

ELŐTERJESZTÉS

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

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

Tárgy: A Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat tulajdonában álló és a Margit-negyed területén található nem lakás céljára szolgáló helyiségre vonatkozóan bérleti díj felülvizsgálati kérelem: 1027 Budapest, Frankel Leó út 9. – Emberi Bánásmódot a Gyermekeknek Alapítvány

Készítette: Szabó Viktória

Ügyszám: XV/60/2024

Tisztelt Bizottság!

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

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

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

A következő táblázat tartalmazza a bérbevétel adatait, valamint a díjkedvezmény iránti kérelem benyújtásának időpontját:

Ingatlan adatai	Kérelmező	Bérbevétel célja	Bérbevételi kérelem előterjesztés időpontja
13490/0/A/50 1027 Budapest, Frankel Leó út 9. 163 nm üzlethelyiség	Emberi Bánásmódot a Gyermekeknek Alapítvány	Többfunkciós közösségi tér. Hátrányos helyzetű gyermekek segítése, támogatása, tehetségek kibontakozásának fejlesztése. A nehéz sorsú, családból kiemelt gyermekek tehetségének elérése és a számukra különböző tehetségterületekhez kapcsolódó szolgáltatások elérhetővé tétele, szakkörök, szabadidős programok, oktatók és mentorok ajánlásával, ennek anyagi háttérének biztosításával.	Bérbevételi kérelem: 2022.12.12.

2022. december 12-én az Emberi Bánásmódot a Gyermekeknek Alapítvány (továbbiakban: Alapítvány) **bérbevételi kérelmet nyújtott be** a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat tulajdonában álló, 1027 Budapest, II. kerület, belterület 13490/0/A/50 hrsz.-on nyilvántartott, Frankel Leó út 9. alatt található, 163 m² területű, üzlethelyiség megnevezésű ingatlanra. (1. sz. melléklet)

Az MNDTT 2023. január 19-i rendes ülésén **egyhangúan**, 7 igen szavazattal **támogatta** a kérelmet (2. sz. melléklet), és a Budapest Főváros II. Ker. Önkormányzat Gazdasági és Tulajdonosi Bizottsága 79/2023. (III.27.) határozatával az ingatlant az Önkormányzat **bérbe adta** az Alapítvány részére. (3. sz. melléklet)

2023. június 6-án került a **bérleti szerződés** aláírásra az ingatlanra vonatkozóan (4. sz. melléklet), majd a **birtokba vétel** 2023. június 23-án megtörtént. (5. sz. melléklet)

2023. június 26-án kelt, Polgármester úr részére küldött postai levelében az Alapítvány részletesen felsorolta a tevékenységeit és **a bérleti díjra vonatkozóan kedvezmény kérelmet nyújtott be**, miszerint az ingatlan térítésmentes vagy mérsékelt bérleti díjú használata munkájuk végzéséhez hatalmas segítséget nyújtana. (6. sz. melléklet)

2023. szeptember 9-én Trummer Tamás főépítésszel lefolytatott előzetes településképi konzultáció során rögzítésre került, hogy rendeltetésváltás szükséges, mert irodaként kívánják használni a jelenleg üzlethelyiségként nyilvántartott ingatlant, illetve az ingatlan jelenleg a rendeltetésszerű használatra nem alkalmas, mert a fűtés és a melegvíz, valamint a lift nem működik, ezért értéknövelő beruházásra van szükség a rendeltetésszerű használat biztosítása érdekében. (7. sz. melléklet)

Az MNDTT 2023. szeptember 13-i rendes ülésén **az Alapítvány kedvezmény kérelmét** a jelen lévő tagok 1 igen, 2 nem szavazattal, 2 tartózkodással **nem támogatták**. (8. sz. melléklet)
A GTB a 234/2023. (IX.25.) határozatával az Alapítvány **bérleti díj mentesség vagy mérséklés iránti kérelmét elutasította**. (9. sz. melléklet)

A Bérbeadó által 2023. november 8-án **fizetési felszólítás** került kiküldésre, mert az Alapítvány tőketartozása 2023. november 6-ig összesen: bruttó 1.707.498 Ft volt. (10. sz. melléklet)

2023. november 15-én kelt levelében az Alapítvány kérte a bérleti díj megállapításához készített értékbecslés felülvizsgálatát (11. melléklet), majd ezt követően 2023. november 21-én az éves bérleményellenőrzésre került sor. (12. sz. melléklet)

2023. november 29-én kelt elektronikus levelében az Alapítvány összefoglalta a helyiségre vonatkozó, véleményük szerint nem az értékbecslésben foglaltaknak megfelelő műszaki állapotot, amely álláspontjuk szerint jelentősen különbözik attól az állapottól, amely a bérleti díj megállapításához készített értékbecslés alapját képezte. (13. melléklet)

2023. december 13-án a Margit-negyed projekt vezetőjével, valamint a Vagyonhasznosítási és Ingatlan-nyilvántartási Osztály munkatársaival folytatott személyes egyeztetést követően a 2022. december 30-án elkészített értékbecslés felülvizsgálatának megrendeléséről született döntés. (14. sz. melléklet)

Az alábbi táblázat tartalmazza az eredeti és a felülvizsgált szakértői véleményeket:

Értékbecslés készítésének időpontja	Meghatározott bérleti díj összege	Műszaki leírás
2023.03.17	nettó 250.000 Ft értékelve, mint iroda és raktár	Az ingatlan utcai kirakattal rendelkezik, a bejárata közvetlenül a Frankel Leó útról nyílik. A portál szerkezete felújított, hőszigetelt. Az ingatlan minden közművel rendelkezik. Központi gázkazánról biztosított a fűtési rendszere. A használati melegvizet elektromos bojler biztosítja. Az ingatlanhoz kapcsolódik az alatta lévő pince is, mely folyamatosan ázik, az előző bérlő felújította, de a salétrom jön a falakból. Az üzlet feletti galéria felújításra került. A belső közlekedést az ingatlanon belüli lépcső biztosítja. Az ingatlan jelenleg üres, de az előző bérlő fodrászüzletként használta, ennek megfelelően lett kialakítva.
2023.12.29.	nettó 241.000 Ft értékelve, mint iroda és raktár	Az ingatlan utcai kirakattal rendelkezik, a bejárata közvetlenül a Frankel Leó útról nyílik. A portál szerkezete hőszigetelt. Az ingatlan minden közművel rendelkezik. A valamikori gázcirkó leszerelésre került. Egy belső teherlift is ki lett építve. Az ingatlanhoz kapcsolódik az alatta lévő pince is, mely folyamatosan ázik, az előző bérlő felújította, de a salétrom jön a falakból. Az üzlet feletti galéria felújításra került. A belső közlekedést az ingatlanon belüli lépcső biztosítja. Az ingatlan jelenleg üres, de az előző bérlő fodrászüzletként használta, ennek megfelelően lett kialakítva.

