

**Urban Innovations Zrt, nyertessége esetén legalább a szerződéskötéskor érvényes nettó bérleti díj egy évi mértékének megfelelő felelősségbiztosítást köt tevékenységére, vagy a meglévő biztosítását erre a tevékenységre is kiterjeszti, valamint az ingatlanra, azokat a szerződés hatálya alatt azt fenntartja,**

**Budapest, 2023. november 19.**

A large, stylized handwritten signature in dark ink, appearing to read "Pálffy András László".

**Pálffy András László**

**Urban Innovations Zrt.  
vezérigazgató**



**XIII.3/8 melléklet**

**NYILATKOZAT**

Alulírott Pálffy András László, mint az Urban Innovations Zrt. vezérigazgatója nyilatkozom, hogy az

Urban Innovations Zrt, tudomásul veszi, hogy a tevékenység folytatásához szükséges berendezések, felszerelések biztosítása pályázó feladata.

Budapest, 2023. november 19.

A large, stylized handwritten signature in dark ink, appearing to read 'Pálffy András László', is written over a horizontal dotted line.

**Pálffy András László**  
**Urban Innovations Zrt.**  
**vezérigazgató**



**XIII.3/9 melléklet**

**NYILATKOZAT**

**Alulírott Pálffy András László, mint az Urban Innovations Zrt. vezérigazgatója nyilatkozom, hogy az**

**Urban Innovations Zrt, tudomásul veszi, hogy a szerződés bármilyen okból történő megszűnése vagy megszüntetése esetén csak az állagsérelem nélkül elvihető berendezésekre és felszerelésekre tarthat igényt.**

**Budapest, 2023. november 19.**

**Pálffy András László**

**Urban Innovations Zrt.**

**vezérigazgató**



**XIII.3/10 melléklet**

**NYILATKOZAT**

**Alulírott Pálffy András László, mint az Urban Innovations Zrt. vezérigazgatója nyilatkozom, hogy az**

**Urban Innovations Zrt, pályázati ajánlatát az eredményhirdetéstől számított 60 (hatvan) napig fenntartja.**

**Budapest, 2023. november 19.**

A large, stylized handwritten signature in dark ink, appearing to read 'Pálffy András László', is written over a horizontal dotted line.

**Pálffy András László**

**Urban Innovations Zrt.**

**vezérigazgató**



**XIII.3/11 melléklet**

## **NYILATKOZAT**

Alulírott Pálffy András László, mint az Urban Innovations Zrt. vezérigazgatója nyilatkozom, hogy az

Urban Innovations Zrt, mint esetlegesen nyertes pályázó tudomásul veszi, hogy az ingatlan ingatlan-nyilvántartási megnevezése „iroda” és örökségvédelem alatt áll, ezért a pályázati kiírásban szereplő vegyes funkcióra (üzlethelyiség és iroda) tekintettel, az ingatlan egy részére a rendeltetésmód változtatás lefolytatása érdekében, az örökségvédelmi hatósághoz kell fordulnia, melyet követően csak az örökségvédelmi határozat birtokában kezdheti meg a működését.

Budapest, 2023. november 19.

A large, stylized handwritten signature in blue ink, appearing to read "Pálffy András László".

Pálffy András László

Urban Innovations Zrt.

vezérigazgató



**XIII.3/12 melléklet**

**NYILATKOZAT**

Alulírott Pálffy András László, mint az Urban Innovations Zrt. vezérigazgatója nyilatkozom, hogy az

Urban Innovations Zrt, elfogadja, hogy az ingatlanra készített, bérleti díjat meghatározó értékbecslés a pályázati kiírásban meghatározott vegyes funkció alapján került meghatározásra.

Budapest, 2023. november 19.

A large, stylized handwritten signature in dark ink, appearing to read 'Pálffy András László'.

Pálffy András László

Urban Innovations Zrt.

vezérigazgató



**XIII.3/13 melléklet**

**NYILATKOZAT**

Alulírott Pálffy András László, mint az Urban Innovations Zrt. vezérigazgatója nyilatkozom, hogy az

Urban Innovations Zrt, elfogadja, hogy amennyiben a vegyes funkció tekintetében a kialakítandó üzlethelyiség rendeltetési mód m2-ben meghatározott mérete a 110 m2-t meghaladja, az maga után vonja a forgalmi értébecslés felülvizsgálatát, a bérleti díj emelését a minimum bérleti díjat meghatározó értébecslés adatai alapján. Ha az ajánlat a minimum bérleti díjat meghaladó összegű, a megajánlott bérleti díj emelése az ajánlatban meghatározott, az egyes rendeltetési mód m2-ben meghatározott méretei tekintetében megajánlott bérleti díj figyelembevételével a m2-ben meghatározott rendeltetések területének változása alapján kerül meghatározásra, valamint, hogy az ajánlattevőnek a megajánlott bérleti díjat annak összegén belül meg kell osztania az iroda rendeltetési mód céljára használni kívánt m2-re és az üzlet rendeltetési mód m2-re használni kívánt területre ajánlott bérleti díjra, úgy, hogy sem a megajánlott bérleti díj, sem annak az egyes rendeltetési egységekre történt megosztása a minimum bérleti díjnál nem lehet kevesebb.

Budapest, 2023. november 19.

Pálffy András László

Urban Innovations Zrt.

vezérigazgató





**Tevékenység: A Pályázó bemutatása a szakmai alkalmasság alátámasztására**

*Közösen, Szabadon.* 2012-ben ezzel a mottóval nyitotta meg kapuit a KAPTÁR.

A KAPTÁR egy dinamikus közösségi iroda és rendezvénytér, amely a szabadúszóknak és digitális nomádoknak nyújt ideális munkakörnyezetet Budapest szívében.

A kezdeti szabadúszói és egyéni vállalkozói lét egyik sarokköve az iroda és stabil lokáció hiánya. Gyakran nyilvános könyvtárakban, kávézókban és az ügyfelek lakásain folytatott megbeszélések jellemzik ezt az időszakot. Azok a vállalkozók akik minőségüket a munkáikon kívül, a fizikai megjelenésükön keresztül is közvetíteni szerették volna a partnereink felé, a magas ingatlan és bérleti árak miatt üvegplafonba ütköztek. 2012-őt megelőzően nem létezett Magyarországon és Budapesten olyan költséghatékony mégis minőségi szolgáltatás amely az iroda hiányából adódó problémákra nyújtott volna megbízható megoldást.

Az alapítók, Kalmár Elvira, Pekár Dóra és Levendel Áron, szervezetfejlesztéssel és üzletfejlesztéssel foglalkozó szakemberek, másfél év inkubáció után egyesítették erőiket és szenvedélyüket; így indult a KAPTÁR.

2012 tavaszára készült el és vált elérhetővé a közösség számára KAPTÁR. Budapest szívében, öt percre a Szent István Bazilikától, a Deák Ferenc tértől és az Operától. Ezzel kézzelfogható alternatívát mutatva a kor divatos virtuális közösségének: újra valós környezetben születhettek emberi találkozások.

Az alapvető cél, egy olyan hely megteremtése volt, ahol az emberek hatékonyan dolgozhatnak, inspirációra lelhetnek, és egy valódi közösség részévé válhatnak, miközben mindenki a saját, elkülönülő projektjén dolgozik.

Az elementáris szolgáltatásokon túl, mint nyomtató, szkennel, projektor és gyors wifi, a KAPTÁR egyedi atmoszférát és életérzést kínál a betérők számára. Itt nem csak dolgozni lehet, de kapcsolódni, találkozni más szabadúszókkal és vállalkozókkal, részt venni tematikus eseményeken, és létrehozni egy saját közösséget.

A KAPTÁR központi elve, hogy mindenki részese lehessen a közösségnek, és a közösség tagjai együtt formálják az iroda működését. Ez az egyedülálló megközelítés teszi lehetővé, hogy az otthoni munka és a kávézók hangulatának tökéletes keresztezését nyújtsa, ahol mindenki megtalálja a számára ideális munka és pihenés egyensúlyát.

A KAPTÁR nemcsak egy munkahely, hanem egy életérzés és közösség is. Az itt dolgozók nem csak ügyfelek, hanem barátok is. A rendszeres rendezvények, tematikus estek, és véletlenszerű kávézások segítik a kapcsolatok kialakítását és erősítését. A KAPTÁR valóban azoknak szól, akik nem csak dolgozni szeretnének, hanem inspiráló környezetben és élénk közösség részesei is akarnak lenni.



A közösségi iroda az igényeknek megfelelően rugalmasan és folyamatosan alakítja, bővíti szolgáltatásait. Igaz ez a coworking megoldásokra, tárgyalókra és rendezvényterre, de elérhető az ügyfelek számára székhelyszolgáltatás vagy a terekben akár privát iroda is. Az évek során a KAPTÁR számos szakmai rendezvényt és workshopot szervezett, hozzájárulva a közösség tudásának és tapasztalatainak gyarapodásához.

Az elmúlt évek során a KAPTÁR számos pozitív visszajelzést kapott. Egy évvel a nyitást követően 2013-ban, elnyerte Az ÉV Coworking Irodája díját. 2014 folyamán a BBC és a Forbes magazin lapjain is megjelent a KAPTÁR. **2016-ban az amerikai Forbes magazin a világ 5. legjobb coworking irodájaként említi a KAPTÁRt.**

A KAPTÁR a szabadságot és függetlenséget értéknek tartó vállalkozók számára egy korszerű és emberi munkateret biztosít, és továbbra is azon dolgoznak, hogy a közösségük egyre erősebb és követendő példa legyen.

A KAPTÁR 2012-es alapítását követően, 2016-ben bővült először. A bővítés az eredeti helyet egy plusz emelettel toldotta meg, így megduplázódott az alapterület. 2017-ben újabb térrel bővül a KAPTÁR: az eredeti irodával szemben alakítottak ki egy rendezvényteret amellyel együtt már több, mint 500 négyzetméteren üzemeltek. 2023 végén pedig egy újabb 100nm-es teret csatolnak az irodához.

A 2022-es év számokban:

- 230 új tag
- 485 eladott bérlet
- 1375 napi- és félnapi jegy
- 35%-kal több új székhelyes
- 3373 óra tárgyalóhasználat
- KAPTÁR közösség 35 országból és 120 városból
- 166 közösségi esemény

2023-ban a KAPTÁR várható bevétele 40%-kal bővül, a covid előtti, 2019-es év duplája lesz.

A KAPTÁRt üzemeltető KAPTÁR irodák Kft. a KAPTÁR coworking Kft. tulajdona, mely Levendel Áron alapító kizárólagos tulajdona, mindkét céget ő vezeti. A KAPTÁR irodák Kft.-ben egy jelképes, 10%-os tulajdonnal rendelkezik az ingatlan tulajdonosa, Flavio Aita úr is, aki nem vesz részt az üzletmenetben.

A KAPTÁRt jelenleg 6 fővel működtetjük, számos beszállítóval. Az operációt Bakonyi Péter, a cégvezetést Levendel Áron látja el.

## Ingtatlan felújítási koncepció



Az irodaház felújítási koncepció célja a modernizálás, melynek fókuszja a funkcionalitás, hatékonyság és a munkakörnyezet javítása. Ezen felül, környezetbarát megoldások integrálásával az energiahatékonyság és a fenntarthatóság elősegítése.

A felújítás kiterjed az általános és belső területekre. Az energiahatékonysági szempontokat figyelembe véve a nyílászárók cseréje kiemelt feladat, mely jelentős mértékben hozzájárul az energiatakarékossághoz. A három emeleten az irodák és közösségi területek kialakítása, a belső tér átalakításának része. Az irodák modernizálása a rugalmasság és a kollaboráció javítása érdekében történik. A belső terek úgy kerülnek újragondolásra, hogy minél több természetes fényt hassa át őket.

A környezetbarát megoldások szerves részét képezik, a hulladékszelektálás és az újrahasznosítás ösztönzése a közösségi terekben. A zöld terek létrehozása, a beltéri növények és természetes elemek beépítése azon túl, hogy hozzájárulnak a stressz csökkentéséhez, kellemesebbé teszik a munkaterületeket is.

Az épület a földszinttől a második emeletig terjedően kínál különböző funkcionális tereket és szolgáltatásokat. A földszinten barátságos bejárat és recepció fogadja az érkező vendégeket, mindemellett az itt kialakított közösségi tér és kávézó ideális találkozási pont. Hátrább kisebb tárgyalók és zárt telefonáló helyek nyújtanak lehetőséget a csoportos megbeszélésekre vagy privát hívásokra.

A nagyobb összejövetelekre szolgáló konferenciaterem és a konyha, ebédlő kényelmet és közösséget biztosít a munkatársak számára. A relaxációs terület párnákkal és fotelokkal ideális pihenőhely a munka mellett, míg a higiénias terek a szükséges tárolók és mellékhelyiségekkel vannak ellátva.

Az első emeleten elhelyezett zártabb, egyéni szobák ideálisak a privát megbeszélésekhez vagy meetingekhez. A második emeleten nyílt irodaterületek, irodai konyha és közösségi területek, adnak lehetőséget a rugalmas munkavégzésre és kollaborációra. A higiénias terek pedig itt is a kényelmet és az igényeknek megfelelő mellékhelyiségeket szolgálják.

Ezek az elképzelések a modern irodaházak általános irányelveit követik, de a specifikus igényekhez és az ingatlan méretéhez igazítva vannak. Az egész tervezet célja, hogy a munkahelyi környezetet inspirálóvá és hatékonyabbá tegye az ott dolgozók számára.

Az irodaház tervezése során számos funkcionális megfontolás került figyelembe vételre. A fenntarthatóság kiemelten fontos, így olyan környezetbarát megoldások alkalmazása, mint a víz- és energlafogyasztás csökkentése, és hatékony hulladékkezelési módszerek alkalmazása elsőbbséget élveznek.

Az ergonómia és a wellness elvei is vezérfonalként szolgáltak, hiszen az emberek kényelme és egészsége alapvető fontosságú a munkavégzés során. Ennek érdekében a bútorok minősége és elhelyezése során az ergonómia kiemelt szerepet kap, kiváló minőségű szellőzést és természetes fényt biztosítva ezzel az irodaház minden részében.

A handwritten signature in dark ink, consisting of a large, stylized 'L' followed by a series of loops and a horizontal stroke.

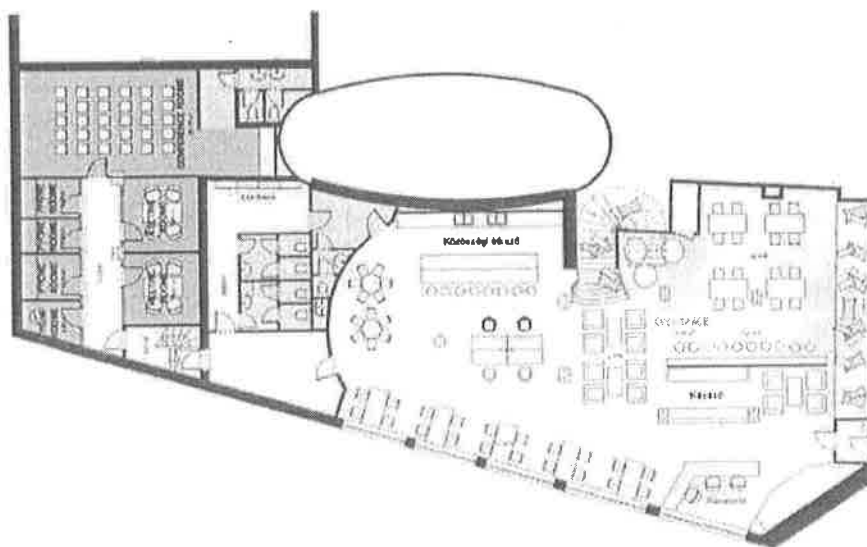


Rugalmas elrendezéseket és multifunkciós tereket kerülnének kialakításra, alkalmazkodva a változó munkavégzési igényekhez és a különböző csoport méretekhez. Ez lehetővé teszi, hogy az iroda rugalmasan változzon és a legoptimálisabb munkakörnyezetet biztosítsa.

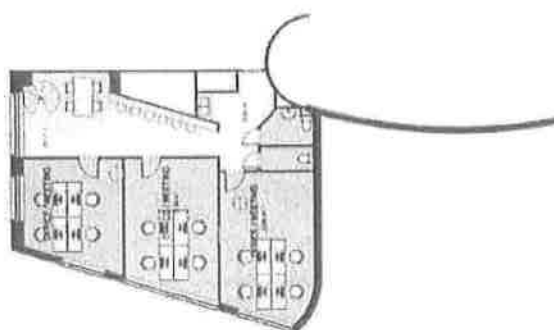
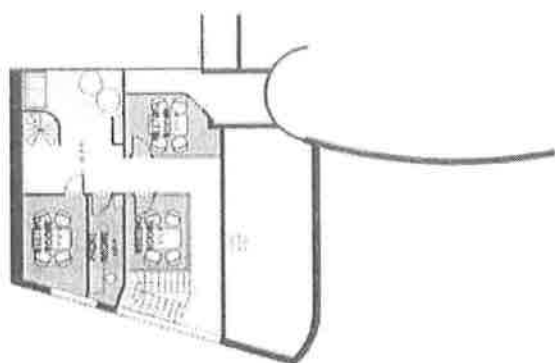
A technológiai fejlesztések szintén elsőrendűek. Modern IT infrastruktúrák, gyors internetkapcsolat és digitális megoldások kerülnének bevezetésre az irodai hatékonyság és a munkafolyamatok optimalizálása érdekében.

Az irodaház felújítási koncepciója és a funkcionális térhasználati terv olyan megoldásokat ötvöz, amelyek egyensúlyt teremtenek a modern munkakörnyezet igényei és az alkalmazkodóképesség között. A cél az, hogy az újraélesztett ingatlan ne csak esztétikailag és technológiailag fejlett legyen, hanem egy olyan teret kínáljon, amely inspirálja és támogatja a munkavállalókat a hatékony és összehangolt munkavégzésben.