(15-16. sz. mellékletek)

A bérleti díjat megállapító, felülvizsgált forgalmi értékbecslésből megállapítható, hogy korábban nem került figyelembevételre az értékbecslő által, hogy az ingatlanak nincs fűtése és melegvíz ellátása, mert a gázkazán és a boiler leszerelésre került és ez már az ingatlan bérlő részére való, 2023. június 23-án felvett birtokba adási jegyzőkönyv felvételekor is így volt.

2024. február 1-én a Városfejlesztő munkatársai bérleményellenőrzést tartottak (17. sz. melléklet)

A II. Kerületi Városfejlesztő Zrt. 2024. február 13-i tájékoztatása alapján, az Alapítványnak 2024. február 12-ig bruttó **1.852.690 Ft bérleti díj és közös költség tőketartozás hátraléka van** (18. sz. melléklet).

A Bizottságnak a döntésre az Önkormányzat vagyonáról és a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jog gyakorlásáról, továbbá az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek elidegenítésének szabályairól, bérbeadásának feltételeiről szóló, a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 34/2004. (X. 13.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: Vagyonrendelet) 25. § (2) bekezdése a) pontja, 40. § (1) bekezdése a) és c) pontja, valamint 40. § (2) bekezdése ad felhatalmazást.

A határozat meghozatalához egyszerű többség szükséges.

Határozati javaslatok

A.

A Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság **úgy dönt**, hogy a 79/2023.(III.27.) határozatát kizárólag a bérleti díj tekintetében – az egyéb rendelkezések változatlanul hagyása mellett – úgy módosítja, hogy 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. március 17-én elkészített értékbecslése 2023. december 29-én kelt felülvizsgálata alapján a 34/2004.(X.13.) önkormányzati rendelet rendelkezései szerint: **241.000,- Ft + a mindenkor hatályos jogszabályok szerinti ÁFA/hó.**

A Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat tulajdonában álló, Budapest II. kerület, belterület **13490/0/A/50 hrsz.-on** nyilvántartott, természetben **1027 Budapest, Frankel Leó út 9., 163 m² területű üzlethelyiség** ingatlan bérelője, az **Emberi Bánásmódot a Gyermekeknek Alapítvány** (székhely: 1048 Budapest, Attila u. 148., adószám: 18759376-1-41) **a határozat kézhezvételétől számított 30 napon belül köteles a bérleti díj tekintetében a bérleti szerződés módosítást a szerződés megkötésének időpontjára visszamenőleges hatállyal aláírni, valamint a fennálló tartozást rendezni az Önkormányzat felé. A határidő eredménytelen elteltével a jelen határozat minden külön jogselekmény nélkül hatályát veszti, abból sem jogok, sem kötelezettségek nem keletkeznek.**

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

Felelős: Polgármester útján dr. Baksa Zsuzsanna a Vagyonhasznosítási és Ingatlan-nyilvántartási Osztály vezetője
Határidő: 2024. március 31.

B.

A Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság **úgy dönt**, hogy a 79/2023.(III.27.) határozatát nem módosítja, a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat a tulajdonában álló, Budapest II. kerület, belterület **13490/0/A/50 hrsz.-on** nyilvántartott, természetben **1027 Budapest, Frankel Leó út 9., 163 m² területű üzlethelyiség** ingatlan kijelölt bérelőjének, az **Emberi Bánásmódot a Gyermekeknek Alapítványnak** (székhely: 1048 Budapest, Attila u. 148., adószám: 18759376-1-41) **a bérleti díj felülvizsgálatára vonatkozó kérelmét elutasítja.**

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

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

Határidő: 2024. március 31.

Budapest, 2024. február 12.

Örsi Gergely
Polgármester megbízásából eljárva


dr. Baksa Zsuzsanna
osztályvezető



Mellékletek:

1. sz. melléklet: Emberi Bánásmódot a Gyermeknek Alapítvány bérbevételi kérelme
2. sz. melléklet: MNDDT jegyzőkönyv (2023.01.19-i ülés)
3. sz. melléklet: GTB 79/2023. (III.27.) határozat
4. sz. melléklet: Bérleti szerződés
5. sz. melléklet: Átadás-átvétel - jegyzőkönyv
6. sz. melléklet: Az Alapítvány bérleti díjkezdvezmény iránti kérelme
7. sz. melléklet: Előzetes településképi konzultáció
8. sz. melléklet: MNDDT ülés jegyzőkönyv (2023.09.13-i ülés)
9. sz. melléklet: GTB 234/2023. (IX.25.) határozat
10. sz. melléklet: Fizetési felszólítás
11. sz. melléklet: Az Alapítvány kérelme a bérleti díj felülvizsgálata kapcsán
12. sz. melléklet: Jegyzőkönyv - Éves bérleményellenőrzésről
13. sz. melléklet: Az Alapítvány kérelme a bérleti díj felülvizsgálata kapcsán _ részletezve
14. sz. melléklet: Személyes egyeztetés jegyzőkönyve
15. sz. melléklet: Értékbecslés – 2023.03.17.
16. sz. melléklet: Értékbecslés – 2023.12.29.
17. sz. melléklet: Bérleményellenőrzés
18. sz. melléklet: Díjhátralék



BP0200019258

2022 DEC 21

81306 05

1. sz. melléklet

KÉRELEM

Önkormányzati tulajdonú, nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbevételére

I. Kérelmező adatai (a vonatkozó részt kérjük kitölteni)

Természetes személy kérelmező	Jogi személy/egyéni vállalkozó kérelmező
Név:	Cégnév/egyéni vállalkozó neve: Emberi Bánásmódot a Gyermekeknek Alapítvány
Lakeim:	Székhely: 1048 Budapest, Attila utca 148.
Levelezési cím:	Nyilvántartási szám: 01-01-0012289
Telefonszám:	Adószám: 18759376-1-41
E-mail cím:	Képviselő neve: Dr. Herczeg Krisztián
	Telefonszám: 06-20-771-51-31
	E-mail cím: drherczegkrisztian@gmail.com

II. Nem lakás céljára szolgáló helyiség adatai

Cím: 1027 Budapest, Frankel Leó út 9.	
Helyrajzi szám:	

III. Ingatlanban folytatni kívánt tevékenységi kör

Az Alapítvány évek óta a hátrányos helyzetű gyermekek segítségét, támogatását, tehetségének kibontakozását, fejlesztését hivatott elősegíteni és támogatni. A célunk ezért nem is lehet más, mint a nehéz sorsú, családból kiemelt gyermekek tehetségének elérése és a számukra különböző tehetségeterületekhez kapcsolódó szolgáltatások elérhetővé tétele, szakkörök, szabadidős programok, oktatók és mentorok ajánlásával, ennek anyagi hátterének biztosításával. Alapítványunk eltérő generációknak kínál lehetőségeket a fizikai és szellemi fejlődésükhöz, szakemberek aktív jelenléte mellett képességeikhez mértén segítik őket az előttük álló célok elérésében. A jelenleg folyamatosan fejlődő „Margit-negyed” több funkciós közösségi teret biztosíthat hosszútávon az alapítvány által szervezett foglalkozásoknak. Az ingatlanban folytatott tevékenységek főbb irányvonalai a közösségi tér megvalósítása, szakkörök helyszíneinek biztosítása és a támogatóink által biztosított támogatások központi elosztó helyiségének lehetőségét valószínűsíti meg.