**A projekt teljes költségigénye hozzávetőlegesen 120-150 millió forint. Ennek mintegy kétharmadát érték növelő fejlesztések teszik ki. Ide tartoznak a nyílászárók cseréje, a szigetelés modernizálása, állagmegóvási munkák, gépészet, elektromos rendszer modernizálása. Az önkormányzat részt vállal ezekben a költségekben. A maradék egyharmad rész a bérleti igények és berendezések finanszírozására szolgál, melyet a KAPTÁR saját forrásból fedezne.**



KAPTÁR 



*Handwritten signature*

## Üzleti terv - Megvalósítási terv



Az ingatlan felújítása és tervezett funkciói a KAPTÁR szellemiségét tükrözik. A tervezett közösségi tér Buda szívében kényelmes és modern irodai környezetet kínál, ahol a rugalmasság és az inspiráció ötvöződik. Az ingatlan a coworking közösség és kisvállalkozások otthona lesz, de számos lehetőséget kínál tárgyalásokhoz, rendezvényekhez és workshopokhoz is. Az ingatlan tervezett funkcióinak támogatásához alapvető a természetes fény kiemelése, a környezetbarát megoldások használata és a munkavégzést támogató ergonómia. A tervezett irodaház rugalmas elrendezéseket, modern technológiát és multifunkcionális tereket biztosít, amelyek az alkalmazkodóképességet és a munkavállalók hatékony munkáját segítik.

Amennyiben a KAPTÁR elnyeri a pályázatban szereplő ingatlan bérleti lehetőségét, megváltozik a jelenlegi szervezeti ábrája. A helyszíni bővülés mellett a működtető csapat is növekedne, új csapattagokat vonna be. Régi és új csapattagok vegyesen lennének a pályázatban szereplő ingatlan használatáról szóló döntéshozói testületében. A testület vezetését, irányítását Levendel Áron alapító látná el.

Az új hellyel a KAPTÁR elsődleges célja, hogy különleges programoknak és közösségi rendezvényeknek biztosítson helyszínt, amelyek nyitottak a külső résztvevők számára is. Ezek a programok kiváló lehetőséget kínálhatnak majd az önfejlesztésre, a vállalkozásvezetési és technológiai témákban való elmélyülésre, miközben inspiráló környezetet teremtenek a résztvevők számára. A cél olyan rendezvények szervezése, amelyek nem csupán a közösség tagjai számára vonzóak, hanem vonzzák és elérhetővé teszik azokat a külső résztvevők számára is.

Az újonnan kialakított KAPTÁR iroda a hét minden napján, 0-24-es nyitvatartási idővel rendelkezne.

A KAPTÁR a pályázatban szereplő ingatlanban a működés megkezdését a pályázat eredményhirdetését követő 8 hónapon belülre datálja.

Az üzleti tervben szereplő adatok 5 évre lettek számítva. EUR-HUF 390 áron. Kezdeti € 130 000 befektetéssel.

A handwritten signature in dark ink, consisting of a series of fluid, connected loops and strokes, positioned in the bottom right corner of the page.

	2022	2023.11.20	Y1	Y2	Y3	Y4	Y5
<b>Total Income</b>	1,083,140 EUR	19,540 EUR	237,331 EUR	272,180 EUR	308,137 EUR	352,883 EUR	388,182 EUR
Total Commission	348,718 EUR	7,229 EUR	97,347 EUR	110,337 EUR	125,287 EUR	137,598 EUR	148,435 EUR
Private Office total	235,231 EUR	3,840 EUR	24,063 EUR	35,446 EUR	47,850 EUR	47,733 EUR	38,929 EUR
Marketing team total	363,724 EUR	4,226 EUR	64,706 EUR	66,040 EUR	78,244 EUR	88,971 EUR	84,876 EUR
Postal Address Service	268,644 EUR	2,990 EUR	34,669 EUR	43,299 EUR	45,488 EUR	54,381 EUR	71,142 EUR
Other Income	448,022 EUR	5,885 EUR	71,544 EUR	71,153 EUR	24,232 EUR	26,761 EUR	78,511 EUR
<b>Total Costs</b>	3,293,833 EUR	16,498 EUR	363,933 EUR	223,886 EUR	241,295 EUR	297,832 EUR	233,059 EUR
Rental fees	230,284 EUR	3,423 EUR	34,874 EUR	43,317 EUR	46,315 EUR	44,281 EUR	81,935 EUR
Total Direct Costs	160,829 EUR	2,442 EUR	21,340 EUR	15,120 EUR	38,242 EUR	41,948 EUR	43,831 EUR
Fix costs total	281,572 EUR	8,205 EUR	40,463 EUR	338,308 EUR	156,872 EUR	124,125 EUR	192,470 EUR
Sales and Marketing Costs	127,319 EUR	1,769 EUR	21,838 EUR	22,983 EUR	20,828 EUR	22,378 EUR	19,128 EUR
Other Expenses	154,254 EUR	646 EUR	17,765 EUR	12,945 EUR	13,852 EUR	15,965 EUR	12,556 EUR
<b>TOTAL TURNOVER</b>	1,083,140 EUR	19,540 EUR	237,331 EUR	272,180 EUR	308,137 EUR	352,883 EUR	388,182 EUR
Profit before taxes	1,243,842 EUR	16,998 EUR	204,653 EUR	228,956 EUR	241,455 EUR	257,831 EUR	234,916 EUR
Profit	501,228 EUR	2,394 EUR	78,208 EUR	74,714 EUR	78,282 EUR	144,190 EUR	163,817 EUR
Return on Equity							
Investment							
Present value	208,337 EUR		25,617 EUR	18,417 EUR	44,892 EUR	86,531 EUR	80,527 EUR
Investment	1,000,000 EUR						
<b>ROI</b>							

"Optimista" Üzleti modell - 2023.11.20

	2022	2023.11.20	Y1	Y2	Y3	Y4	Y5
<b>Total Income</b>	1,210,818 EUR	13,747 EUR	164,889 EUR	197,983 EUR	237,866 EUR	290,361 EUR	319,284 EUR
Total Commission	623,937 EUR	9,913 EUR	72,248 EUR	87,347 EUR	103,837 EUR	126,864 EUR	135,508 EUR
Private Office total	232,278 EUR	2,457 EUR	21,868 EUR	38,540 EUR	44,695 EUR	44,110 EUR	63,741 EUR
Marketing team total	46,343 EUR	124 EUR	2,512 EUR	10,848 EUR	19,044 EUR	18,074 EUR	17,244 EUR
Postal Address Service	772,843 EUR	7,000 EUR	34,000 EUR	43,700 EUR	61,846 EUR	67,382 EUR	74,521 EUR
Other Income	126,643 EUR	1,225 EUR	14,669 EUR	22,685 EUR	21,552 EUR	20,279 EUR	17,802 EUR
<b>Total Costs</b>	1,412,163 EUR	16,984 EUR	353,963 EUR	223,886 EUR	241,295 EUR	297,832 EUR	233,059 EUR
Rental fees	230,284 EUR	3,423 EUR	34,874 EUR	43,317 EUR	46,315 EUR	44,281 EUR	81,935 EUR
Total Direct Costs	311,450 EUR	2,442 EUR	21,340 EUR	15,120 EUR	38,242 EUR	41,948 EUR	43,831 EUR
Fix costs total	641,817 EUR	8,205 EUR	40,463 EUR	338,308 EUR	156,872 EUR	124,125 EUR	192,470 EUR
Sales and Marketing Costs	127,215 EUR	1,769 EUR	21,838 EUR	22,983 EUR	20,828 EUR	22,378 EUR	19,128 EUR
Other Expenses	769,224 EUR	646 EUR	17,765 EUR	12,945 EUR	13,852 EUR	15,965 EUR	12,556 EUR
<b>TOTAL TURNOVER</b>	1,210,818 EUR	13,747 EUR	164,889 EUR	197,983 EUR	237,866 EUR	290,361 EUR	319,284 EUR
Profit before taxes	1,412,163 EUR	16,984 EUR	304,923 EUR	223,886 EUR	241,455 EUR	257,831 EUR	234,916 EUR
Profit	-552,481 EUR	-1,370 EUR	-78,041 EUR	-21,545 EUR	-1,715 EUR	37,453 EUR	61,207 EUR
Return on Equity							
Investment							
Present value	-38,332 EUR						
Investment	1,000,000 EUR						
<b>ROI</b>							

"Pesszimista" Üzleti modell - 2023.11.20



Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat  
Polgármester

Telefon: 346-5551  
Fax: 346-5431

4. sz. melléklet

**Urban Innovations Zrt.**

1133 Budapest, Kárpát utca 22. 2. em 8.

Iktatószám: XV/142- /2023

**Pálffy András László vezérigazgató**  
részére

Tárgy: Hiánypótlási felhívás

Tisztelt Vezérigazgató Úr!

A Budapest II. kerület belterület 13384/0/A/1 helyrajzi számú, iroda megnevezésű, természetben a 1024 Budapest, Margit krt. 15-17. fsz. 3. szám alatt található ingatlan, a Dugattyús-ház funkcióhoz kötött, 5+5 éves határozott időtartamra szóló bérbe adására meghirdetett nyilvános pályázatra az Urban Innovations Zrt. által 2023. november 20-án benyújtott pályázatukat az értékelő bizottság megvizsgálta.

Benyújtott pályázatuk a pályázati felhívásban (a továbbiakban: Felhívás) előírt formai és tartalmi előírásoknak több ponton nem felel meg, illetve pályázatuk tartalmi elbírálásához az értékelő bizottság álláspontja szerint további kérdések tisztázása szükséges, ezért kérem, **az alábbi hiánypótlási kérdésekre adott válaszaival pályázatát kiegészíteni szíveskedjék:**

1.	Pótolja a Felhívás VII. 1.4., valamint VII. 3.2. pontjai szerinti irányítási modelleket / szervezeti ábrákat.
2.	Ingatlan felújítási koncepció: <ul style="list-style-type: none"><li>- Csatoljon néhány belső látványtervet, amiből megismerhető a felhasználni tervezett anyagok minősége és a tér tervezett belső hangulata.</li><li>- Adjon néhány sorban leíró jellegű műszaki leírást a belső designról.</li><li>- A pályázatban beadott vázlattevéből kiderül, hogy milyen funkció melyik helyiségbe kerül, azonban többnyire nincs berendezve, így kevésbé érzékelhető a várható kapacitás, kérjük, vázlatyszerűen pótolja.</li><li>- A kávézó háttérkiszolgálása nincs részletezve, ami lényeges, mert a műemlék belső, "áramló" terének megtartása is fontos, ezért kérjük térjen ki a várható berendezésre.</li><li>- Jelölje, melyik meglévő és melyik új/tervezett fal.</li></ul>
3.	Nyilatkozzon, hogy tervez-e változtatást a külső homlokzaton.
4.	Részletezze, hogy a felújítási munkálatokat milyen ütemezésben kívánják megvalósítani.
5.	Nyilatkozzon, hogy a tervezett, zajjal járó funkciókat (pl. zenei stúdió, zenés események) milyen óvintézkedésekkel, hangszigetelési megoldásokkal, zaj- és rezgésvédelmi beavatkozásokkal tervezik telepíteni és működtetni annak érdekében, hogy azok a legcsekélyebb mértékben sem befolyásolják a társasház lakóinak nyugalma.
5.	A Mecset utcai kapu használatát a társasházi közgyűlés szabályozza. Nyilatkozzon, kik által, hány fő által terveznék használni, arra tekintettel, hogy az a társasház lakóinak nyugalma nem zavarhatja, különösen az esti, éjszakai órákban.
6.	Használatot érintő kérdések: <ul style="list-style-type: none"><li>- Hogyan biztosítják azt, hogy tevékenységeik egyike se zavarja a lakókat?</li><li>- Az ingatlanban különböző tereiben összesen hány fő tartózkodhat egyidejűleg (átlagosan, illetve a legnagyobb forgalmú napon, lehetőleg órára leosztva)?</li></ul>



Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat 1024 Budapest, Mechwart liget 1.  
Postacím: 1277 Budapest, Pf. 21.  
KRID: 731126931 [www.masodikkerulet.hu](http://www.masodikkerulet.hu)





- Az egyes terek használatának van-e időbeli korlátozása?
- Hogyan tervezik a hulladékkezelést, hány kukára lesz szükségük, azokat hol tervezik tárolni?
- Áruszállítás milyen rendszerességgel, hogyan, honnan történne?
- Alagsori helyiségek szellőzését hogyan oldják meg? (A jelenlegi szellőztetőrendszer zajos, amelyre érkezett már lakói panasz.)
- Milyen típusú, felszereltségű konyha, konyhák lennének? Ezek szagelszívását hogyan tervezik megoldani?
- Milyen kínálattal tervezik üzemeltetni a kávézót?
- Milyen telepengedélyhez kötött / üzletköteles termékek forgalmazását folytatnák?
- Terveik szerint mely terekben, milyen gyakorisággal, mekkora résztvevői létszámmal, hány órai kezdéssel, milyen időtartamban, hangosítással vagy anélkül szerveznének eseményeket, programokat, közösségi rendezvényeket?
- Kerékpártárolásra készülnek valamilyen megoldással?
- Dohányzóknak lesz-e elkülönített rész kialakítva vagy az utcán dohányozhatnak?

Kérem, a hiánypótlást a Felhívás IX.4. pontja szerinti határidőben, jelen hiánypótlási felhívás kézhezvételétől számított 5 (öt) munkanapon belül, a Budapest II. kerületi Polgármesteri Hivatal Központi Ügyfélszolgálatán (1024 Budapest, Margit utca 2-4.) ügyfélszolgálati időben, a Felhívás VIII.1. pontja szerinti formai követelmények figyelembe vételével szíveskedjenek benyújtani. Az e-mailen kiküldött hiánypótlási felhívás megnyitásáról, olvasásáról válasz e-mailt kérünk, a határidő számítása a megnyitást követő napon indul.

Budapest, 2023. november 30.

Tisztelettel,

Orsi Gergely  
polgármester

5. sz. melléklet

2023 DEC 07



BP0200022603

**Urban Innovations Zrt.**

Dugattyús ház  
Hiánypótlás

**Dugattyús Audió Vizuális KultúrHUB**

Budapest, 2023. december 6.

17



**Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat**

1024. Budapest, Mechwart liget 1.

**Örsi Gergely polgármester**

részére

**Tisztelt Polgármester Úr!**

XV/142- /2023 iktatószámú hiánypótlási felhívásukra az alábbiakkal kívánjuk benyújtott pályázatunkat kiegészíteni.

A kiegészítések sorszámozása felhívásuk számozásával egyezően történik.

Reményeink szerint a hiánypótlásra való felhívásukban feltett kérdéseikre maradéktalanul és megnyugtatóan sikerül válaszolnunk!

Budapest, 2023. december 6.

Tisztelettel:

A handwritten signature in dark ink, appearing to read 'Pálffy András László'.

Pálffy András László

vezérigazgató

Urban Innovations Zrt

Tartalomjegyzék

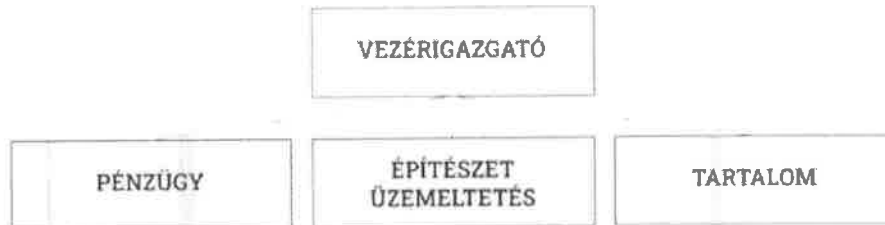


1. Irányítási modellek, szervezeti ábrák .....	3
VII.14. Urban Innovations irányítási modl szervezeti ábra: .....	3
VII.32. Dugattyúsház project Urban Innovations irányítási modell szervezeti ábra .....	4
Műszaki leírás belsődesign, a terek hangulata és anyaghasználata: .....	4
Belső látványtervek és leírásuk: .....	5
Bauhaus kultúr kávézó és Kiállítótér /Fotóstúdió : .....	5
Kultúr kávézó és bár, kiállítótér és fotóstúdió belső hangulatának leírása .....	7
Co-Working közösségi Iroda és Video stúdiók: .....	8
A Co-Working közösségi iroda és a Vlog és video-stúdióbelső hangulatának leírása .....	8
Alaprajzok: .....	9
3. Nyilatkozat külső homlokzat változtatásáról.....	11
4. Felújítási munkálatok ütemezésének részletezése.....	11
5. Nyilatkozat a Mecset utcai kapuról és a tervezett zajjal járó funkciókról.....	13
6. Használatot érintő kérdések .....	14



## 1. Irányítási modellek, szervezeti ábrák

### VII.14. Urban Innovations irányítási modl szervezeti ábra:





## VII.32. Dugattyúház project Urban Innovations irányítási modell szervezeti ábra



### 2. Ingatlan felújítási koncepció

#### Műszaki leírás belsődesign, a terek hangulata és anyaghasználata:

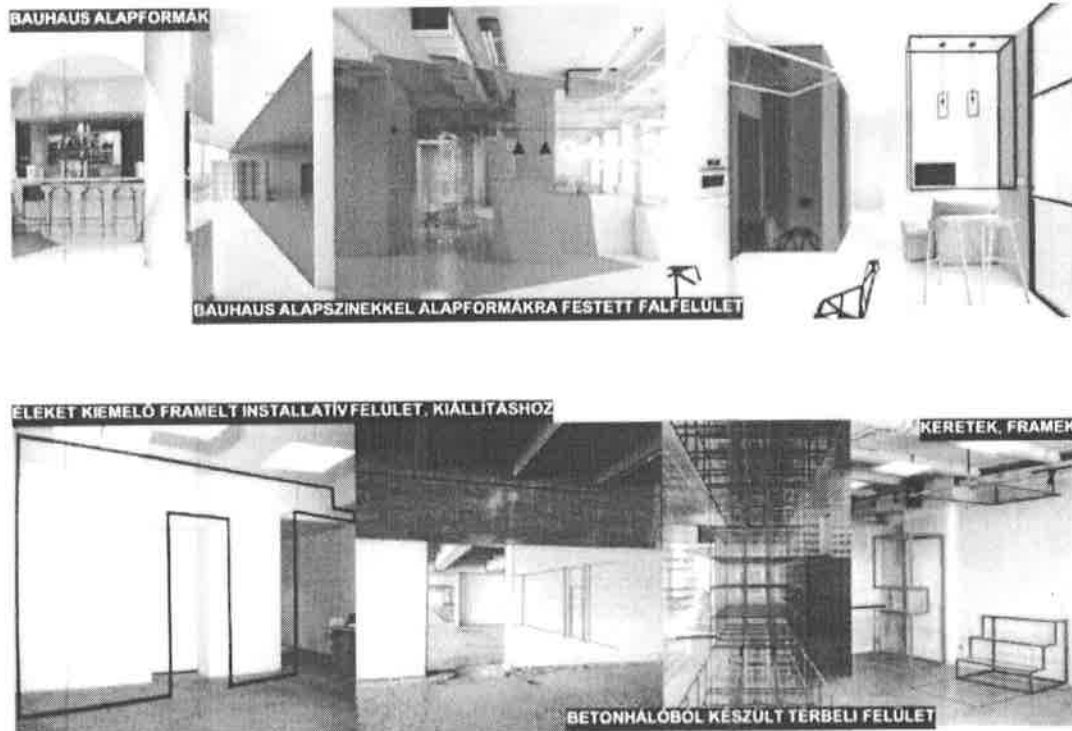
A belsőépítészeti kialakításnál figyelembe vesszük az épület Bauhaus stílusát, azt anyaghasználatában is követjük, de annak elemeit a mai kor eszközeivel idézzük meg. A meglévő alaprajzot és helyiségeit a kívánt funkciók elhelyezésekor csak a szükséges mértékig alakítjuk át. A cél egy olyan laza, fiatalos belső tér kialakítása, amely van annyira alternatív, és egyszerű, hogy ki tudja szolgálni a Kreatív Hub funkcióit, és amelyben nem direkt módon, de felismerhetőek a házhoz kapcsolódó stílusjegyek.