A közösségi tér a jövő nemzedékétől a mai fiatalokon át egészen a „szép kort betöltő” személyeknek adhat spontán találkozási és kikapcsolódási pontot, ahol alapítványunk szakemberei támogatása mellett ismerkedhetnek meg egymással a kerületben élő lakosok a „Margit-negyed” múltjának nehézségeivel és szépségeivel egyaránt. A közösségi tér lehetőséget teremtene arra, hogy a hátrányos helyzetű és halmozottan hátrányos helyzetű gyermekek, illetve a családban felnövő gyermekek előítéleteiket leküzdve ismerhessék meg egymást. Célunk az integrált foglalkozások

biztosítása, mely társadalmi különbségeket szüntet meg az egyenlő bánásmód kíséretében. A közösségi tér segítséget nyújt a terület közbiztonságának növelésében, hiszen lehetőséget biztosít azon fiatalok befogadására, akik különösen ki vannak téve a kriminalizálódás veszélyének, segíti őket a társadalomba való beilleszkedésükben. A közösségi tér programjaiba való bekapcsolódásuk révén segíteni tudják a területet, közterületek épségének megővését. Alapítványunk aktivitása mellett a közösségi élet felvirágoztatásával karöltve a „Margit-negyed” szebbé és színesebbé alakításában is szeretne részt venni, így programként a zöld területek növelésében élő növényekkel díszítene a busz- és villamos megállókat, parkok és terek területeit. Visszatérő és állandó problémát jelentő hulladékmentesítésbe is bekapcsolódik, szemétszedő akció keretében, melyben a helyi lakosok és önkéntes segítők támogatását szervezzük meg.

Együttműködő partnereink és leendő támogatóink részére egy gyűjtő pontot alakítanánk ki és az ide érkező adományokból a Budapesti agglomerációban élő családból kiemelt rászoruló gyermekekhez, hátrányos helyzetű és halmozottan hátrányos helyzetű gyermekekhez juttatnánk el. Az ingatlan adottságainak köszönhetően alapítványunk egyfajta központként tudná megvalósítani tevékenységeit, mely a területi frekvenciájának köszönhetően jól megközelíthető.

„Life Long Mentoring” programunk keretében egy állandó „segítő”, biztonságot nyújtó szolgáltatást hozunk létre, mely a hozzánk visszatérő- jelenlévő személyek céljaik megvalósításának iránymutatásával, életútjaik nehézségeinek, illetve fennálló problémáik megoldásában való támogatása és mentorálása valósulhat meg.

„Álomhívás” programunk, mely mindamellett, hogy pályaaorientációs foglalkozási elemeket képvisel egy aktív feltöltődést, kikapcsolódást biztosító programkínálatot nyújt. A program keretén belül egyrészt művészeti, zenei, kulturális területeket, másrészt különböző szakmákat bemutató és ismertető, hagyományápoló foglalkozásokkal hoznánk közelebb egymáshoz az embereket, ezáltal egészen a hétköznapi összefüggésektől a különböző témájú ismeretek bővítésén át egyfajta bázist, központot, közösséget tudunk kiépíteni.

„Segítünk, hogy segíthess”.

Minden emberben van valami kivételes, ami megkülönbözteti a többi embertársától. Mi azt valljuk, hogy az első lépést megtenni mindig nehéz, kell egy jel, egy hely, akár egy társaság, aki elhíti velünk, hogy a szellemi és a fizikai képességeink tesznek minket különlegessé.

„A megszerzett tudásunk az, amit nem vehet el tőlünk senki”, ezért abban a magaslatos helyzetben lehetünk, hogy felruházzunk egy embert az általunk megszerzett és tapasztalt tudásunkkal, tovább adhatjuk azt a világnézetet, hogy a tudás mindenkié. Így aki a Frankel Leó 9. alá betér, és úgy érzi, szeretné átadni talentumát, hogy a jelenlévők tovább vihessék és ők is tovább adhassák ismeretségeikben, annak otthont adhat a „Segítünk, hogy segíthess programunk”.

Amennyiben a kérelmező által folytatni kívánt tevékenység nem felel meg a bérbe venni kívánt helyiség ingatlan-nyilvántartási megnevezésének, akkor ebben az esetben az ingatlan rendeltetési módjának megváltoztatása szükséges, ami a településképi védelméről szóló 45/2017.(XII.20.) önkormányzati rendelet szerinti településképi bejelentési eljáráshoz kötött. A bérbevételi kérelemhez csatolni kell a településképi bejelentési eljárás során hozott, a folytatni kívánt tevékenység gyakorlásához szükséges rendeltetésmód változtatást tudomásul vevő határozatot.

Dátum: Budapest, 2022. december 12.


dr. Herczeg Krisztián
Aláírás

Erősen Bántalmazott a
Gyermek Jóléti Alapítvány
1011 Budapest, 112. utca
1011 Budapest, 112. utca
1011 Budapest, 112. utca



„Margit-negyed” pályázat

Az Alapítvány évek óta a hátrányos helyzetű gyermekek segítését, támogatását, tehetségének kibontakozását, fejlesztését hivatott elősegíteni és támogatni. A célunk ezért nem is lehet más, mint a nehéz sorsú, családból kiemelt gyermekek tehetségének elérése és a számukra különböző tehetségterületekhez kapcsolódó szolgáltatások elérhetővé tétele, szakkörök, szabadidős programok, oktatók és mentorok ajánlásával, ennek anyagi hátterének biztosításával. Alapítványunk eltérő generációknak kínál lehetőségeket a fizikai és szellemi fejlődésükhöz, szakemberek aktív jelenléte mellett képességeikhez mértén segítik őket az előttük álló célok elérésében. A jelenleg folyamatosan fejlődő „Margit-negyed” többfunkciós közösségi teret biztosíthat hosszútávon az alapítvány által szervezett foglalkozásoknak. Az ingatlanban folytatott tevékenységek főbb irányvonalai a közösségi tér megvalósítása, szakkörök helyszíneinek biztosítása és a támogatóink által biztosított támogatások központi elosztó helységének lehetőségét valósítaná meg.

A közösségi tér a jövő nemzedékétől a mai fiatalokon át egészen a „szép kort betöltő” személyeknek adhat spontán találkozási és kikapcsolódási pontot, ahol alapítványunk szakemberei támogatása mellett ismerkedhetnek meg egymással a kerületben élő lakosok a „Margit-negyed” múltjának nehézségeivel és szépségeivel egyaránt. A közösségi tér lehetőséget teremtené arra, hogy a hátrányos helyzetű és halmozottan hátrányos helyzetű gyermekek, illetve a családban felnövő gyermekek előítéleteiket leküzdve ismerhessék meg egymást. Célunk az integrált foglalkozások biztosítása, mely társadalmi különbségeket szüntet meg az egyenlő bánásmód kíséretében. A közösségi tér segítséget nyújt a kerület közbiztonságának növelésében, hiszen lehetőséget biztosít azon fiatalok befogadására, akik különösen ki vannak téve a kriminalizálódás veszélyének, segíti őket a társadalomba való beilleszkedésükben. A közösségi tér programjaiba való bekapcsolódásuk révén segíteni tudják a kerületet, közterületek épségének megóvását. Alapítványunk aktivitása mellett a közösségi élet felvirágoztatásával karöltve a „Margit-negyed” szebbé és színesebbé



alakításában is szeretne részt venni, így programként a zöld területek növelésében élő növényekkel díszítene a busz- és villamos megállók, parkok és terek területeit. Visszatérő és állandó problémát jelentő hulladékmentesítésbe is bekapcsolódik, szemétszedő akció keretében, melyben a helyi lakosok és önkéntes segítők támogatását szervezzük meg.

Együttműködő partnereink és leendő támogatóink részére egy gyűjtőpontot alakítanánk ki és az ide érkező adományokból a Budapesti agglomerációban élő családból kiemelt rászoruló gyermekekhez, hátrányos helyzetű és halmozottan hátrányos helyzetű gyermekekhez juttatnánk el. Az ingatlan adottságainak köszönhetően alapítványunk egyfajta központként tudná megvalósítani tevékenységeit, mely a területi frekvenciájának köszönhetően jól megközelíthető.

„Life Long Mentoring” programunk keretében egy állandó „segítő”, biztonságot nyújtó szolgáltatást hozunk létre, mely a hozzánk visszatérő- jelenlévő személyek céljaik megvalósításának iránymutatásával, életútjaik nehézségeinek, illetve fennálló problémáik megoldásában való támogatása és mentorálása valósulhat meg.

„Álomhívás” programunk, mely mindamellett, hogy pályaaorientációs foglalkozási elemeket képvisel egy aktív feltöltődést, kikapcsolódást biztosító program kínálatot nyújt. A program keretén belül egyrészt művészeti, zenei, kulturális területeket, másrészt különböző szakmákat bemutató és ismertető, hagyományápoló foglalkozásokkal hozzánk közelebb egymáshoz az embereket, ezáltal egészen a hétköznapi összejövetelektől a különböző témájú ismeretek bővítésén át egyfajta bázist, központot, közösséget tudunk kiépíteni.

„Segítünk, hogy segíthess”.

Minden emberben van valami kivételes, ami megkülönbözteti a többi embertársától. Mi azt valljuk, hogy az első lépést megtenni mindig nehéz, kell egy jel, egy hely, akár egy társaság, aki elhiteti velünk, hogy a szellemi és a fizikai képességeink tesznek minket különlegessé.

„ A megszerzett tudásunk az, amit nem vehet el tőlünk senki”, ezért abban a magasztos helyzetben lehetünk, hogy felruházhathatunk egy embert az általunk megszerzett és tapasztalt



tudásunkkal, tovább adhatjuk azt a világnézetet, hogy a tudás mindenkié. Így aki a Frankel Leó 9. alá betér, és úgy érzi, szeretné átadni talentumát, hogy a jelenlévők tovább vihessék és ők is tovább adhassák ismeretségeikben, annak otthont adhat a "Segítünk, hogy segíthess programunk".

Budapest, 2022. december 12.



Frankel Leó Alapítvány
Gyermekképzési Alapítvány

Dr. Herczeg Krisztián
Elnök

Dr. Herczeg Krisztián

Elnök



Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat

Alpolgármester

Telefon: 346-5551

Fax: 346-5431

Jegyzőkönyv

Készült: a Képviselő-testület 318/202. (X.29.) határozatával létrehozott **Margit-negyed Döntés-előkészítő és Tanácsadó Testület (továbbiakban Testület)** 2023. január 19-én, 16 óra 38 perckor megtartott **rendes** ülésén.

Helyszín: II. kerületi önkormányzat földszinti tárgyalója.

Jelen vannak:**Érkezett:**

Berg Dániel	a bizottság elnöke, alpolgármester	16:30
dr. Biró Zsolt	a bizottság tagja, önkormányzati képviselő	16:30
Csanádi-Szikszay Györgyi	a bizottság tagja, szakmai partner	16:39
Dévényi Tamás	a bizottság tagja, szakmai fővédnök	16:30
Osvárt Andrea	a bizottság tagja, közösségi fővédnök	16:30
Ongjerth Dániel	a bizottság tagja, szakmai partner	16:30
dr. Tas Krisztián	a bizottság tagja, szakmai partner	16:30

Meghívottként részt vesz:

Gy. Szabó Csilla	Margit-negyed kommunikációs referens
Kerényi Gyula	polgármesteri koordinátor
Major Luca	Margit-negyed projekt referens, jegyzőkönyvvezető

Berg Dániel [a továbbiakban Elnök-ként is írva] köszönti a megjelenteket. Megállapítja, hogy a Bizottság 6 jelen lévő taggal határozatképes. Tájékoztatásul elmondja, hogy Vámos Ágnes és Besenyei Zsófia bizottsági tag jelezte, nem tud részt venni az ülésen, valamint Ongjerth Dániel online csatlakozik.

Az elnök javaslatot tett, hogy Osvárt Andrea legyen az ülés jegyzőkönyv hitelesítője, majd szavazásra bocsátja.

(6 bizottsági tag van jelen, 6 igen, 0 nem, 0 tartózkodás)

A testület tagjai a három hónapos ütemtervben az MNDTT ülések időpontját a GTB ülések előtti második szerdára tűzik ki.

Berg Dániel a testület elnöke szavazásra bocsátja a meghívóban szereplő napirendi pontokat.

(6 bizottsági tag van jelen, 6 igen, 0 nem, 0 tartózkodás)



Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat

Alpolgármester

Telefon: 346-5551

Fax: 346-5431

1. napirendi pont – 2022. decemberi ülés óta beérkezett bérbevételi kérelmek vizsgálata, javaslattevél

- a. 1027 Budapest, Frankel Leó út 9. (13490/0/A/50 hrsz.) – Emberi Bánásmódot a Gyermekeknek Alapítvány kérelme

16:39-kor csatlakozott az üléshez Csanádi-Szikszay Györgyi.