A belsőépítészeti leíráshoz a Hiánypótlási kiírás szerint kidolgozottabb berendezett alaprajzok, és a belső tér hangulatát megjelenítő látvány / anyaghasználat moodboardok készültek. A leírás részletei ezeken az újonnan készült tervlapokon jelennek meg.



Belső látványtervek és leírásuk:

Bauhaus kultúr kávézó és Kiállítótér /Fotóstúdió :



Urban Innovations Zrt.  
Közvetítői és Projektmenedzseri Kft.

Bauhaus kultúr kávézó és Kiállítótér látvány, anyaghasználat moodboard  
Dugattyús ház bérbevetési pályázat  
Pince és földszint látvány, anyaghasználat

m2



Urban Innovations Zrt.

Bauhaus kultúr kávézó és Kiállítótér látvány / anyaghasználat moodboard  
Dugattyús ház berbeveteli pályázat

m2



Urban Innovations Zrt. Fotóstúdió és kiállítási felületként használható, körsínen futó, függesztett térelválasztó  
Dugattyús ház bérbevetési pályázat

2

*Handwritten signature*





## Kultúr kávézó és bár, kiállítótér és fotóstúdió belső hangulatának leírása

A Margit körüti bejáraton belépve a bejáráson azt láttuk, hogy a belső tér félbe van választva egy még az előző bérő a, Díjbeszedő Holding, megrendelésére felépített gipszkarton kulissza-fallal, ez a rajzon is jelölt módon bontásra kerül.

Kibontása után a fotó stúdió műtermét a kávézó terétől, a tér közepén lévő felülvilágítóra rimelő, körívesen a mennyezetre függesztett, és rögzített sinen vezetett, térrelválasztó függönnyel határoljuk ki. Ez azon túl, hogy légiesebb mint egy épített falszerkezet, mobilitása miatt szükség esetén el is húzható, így kávézó teljes tere teljesen egybe tud kapcsolódni a fotóstúdió terével, például a kiállítások vagy egy rendezvény alkalmával. A függöny felületét kiállítási is felületként képzeljük el. Az elbontott kulisszafal fal helyére, és a kávézó tereibe több helyre, a Bauhaus alapszíneire, kékre, sárgára, és pirosra festett, térrelválasztó – csak az éleket megjelenítő keret/frame– kerül vissza, amelyre az aktuális kiállítási anyag installálható, ezek a keretek mobilak és a kiállítás tematikájához rugalmasan alakíthatóak, moduláris rendszerük miatt.

A kávézó bútorzata is erre hasonló keretezett rendszerű, színes, keverve használva a stílushoz illő használt mobiliákkal. A bárpult mögötti konyhai háttérhelyiségek hátul világított üvegtégla homlokzatú dobozokká formálódnak, azért hogy ne szilárd dobozokká álljanak össze, hanem áttört anyagú világító testekké. Természetesen belül, a konyhai előírásoknak megfelelő mosható felületet kapnak.

A bárpult mögött található egy raktár, egy az egyszerű étel-szortimentben felsorolt szendvicsek tárolására alkalmas melegítőkonyha, és egy mosogatóhelyiség, a terv koncepcionális szakaszban van, konyhatechnológiai egyeztetés után még a kivitelezési szakasz előtt a hatóságokkal egyeztetni fogjuk, esetleges kéréseiket figyelembe vesszük. A bejárás során a szellőzőrendszert nem állt módunkban részletesen megnézni, ezt ha állapota vagy kapacitása miatt szükséges gépész szaktervezővel megterveztetjük és a jogszabályoknak megfelelően üzemkész állapotra hozzuk. A melegítőkonyha nem főzőkonyha, beszállított csomagolt ételek tárolására alkalmas, ennek megfelelő mértékű szellőzési igénye van csak. A beszállított ételek készen csomagolva érkeznek a nyitvatartási időn kívül, naponta, a Kávézó Margit körüti bejáratát használva keresztül kerülnek beszállításra. A kávézó vendég vizes helyiségeinek a meglévő vizesblokkot használjuk, a fotóstúdió mögött. A vizesblokk felújításra, és a vendégek számára jól láthatóan kitáblázásra kerül.

A bárpult felett a mennyezethez közel betonháló-struktúrát építünk, melyre növényeket függesztünk, szintűgy növényekkel díszítjük a kávézóoszlopait és vendégterét a rajzon jelölt helyeken. A falakon és a mennyezeten néhány kiemelt helyen a Bauhaus geometriai alapformáit festjük fel, melyekkel nem igazodunk a tér éleihez, hanem a moodboardon látható módon az éleken átfutva a fal és mennyezet, illetve padló felületeken átfordulva festjük fel.

A Romer Flóris utcai homlokzat mentén végig haladva a néhány lépcsőfokkal lejjebb lévő pinceszinten, a házban lakóktól legtávolabbi szinten hozzuk létre az Audio stúdiót, melyet, egy akusztikailag professzionálisan méretezett és kialakított, a ház épületszerkezetétől teljesen elválasztott, „ház a házban” rendszerű - akusztikailag méretezett, hangot csillapító falszerkezettel veszünk körbe. A feljárszó stúdiórészben ahol hangszeres játék rögzítése folyik ezen belül még egy teljesen zárt és akusztikai fallal körbevett, néma szobában fog történni terveink szerint. Ezek a csillapító doboz szerkezetek szakértő mérnökök segítségével, méretezve készülnek, és kivitelezésük közben bemérésre kerülnek, hogy megfeleljenek a jogszabályban előírt követelményeknek, és ne zavarják a társasház lakóinak nyugalma.

### Co-Working közösségi Iroda és Video stúdiók:



Urban Innovations Zrt. Co-Working közösségi iroda és Video stúdiók, látvány / anyaghasználat moodboard m34  
Dugattyus ház berbeveteli pályázat Földszint és 1. emelet látvány anyaghasználat

### A Co-Working közösségi iroda és a Vlog és video-stúdióbelső hangulatának leírása

A lépcsőn felfelé haladva a középső, 3. számú alaprajzon jelölt, szinten kerülnek berendezésre a videó, podcast és Vlog stúdiók egy közös egyterű irodából nyílóan, illetve itt kapna helyet egy bérelhető fényelő és vágóhelyiség, illetve a csigalépcsőn egy szinttel feljebb haladva (4. számú alaprajzon megjelenítve) lenne kialakítva a Co-Working iroda rész ahol a két meglévő irodahelyiséget egymáshoz nyitva egy nagy légterű irodahelyiség van tervezve a bérelhető munkaállomásokhoz, illetve a meglévő másik helyiség a funkcióhoz tartozóan órák időtartamra is bérelhető Co-working tárgyalóként lenne kialakítva









### 3. Nyilatkozat külső homlokzat változtatásáról

Nem tervezünk változtatást a homlokzaton. Amennyiben cégér kihelyezésére sor fog kerülni, településképi engedély kérelmet fogunk beadni.

### 4. Felújítási munkálatok ütemezésének részletezése

A szerződés kötés után az üzlethelyiség tervezése és engedélyezése megkezdődne a szükséges szakági tervezők bevonásával.

Az esetlegesen nagyobb zajjal járó tevékenységeket (bontási munkák) előre jelezzük a lakóközösség felé. A kivitelezési időszakot a lehetőségeinkhez mérten a lehető leghatékonyabban és legrövidebb időszak alatt kívánjuk elvégezni.

Az engedélyek megléte után az általános felújítás kivitelezésének üteme indulna. Ennek keretein belül:

- falfelületek szükséges felújítása és festése
- padlófelületek szükséges felújítása
- vízesblokkok szükséges mértékű és dizájnhoz illeszkedő kialakítása és felújítása.
- elektromos rendszerek szükséges mértékű korszerűsítése és felújítása

Nyílászárók cseréjét egyelőre nem tervezzük.

A bérleti díjba esetlegesen beszámítható állagmegőrző és értéknövelő beruházások összegét a bérleti szerződés megkötésekor egyidejűleg tudjuk részletezni és kezelni.

A felújítási munkálatok tervezett szakaszai:

Az építkezés szakaszolásának célja, hogy minél előbb el tudjuk kezdeni az üzemszerű működést. Az egyes szakaszok munkafolyamatainak során szükség szerint vizuális elhatárolásokat fogunk alkalmazni az esetlegesen zavaró építési munkaterületek elhatárolására.

#### Az első szakaszban (kb 2024 április hó)

Az alsó szinten lévő, Margit körútra nyíló Bauhaus Kávézó és Bár illetve a hozzá kapcsolódó Kortárs kiállítóter kivitelezése:

- A kávézó és fotóstúdió közötti gipszkarton kulisszafal elbontása
- Konyhatechnológia és szükség esetén szellőzés kialakítása
- A kávézó üzemeltetéséhez szükséges háttér és konyhát kiszolgáló helyiségek kialakítása
- A dizájnhoz illeszkedő üvegtéglával burkolt felületek kialakítása



- Bárpult és kapcsolódó részek építése, kialakítása
- Installációs frame-ek és felületek kialakítása
- Bútorozás

Co-Working irodák kialakítása is készülne

- Közbenső, utólag épített gipszkarton válaszfal bontása
- Fal és padlófelületek szükségszerű felújítása
- Vizes helységek szükségszerű kialakítása
- Vasbetonhálóból épített, modern térelválasztó rendszer kialakítása
- Bútorozás



#### Második szakaszban (kb 2024 június hó)

A fotóstúdió, és a Fotó labor kialakítása történne, és a fotós részhez tartozó technikai felszerelés installálása

- fotólabor lehatároló gipszkarton falainak építése
- fotólabor elválasztó sínen futó függöny kialakítása és szerelése
- technikai eszközök beüzemelése
- elektromos részrendszer és világítótestek

#### A harmadik szakaszban (kb 2024 szeptember hó)

Földszinten az Audio stúdiók hangszigetelésének kialakítása és a feljátszó helyiségek megépítése történne.

- az akusztikai szakértő által tervezett hangcsillapító rendszerek építése
- szükséges elektromos részhálózat kialakítása a meglévő hálózatot alapul véve
- vizes helység szükségszerű kialakítása
- várakozóhelység kialakítása, bútorozása
- hangtechnikai rendszerek installálása

A középső szinten lévő Videó / podcast, vágó és Fényelő stúdiók kialakítása

- Vizes helységek szükségszerű kialakítása
- Fal és padlófelületek szükségszerű felújítása
- szükséges elektromos részhálózat kiépítése
- Bútorozás, technikai rendszerek installálása

### **5. Nyilatkozat a Mecset utcai kapuról és a tervezett zajjal járó funkciókról**

A Mecset utcai bejáratot elsősorban a nappali időszakban, személyzeti bejáratként, illetve a co-working (II.szint) iroda állandó bérlői fogják használni.

Az ingatlan használatával kapcsolatosan számunkra kiemelten fontos a lakók nyugalmanak és kényelmének tiszteletben tartása.

A tervezett kulturális hub célja a közösségépítés és kulturális élet gazdagítása, azonban tudatában vagyunk annak, hogy az esetenként akár napi több száz fős vendégforgalommal járó eseményeink esetén zavaró hatások előfordulhatnak.



Az üzemeltetés során elköteleztük magunkat a tekintetben, hogy minden tőlünk telhetőt megtegyünk a kulturált együttélés és a harmonikus együttműködés érdekében.

Ki fogunk alakítani egy speciális eseménykezelési tervet, melynek része a rendezvények időtartamának korlátozása, zajcsökkentő akusztikai megoldások alkalmazása, valamint a környező terület felügyelete a vendégek zavartalan be- és kijutásának biztosítása érdekében.

Továbbá, folyamatosan nyitottak leszünk a párbeszédre és a konstruktív visszajelzésekre a lakókkal. Működésünk során mindig figyelembe fogjuk venni az önkormányzat által meghatározott szabályozásokat és jogszabályokat, valamint rugalmasan alkalmazkodunk az esetlegesen felmerülő kihívásokhoz a zökkenőmentes együttműködés érdekében.

Mindent meg fogunk tenni azért, hogy a kulturális hub működése ne okozzon túlzottan zavaró hatást a környező lakóközösségre nézve.

## **6. Használatot érintő kérdések**

6.1. Tevékenységeink tervezett végzése közben, kiemelten fontos számunkra, hogy azzal ne zavarjuk a lakókat. Ennek biztosításáról az előző pontban nyilatkoztunk részletesebben.

6.2. A kávézó és bár nyitvatartási idejében, egy időben 100 főnél több vendégre nem kell számítani.

6.3. Terveink szerint az egyes terek időbeli korlátozása az alábbiak szerint fog alakulni:

- kávézó&bár 08-00;
- fotóstúdió 00-24;
- audió stúdió 08-22;
- videó stúdió 00-24;
- co-working 08-24





#### 6.4. Hulladékkezelés

A társasház hulladéktárolójának kapacitását nem ismerjük, mert még nem volt módunk egyeztetésre. Az általunk máshol üzemeltetett egységek hulladékkezelését szelektíven végezzük. A leendő tevékenységből adódóan nem lesz extrém mennyiségű hulladékképződés. De természetesen a társasháztól elkülönítve saját kukákban tárolnánk a hulladékot, szelektíven.

Abban az esetben ha a társasház kukatároló kapacitása ezt lehetővé teszi, akkor annak használatát preferálnánk, de ha nem, akkor ki fogunk alakítani az általunk használt üzlethelyiségen belül erre alkalmas részt.

6.5. Az áruszállítás a Margit krt-i bejáraton keresztül fog történni 7:30 és 12 óra közötti időszakban.

#### 6.6 Alagsori helyiségek szellőztetésének megoldása

A alagsori helyiségek bejárása során a szellőzőrendszert nem állt módunkban részletesen megnézni, ezt ha állapota vagy kapacitása miatt szükséges gépész szaktervezővel megterveztetjük és a jogszabályoknak megfelelően üzemkész állapotra hozzuk.

#### 6.7 Konyhák típusa, száma, felszereltsége

Konyhák száma 1 db melegítőkonyha a kávézóhoz. A felső két irodákat és stúdiókat tartalmazó szinten 1-1 darab kisméretű teakonyhapult kerül kialakításra. A kávézóhoz rendelt, vendégeket kiszolgáló konyhaüzem kategóriája melegítőkonyha, ahol beszállított készételek tárolását és melegítését végzik.

Ez a konyhatípusok közül a legegyszerűbb de ennek ellenére a konyhaüzem berendezését és jogszabályoknak való megfeleltetését konyhatechnológiai szaktervező fogja végezni. A szaktervezők bevonására a bérbevétel után lesz módunk

Ezek szellőztetése:

- Teakonyhák: háztartási, szénbetétes, kivezetés nélküli szagelszívókkal tervezünk.
- -Az üzemi konyha szellőztetésének kialakítása szintén a szaktervezők feladata lesz a bérbevétel követően, összhangban a jogszabályi és társasházi kívánalmakkal.



6.8. Magas minőségű kávék, teák, pékáruk, szendvicsek, alkoholos italok lesznek a kávézó kínálatában.

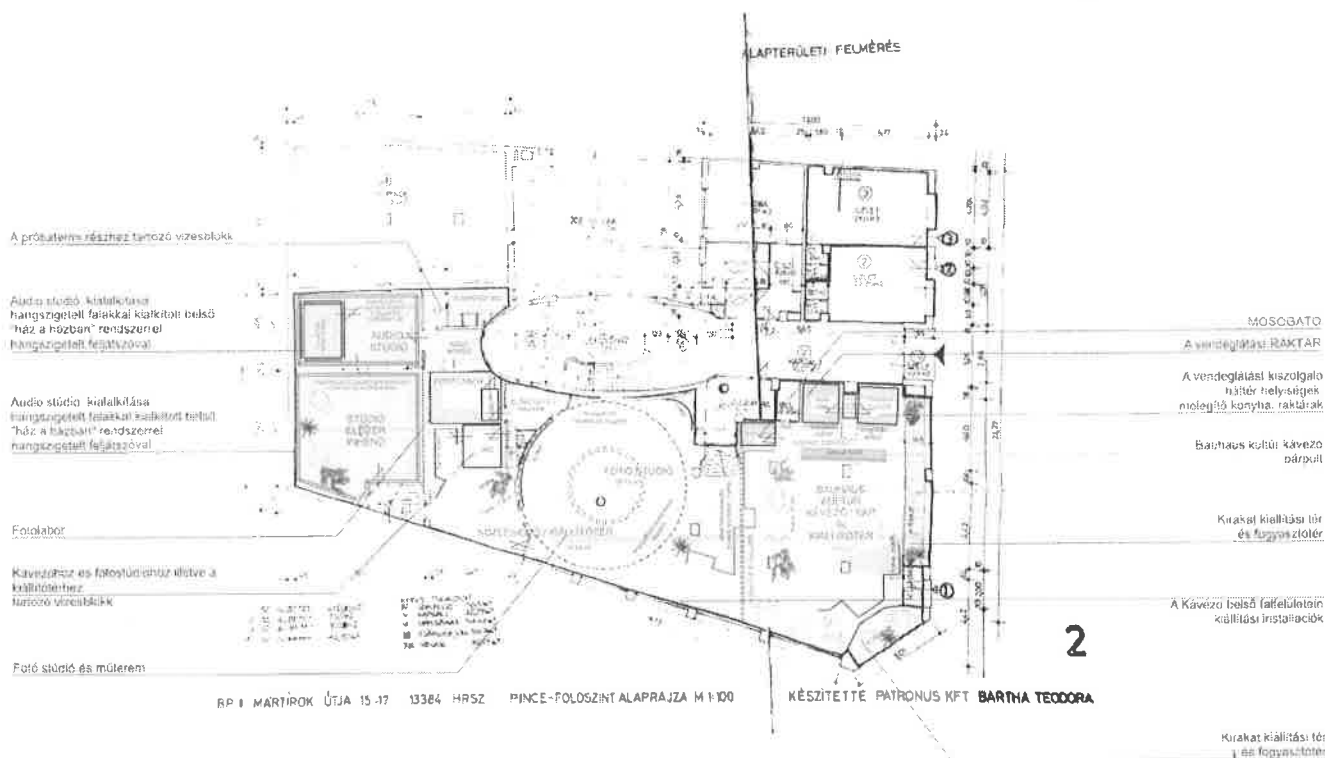
6.9. A forgalmazni tervezett telepengedélyhez kötött/üzletköteles termék

- 1.1 Meleg hideg étel
- 1.2 Kávéital, alkoholmentes- szeszes ital
- 1.3 Csomagolt kávé, dobozos, illetve palackozott alkoholmentes- és szeszes ital
- 1.9 Édességárú,
- 4. Ruházat
- 11. Audiovizuális termék (zenei- és video felvétel, CD, DVD stb.);
- 16 Könyv;
- 43. Emlék- és ajándéktárgy

6.10. Hangosítással csak a jogszabályi kereteket betartva lehet legkevésbé zavaró módon alkalmilag fogunk rendezvényeket (pl. kiállítás megnyitó) tartani.