Berg Dániel: Az Emberi Bánásmódot a Gyermekeknek Alapítvány többször pályázott már, minden körben megállapítottuk, hogy támogatandó a tevékenységük a megfelelő ingatlanban. Megnyitom a vitát a kérelemmel kapcsolatban.

dr. Tas Krisztián: A frissített értébecslés alapján kalkulált bérleti díjat ismeri a pályázó?

dr. Biró Zsolt: Illetve az ingatlant megtekintették?

dr. Tas Krisztián: Igen, látták az ingatlant.

Major Luca: A tavaly készült értébecslést ismerik, nem tudom, hogy ez érvényes-e jelenleg az inflációs emelések miatt.

Kerényi Gyula: Van hat hónapnál nem régebbi értébecslésünk, ezt tekintjük érvényesnek. Van egy kt. határozat a helyiség bérbeadási koncepcióban, hogy 2022-től januárban rá kell rakni az indexálást az értébecslésekre. Ez 1-2 napja lett ismert, hogy 14.5% az idei infláció a KSH szerint. Az általunk elbírált ingatlanoknál érvényesek a hat hónapnál nem régebbi értébecslések.

Csanádi-Szikszay Györgyi: Nekem egy általánosabb kérdésem lenne, hogy akik testületi tagok és nem láttak egy-egy bérleményt, azok számára lesz lehetőség, ezeket megnézni? Gondolom, hogy a többség ismeri, de ezt én kifejezetten tudom, hogy nem láttam.

dr. Tas Krisztián: Én ezt technikailag úgy tartanám a legpraktikusabbnak, hogyha azon az aktuális listán, ami nemsokára elkészül a honlapra kerülő ingatlanokról, jelzitek, hogy kit melyik érdekelné és az alapján összeállítok egy megtekintési kört.

dr. Biró Zsolt: Arra is lehetne lehetőség, hogy azokat nézzük meg, amikre van kérelem? Sokszor elegendők az értébecslésben szereplő képek, de esetleg néhánynál lehet jelentősége a megtekintésnek.

Berg Dániel: Igen. Gyula, ezt vállalod, hogy összefogod?



Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat

Alpolgármester

Telefon: 346-5551

Fax: 346-5431

Kerényi Gyula: Persze. A listára a jövő heti operatív ülésen kellene fixálni az ingatlanokat, utána Krisztián a felelős, ő mutatja az érdeklődőknek is.

dr. Tas Krisztián: A Városfejlesztő által küldött üres ingatlanok listáját már megkaptuk, a héten már ötleteltünk, hogy ebből mi kerülhet bele. Rádl Zoltánnal még egyeztetek, hogy van-e olyan ingatlan, amit nem lehet bérbe adni.

Elnök szavazásra bocsátja az 1. napirendi pont 'a' pontját, a Bizottság támogatja a kérelmet.

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

**b. 1024 Budapest, Keleti Károly utca 9. (13295/11/A/110 hrsz.) - Környezetvédelmi
Gyártók és Szolgáltatók Szövetségének kérelme**

Kerényi Gyula: Furó Bernadett kerámiaműhelye volt itt jóváhagyva korábban. Ez a tevékenység ide problémás volt, viszont ők csináltak sok felmérést az ingatlanról, de nem kötöttek végül szerződést. Az ő GTB határozatuk lejárt, úgyhogy azt javasolnám, hogy a Vagyongazdálkodási Osztály nézzon utána, hogy mi van ezzel.

Berg Dániel: A napirendbe akkor legközelebb ilyen kérelmek ne kerüljenek bele.

Kerényi Gyula: Minden olyan esetben, amikor beérkezik a kérelem, el kell bíráltnia az MNDTT-nek, hiszen a pályázók nem tudják, hogy erre az ingatlanra van egy lejárt GTB határozat. Feltételes döntést hozhat a bizottság.

dr. Biró Zsolt: Szerintem hozhatunk rendes döntést, mert ezek szerint lejárt a GTB döntés határideje és mintha azt mondtad volna, hogy visszalépett a pályázó.

Kerényi Gyula: Hivatalosan nem lépett vissza, csak nyár végén megszakadt a kapcsolat.

Dévényi Tamás: Én úgy gondolom, hogy itt annyi idő telt el, hogy erre nem kell várnunk.

dr. Tas Krisztitán: Talán egyetlen szempont lehet még, hogy ez az ingatlan egy felújított raktár új burkolatokkal.

Kerényi Gyula: Viszont az egyik felén a földem életveszélyes állapotban van.

dr. Tas Krisztitán: Igen, az egyik részéhez nem lehet hozzányúlni, olyan rossz állapotban van. Viszont a rendeltetésmód váltásra lett volna fél évük. Ennyi idő után már nem tudunk visszahozni valakit.



Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat

Alpolgármester

Telefon: 346-5551

Fax: 346-5431

dr. Biró Zsolt: Én nem ismerem ennyire ezt a helyet, de ha a földem leszakadása életveszélyes, akkor szerintem nem adhatjuk ki.

Kerényi Gyula: Ez egy leválasztható helyiség, de egy helyrajzi számon van. Azt meg lehetne csinálni, hogy a 90 m²-ből leválasztjuk a 20-at és lezárjuk, ez nem lesz része a bérleménynek. Erre készülne egy új értékbecslés.

Dévényi Tamás: Ha nyáron megszakad egy kapcsolat a pályázóval, akkor nem normális, hogy erről beszélgetünk télen, hogy vegyük-e fel újra a kapcsolatot. Vagy vége van, és akkor kellene küldeni egy levelet, hogy lejárt az idő, újra lehet pályázni, ha akar, vagy ne is beszéljünk róla

dr. Biró Zsolt: A jogi helyzet az, hogyha a GTB döntésnek lejárt a hatálya, akkor újra pályázhat, nyílt a verseny. Ha tényleg sok munkát fektettek bele, akkor méltányossággként kerülhet szóba, de akkor is újra kellene pályáznia.

Dévényi Tamás: Akkor viszont egyetértek Berg Dániellel, az ilyenek ne kerüljenek be a napirendbe. Valakinek tegnap fel kellett volna hívnia a korábbi pályázót.

Berg Dániel: Igen, valamint a műszaki állapot miatt is elég bizonytalan.

dr. Tas Krisztitán: Az életveszélyes kifejezéssel azért ne dobálózzunk, mert akkor az egész épület statikailag megkérdőjeleződik. A balra eső 70 m²-es rész külön ajtóval le van zárva, ez korszerű és remek állapotú.

Osvárt Andrea: Az nem probléma jogilag, hogy 90 m²-re adta be a kérelmet, majd végül 70 m²-re kötnek szerződést?

dr. Biró Zsolt: De, rendezni kellene a helyzetet azelőtt, mielőtt döntést hozunk.