6.11. A Rómer Flóris utcai járdán tervezünk kerékpár tárolási lehetőséget kialakítani

6.12. Dohányzási lehetőséget a jogszabályi előírások miatt az épületen belül nem alakíthatunk ki, ezért dohányzásra csak az épületen kívül lesz lehetőség.



Urban Innovations Zrt.

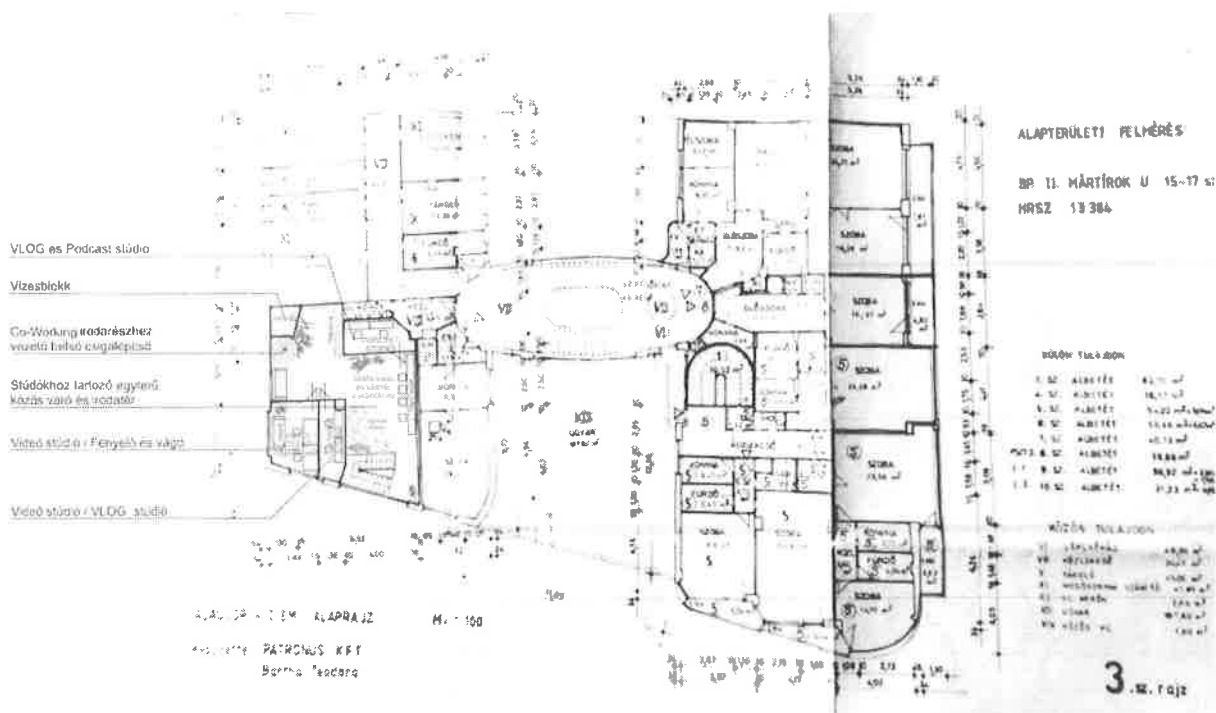
1133 Budapest, Képző utca 22

Bauhaus kultúr kávézó és Kiállítóter, Fotóstúdió és Labor, Audio stúdió

Dugattyus ház bérbevételi pályázat 2023. november 19.

Pince és földszint alaprajza

2

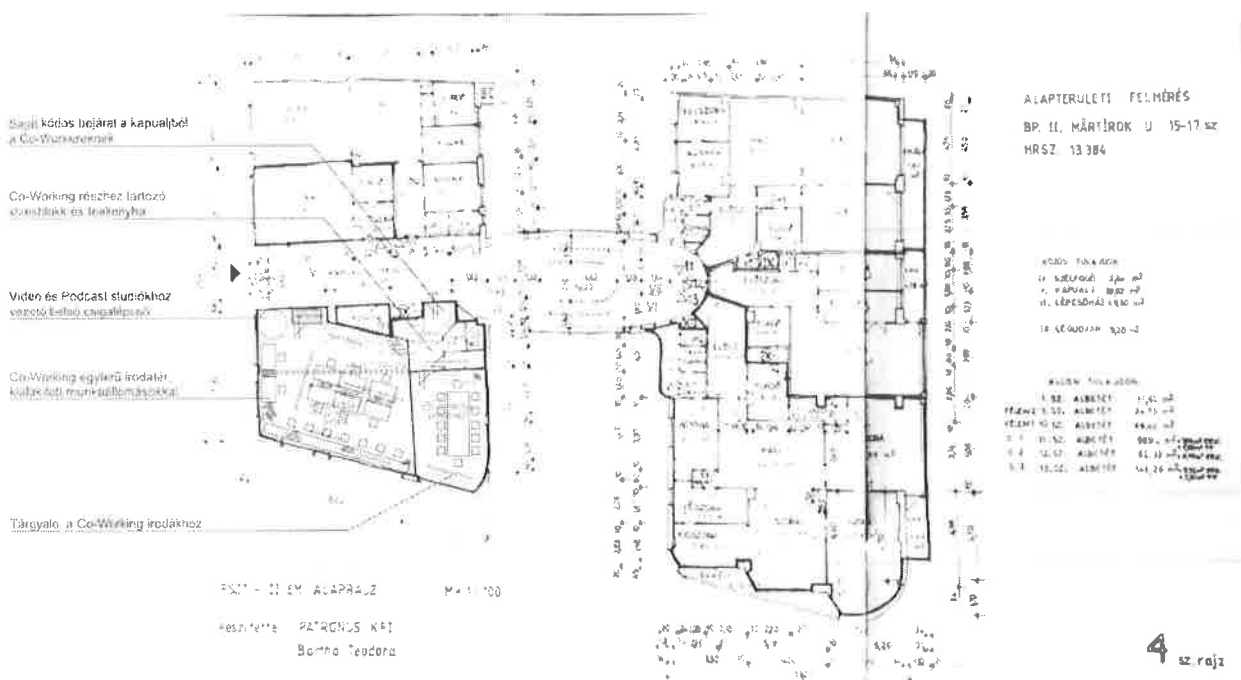


Urban Innovations Zrt.

1133 Budapesti Központi utca 22

Videó vágó és fényező stúdiók, Podcast stúdió, és irodater a stúdiókhöz  
Dugattyus ház bérbevétele pályázat 2023 november 19

Alagsor és I. emelet alaprajza



Urban Innovations Zrt.

1133 Budapest, Kőpáti utca 22

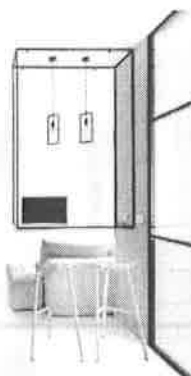
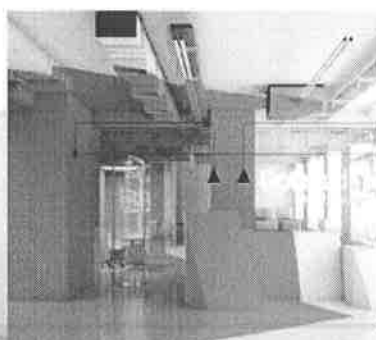
Co-Working közösségi irodatér és Co-Working tárgyaló

Dugattyus ház bérbevételi pályázat 2023. november 19.

Földszint és II. emelet alaprajza

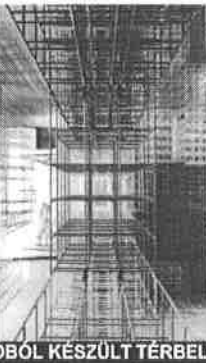
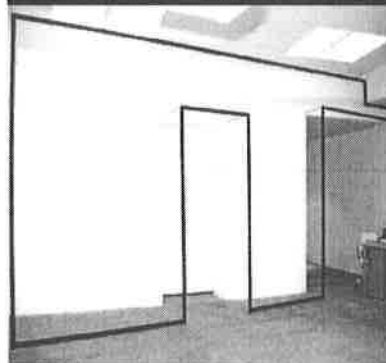
4

BAUHAUS ALAPFORMÁK



BAUHAUS ALAPSZINEKKEL ALAPFORMÁKRA FESTETT FALFELÜLET

ÉLEKET KIEMELŐ FRAMELT INSTALLATÍVFELÜLET, KIÁLLÍTÁSHOZ



KERETEK, FRAMEK

BETONHÁLÓBÓL KÉSZÜLT TÉRBELI FELÜLET



Urban Innovations Zrt.

1133 Budapest, Kárpát u. 22.

Bauhaus kultúr kávézó és Kiállítótér látvány, anyaghasználat moodboard

Dugattyus ház bérbevételi pályázat

2023. november 19.

Pince és földszint látvány, anyaghasználat

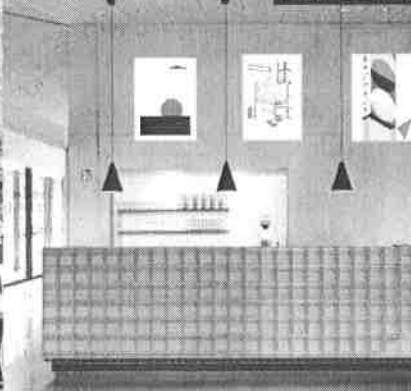
m2

NÖVÉNYTARTÓ FÜGGESZTETT RÁCSOK

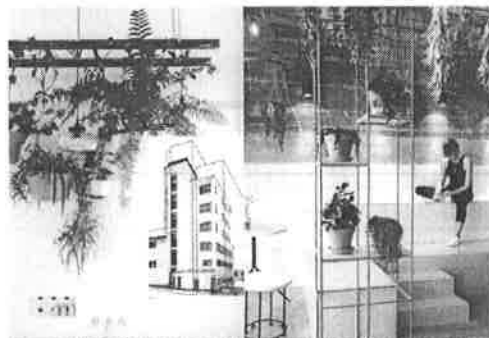
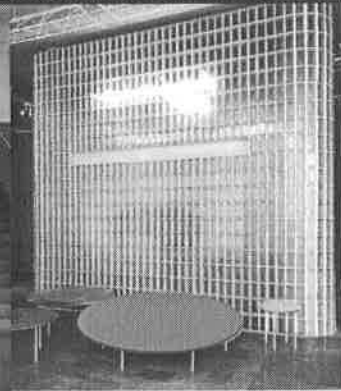


ALAPSZINNEL FRAMELT BÚTOROK

ÜVEGTÉGLA DOBOZOK A KONYHAI HÁTTÉRHELYISEGEKNEK

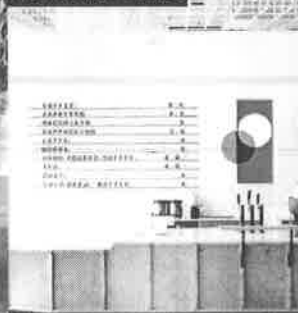


ÜVEGTÉGLA PULTFELÜLET

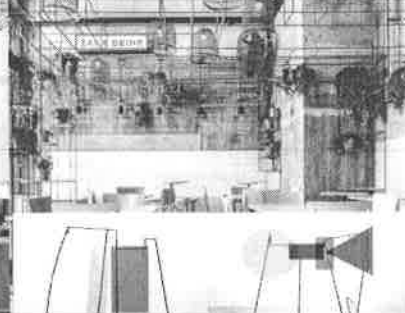


BETONHÁLÓ FRAME NÖVÉNYTARTÓ, TEREIVÁLASZTÓ

PULT ÁRLAP KIÍRÁS



BETONHÁLÓ FRAME NÖVÉNYTARTÓ



Urban Innovations Zrt.

1133 Budapest, Kárpai uca 22

Bauhaus kultúr kávézó és Kiállítótér látvány / anyaghasználat moodboard  
Dugattyus ház bérbevételi pályázat 2023. november 19

Pince és földszint látvány, anyaghasználat

m2

MENNYEZETI MŰTEREM VILÁGÍTÁS



HOLKER A FOTÓZÁSHOZ



FÜGGESZTETT HÁTTEREK



FOTÓ INSTALLÁCIÓ A FÜGGŐNYRE



SINEN MOZGATHATÓ TÉRELVALASZTÓ FÜGGÖNY



A TÉRELVALASZTÓ FÜGGÖNY KIÁLLÍTÓFELÜLETKÉNT HASZNÁLVA



**Urban Innovations Zrt. Fotóstúdió és kiállítási felületként használható, körsinen futó, függesztett térelválasztó**

1133 Budapest, Károli u/csa 22

Dugattyus ház bérbevételi pályázat 2023. november 19.

Pince és földszint látvány, anyaghasználat





Urban Innovations Zrt. Co-Working közösségi iroda és Videó studiók, látvány / anyaghasználat moodboard

1133 Budapesti Kárpát u. 22.

Dugattyus ház bérbevételi pályázat 2023. november 19.

Földszint és II. emelet látvány, anyaghasználat

m34

6. sz. melléklet

## Dugattyús-ház pályázat

### Értékelő bizottsági ülés

#### Jegyzőkönyv

**Időpont:** 2023. december 18., hétfő 13:04-14:25

**Helyszín:** Budapest II. kerületi Polgármesteri Hivatal, 1024 Budapest, Mechwart liget 1. földszint, nagytárgyaló

#### Jelen vannak:

- |                                |  |
|--------------------------------|--|
| 1. Örsi Gergely                | polgármester   |
| 2. Berg Dániel                 | alpolgármester, az MNDDT 1. elnöke                                   |
| 3. Silye Tamás dr.             | igazgató, Jegyzői Igazgatóság  |
| 4. Baksa Zsuzsanna dr.         | osztályvezető, Vagyonhasznosítási és Ingatlan-nyilvántartási Osztály |
| 5. Molnárné Szabados Judit dr. | osztályvezető, Jogi Osztály  |
| 6. Trummer Tamás               | kerületi főépítész, Épített Környezetért Felelős Igazgatóság         |
| 7. Kerényi Gyula               | polgármesteri kabinetvezető  |
| 8. Dévényi Tamás               | építész, az MNDDT alelnöke, szakmai fővédnök                         |
| 9. Osvárt Andrea               | közösségi fővédnök, az MNDDT tagja, kerületi lakó                    |
| 10. Kardkovács Réka            | közös képviselő, Dugattyús-ház                                       |
| 11. Megyeri Gábor              | Bauhaus Egyesület  |
| 12. Győri Franciska            | társasházi lakó  |
| 13. Hajós Katalin              | társasházi lakó  |
| 14. Szabó Viktória             | Margit-negyed projekt referens, jegyzőkönyvvezető                    |
|                                | Vagyonhasznosítási és Ingatlan-nyilvántartási Osztály                |

A felkért értékelő bizottsági tagok közül az ülésen nem vesz részt betegség miatt előre jelzett módon Bakos-Pálkás Judit és Csanády-Szikszay Györgyi.

**Berg Dániel köszönti a résztvevőket, felkéri a jelenlévőket a bemutatkozásra, majd Kerényi Gyulát a pályázat ismertetésére.**

**Kerényi Gy.:** A projekt szakmai vezetője betegsége okán távol maradt a mostani üléstől, írásban megküldte a szavazatát<sup>2</sup>.

Korábban Díjbeszedő irodájaként funkcionált a helyiség, régóta üresen állt. Az elmúlt egy évben eseti jellegű hasznosítása volt. A Képviselőtestület (továbbiakban: KT) jóváhagyta a funkcióhoz kötött pályázatot. Bizonyos tevékenységeket kikötöttünk, pl.

<sup>1</sup> Margit-Negyed Döntés-előkészítő és Tanácsadó Testület (továbbiakban: MNDDT)

<sup>2</sup> Bakos-Pálkás Judit az ülés előtt, írásban megküldött véleményét az 1. számú melléklet tartalmazza

közösségi iroda, közösségi tér és Bauhaus kávézó. Hatan érdeklődtek és tekintették meg, végül két pályázat érkezett be. A Kaptár és az Urban Innovations Zrt. részéről. Elbírálásra alkalmas lehetett volna mindkettő, azonban a Kaptár anyaga hiányos volt, pályázati anyagát formai okokból érvénytelennek nyilvánították, ilyenformán egy érvényes pályázat maradt.

A pályázati anyag az értékelő bizottsági tagok részére kiküldésre került. A társasház - amikor a bontási jegyzőkönyvet megkapták - jelezte, hogy nem támogatják a pályázatot.

Az Urban Innovations Zrt. teljesítette az 5 napos határidőn belüli hiánypótlást. A megküldött hiánypótlással a pályázatuk alkalmas arra, hogy a bizottság javaslatot tegyen a KT felé.

**Berg D.:** Felkéri a társasház képviselőjét álláspontja ismertetésére.

**Kardkovács R.:** A társasház lakói nyilatkozatot fogalmaztak meg, miszerint az önkormányzat tulajdonában lévő 593 nm alapterületű helyiséggel kapcsolatban, hogy a 2022. május 22-i közgyűlés alapján tartják magukat az ott született döntéshez és nem járulnak hozzá, hogy az irodai funkcióját megváltoztassák, valamint a pályázatban foglalt nyitvatartási időhöz, illetve a pályázatban foglalt funkciókhoz. A biztonságos és nyugodt lakhatási jogot sértené. 41 tulajdonosból 32 tulajdonos írta alá a nyilatkozatot. Közgyűlés összehívásra és lefolytatására nem volt elegendő idő.

### **Berg Dániel megnyitja a vitát.**

**Dévényi T.:** Világos a társasházi állásfoglalás és nagyon elszomorító, így nem vagyunk konstruktívak. Kíváncsi voltam, hogy mit javasol a társasház, pl. kibérel-e a területet? Az önkormányzatnak pénze áll az ingatlanban. Az elzárkózás nem egy konszenzusra vezető megoldás, kérdezem, hogy mit javasol a társasház?

**Kardkovács R.:** Azért zárkózunk el, mert az épület lakóépületnek épült. Nem szeretnénk semmilyen zavaró hatást. Ahol 100 fő van egyszerre, ott állandó a morajlás. 100 férőhelyes „kocsmá” és koktélbár is lenne, azonban nyílászáró csere nem lesz. Így nem lehet majd ablakot nyitni nyáron. Teraszt is terveznek, nem tudom hova és hogyan. Alkohol és dohányzás is lenne, tehát a tömeg az ablakok alatt állna. Az utcán sok mocsok halmozódna fel. A társasházat zavarná a konyha is. Nem látszik, hol és hogyan lehetne a szellőztetését megoldani, egyrészt a műemlék védelem miatt.

Továbbá a Mecset utcai bejárat használata is probléma. A bérlők kóddal ki-be járnának, az szerepel a pályázatban. Ne ezt használják, mert nem tömeges járkálásra tervezett ez a bejárat. A lépcsőház tele van műemlék elemmel. Rendszeresen törik be a lift üvegét jelenleg is. Hosszú ideig tart és drága a pótlása. Nincs személyzet, aki kontrollálná, hogy ki jön be a házba. Műemlék védelmi épületről beszélünk.

Az audióstúdió, a próbaterem a lakások felét érintené. A társasházban a víz, szennyvíz és fűtés csövek itt mennek fel, rendszeresen vannak gondok jelenleg is. Nem láttunk

még megfelelő hangszigetelő megoldást lakóépületek esetében például a 7. kerületben.

**Dévényi T.:** Bocsanat, én azt kérdeztem, hogy mi a társasház javaslata?

**Kardkovács R.:** Nincs javaslatunk.

**Örsi G.:** Bevallom, hogy csalódott és elszomorodott vagyok. Amikor létrehoztuk ezt a kísérleti bérbeadást, a pályázati felhívásba bevontuk a letelejtől a társasház képviselőjét is.

Az elsődleges szempontja az önkormányzatnak, hogy az egyik a legikonikusabb épület funkcióját megtaláljuk. A csalódottság beszél belőlem. Az önkormányzat partnerként viszonyult a társasházhoz. A nem járunk hozzá szóhasználatot erősnek érzem, a társasház „hozzájárulása” nem értelmezhető ebben az esetben, hiszen nem szükséges. Azonban az önkormányzatnak nem célja, hogy étterem, diszkó, vagy buli negyed legyen itt. Amikor a Bauhaus kávézót, a közösségi irodát és a podcast stúdiót nem támogatja a társasház, azt visszautasítom, hiszen közösen döntöttünk, ezek a funkciók szerepeltek a közösen kiírt pályázatban. Ha egy társasházban lagnék, én is megijednék, ha a Budapest Park le van írva. Kérem, hogy keressük a konstruktivitást a társasház részéről.

Én el vagyok keseredve, hogy csak két pályázat érkezett be. Jóval többnek kellett volna. A piac és a gazdaság határozza meg, hogy mi tud nyereségesen működni. Kimondtuk, hogy ezt az ingatlant nem szeretnénk értékesíteni, mert akkor nem lenne rá hatásunk. Szeretném kérni, hogy a konszenzust találjuk meg. Nincs lehetőség arra, hogy csak Bauhaus múzeumnak és kávézónak rendezzük be. Közösen döntöttünk arról, hogy hogyan hasznosítjuk. Nézzük meg, hogy mi az, ami működhetne. Mi, mint önkormányzat szabályozzuk a nyitva tartást és az alkoholfogyasztást.

A pályázatban nekem nagyon tetszett, hogy több ütemben kívánják megvalósítani. A kávézó és a közösségi iroda és a podcast stúdió az, amivel szeretnének indulni. Nem tudom, hogy van-e ellenajánlatra lehetőség. Fenntartják-e a pályázatokat úgy, hogy feltétellel. Tisztában kell lenni azzal, hogy kell olyan láb, ami bevételt termel, piaci szereplőről beszélünk.

**Kardkovács R.:** Erre a pályázatra vonatkozik a lakók nyilatkozata. Más részletet az önkormányzattal, ezzel kapcsolatban még nem egyeztettünk.

**Kerényi Gy.:** A pályázatban szerepel, hogy video, podcast stúdiót milyen hangcsillapító rendszerekkel oldanak meg, illetve zajos (zenés) tevékenység alkalmanként, pl. kiállítás megnyitókra lenne. A stáb, a Budapest Park mellett számos más helyet is üzemeltet. A pályázatban szerepel, hogy nem jöves-menés lenne, hanem a Rómer F. bejárat felől csak a stáb, az állandó bérlők közlekednének.

**Trummer T.:** Arra hívnám fel figyelmet, hogy településképi vizsgálatra is szükség lesz, ami garancia a jogszabályoknak való megfelelésre, például tűzvédelmi előírások, OTÉK stb. Konkrét tűzrendészeti szabály mondja ki, hogy hány ember tartózkodhat bent, hány ember menekíthető ki. A hanglabornál nem csak a kimenő, de a bejövő hang is nagyon fontos. Közös az érdek, hogy megfelelően hangszigetelve legyen. Az építési szabályzat ezen a területen engedi az éttermeket, vendéglátó helyeket.

Ezeknek vannak közös határaik és nevezőik a coworking irodával. Ezek munkahelyek lennének, úgy gondolom, hogy ezeket műszakilag meg lehet oldani. Ahogy Polgármester úr is mondta, több lábon kell állni. Valós igény lehet a megközelítés a társasház részéről. Nehéz parkolni a környéken. A részleteket több hatóság fogja vizsgálni (pl. Katasztrófavédelem) nem csak az önkormányzat.

**Kardkovács R.:** Nem szeretnénk, ha kontrollálatlanul bárki bejárhatna. A pályázatban és a hiánypótlásban ellentmondó tények vannak.

**Örsi G.:** Tud olyan döntésre jutni a bizottság, hogy kikötésekkel?

**Silye T.:** A pályázati anyagba egy üzleti modellt nyújtottak be, amit leírtak, nekünk ahhoz tartani kell magunkat.

**Örsi G.:** Meg tudjuk-e nyilatkoztatni a pályázót?

**Kerényi Gy.:** A pályázati felhívás egy alkalommal kiírható hiánypótlást tartalmazott. Úgy gondolom, hogy tisztázó kérdést fel lehet tenni. A pályázat és a hiánypótlás együtt érvényes, a hiánypótlásban foglaltak későbbiek, felülírják, pontosítják a pályázatot.

**Berg D.:** Két neuralgikus pont van: a lakók nyugalma és a másik a lakók biztonsága. Egy profi cég, nem a Budapest Park pályázik és szeretne beköltözni, hanem partnerként jelen van a pályázó cégben. Ha van Magyarországon olyan cég, aki a szigetelést meg tudja oldani, akkor ők azok. A podcast stúdió üzemeltetése a villamosnál kisebb zajjal jár nagy valószínűséggel. A biztonság kapcsán pedig annyit mondanék, hogy a rendőrség szemben van.

**Karkovács R.:** A zenekarok zenélni fognak és az pedig hanggal jár. Nem láttam olyan társasházat, ahol megoldott lenne a hangszigetelés a 7. kerületben

**Örsi G.:** Itt nem fognak zenekarok fellépni. A be ne hallatszódjon kérdés esetében fontos, hogy, az ki se hallatszódjon. A podcast stúdió működése pedig nem jár zajjal. A nyitvatartási idő szabályozása rajtunk, az önkormányzaton múlik.

**Dévényi T.:** Ennek az ingatlanoknak valóban két bejárata van. Van benne egy csigalépcső, ami menekülésre alkalmatlan. A felső kijáratot menekülésre biztosan kell használni. Valószínűleg építésszel részletesen erről nem egyeztettek a pályázat során. Erre a kérdésre egy tűzvédelmi szakmérnök tud pontosan válaszolni. Nem gondolom, hogy ez egy koncerthelyszín kell legyen. Különbséget kell tenni azonban a koncerthelyszín és a stúdióban fellépő zenekarok között. Itt lényeges kérdés, hogy a zaj be sem szűrődhet. Jogos a félelem, mindkét fél részéről és szakmai segítséget lehet tenni mögé. Kérem, hogy ne lehetetlenüljön el a projekt. Ne legyenek üres ingatlanok, kirakatok a körúton.

Ha visszaköltözne egy hivatal, akkor azt tapasztalhatjuk, hogy beázik az egész, a kirakatokban semmi nincs, nincs élet. Kivéve most a karácsonyi időszakban. Ahhoz, hogy változzon, megfelelő megvalósítási biztonsággal, ne legyen direkt elutasítást, mert akkor nem lehet lépni.

**Megyeri G.:** Öt éve alapítottuk meg az egyesületet. Bauhaus kiállítást szerveztünk. Annyival egészíteném ki, hogy eszmei értékről beszélünk, mennyire értékes az épület együttes.

**Kardkovács R.:** Mindenki generálisan beszél a helyiségről. Mi ezzel a pályázattal kapcsolatban készültünk. Több tulajdonos részvételével lenne célszerű a beszélgetést, egyeztetést megtartani.

Tulajdonosi kölcsönből működtetnék, startup vállalkozás, nincs alkalmazottjuk, coworking, podcast stúdió üzemeltetéssel kapcsolatban nincsen tapasztalatuk.

**Berg D.:** Elnézést, de a kocsma szó nem egyeztethető össze a koncepcióval.

**Kerényi Gy.:** Ez egy koncepció pályázat, amit benyújtottak és a részleteket tisztázni szükséges. Törekedni fognak a békés együttélésre. Referenciák felsorolásra kerültek, van tapasztalatuk belvárosi és társasházi környezetben való működésre (pl. Hadik, Szatyor, amik hasonlóan társasházak földszintjén vannak).

**Osvárt A.:** Megértem a társasház félelmeit, én is társasházban lakom. Az SzMSz-ben foglaltakat minden lakónak be kell tartani, ugyanúgy, ahogyan a jelenlegi bérlőknek is. A rendeltetés mód váltáshoz a társasháznak nem kell hozzájárulnia. Csodának tartom, hogy van olyan cég, aki a mai gazdasági helyzetben, aki mind a három tevékenységre alkalmas pályázatot tudott benyújtani. Maximálisan biztosítottnak látom az anyagi feltételeket, és hogy az akusztikai kérdések megfelelően működjenek.

A tulajdoni hányad nélkül félrevezetőnek tartom a felolvasott nyilatkozatot, az önkormányzat döntő tulajdonos.

**Trummer T.:** Szerencsés a helyzet, hogy önkormányzati a helyiség, illetve, hogy határozott időre, 5 évre kerül bérbeadásra. Lehet finomítani az esetleges nem megfelelőségeket.

Észrevehető, hogy egy olyan trend kezd kialakulni, a pesti körúton járva, a sörözők-borozók, talponállók nyitnak a régi üzletek helyén. Nagyon nem lenne jó, ha a Margit körúton is ez folytatódna. Egy igényes bérlő, hasonlókat vonzhat maga után. Ez egy olyan koncepció, ami a Margit-negyedbe beleillik. Erősítené a több bolt színvonalát. Ha ez leromlott marad, lehet egy talponálló fog jelentkezni és ugyanígy, ha igényes és felújított lesz, akkor ilyet vonz maga után.

**Kardkovács R.:** Nem látom, hogy olyan nagyon igényes lenne a felújítás. A fotóstúdió és a hangstúdió kialakítása ugyanannyiba kerülne. Ebből nem látszik a végtelen lehetőség. Én a 7. kerületből költöztem ide.

**Örsi G.:** Maradjuk a 2. kerületünknel, ha kérhetem. Tisztázzuk, hogy ha ezt meghirdettük volna szabad felhasználásra, akkor a romkocsmák tömkelege jelentkezett volna. Kérem, hogy a 7. kerületi buli helyekkel ne hasonlítsa össze több okból sem. Önkormányzati helyet ilyen célra nem adunk bérbe annak ellenére, hogy akár többször annyiért bérbe tudnánk adni. Az önkormányzat saját tulajdonban tartja, ezért elképzelhetetlen, hogy itt buli negyed legyen. Bármikor felmondhatjuk a szerződést, ha nem megfelelő. Ebben az épületben sokkal több van.

**Berg D.:** Óva intenék mindenkit a félelem vezérelt gondolkodástól. Beleszólást biztosítunk a társasháznak, partnerként kezeli a társasházat az önkormányzat. A társasház által kívánt funkció nem tudná fenntartani magát. A pályázók nyitottak arra,

hogy kulturális elemeket beépítsenek a működésükbe. Több nyitottságot kérek Önöktől.

**Karkovács R.:** Javaslom, hogy üljünk össze és egyeztessünk, hogy ebben a pályázatban mi a zavaró.

**Örsi G.:** Érdekünk, hogy béke és rend legyen. Nem csak ez a tulajdonunk van a házban.

**Kardkovács R.:** Nekünk kell a zajsintmérést finanszírozni?

**Örsi G.:** Nem. Az önkormányzatnak saját zajsintmérője van.

**Berg D.:** A pályázóval funkció kivételről esetleg tudunk egyeztetni.

**Osvárt A.:** Annyival szeretném kiegészíteni az ingatlan adottságaival, hogy a podcast stúdió a legelső és leghátsó részben lenne, ami még le is lesz szigetelve. Kizártnak tartom, hogy bármi három szinten áthallatszódna.

**Kerényi Gy.:** Két kiegészítést tennék: az egyik az igényes anyaghasználat a pályázat alapján, a másik, hogy komplex pályázatot adtak be, ahol a funkciók egymásra épülnek, egymást kiegészítve. Konstruktívnak gondolnám, hogy tisztáztatnánk a pályázóval, milyen biztonsággal és technológiával tudja szavatolni, hogy a társasház biztonsága és a lakók nyugalomhoz való joga ne sérüljön, mindezt rövid időn belül.

**Dévényi T.:** Ha visszatérünk a két félelemhez, akkor az egyik a zaj. A munkálatok előtt, hogy zajmérés készüljön, abszolút elvárható. Ugyanúgy az üzemeltetés során is. Bármilyen funkció kerül is be, az önkormányzatnak és a társasháznak is közös az érdeke. Előzetes zajmérés, üzemeltetési zajmérés kell készüljön. Megnyugtatóan rendezhető a kérdés. Előtte és utána is mérhető.

A másik a biztonság. Milyen ház az, ahol meg lehet azt tenni, hogy rendszeresen összetörik az üvegeket, de ez nem tartozik most ide. A hátsó bejáratot nem lehet nem jogosan használni, például ha hostess rendszer működik, akkor kijön valaki és bekíséri. Szerepelhet a szerződésben, hogy kit és hogyan lehet beengedni.

A harmadik pedig, hogy a nyílászárók keretrendszere megszabja, hogy hány ember lehet bent az ingatlanban.

**Osvárt A.:** Van olyan lakó, akit ismerek és nem lakik ott a házban. Nem mindegy hogyan került a kérdés feltételre. Különbséget kell tenni lakó és tulajdonos között.

**Örsi G.:** Az önkormányzat adja bérbe az ingatlant és nem a társasház. Nézzük meg, hogy kik alkotják az értékelő bizottságot, ami garancia, továbbá a nyugalom és a művészet alapvető érték. Figyelembe vesszük a társasház véleményét, de nem blokkoljuk a döntést.

A koncerthelyszínt nem csak a zajhatás miatt ellenzem. Inkább amiatt, ami az utcafronton kialakulhat utána. Előtte megy a cigizés és az ivás, ezt nem szeretném a Margit körúton látni. Teljesen egyezik ebben a környéken élők, a lakók és az önkormányzat véleménye.

Az a javaslatom lenne, versenyt nem sért, ha a pályázóval, a felmerült kérdéseket tisztázzuk, tegyük fel neki. Az önkormányzat is szeretett volna csendszobákat kialakítani autista gyermekek részére. Mutasson be a pályázó referenciát erre vonatkozóan. A koncerthelyszín részt jobban kifejtetném velük. A Bauhaus kávézó és a coworking irodával nem lehet gondunk, hiszen mi írtuk ki a pályázatot és mi fogjuk kontrollálni. A nyitvatartási időt pedig szerződés fogja meghatározni. Egyrészt nem hagyjuk, másrészt a járda szélessége nem megfelelő.

Menjünk el békében karácsonyozni, javaslom, hogy hívjuk meg a pályázó képviselőit. Kérdezzék meg a hangszigetelést, a bejáratokat, a koncerteket. Állandó koncert helyszín nem való ide. A pontosításokra vonatkozó kérdéseinket tegyünk fel nekik. A Bauhaus kávézó és közösségi iroda a legjobb funkció, ezt választottuk és a KT jóváhagyta.