Berg Dániel: Javasolnám, hogy akkor vegyük le a napirendről. Elsőszámú teendő, hogy az utolsó - már hatályát veszített - GTB döntésben szereplő pályázóval felvegye a kapcsolatot a Vagyonhasznosítási Osztály, kérdezzék meg a szándékáról, valamint tájékoztassa, hogy lejárt a GTB határozat, újra kell pályáznuk, ha fenntartják az igényüket.

Osvárt Andrea: Valamint a 70 m²-re új értékbecslést kellene csinálni.

Berg Dániel: Van olyan műszaki emberünk, aki ezt a kockázatos helyzetet fel tudja mérni?



Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat

Alpolgármester

Telefon: 346-5551

Fax: 346-5431

Kerényi Gyula: Ezt én elküldtem annak idején, körülbelül fél éve, azóta nem történt lépés. A következő MNDTT-ig műszaki és a kérelmezői és értébecslés szempontjából felderítjük helyzetet. Az életveszélyes talán túlzás, de az biztos, hogy komoly beavatkozás nélkül használatra alkalmatlan.

Dévényi Tamás: A 20 m²-es veszélyes ingatlan kapcsán pedig az önkormányzat tegyen lépéseket. Nem egy bérlő statikusának kellene itt kimondania, hogy mi a helyzet, hanem az önkormányzatienak.

Berg Dániel: A bizonytalanságok miatt ezt levesszük napirendről és legközelebb újra tárgyaljuk.

c. 1024 Budapest Keleti Károly utca 11/a (13295/10/A/3 hrsz.) - Környezetvédelmi Gyártók és Szolgáltatók Szövetségének kérelme

Berg Dániel: Ha jól értem, ez az ingatlan ki van adva?

Kerényi Gyula: Igen, az Új Művészet Alapítványnak. De minden beérkező kérelmet el kell bírálni.

Dr. Biró Zsolt: Minden kérelemre válaszolnunk kell. Az MNDTT-n azért kell elutasítanunk, mert a GTB-n fel fog merülni, hogy ez egy Margit-negyedes helyiség.

Dévényi Tamás: Hogy lehet az, hogy úgy pályáznak egy helyiségre, hogy már van bérlője?

Kerényi Gyula: Biztos látta az utcán, hogy üres. A mostani GTB-n kapta meg az Új Művészet Alapítvány a felújítási jóváhagyást.

dr. Biró Zsolt: Amikor beérkezik egy ilyen kérelem, akkor a Vagyonhasznosítási Osztály megkérheti őket, hogy vonják vissza a kérelmüket.

Dévényi Tamás: A mi szempontunkból az lenne a legjobb, hogyha javasolnának egy másik ingatlant helyette.

Berg Dániel: A jövőben az legyen az eljárásrend, ha valaki egy már kiadott ingatlanra ad be kérelmet, akkor tájékoztatjuk, hogy itt már van egy bérlő, legyen szíves visszavonni a kérelmét és segítünk új ingatlant keresni.

Major Luca: Szóltunk nekik, hogy van már itt bérlő, ennek ellenére beadták a pályázatot.

Osvárt Andrea: Akkor lehet, hogy ismerik, hogy itt sok pályázó nem jut el szerződéskötésig és be akarták tenni a lábukat.



Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat

Alpolgármester

Telefon: 346-5551

Fax: 346-5431

Elnök szavazásra bocsátja az 1. napirendi pont 'c' pontját, a Bizottság elutasítja a kérelmet.

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

d. 1023 Budapest Frankel Leó út 21-23. (14484/0/A/1) – Paint&Repair Kft. kérelme

Berg Dániel: Ez egy raktárhelyiség, ha jól értem, akkor festékeket és hasonló dolgokat szeretnének raktározni itt.

Osvárt Andrea: Én nem így értettem. Ő a közösképvisező, nem?

Csanádi-Szikszay Györgyi: Ő a gondnok. Én úgy értelmeztem a kérelmét, hogy felújítaná - leírta a konkrét műszaki tartalmat, hogy mivel - és utána ezt továbbadná bérbe.

dr. Tas Krisztitán: Nem adja albérletbe, saját maga hasznosítja, a házban tárolási, raktározási szolgáltatást nyújt, ez nem bérbeadás.

Csanádi-Szikszay Györgyi: Pénzt fog kapni érte más jogcímen?

dr. Biró Zsolt: Bérleti díjakat fog szedni érte?

Osvárt Andrea: Tárgyakat őriz.

Csanádi-Szikszay Györgyi: Nem volt erre egy testületi megállapodás, hogy ilyenre nincsen lehetőség?

dr. Biró Zsolt: Albérletbe nem adhatja tovább, csak a tulajdonos hozzájárulásával, ez szokott benne lenni a szerződésekben.

dr. Tas Krisztitán: Hadd jegyezzem meg, hogy általában piaci alapon adunk bérbe. Aki bérbeveszi, általában nem hobbiból teszi, hanem valamilyen keresőtevékenységre használja. Ha példaként veszünk egy vendéglátó egységet vagy fodrászatot, aminek van egy vendégtere és egy kiszolgáló raktáregysége, létesítménygazdálkodási szempontból ugyanúgy a bevételszerző tevékenységét szolgálja a raktár is, de azt gondolom, hogy ez önmagában egyáltalán nem ördögtől való. Ráadásul az, hogy ő mit csinál abban az ingatlanban, ahhoz képest, hogy mit adott be - ha az egy érvényes tevékenység, és nincsen benne albérletbe adásról szó - akkor ne feltételezzük, hogy albérletbe fogja adni.

dr. Biró Zsolt: Leírta, hogy azt fogja csinálni. Fachokra bontja és a lakóknak kiadja tárolásra bérbe.

Kerényi Gyula: De nem a helyiséget adja bérbe, hanem azon belül tárolókat, illetve nem is csak azokat önmagukban, hanem egy komplex szolgáltatás keretében, pl. felelős őrzéssel együtt.

dr. Biró Zsolt: Akkor ez raktár funkciójú vagy szolgáltatást nyújtó üzlethelyiség?



Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat

Alpolgármester

Telefon: 346-5551

Fax: 346-5431

Osvárt Andrea: Raktár, mert tárolásra lesz alkalmas.

dr. Biró Zsolt: Én azért megkérdezném a GTB jogi szakértőjét, hogy ő nem érzi-e kérdésesnek, mert ez azért egy kiskapu. Mert vagy egy üzleti tevékenységet folytat, akkor nem raktárként kellene az értébecslésnek elkészülnie, vagy azt kellene mondani, hogy raktárt tovább ad raktározási célból, ezért ő bérleti díjat szed. Erre nincsen lehetősége szerintem.

Osvárt Andrea: Akkor ez legyen a GTB feladata, ne a miénk. Én azt nézném meg, hogy a kérelemben nagyon szépen illusztrálta, hogy milyen állapotban van ez az ingatlan és milyen állapotba hozná. Azt gondolom, hogy ez mindenképpen egy hozzáadott érték, egy 20 éve üresen álló ingatlanról beszélünk, ami másra nem alkalmas, és másnak nem kell.

dr. Biró Zsolt: Adjuk ki, csak ne olyan módon, ami zavaros, mert abból csak gond lesz.

Osvárt Andrea: Jó, de ez később is még lehet pontosítani a bérleti szerződésben.

dr. Tas Krisztitán: Tisztázzuk, hogy milyen kockázatokat lát benne, aki ezt kockázatosnak tartja? Az egyik oldalán a mérlegnek rengeteg érv szól mellett, hogy ennek az embernek bérbe adjuk, hiszen ő végig elmondta, hogy ő itt mit szeretne csinálni. Sajnos ezt be kell látnunk, hogy béna a jogi környezet olyan szempontból, hogy pl. társasházzal nem tudunk külön albetétre szerződést kötni, viszont egy társasházi tulajdonossal tudunk. És ráadásul ez tényleg egy olyan tevékenység, ami értéknövelt szolgáltatást nyújt és igény is van rá a házban, szóval ez egy win-win szituáció mindenkinek. Hogy ki hol lát ebben kockázatot, azt nagyon szívesen meghallgatnám.

dr. Biró Zsolt: Ez azért necces, mert vagy szemet hunysz afelett, hogy ő továbbadja bérleti jogviszonyba, márpedig azt fogja...

Kerényi Gyula: Értsük jól, nem a helyiséget adja tovább, hanem raktározási szolgáltatást nyújt.

dr. Biró Zsolt: A helyiséget felosztja és 8 albérlője lesz.

dr. Tas Krisztián: Felújítja, hogy biztonságosan lehessen ott tárolni dolgokat és ha le akarsz vinni oda dolgokat, akkor leviheted.

dr. Biró Zsolt: Az lenne a legtisztább - ha igénye van erre a társasháznak -, hogy eladjuk nekik ezt a helyiséget és lenne egy tárolóhelyiségük, plusz ember közbeiktatása nélkül.

Osvárt Andrea: Erre nem lesz pénze a társasháznak soha.



Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat

Alpolgármester

Telefon: 346-5551

Fax: 346-5431

Kerényi Gyula: Nem lesz arra sem szándék, sem esély, hogy el tudjuk nekik adni. Két opciót látok: vagy elfogadjuk, hogy ez egy szolgáltatás és raktárként adjuk ki, ahol ő raktározási tevékenységet fog végezni, vagy ha a szigorú jogértelmezés nyer ebben a vitában, akkor ebbe az egy szerződésbe kerüljön bele, hogy albérlésbe adhatja a tulajdonos jóváhagyásával, és a tulajdonos adja meg a jóváhagyást.

dr. Biró Zsolt: Értem, hogy a cél, hogy adjuk ki a helyiséget, de vannak korlátok, szigorú jogszabályok arra, hogy hogyan lehet hasznosítani ezt a helyiséget. Nem szabad ezekről megfélemlíteni, csak mert szeretnénk minél gyorsabban, hatékonyabban kiadni. Inkább gondoljuk végig kétszer, minthogy később kiderüljön, hogy mégse működik.

dr. Tas Krisztitán: Én még egy korábbi esetet szeretnék példaként hozni. A társasházak sok esetben szerettek volna biciklitárolókat kialakítani az önkormányzati, máshogy nem hasznosítható albetétből. Ott is szolgáltatásról van szó, ha már egy pumpa vagy szerszám is van bent. Valamint arról, mint jogász határozott álláspontot képviselve, hogy ha valamit többféleképpen lehet értelmezni, akkor azt a józan ész irányából próbáljuk értelmezni.

dr. Biró Zsolt: A bogrács fölött avarégetés bogrács alatt is hasonló, emellett ne érveljünk.

Kerényi Gyula: Az okozható kár, esetleges kockázat más ebben az esetben. Tegyük fel a kérdést - hogyha ez az eset nem lenne problematikus semmilyen jogi szempontból -, akkor tudná-e az MNDTT támogatni, hogy a pályázó kivegye ezt a két raktárt?

Osvárt Andrea: Én még annyit szeretnék mondani, hogy szerintem jogásként nektek van arra lehetőségetek, hogy erre megoldást keressetek és találjátok ki, hogy hogyan lehet ezt törvényesen megcsinálni úgy, hogy az mindenkinek jó legyen.

Dévényi Tamás: Bármelyik raktárkiadásnál előfordulhat, hogy a pályázó azt mondja, hogy a saját holmijait fogja ott tárolni, és lehet, hogy nem ezt fogja csinálni. Itt arról van szó, hogy ez az ember megmondta. Egy nagyon életképes struktúrát kitalált, lehet, hogy ez jogi hiba volt, de azt gondolom, hogy nem mondhatjuk ezentúl, hogy egy raktárat se adjunk ki, mert fennáll a lehetősége, hogy ő majd ezt így fogja használni. Ezért egyetértek Andival, hogy találjuk meg azt a jogi formulát, amivel az egész használható lesz.

Berg Dániel: Itt a kérelemről döntünk, nem a szerződési feltételekről vagy a jogi státuszról. Azt javasolnám - mivel a tartalommal szemben nem hallottam kritikát - hogy azt feltételesen hagyjuk jóvá, amennyiben van egy olyan jogi forma, amiben ez jogszerű. Tárgyalja meg a GTB is és vesse fel ezeket a kérdéseket.



Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat
Alpolgármester

Telefon: 346-5551

Fax: 346-5431

dr. Biró Zsolt: Azt gondolom, hogy ennek megvan a módja, de nem mindegy, hogy mennyit kell a bérlőnek fizetnie érte. Ha ő raktárként veszi bérbe, amit a saját vállalkozásához szükséges anyagoknak a tárolására használ, akkor 1500 Ft a bérleti díja négyzetméterenként, azt szorzókkal változtatja. Ha viszont ezt egy szolgáltatás nyújtására alkalmas helyiségként veszi igénybe, és üzleti tevékenységre használja a helyiséget, akkor máshogy kell számolni. Nem mindegy, hogy én a saját vállalkozási tevékenységem keretein belül raktározásra használom, tehát én abból nem szerzek nyereséget vagy pedig az az ingatlan természetesen nem egyébre szolgál, csak és kizárólag a nyereségszerző tevékenységre. Ez azért nem mindegy, mert hogyha valaki azt fogja mondani, hogy ez az úr tízezer forintokért hirdeti a kutricákat, és 16 kutricát hoz létre a raktárban, és 39.000 Ft + Áfát fizet, akkor utána nem mindegy...

Osvárt Andrea: De ő találta ki.

dr. Biró Zsolt: De ebből szerintem lehet probléma.

Berg Dániel: Ezt a vitát most lezárnám, mert nincs ingatlanjogász köztünk. Szavazzunk a kérelem tartalmáról, a jogi lehetőségekről pedig a GTB jogásza hozzon állásfoglalást.