**Kardkovács R.:** Nagyon jó, ha a tulajdonosok feltehetik a kérdéseiket és szeretnék látni, hogy mit és hova terveznek.

**Berg D.:** Tartok attól, hogy 30-40 fővel tartsuk meg ezt a beszélgetést és a bejárást.

**Örsi G.:** Hallgassuk meg a pályázót. Legyenek Önök is jelen, mit és hol szeretnének. Utána tartunk egy bejárást a társasháznak és a lakóknak. Felmondja az önkormányzat a szerződést, ha nem tartják be az előírásokat, vagy ha ez egy burkolt koncert helyszín.

**Kardkovács R.:** Milyen nyitva tartásban gondolkodnak?

**Örsi G.:** A Víziváros Galériában akár este 10-ig látogatható kiállítás is van. A szemben lévő irodaház szerintem nagyobb zajhatással lesz. Nem csak az a lényeg, hogy kifizessék a bérleti díjat. Főépítész úr garancia arra, hogy az előírások be legyenek tartva.

**Kerényi Gy.:** Javaslatot teszek arra, hogy írásban foglaljuk össze a kérdéseket, mire készüljön a pályázó, hogy a januári testületi ülésre be tudjon menni egy jól összeállított anyag.

**Örsi G.:** Erre alkalmas a jegyzőkönyv kivonata.

**Berg D.:** Döntést kellene hozni, mint testület, hogy meg szeretnék hallgatni a pályázót, mindezt rövid határidőn belül. Ki az, aki támogatni tudja?

**Örsi G.:** Azt belevenném még a kérdésbe, hogy a közösségi irodával, a Bauhaus kávézóval és a podcast stúdióval egyetértünk.

**Kardkovács R.:** Nekem az a felhatalmazásom most, hogy nemmel szavazzak.

**Örsi G.:** A Bauhaus kávézót és a közösségi funkciót elfogadhatónak tartjuk. Kiegészítő információkat kérünk a pályázótól a végleges döntés előtt a koncerthelyszínről, tervezett befogadóképesség, alkoholfogyasztás, és az akusztika kapcsán. Személyes egyeztetésre kerüljön sor a végleges döntés előtt, a pályázót pedig meghallgatjuk.

**Kardkovács R.:** Arra tudok igennel szavazni.



**Berg Dániel szavazásra bocsátja a kérdést.**

**Egyhangúan elfogadásra került a pályázó meghallgatása.**

**Silye T.:** A találkozó legyen 2024. január 5 –t követően, azonban ne legyen később, mint január 15. a postázás miatt.

**Örsi G.:** A legkorábbi időpontban időpontot egyeztetünk a pályázóval és mindenkit értesítünk.

**Berg Dániel megköszönte a részvételt és 14:25-kor lezárta az ülést.**

k.m.f.

Szabó Viktória

---

Feladó: Bakos-Pálincás Judit  
Küldve: hétfő 2023. december 18 12:31  
Címzett: Őrsi Gergely  
Másolatot kap: Kerényi Gyula; Szabó Viktória  
Tárgy: Urban Innovations Zrt. Dugattyús pályázat\_vélemény\_BPJ

Nyomon követés jelölője:

Elintézendő

Jelölő állapota:

Megjelölt

Tisztelt Polgármester Úr  
Tisztelt Értékelő Bizottság!

Sajnos a mai értékelő bizottsági ülésen betegség okán nem tudok személyesen részt venni, ezúton is köszönöm az értékelő bizottsági munkára történő felkérésemet. Kérem jelen levelemben megfogalmazott véleményemet az értékelés során figyelembe venni szíveskedjenek.

Az Urban Innovations Zrt. november 20-án beadott pályázata, illetve a december 7-én benyújtott hiánypótlásban közzétett koncepciója álláspontom szerint jól illeszkedik a Margit-negyed projekt 2020. őszi indulásakor megálmodott célkitűzésekhez. A Margit-negyedben végbemenő változások és trendek a környék kulturális és közösségi életének élénkülését, a vásárlóerő megjelenését mutatják. Számos új üzlet nyitott meg a területen, közülük is külön kiemelendők azok, akik innovatív vállalkozóként léptek be a piacra, és tudtak talpon maradni. Mellettük több, nagy múlttal és jelentős tudással, kapcsolati hálóval rendelkező szervezet is megjelent a területen.

A Margit-negyed területének legkihaltabb és egyértelműen gyalogosforgalom szempontjából leghátrányosabb helyszíne a Margit körút Bem József utca és a Margit utca közé eső szakasza a túl távoli villamosmegállók, rossz parkolási lehetőségek és a nyitva levő üzletek korlátozott száma miatt.

A pályázatban az Urban Innovations Zrt. a pályázat tárgyát képező Dugattyús-házba egy olyan funkciót álmódott bele, ami egyértelműen a közösségi élet fellendítéséhez járulna hozzá ezen a területen. Az ide megálmodott funkciókat igénybevevő bérlők és az egyes eseményekre érkező vendégek fizetőképes keresletet támaszthatnak a környéken már jelen lévő, vagy a későbbiekben beköltözni szándékozó szolgáltatások/hazai kisvállalkozások termékei iránt, ami egyértelműen célja a Margit-negyed programnak és húzóerőt jelenthet a Margit körút ezen utcaszakaszának revitalizációjában. A Dugattyús-házban megálmodott Audio Vizuális Kultúr HUB egyértelműen szimbiózisban élhetne a környék többi, már korábban beköltözött közösségi terével, szolgáltatásával.

A Budapest Park és számos más budapesti helyszínen rentábilis üzleti vállalkozást vivő tulajdonosi háttér, a beadott üzleti koncepció véleményem szerint garancia a megálmodott projekt magas szintű kivitelezésére és arra, hogy hosszú távon is képesek lesznek üzemeltetni és tartalommal, érdeklődőkkel megtölteni a helyet, ami elengedhetetlen feltétele a sikeres talpon maradásnak a környéken. A pályázat véleményem szerint elősegíti a Margit-negyed program további előrehaladását és sikeres, fenntartható pályára állítását. Az Urban Innovation Zrt. pályázatát támogatom.

Üdvözlettel:  
Bakos-Pálincás Judit

7. sz. melléklet

Társasház, 1024 Budapest, Margit krt. 15-17.

Közyűlési jegyzőkönyv

**Felvéve:** 2024. január 9-én, kedden 17:00 órakor a 1024 Budapest, Margit krt. 15-17. szám alatti társasház alagsori mosókonyhájára vezető folyosón tartott közgyűlésről.

**Jelen vannak:** Budapest 1024 Budapest, Margit krt. 15-17. szám alatti társasház tulajdonosai személyesen és meghatalmazottak útján a jegyzőkönyvhöz mellékelt jelenléti ív szerint.

Kardkovács Réka közös képviselő üdvözlí a megjelenteket, és megállapítja, hogy a 17:00 órára összehívott közgyűlés a jelenlevők 55,69 %-os tulajdonosi részvétele mellett határozatképes. Az önkormányzat képviseletében Őrsi Gergely polgármester is megjelent Harján Dáviddal, a II. Kerületi Városfejlesztő és Beruházás-szervező Zrt. vezérigazgatójával.

**a) Levezető elnök, jegyzőkönyvvezető, jegyzőkönyv-hitelesítők megválasztása**

**Határozat:** A jelenlevők 100% igen, 0% nem szavazata és 0% tartózkodása mellett a közgyűlés levezető elnöknek, jegyzőkönyvvezetőnek Kardkovács Rékát, hitelesítőknek Bóna Annát és Solymár Pétert választja meg.

**1. NAPIRENDI PONT:**

**Döntés a volt Díjbeszedő helyiségeinek bérbeadásával kapcsolatban:** az Urban Innovations Zrt. pályázatában és hiánypótlásában szereplő elemek közül melyekkel kapcsolatban merülnek fel további tisztázandó kérdések, mely elemek egyáltalán nem, mások milyen változtatással fogadhatók el, illetve a társasházat ez ügyben képviselő személy megválasztása.

**Győry Franciska:** Milyen hatásköre van a közgyűlésnek az önkormányzati tulajdonú helyiségek bérbeadásával kapcsolatban?

**Őrsi Gergely polgármester:** A pályázati kiírásban a társasházzal közösen elfogadott tevékenységek: a közösségi iroda és a Bauhaus kávézó szerepeltek. Azonban nincs hatásköre arról dönteni, hogy az önkormányzat kinek adja bérbe a helyiségeket. Nem dönthet továbbá a nyitvatartásról sem. Bizonyos kérdéseket az SZMSZ-ében szabályozhat.

**Megérkezett Csenki Olivér, és jelezte, hogy a továbbiakban meghatalmazottja képviseli, így a jelenlevő tulajdonosok aránya 56,56%-ra módosult.**

**Dr. Balsai István:** A társasházi törvény szabályozza, hogy mire van joga a társasházi közgyűlésnek.

**Dr. Boross Klára:** Én készítettem a Díjbeszedő helyiségek irodahelyiség funkciójának megváltoztatására és az Urban Innovations Zrt. pályázatban szereplő tevékenységének elutasítására vonatkozó nyilatkozatot. A jogszabályokkal kapcsolatban jelzem, hogy a végső zsinórmérték a Polgári Törvénykönyv. Álláspontom szerint a közösségi iroda funkció támogatható. A bérbeadással kapcsolatban egyeztetendő pontok: 1) vendéglátóhely funkció, 2) zene, 3) Mecset utcai kapu használata.

**Dr. Balsai István:** Félő, hogy a Mecset utcai kapu a parkolási lehetőség miatt gazdasági bejárattá válik.

**Őrsi Gergely polgármester:** Ahogy a pályázati kiírásnál is bevonták a társasházat, most is azért jött el, hogy meghallgassa a társasház véleményét, javaslatait. A Mecset utcai hátsó bejárattal kapcsolatos problémával maximálisan egyetért. A Bauhaus Kávézó benne volt a pályázati kiírásban.

**Babrián Viktor:** A kávézóval kapcsolatban az alkohol és a 100 fős férőhely a probléma. A benyújtott üzleti terv szerint ebből származna a pályázó fő bevétele. A kávézón kívül a Mecset utcai bejárat használatát és a zenei stúdiót tartja problémásnak.

**Órsi Gergely polgármester:** A pályázatban podcast stúdió, közösségi iroda és kávézó szerepel. Mivel tájékozódni jött, az önkormányzat a szavazáson tartózkodik.

#### **1a/2024.01.09. számú közgyűlési határozat alkoholárusításról**

*A jelenlévők 64% igen, 5% nem szavazata és 31% tartózkodása mellett a közgyűlés a volt Díjbeszedő helyiségeiben az alkoholárusítást nem támogatja.*

**Győry Franciska:** az alkoholfogyasztást a nyitvatartással javasolja korlátozni.

**Hajós Katalin elment, így a jelenlévő tulajdonosok aránya 52,90%-ra módosult.**

#### **1b/2024.01.09. számú közgyűlési határozat a Mecset utcai kapu használatáról**

*A jelenlévők 57% igen, 0% nem szavazata és 43% tartózkodása mellett a közgyűlés szerint a Mecset utcai kapu*

- gazdasági és teherbejáróként ne legyen használható;*
- az állandó személyzet 0-24 órában használhatja;*
- felújítási munkák során használhatják;*

*A kávézó és rendezvények vendégei, illetve a közösségi iroda használói a helyiség utcai bejáratát használják.*

**Órsi Gergely polgármester:** Amennyiben problémát jelentene a Mecset utcai kapun keresztüli egyéb szállítás, pl. fellépők esetében, kezdeményezni fogja annak megszüntetését.

**Solymár Péter:** A nyitvatartással kapcsolatosan: éjfélig ne legyen nyitva a kávézó, főleg ne alkoholárusítással.

#### **1c/2024.01.09. számú közgyűlési határozat a kávézó nyitvatartásáról**

*A jelenlévők 67% igen, 0% nem szavazata és 33% tartózkodása mellett a közgyűlés azt szeretné, hogy a kávézó 8–22 óra között legyen nyitva.*

#### **1d/2024.01.09. számú közgyűlési határozat a közösségi iroda nyitvatartásáról**

*A jelenlévők 51% igen, 0% nem szavazata és 49% tartózkodása mellett a közgyűlés úgy határoz, hogy a közösségi iroda 0–24 órában lehet nyitva.*

**Solymár Péter:** A zenekari stúdió megfelelő hangszigetelését nem látjuk biztosítottnak, mert az üzleti tervben szereplő költségek nem fedezik a kivitelezést.

**Órsi Gergely polgármester:** Az önkormányzat zajszakértőt rendelhet ki. A ütemezett kivitelezés során látni fogjuk a minőségi megfelelőséget. Elfogadható, hogy ne legyen itt zenekari koncert. Községi iroda, workshopok, beszélgetések, könyvbemutatók megfelelő rendezvények lennének.

**Harján Dávid, II. Kerületi Városfejlesztő és Beruházás-szervező Zrt. vezérigazgatója:** A bérlőnek felújítási tervet kell leadnia, amelyet szakmailag a II. Kerületi Városfejlesztő és Beruházás-szervező Zrt., pénzügyileg az önkormányzat ellenőriz, és csak az ő jóváhagyásukat követően kezdhető meg a munka.

#### **1e/2024.01.09. számú közgyűlési határozat a pályázatban leírt tevékenységi körökről**

*A jelenlévők 67% igen, 0% nem szavazata és 33% tartózkodása mellett a közgyűlés kifejezett kérése, hogy a Díjbeszedő helyiségeiben*

- koncerthelysín ne legyen,*
- a podcast stúdió és fotóstúdió működését viszont támogatja.*

#### **1f/2024.01.09. számú közgyűlési határozat pályázatban leírt tevékenységi körökről**

*A jelenlévők 46% igen, 21% nem szavazata és 33% tartózkodása mellett a közgyűlés úgy határoz, hogy a Díjbeszedő helyiségeiben hangszigetelt zenekari stúdió működhet.*

1g/2024.01.09. számú közgyűlési határozat a pályázatban leírt tevékenységi körökről

A jelenlévők 51% igen, 16% nem szavazata és 33% tartózkodása mellett a közgyűlés szerint a Díjbeszedő helyiségeiben – amennyiben az a hangszigetelt zenei stúdió kivül lenne – zenekari próbaterem ne működjön.

Babrián Viktor: nem szeretne sem hangszigetelt zenei stúdiót, sem próbatermet.

Kardkovács Réka közös képviselő sorra vette a tulajdonosok által jelzett, a közgyűlési meghívóban összesített problémák közül a még nem tárgyaltakat.

Őrsi Gergely polgármester: A további felmerült problémák közül melegítő konyha esetén nem szükséges szagelszívó kiépítése, ami ennél a házban műemlék mivolta miatt nem is lehetséges. Továbbá terasz működését az önkormányzat engedélyezi, de ebben a házban nem látja terasz működtetésének lehetőségét.

Őrsi Gergely polgármester elment.

Harján Dávid, II. Kerületi Városfejlesztő és Beruházás-szervező Zrt. vezérigazgatója: Szintattörésről nem tud, de amennyiben ez felmerül, a már említett, bérlő által benyújtott felújítási terv ellenőrzése során ezt is vizsgálni fogják. A Díjbeszedő udvaron futó szellőzőjére zajcsökkentett műszaki megoldást kérnek majd.

1h/2024.01.09. számú közgyűlési határozat

A jelenlévők 67% igen, 0% nem szavazata és 33% tartózkodása mellett a közgyűlés tisztelettel kéri a II. kerületi önkormányzatot:

1) A pályázónak a fentiek kivül a következő kérdéseket is küldje meg, amelyekre a személyes, helyszíni egyeztetésen várnánk a válaszokat:

- Kérjük, részletezzék, milyen lakókat zavaró hatásokra számítanak, és milyen intézkedéseket terveznek a lakók érdekében!

- Mennyi és milyen típusú kukával számolnak, és hol tervezik elhelyezni őket?

2) Adjon lehetőséget arra, hogy a helyszíni személyes egyeztetésen Kardkovács Réka közös képviselőn kívül további tulajdonosok is részt vegyenek.

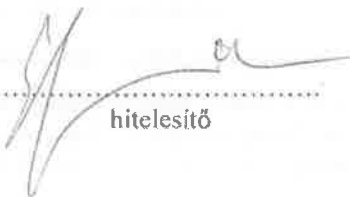
3) Adjon arra lehetőséget, hogy a személyes helyszíni egyeztetést követően a tulajdonosok közgyűlés keretében dönthessenek a pályázat támogatásáról.

A levezető elnök bezárja a közgyűlést.

K.m.f.

Kardkovács Réka

levezető elnök és  
jegyzőkönyvvezető



hitelesítő



hitelesítő

## JEGYZŐKÖNYV

a 2024. január 18-án 11 órakor, a 1024 Budapest, Margit krt. 15-17. volt Díjbeszedő helyiségeiben történt egyeztetésről.

### Jelen vannak:

#### a II. Kerületi Önkormányzat képviselőiben:

- Órsi Gergely polgármester
- Bakos-Pálkás Judit, projektreferens, polgármesteri titkárság
- Szabó Viktória, Margit-negyed projekt referens
- Rádl Zoltán, II. Kerületi Városfejlesztő és Beruházás-szervező Zrt. műszaki vezető

#### a helyiségbérletre pályázatot benyújtó Urban Innovations Zrt. képviselőiben:

- Pálffy András
- Rimóczi Imre
- Szabó Miklós Márton

#### a Társasház képviselőiben:

- Kardkovács Réka közös képviselő
  - dr. Boross Klára
  - Párkányi Judit
  - Solymár Péter
  - Babrián Viktor
- tulajdonosok

**A társasház tulajdonosainak kérdéseit Kardkovács Réka közös képviselő tette fel a helyiségbérletre pályázó Urban Innovation Zrt. képviselőinek, amelyekre az alábbi válaszok, észrevételek érkeztek.**

#### VENDÉGLÁTÓHELY ÉS FOTÓSTÚDIÓ:

földszint, nyitva tartásuk 8-24 óra

#### **Urban Innovations Zrt.:**

- Fő tevékenységük a vendéglátás lenne. Alkoholforgalmazással. Ennek bevételeiből finanszíroznák a kulturális tevékenységüket. A vendéglátótérben 100 férőhellyel terveznek, ültetve nem férnek el ennyien. A fotóstúdió területe bármikor összenyitható a vendéglátótérrel. Ezt tervezik is programtól függően.
- Teraszt szeretnének – egyrészt a Margit krt-on., másrészt a Rómer Flóris utcai járda melletti parkolók helyén –, mert bevonzaná a vendégeket.
- Dohányzásra csak az utcán lenne lehetőség. A bejárat két oldalán 5-5 m-en belül tilos a dohányzás.
- Mindig lenne háttérzene a kávézóban. Esetenként DJ-k, erősítő élő zenés koncertek lennének – alapvetően elektronikus zene. Dimmert, limitert használnának, a jogszabályban foglalt határértékeket betartanák.
- A melegítő konyhának szüksége van szellőzőre/szagelszívóra. ezt még nem tudják, hol fog futni, de sem a belső udvaron, sem a homlokzaton nem fut majd. Akusztikus bevonásával hozzák létre. Megvizsgálják a meglévő szellőző rendszer alkalmasságát is.
- Minimális személlyel számolnak.
- Zavaró hatások lesznek: 1) Vendégforgalom, 2) utcai dohányzás. Az utcán lévő vendégeknek szólnak, annak ellenére, hogy nincs jogkörük intézkedni. Az utcaszakasz takarítását vállalják.
- Az üzemeltetés során minden jogszabályi előírást betartanak.

**Órsi Gergely polgármester:** A vendégforgalom miatt felmerülő problémákkal az önkormányzatnak kell szólni, ők intézkednek, utcai csoportosulások esetén a rendőrséget kell hívni, ők intézkednek.

**Babrián Viktor tulajdonos:** Akusztikus mérnök ismerőse arról tájékoztatta, hogy funkcióváltásnál a határoló falak akusztikai szigetelésére vonatkozóan van építészeti előírás (OTÉK). Ezzel számoltak-e?

**Órsi Gergely polgármester:** A funkcióváltásnál minden jogszabályt betartanak.

**Solymár Péter tulajdonos:** Az üzleti tervben szereplő felújítási költségből a vendéglátóhely ennek megfelelő kialakítására nem futja.

**Urban Innovations Zrt.:** A pályázat megnyerését követően végzik el a helyiségek műszaki felmérését. Előzetesen zajt is mérnének a közvetlenül érintett lakásokban.

#### AUDIO STÚDIÓ

földszint, nyitva tartása 8-24 óra

**Urban Innovations Zrt.:**

- A próbaterem ötletét elvetették.
- Az audio stúdió (más néven feljátszó stúdió vagy zenekari stúdió) a kukatároló mögötti részen lenne (szintáttörés nélkül).
- Süketszobát alakítanának itt ki, amelyből kábeleken megy ki a digitálisra alakított hang. Hangszerek lennének, alapvetően nem hoznák magukkal a zenészek.

#### VLOG, VÁGÓ ÉS PODCAST STÚDIÓK

félemeleten, nyitva tartásuk 0-24 óra

#### KÖZÖSSÉGI IRODÁK

magasföldszinten, nyitva tartásuk 0-24 óra

#### A MECSET UTCAI BEJÁRAT HASZNÁLATA:

**Urban Innovations Zrt.:** Kizárólag a közösségi iroda, a vlog, a vágó és a podcast stúdiók használói közlekedhetnek ezen keresztül: maximum 20 fő. A vendéglátóhely, a fotóstúdió és az audióstúdió használói, vendégei a Margit krt.-i saját helyiségbejáratukon át közlekedhetnek.

#### INGATLANFELÚJÍTÁS

**Urban Innovations Zrt.:**

- Alapvetően a meglévő elemekre építve, csak a szükséges felújításokat végeznék el.
- Hangszigetelésnél Fürjes Andor akusztikus tervezővel dolgoznak.

**Órsi Gergely polgármester:**

- Az önkormányzat támogatná a társasházi szennyvíz-alapvezeték felújítását a helyiségek felújításával egy időben. Finanszírozási megoldások egyeztetendők.
- Kéri, hogy a jelenleg az önkormányzati tulajdonban lévő társasházi kukákat ne helyezzük ki se a lépcsőházba, se az utcára.

**Rádl Zoltán, II. Kerületi Városfejlesztő és Beruházás-szervező Zrt. műszaki vezető:** A felújítás engedélyezésének ütemezése: 1) funkcióváltás/településképi engedélyezés, 2) örökségvédelem.

**Urban Innovations Zrt.:**

- Nyitottak a szennyvíz-alapvezeték felújításának egyeztetésére.
- Az akusztikai részek felújításának tervezése és kivitelezése során szívesen egyeztetnek a társasházzal és az általuk megbízott akusztikai szakemberrel.
- Kérik, hogy a félemeleti lépcsőházi kijáratot (társasházi közös terület) vészkijáratként használhassák.
- Felvetik, hogy a jelenlegi kukatárolót kibővítve a kukáik mellett elférnének a társasház kukái is.

Készítette: Kardkovács Réka



9. sz. melléklet

Társasház, 1024 Budapest, Margit krt. 15-17.

Kögyűlési jegyzőkönyv

**Felvéve:** 2024. február 1-én, csütörtökön 17:00 órakor a 1024 Budapest, Margit krt. 15-17. szám alatti társasház alagsori mosókonyhájára vezető folyosón tartott közgyűlésről.

**Jelen vannak:** 1024 Budapest, Margit krt. 15-17. szám alatti társasház tulajdonosai személyesen és meghatalmazottak útján a jegyzőkönyvhöz mellékelten jelenléti ív szerint, továbbá a közgyűlésen megjelent Bakos-Pálincás Judit, a II. kerületi önkormányzat Margit-negyed programjának projektreferense is az esetlegesen felmerülő kérdések megválaszolására, szavazásra azonban nincs felhatalmazása.

Kardkovács Réka - közös képviselő üdvözlöi a megjelenteket, és megállapítja, hogy a 17:00 órára összehívott közgyűlés határozatképtelen, azonban a szabályszerűen 17:15 órára összehívott ismételt közgyűlés a jelenlévők 35,04%-os tulajdonosi részvétele mellett, a tulajdoni hányadokra való tekintet nélkül határozatképes.

**a) Levezető elnök, jegyzőkönyvvezető, jegyzőkönyv-hitelesítők megválasztása**

**Határozat:** A jelenlévők 100% igen, 0% nem szavazata és 0% tartózkodása mellett a közgyűlés levezető elnöknek, jegyzőkönyvvezetőnek Kardkovács Rékát, hitelesítőkné Bóna Annát és Párkányi Juditot választja meg.

**b) Bakos-Pálincás Judit, a Margit-negyed program projektreferens jelenléte**

**Határozat:** A jelenlévők 100% igen, 0% nem szavazata és 0% tartózkodása mellett a közgyűlés Bakos-Pálincás Judit közgyűlésen való részvétele ellen nem emel kifogást.

**1. NAPIRENDI PONT:** Döntés a volt Díjbeszedő helyiségeinek bérletére az Urban Innovations Zrt. által benyújtott pályázat támogatásáról

**Párkányi Judit átadja Kardkovács Réka közös képviselőnek az általa és Kertész Tibor által írt következő javaslatot:**

1. Törekedjünk olyan kompromisszumra az önkormányzattal, amellyel végre ki tudják adni a birtokukban lévő területet. A bérleti díj egy hónapi összegét a Polgármester Úr felajánlotta a Háznak. Jó lenne, mert minden segítség ránk fér ahhoz, hogy a Házat karban tartsuk. Pl. lift, lépcsőburkolat, pince stb. Jó lenne barátságos kapcsolatot tartani fenn az Önkormányzattal és a majdani bérlővel.
2. Ne támasszunk olyan felesleges és főleg hipotetikus akadályokat, amelyek ráadásul nem tartoznak a Ház kompetenciájába, és amelyekről az Önkormányzat egyébként is saját hatáskörében dönthet.
3. A potenciális bérlőnek egy csomó hatósági engedélyre lesz szüksége, ezek a hatóságok/ és az Önkormányzattal feltehetően a Margit-projekt lakóbarát érdekeit kívánják érvényesíteni.
4. Jóhiszeműen szavazzunk arra, hogy minél előbb gazdája legyen az üresen álló helyiségeknek.
5. A Polgármester Úr pozitív nyilatkozata után a kukatároló kérdését lezártuk tekintjük.
6. Néhány kulcsfontosságú kérdésben (utóra kihelyezett asztalok, dohányzás, zaj) állandó kapcsolattartásra törekedjünk az Önkormányzattal.

**Babrián Viktor:** Nem kételkedik a polgármester pozitív szándékában, de nem szeretne 100 fős szórakozóhelyet a házban, és pénzügyi kompenzációhoz sem tudja kötni a döntést.

**Csenki Andrea:** Az önkormányzat el is adhatja az ingatlant, de azzal nem biztos, hogy jobban jár a ház.

**Babrián Viktor:**

- A pályázatot 13 tagú értékelőbizottság bírálja el, a tagjai több szempontot értékelnek. Ha a lakók támogatják a pályázatot, az értékelő bizottság nem mérlegel további szempontokat.
- A házzal majdnem szemben lévő Manyiból kijövő vendégek hangosak, az innen kijövő is hangosak lesznek. Ha a zenekari feljátszó stúdió hangos lesz, a zajcsökkentést csak jogi eljárással lehet intézni.

**Bakos-Pálincás Judit:**

- A zenekari feljárszó stúdió zajtalanságára garancia, hogy Budapest, ha nem Magyarország legjobb akusztikusát alkalmazták.
- Ha nem tudja kiadni a helyiséget a tulajdonos önkormányzat, elgondolkodnak más hasznosításon. A legrosszabb esetben eladják, bár ez nem céljuk.
- A pályázó szerint minőségi kivitelezés lesz.
- A szerződést 5 évre kötik meg, és 5 év után felülvizsgálják. Rendkívüli felmondás is lesz majd a szerződésben.

**Bóna Anna:** Nagyon fél a zajtól az utcán és az éjszakai nyitvatartástól. A Manyiból kijövők is hangosan beszélgetnek, ami nagyon idegesítő. A teraszon ülők hangos beszélgetése is zavaró lesz.

**Kardkovács Réka közös képviselő:** Új pályázat kiírása lehetséges-e?

**Babrián Viktor:** A pályázat nem a pályázati kiírásra készült.

**Bakos-Pálincás Judit:**

- Kis esélyt lát új pályázati kiírásra. 2023 áprilisában kezdték meg a pályázat előkészítését. Az önkormányzatnak az üres helyiség jelentős pénzkiesést okoz. A bíráló bizottság tagjai úgy lettek kiválasztva, hogy minél több szempont legyen jelen.
- A pályázat nem zárt ki más funkciót, csak voltak benne kötelező elemek (coworking és kávézó).

**Babrián Viktor:** A bejárás az hangzott el, hogy a pályázó célja, hogy minél több vendég érkezzen a bárba és minél több alkohol fogyjon. Ezért kell az éjszakai nyitvatartás és a terasz.

**Párkányi Judit és Győry Franciska:** Javasoljuk a nyitvatartási idő korlátozását.

**Babrián Viktor:** Nem tudja elfogadni a helyiségben a 100 fős bárt, hangsúlyos alkoholforgalmazással, az éjszakai nyitva tartást, az élő zenét, az utcai teraszt és a zenekari stúdiót.

**Csenki Andrea elment. A jelenlévő tulajdonosok aránya így 34,16%-ra módosult.**

**Bakos-Pálincás Judit:** Fővárosi illetékesség a Rómer Flóris utcán lévő parkolóhelyeken a terasz létrehozása.

**Párkányi Judit:** Ne legyen rossz a kapcsolat az önkormányzattal.

**Babrián Viktor:** A helyiség hasznosítása pozitív gondolat. Közösségi iroda létrehozását támogatná.

**Bakos-Pálincás Judit:** A jogszabályok leírják, mi minősül zajnak. A helyiség a mostaninál zajosabb, zavaróbb lesz, de a jogszabályoknak megfelel majd.

**Babrián Viktor:** Ha ilyen egyszerű a zajszigetelés, miért van minden szórakozóhelynél zajprobléma?

**Labainé Belák Noémi megérkezett, meghatalmazottja Kardkovács Réka.**

**Párkányi Judit és Győry Franciska:** Támogatjuk a szórakozóhely létrehozását azzal a feltétellel, hogy csak 22 óráig legyen nyitva, illetve a hangszigetelés olyan minőségben készüljön el, hogy a lakókat ne zavarja.

**Labainé Belák Noémi:** Ő az utcán lévő vendégek zajától, a dohányfüsttől és a szeméttől fél a leginkább. A házban lévő kis galéria rendezvényein is az utcán állnak és hangosak, utána pedig tele van az utca szeméttel.

**Győry Franciska:** A Díjbeszedő munkatársai az ő terasza előtt dohányoztak.

**Bakos-Pálincás Judit:** Alkoholforgalmazási engedélyt kap a hely, ebbe a házban nincs beleszólása.

**Babrián Viktor és Labainé Belák Noémi:** Kávézó üzemeltetése rendben van

Hajós Katalin megérkezett, meghatalmazottja Bóna Anna.

Párkányi Judit jelezte, hogy el kell mennie, nem tud maradni a szavazásra, de a vendéglátóhely létrehozását a következő feltételekkel támogatja: 1) legfeljebb 22 óráig lesz nyitva, 2) a hangszigetelés olyan minőségben készül el, hogy a szomszédokat nem zavarja a zaj, 3) nem lesz terasz. Távozását követően a jelenlévő tulajdonosok aránya 31,58%-ra módosult.

c) Párkányi Judit helyett másik jegyzőkönyv-hitelesítő megválasztása

**Határozat:** A jelenlévők 100% igen, 0% nem szavazata és 0% tartózkodása mellett Párkányi Judit helyett hitelesítőnek Abel Ferencet választja meg.

**Bakos-Pálincás Judit:** A polgármester úr kompromisszumos megoldásra törekszik: azt szeretné, ha a helyiség hasznosítását a lakók is elfogadnák.

**Hajós Katalin:**

- Ahogy azt a polgármester úr több alkalommal is kifejtette, az önkormányzat sem szeretne itt bulinegyedet. Márpedig egy éjfélig nyitva tartó szórakozóhely egy idő után bulihelyszínné válik.
- Teraszsal kapcsolatban kétséges, hogy a keskeny járda és a parkoló gépkocsik helyén hol és hogyan lehet teraszt létesíteni.

#### 2/2024.02.01. számú közgyűlési határozat

A jelenlévők 67 %-a az Urban Innovations Zrt. a volt Díjbeszedő helyiségeinek hasznosítására vonatkozó pályázatát nem támogatja, mert nem szeretne a házban 100 fős szórakozóhelyet, alkoholforgalmazással, utcán terasszal, éjfélig tartó nyitvatartással, növekvő zajterheléssel, illetve nem szeretne zenekari feljátszó stúdiót sem.

A jelenlévők 33 %-a a vendéglátóhely létrehozását a következő feltételekkel támogatná: 1) legfeljebb 22 óráig lesz nyitva, 2) a hangszigetelés olyan minőségben készül el, hogy a lakókat nem zavarja a zaj, 3) terasz nem létesül.

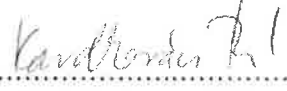
0 % tartózkodás.

A jelenlévők egységesen megállapítják, hogy sajnálatos módon a 2024 január 18-i helyszíni egyeztetésen elhangzottak szerint a pályázó pont azoknak a megvalósítását tervezi, amelyeket a 2024. január 9-i társasházi közgyűlésen a társasház ellenzett, és azokkal a polgármester úr is egyetértett.

A közgyűlés egyúttal megbízza Kardkovács Réka közös képviselőt, hogy erről tájékoztassa a 2024. február 5-én összeülő értékelő bizottságot, és ennek megfelelően szavazzon.

A levezető elnök bezárja a közgyűlést.

K.m.f.

  
.....  
levezető elnök és jegyzőkönyvvezető

  
.....  
hitelesítő

  
.....  
hitelesítő

  
.....  
hitelesítő

## Dugattyús ház pályázat

### Értékelő bizottsági ülés

#### Jegyzőkönyv

**Időpont:** 2024. február 5., hétfő 13:00

**Helyszín:** Budapest II. kerületi Polgármesteri Hivatal,  
1024 Budapest, Mechwart liget 1., földszinti nagytárgyaló

#### Bíráló bizottsági tagok:

1. Örsi Gergely	polgármester, levezető elnök
2. Berg Dániel	alpolgármester, MNDTT <sup>1</sup> elnök
3. Annus Béláné	Gazdasági igazgató
4. Bakos-Pálincás Judit	Margit-negyed projektvezető, Polgármesteri Titkárság
5. Baksa Zsuzsanna dr.	osztályvezető, Vagyonhaszn. és Ingatlan-nyilv. Osztály
6. Csanádi-Szikszay Györgyi	építésszámológ, szakmai partner
7. Dévényi Tamás	építész, MNDTT alelnök, szakmai fővédnök
8. Kardkovács Réka	közös képviselő, Dugattyús-ház
9. Megyeri Gábor dr.	elnök, Bauhaus Egyesület
10. Molnárné Szabados Judit dr.	osztályvezető, Jogi Osztály
11. Osvárt Andrea	közösségi fővédnök, MNDTT tag, kerületi lakó
12. Silye Tamás dr.	igazgató, Jegyzői Igazgatóság
13. Trummer Tamás	kerületi főépítész, Épített Környezetért Felelős Igazgatóság

#### Meghívottként részt vesz:

- |                   |   |
|-------------------|---|
| 1. Balázs Bálint  | lakó  |
| 2. Szabó Viktória | Margit-negyed projekt referens, jegyzőkönyvvezető,<br>Vagyonhasznosítási és Ingatlan-nyilvántartási Osztály |

#### Örsi Gergely polgármester, levezető elnök köszönti a résztvevőket.

**Örsi G.:** Volt már egy bírálati forduló, akkor a társasház azt kérte, hogy találkozhasson a pályázóval személyesen, majd szervezzenek bejárást. A lakóközösség részéről kérdések merültek fel, amelyre a pályázó igyekezett a legjobb tudása szerint válaszolni. A mai napon pedig döntés meghozatalára kerül sor. Két hónapos csúszást eredményezett az eredeti ütemterv szerint, ami nem probléma, hiszen, sikerült jó pár kételyt így eloszlatni és kérdést megválaszolni a pályázattal kapcsolatban. Ki kíván hozzászólni?

<sup>1</sup> Margit-Negyed Döntés-előkészítő és Tanácsadó Testület (továbbiakban: MNDTT)

**Bakos-Pálincás J.:** Szeretném összefoglalni az elmúlt másfél hónap történéseit. December 18-án volt egy értékelő bizottsági ülés, amelyen az a döntés született, hogy az önkormányzat, az érintett társasház pár lakója és az egyetlen érvényes pályázatot benyújtó pályázó találkozik és megvitatják a felmerült kérdéseket, aggályokat.

2024.01.09-én a társasház közgyűlést tartott, majd 01.18-án volt a helyszíni bejárás. A pályázó részéről Pálffy András, Rimóczy Imre és Szabó-Miklós Márton volt jelen, az önkormányzat részéről Polgármester úr, én magam, Szabó Viktória, illetve a Városfejlesztő részéről Rádli Zoltán képviselte a felmerülő műszaki kérdések megválaszolására, valamint a társasház képviselőjében pedig 5 fő, akik feltehették a kérdéseiket. Minden kérdésre válaszolt a pályázó a legjobb tudása szerint, amennyire most fel lehet jelenleg készülvén. A társasház kérte, hogy a bejárást követően, egy újabb közgyűlést szeretne tartani. Megvártuk készségesen, emiatt került a mai napra az értékelő bizottság ülése. Kérem Kardkovács Rékát, hogy számoljon be a múlt csütörtöki közgyűlésről. Két és fél hónapja vár a pályázó, hogy elbírálás szülessen a novemberi pályázatával kapcsolatban. Szeretnénk, hogy a mai napon döntés születessen, ahogy Polgármester úr is nyilatkozott.

**Örsi G.:** Két örömteli dolgot szeretnék hozzátenni és kiemelni, hogy szerepeljen a jegyzőkönyvben, ami a helyszíni bejáráson került felvetésre: az alagsort érintő csatornahálózatnak a rekonstrukcióját az átalakításokkal kapcsolatos beruházásokkal egy időben a pályázó elvégzi. Az önkormányzati tulajdoni hányadra eső felújítási költség-hányad csökken ezáltal, a munka elvégzése előbbre hozatalra kerül így.

**Kardkovács R.:** Az első közgyűlés 01.09-én volt, amikor kértük, hogy legyen egy személyes egyeztetés a pályázóval, illetve legyen még egy alkalmunk azt követően még egy közgyűlésen tisztázni és megvitatni az ott elhangzottakat. 01.18-án helyszíni bejárás megtörtént, ahol elmondta az Urban Innovations a fő tevékenységüket. Vendéglátás és alkohol árusítást terveznek, ebből finanszíroznának kulturális eseményeket. A fotóstúdió területét szeretnék összenyitni a vendéglátó térrel. Teraszt is szeretnének, ami bevonzaná a vendégeket, a vendéglátótérben 100 fővel terveznek, ami ültetve nem fér el. Az utcán lenne csak a dohányzásra lehetőség, a bejáratától számított öt métert betartva, háttérzene mindig lenne a kávézóban, elektronikus és élő zene. Dimmert és limiteket használnának. Jogszabályban foglalt határértékeket be fogják tartani. Vendégforgalom, utcai dohányzás, az ezekből adódó tömeg és egyéb zavaró hatások lesznek. A melegítő konyhának kivezetőre van szüksége, de ennek még nem tudják a helyét.

Ezek alapján, ami ott elhangzott, több dolog zavarja és aggasztja a tulajdonosi közösséget. Elsődlegesen a funkcióváltás a gond, mert ha ez megtörténik, akkor vendéglátóhellyé alakul, ahonnan nincs visszalépés. Jönni-menni fognak majd a bérlők. A 02.01-i közgyűlésen jelen lévő tulajdonosok 67%-a nem támogatta az Urban Innovation Zrt. pályázatát, mert nem szeretne a házban 100 fős szórakozóhelyet alkoholforgalmazással, utcai terasszal, növekvő zajterheléssel, éjfélig nyitvatartással, feljátszó stúdióval. A következő feltételekkel tudják a jelenlévő lakók elfogadni a pályázatot: max 22-ig tartó nyitva tartás, megfelelő hangszigetelés, illetve terasz nem létesül. A 2024. január 18-i helyszíni bejáráson, amiket a társasház ellenzett a január

9-i közgyűlésen, a pályázó azokat szeretné megvalósítani és a polgármester is egyetértett.

**Örsi G.:** Pontosítom, hogy a helyszínen a polgármester úr mivel értett egyet: A pályázó a próbatermet kiveszi a pályázati anyagból és nem valósítja meg. Ott a helyszínen mondták. Én sem örülnék egy próbateremnek. Terasszal kapcsolatban, engedélyezés nélkül teraszt nem lehet kialakítani, nem jöhet létre. Én a terasznélküliséget tudom támogatni továbbra is. Illetve a nyitva tartás kapcsán mondom, hogy az első panasznál lehet rajta változtatni.

**Kardkovács R.:** De az Urban Innovation szeretne teraszt.

**Trummer T.:** Ismerjük, hogy mennyire keskeny ott a járda, 3 asztalt és 6 széket jelent, egy soros valami, kb. ez a nagyságrend. A Budapest Közút ki szokott kérni véleményt az önkormányzattól, első sorban a főépítésztől. Ezt tudjuk kontrollálni.

**Osvárt A.:** Mennyi volt a jelenlévők tulajdoni hányada?

**Kardkovács R.:** 35,4%-ról indultunk, utána-jöttek mentek.

**Osvárt A.:** A 35,4%-nak a 67%-a nem támogatta akkor. Kb. az 20%, aki nem támogatta.

**Dévényi T.:** Erről a múlt heti közgyűlésről készült jegyzőkönyv eljutott-e az önkormányzathoz? Furcsa, hogy ennyi ember összegyűlik, és itt szembesül ezzel a helyzettel.

**Kardkovács R.:** Még nem jutott el, én ma kaptam meg, nincs aláírva. 8 napunk van kiküldeni a jogszabály szerint.

**Osvárt A.:** Miről szavazott konkrétan a társasház? Mert jogalapja nincsen döntení erről a külön albetétről.

**Kardkovács R.:** Azzal, hogy nemmel szavazzak.

**Örsi G.:** Arról, hogy a közös képviselő a mai szavazáson nemmel szavazzon, ne támogassa a pályázatot. Én úgy láttam, hogy a pályázóknak sikerült a jelen lévőket a helyszíni bejáráson megnyugtatnia. A teraszt jogszabály határozza meg, én nem tartom támogathatónak. Nem is fér el szerintem és értelme nincs kirakni 1-2 asztalt. A teraszengedély teljesen önkormányzat hatásköre alá tartozik. A hangot a későbbiekben pedig lehet szabályozni.

**Kardkovács R.:** A többség úgy döntött, hogy nem hajlandó támogatni. A kisebbség is csak kompromisszumokkal hajlandó elfogadni.

**Dévényi T.:** Hónapok óta óriási bevétel kiesése van az önkormányzatnak. Mit lehet ilyen helyzetben csinálni?

**Örsi G.:** Leszerveztük a pályázóval, hogy a társasház egyeztethesse a kérdéseit, bemutathassa az elképzeléseit. Nem értem igazából ezt az egészet. A kávézót nem értem, hogy miért nem támogatja a társasház. A pályázati kiírásban szerepelt. Lehet máshogy értelmezni, hogy mi a fő és mi a mellék tevékenység.

**Kardkovács R.:** Melléktevékenységként támogatja a társasház a kávézót. Nem tudjuk, hányan férnek be. A nyolcvan fő is sok.

**Osvárt A.:** Azt sem tudjuk hányan mennek majd be.

**Trummer T.:** Tehát a kulturális funkció az legyen? Ahhoz, hogy biztosan tudjon működni, ahhoz kell egy más tevékenység is.

**Kardkovács R.:** Mellékszálként lehet kávézó. De itt alkoholfogyasztás és bár szerepel. Sokan elleneznek.

**Osvárt A.:** Az Átriumban is árulnak alkoholos italokat. Óriási területe van a büfének. Nem hallottam még panaszt rá.

**Kardkovács R.:** A Montage-ban is, de az 8-kor bezár. A fő tevékenység és a bevétel, a vendéglátásból, szendvicsekből és az alkohol forgalmazásból származna.

**Megyeri G.:** A közösség egy eszmei értékben van, akiknek felajánlottak valamit. Ez olyan eszmei érték, amit közkinccsé kell tenni. Ha berakok egy nagyobb összeget, akkor azt ki is kell venni. Tudomásul kell venni ezt az ott lakóknak. Különben tönkre megy az egész. Az egész ház eszmei értéke is nő ezzel.

**Trummer T.:** A szeszesital a fő gond?

**Kardkovács R.:** Igen és a nyitvatartást. Az alkohol forgalmazás, a 100 fő, a növekvő zajterhelés, az utcai terasz, az éjfélig nyitva tartás, a feljátszó stúdió. Több tulajdonos is jelezte, hogy a beruházás összeget, amit végeznének kicsi. Ez is egy érv volt.

**Berg D.:** Mihez képest?

**Kardkovács R.:** Például a Kaptár pályázatához képest.

**Csanádi-Szikszay Gy.:** Ahhoz, hogy egy helyiségben a funkcióváltás végbemenjen, ahhoz több szakágon kell keresztülennie a folyamatnak, mielőtt megindul az egész ügymenet. Lehet, hogy nem is lehet majd bent egyszerre 100 fő. Az, hogy pontosan hány fő tud majd bent tartózkodni, a tűzvédelmi szakvélemény adja majd meg.

**Kardkovács R.:** Akkor egyeztessünk erről utána.

**Örsi G.:** Ez egy nagyon fontos pont, amit a helyszínen is elmondtam. Amikor a funkcióváltás elindul, ott, akkor a hatósági ügyintézéseknél fog kiderülni, hogy mit lehet. Az önkormányzatnak mérlegelni kell, mit preferál és felelőssége van, majd finomhangolni kell. A pályázó véleményem szerint megnyugtató válaszokat adott a helyszíni bejárásán. A beruházó nem szeretne buli-negyedet létesíteni. A zenekari próbákat kivették, kifejezetten kultúrát szeretnének támogatni, engem meggyőztek. A 100 fő eloszlik. A DJ és elektronikus zene a kiállításokra, a háttérzenére gondoltak. A zenekari feljátszás pedig süket szobában történik.

**Osvárt A.:** Jogilag érdekelné engem, hogy milyen felhatalmazást kapott a társasháztól? Csak nemmel szavazhat most?

**Kardkovács R.:** Nemmel kell szavaznom. Határozott nem a válasz.

**Örsi G.:** Kiemelném, hogy a szakhatósági engedélyeknél, mind a 100 főt, mind a nyitvatartást akár az önkormányzat részéről is lehet korlátozni, attól függetlenül, hogy

a pályázó mit jelölt meg a pályázatában. Ezt viszont nem fogjuk addig látni, amíg el nem kezdjük.

**Kardkovács R.:** Mi ezt nem látjuk. Mi 5 évről tudunk a pályázatból. Esetleg rendkívüli felmondásra van lehetőség.

**Örsi G.:** Nem fogjuk mi sem látni ezt előre. Nekünk az az érdekünk, hogy szép hely legyen, és ne buli-negyed jöjjön létre. Az önkormányzatnak több eszköze is van. Az önkormányzat kezében ott van például a felmondás lehetősége. A nyitvatartást, az alkoholt árusítást is tudja szabályozni.

**Kardkovács R.:** A funkcióváltást nem szeretnék a lakók.

**Osvárt A.:** A tulajdonos úr szeretne esetleg hozzászólni?

**Balázs B.:** A lakók jelentős része nem lát ebben a fajta funkcióváltásban értéknövekedést a beadott pályázat alapján.

**Megyeri G.:** Hogy értik az értéknövelést? Forintban vagy eszmei értékben?

**Balázs B.:** A tervezett konkrét beruházás a társasház működési költségeihez viszonyítva elenyésző tétel.

**Örsi G.:** A csatornahálózat kapcsán szeretném jelezni, hogy a csatorna-hálózat egyszer tönkre fog menni. Szeretném, ha közösen képviselnénk. Az, hogy ott korábban ügyfélszolgálat működött, sok ember fordult ott meg, kényelmes volt az önkormányzat számára, mert pontosan érkezett a bevétel. Többet érdemel, mint leszámítani ezt a legcsodálatosabb körúti Bauhaus épületet. Annál, hogy üresen áll és erodálódik, annál csak jobb lehet. Megértem a féltelmeket. Az eszmei és az anyagi értéknövekedést is kézzel lehet majd fogni. Ha bármilyen panasz lesz, fel fogunk lépni. pl. a Manyi esetében is, amikor panasz esetében, fellépett az önkormányzat Ott van a rendőrség, a városrendészet és az önkormányzat is a közelben.

**Kardkovács R.:** A Manyi jelenleg is zavarja a lakókat.

**Berg D.:** Nem viszonyítási alap a Manyi. Kérem, hogy kezeljük külön a kettőt, teljesen más a profil. Az elmúlt közel 5 évben több tapasztalatom volt a Margit-negyed projektben a bérlő jelöltekkel. Kevés ilyen stabil anyagi helyzetben, komoly infrastruktúrával rendelkező pályázó van. Előfordult, hogy a pályázó a szerződéskötés előtt lépett vissza. Ha nem sikerül most kiadni, úgy vélem a jövőben sokáig üresen fog állni. Ami egy ilyen bérleti díjjal meg tud maradni, az piaci profittal az étterem, a masszázsszalon, a fogtechnika lehet az alternatíva, ahogy végignézzük a körúton. Ez egy magasabb minőséget hoz.

**Kardkovács R.:** Közösségi irodát meg lehetne próbálni újra.

**Örsi G.:** Bizonyos pályázati kiírási szabályok vonatkoznak a kiadásra, amiket be kell tartanunk. Ha nem adtak be érvényes pályázatot, akkor nem tudjuk figyelembe venni. Remélem, hogy nem a szórakozóhely fogja vinni a prímet. Ha igen, akkor fel fogunk lépni.

**Trummer T.:** Az önkormányzati hányad kb. 30%. Hogyan jött ki ez a szavazási eredmény?



**Örsi G.:** Mindkét közgyűlésen ott volt az önkormányzat, de nem szavazott, nem foglaltunk állást. 37% tulajdonával nem szavazott, így tartottam elegánsnak, nem foglaltunk állást. Akkor nyilván többség lenne, nem akartuk a társasház véleményét megfordítani. Így gondolom korrektnek.

**Kardkovács R.:** Igen, előre jelezték, hogy nem szavaznak, csak kérdésekre válaszolnak.

**Osvárt A.:** Azok a tulajdonosok szavaztak akkor, akik nem laknak ott.

**Kardkovács R.:** A tulajdonosok félnek, hogy csökken a tulajdonuk értéke.

**Örs G.:** A kezdetektől fogva kifejezetten bevontuk a társasházat a folyamatba, utána még két körben. Úgy gondolom, hogy a félelmek menet közben el fognak oszlani. Jó, hogy van írásos nyoma, hogy mire kell a társasháznak, leginkább a pályázónak és az önkormányzatnak figyelnie majd a jövőben. Nem szeretném, ha az önkormányzatnak ugyanolyan jogai lennének. Társasházzal partneri viszonyt szeretnénk fenntartani a továbbiakban is. Ezért jártunk így el a kollégáimmal.

**Dévényi T.:** Ez a helyzet legkevésbé sem elegáns, amiben most vagyunk. Nem tud elegáns lenni a helyzet miatt. Döntést kell hozni. Felelősségmentes társaság döntése most ez. Látjuk az ingatlan állapotát, lakatlan az egész, ami önmagában teher. Legutóbb is azt mondtam, hogy bérelje ki a társasház, ha nemleges a véleménye. Ráfizetéssel működik jelenleg. Nem lehet elegánsnak nevezni. Ha elment volna az önkormányzat és szavazott volna, akkor tiszta lett volna az eredmény.

**Örsi G.:** Az értékelő bizottság tagjai ismertek, a döntéshozó mechanizmus is. Gesztust tettünk a társasháznak, hiszen ők fognak ott lakni. Azt hittem, hogy a helyszíni bejáráson meggyőzték a jelenlévőket. Attól függ persze, hogy a kérdések hogyan vannak feltéve, ezt meg lehet változtatni.

Van-e valakinek hozzáfűznivalója? Amennyiben nincsen, kérem Önöket, hogy szavazzunk.

**Ki az, aki nem támogatja, hogy eredményes és érvényesként legyen kihirdetve a pályázat az Urban Innovations Zrt. tekintetében? 1 szavazat**

**Ki az, aki támogatja? 11 szavazat**

**Ki az, aki tartózkodik? 1 szavazat**

**Tizenegy támogató szavazattal, egy tartózkodással és egy nem szavazattal az értékelő bizottság**

**a pályázatot elfogadta.**

**Örsi G.:** Kérem a kollégáimat, hogy a döntések akkor most elindulnak, mind a bizottsági, mind a testületi, amikor a bérleti szerződés tervezete előállt, akkor azt

értelem szerűen a társasház rendelkezésére bocsátjuk. A folyamatról folyamatosan fogjuk tájékoztatni a társasházat, a felújítás menetéről. Kérem, hogy a VF kollégáival szíveskedjenek egyeztetni a csatoma ügyben. Ne legyenek szemérmesek, ha van még olyan, ami javítható a földszinten, egyeztessenek a beruházóval.

**Örsi Gergely polgármester, a bizottság elnöke megköszöni a részvételt és lezárja az ülést.**

  
Örsi Gergely  
polgármester  
a bizottság elnöke

k.m.f.



Berg Dániel  
alpolgármester

## 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-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 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 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 bejáráskor 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 projektcég, 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 projektcéget 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 bérlők. Függő hatályú döntésről lenne érdemes döntenünk.

**Tas K.:** Az MNDTT 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 trv. 41. § (2) bek.-be tartozó bérlői jogutódlást elfogadja, és ha a létrehozott cég megfelel az átláthatósági követelményeknek. Ezzel tudja az MNDTT 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 MNDTT 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.

**Besenyei 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 MNDTT 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 tartanak itt. Voltak településképi konzultáción.

**Besenyi 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.

**Besenyi 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 javaslattevési joga van a pályázat szerint.

**Berg D.:** Van-e kérdés?

**Besenyi 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. Többrétű 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 bármilyen 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, 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 MNDDT 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 Gyermekeknek 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

**Besenyei 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.

**Besenyei 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
- 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 \_ településképpen 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. 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 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