Elnök szavazásra bocsátja az 1. napirendi pont 'd' pontját, a Bizottság támogatja a kérelmet.

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

e. 1023 Budapest Frankel Leó út 21-23. (14484/0/B/1) – Paint&Repair Kft. kérelme

Elnök szavazásra bocsátja az 1. napirendi pont 'e' pontját, a Bizottság támogatja a kérelmet.

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

2. napirendi pont – Magyar Karszt- és Barlangkutató Társulat kedvezményes bérleti díjra vonatkozó kérelmének elbírálása

Berg Dániel: A civil szervezet a kerületben hosszú ideje működik, egyesek számára ismert is lehet, a kerület napján is ott szoktak lenni.

Kerényi Gyula: Erre az ingatlanra a megállapított bérleti díj 254.000 Ft + ÁFA és ők bruttó 60.000 Ft-ot tudnak vállalni, ami - amellet, hogy nagyon támogatandó az ő tevékenységük - túl kevés. Többet nem tudnak fizetni, viszont a kérelem végén ott van, hogyha esetleg tudunk másik ingatlant ajánlani nekik, ami olcsóbb és közelebb áll a pénzügyi teljesítőképességükhöz, azt szívesen veszik.

Osvárt Andrea: Nekem egy filozófiai kérdésem lenne, hogy ez hogyhogy nem merült fel akkor, amikor a pályázatukat beadták erre az ingatlanra?



Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat

Alpolgármester

Telefon: 346-5551

Fax: 346-5431

dr. Biró Zsolt: Szerintem itt a sorrendiség nem jó, mert ahhoz, hogy kedvezmény megállapításra kerülhessen, ahhoz nekik szükséges egy feladatellátási szerződést kell kötniük. Ezt követően kellene, hogy idekerüljön. Erre jogszerűen nem adhatunk így kedvezményt.

Kerényi Gyula: Korábban is így volt a sorrend.

dr. Biró Zsolt: Igen, de nem véletlenül tért el utána a gyakorlat ettől.

Dévényi Tamás: Igen, a feladatellátási szerződés alapján lehet eldönteni, hogy mennyi kedvezményt adjunk.

dr. Biró Zsolt: Csak annak ajánlhat kedvezményt az MNDTT, akinek van feladatellátási szerződése. Tudom, hogy ez csak egy javaslat az MNDTT-től, nem ügydöntő, de akkor is vicces lenne a jegyzőkönyvben, hogy kedvezményt ajánlunk, aztán majd meglátjuk, hogy mire.

Berg Dániel: Az eredeti struktúrát az akkori Vagyonhasznosítási Osztály vezetőjével, Láng Orsolyával, illetve az akkori jegyzői igazgatóság javasolta, és szerintem a gyakorlatban láttuk, hogy ez nem működik olyan jól. Ugyan jogszerű, de nem volt racionális a sorrend. Szóval ezzel egyetértek, hogy a jövőben ezt megfordítsuk, illetve a sorrend a határozatban nincs kikötve.

Dévényi Tamás: Ez az önmagunk komolyanvétele is lenne, hogy nem levegőre adjunk a kedvezményt, hanem a feladatellátási szerződésre.

Berg Dániel: Ebben az esetben szerintem teljesen védhető egy feladatellátási és van is olyan közfeladat, amiben ők tudnak részt venni, de azt javasolnám, hogy keressünk nekik másik ingatlant, ahol nem ennyire nagy kedvezményt kell biztosítanunk.

Elnök szavazásra bocsátja a 2. napirendi pontot, a Bizottság elutasítja a kérelmet.

(7 bizottsági tag van jelen, 0 igen, 5 nem, 2 tartózkodás)

dr. Tas Krisztitán: Egy köztes megoldásra lenne javaslatom a kedvezményeknél. Korábban először a bérlő személyéről tettünk javaslatot, és ha volt feladatellátási szerződéses kör, akkor miután ismert volt a feladatellátási szerződés tartalma és az ez alapján igényelt kedvezmény mértéke, akkor javaslatot tettünk a kedvezményre, de erről a GTB is döntött és a Testületnek is el kell fogadnia.

Kerényi Gyula: Korábbi sorrend az ingatlan bérbevételi kérelmekből indult ki. Ha az ügyfél kedvezményt kért: MNDTT bérlőkijelölés. képviselő-testület feladatellátási szerződés, utána megint MNDTT kedvezmény % és végül GTB határozat a kedvezményes bérbeadásról.

dr. Biró Zsolt: De ez így van rendben, csak most nem ez a sorrend.

Kerényi Gyula: Az elmondásokból úgy rémlik nekem, hogy korábban az volt a logika, hogy próbáljon meg az önkormányzat minél több helyiséget kiadni, ha kell ösztönzéssel arra, hogy kedvezményrel vegye ki, és akkor azért jöttek ilyenek. Látták az ingatlant, megvolt a bérbevételi szándék, és utána mondták, hogy milyen feladatot vállalnának el. Itt volt egy ilyen logika ebben.



Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat
Alpolgármester

Telefon: 346-5551

Fax: 346-5431

Berg Dániel: Eredetileg a kedvezmény egy ösztönzőként szolgált volna, viszont olyan ötletekkel akartak feladatellátást kötni, ami nem volt feltétlenül indokolható.

dr. Biró Zsolt: Van amikor jó a feladatellátási, például konkrétan ebben az esetben, ha ők tudnának valamilyen természetvédelmi oktatást behozni, akkor az pont passzolna.

Osvárt Andrea: Ez most azt jelenti, hogy felszabadul ez az ingatlan is, ugye?

Major Luca: De ez a helyiség nem is az önkormányzat kezelésében van egyébként.

Kerényi Gyula: Ezt a Fény Utcai Piac vissza fogja adni.

Dr. Biró Zsolt: De akkor teljesen más a helyzet, mert a Fény Utcai Piac nem ad feladatellátásra kedvezményt, még ha lenne is.

Berg Dániel: Így a kérelem csak simán el van utasítva. Az ingatlan pedig továbbra is meghirdetve marad.

3. napirendi pont - Tájékoztatás folyamatban lévő kérelmek státuszáról

Berg Dániel: Üdvözlendő új fejlemény, hogy a Főépítész úr felajánlotta, hogy szerdánként tart fogadóórát a kérelmezőknek, hogy a településképi rendeltetésváltási és hasonló témakörökben konzultáljanak.

Dévényi Tamás: Mindent megteszek, hogy a viszonyom a Főépítész úrral a lehető legjobb legyen, de nem jó így a helyzet, mert nem tudom, hogy mit tehetek meg és mit nem. Ezzel nem segítünk eléggé a leendő bérlőnek.

Kerényi Gyula: Ez ki fog alakulni, de praktikus ezt nem kinyitni a bérlő felé és egyeztetett választ adni

Dévényi Tamás: Igen, de erre valamit ki kell találni. Például ez a szerdai nagyon jó, volt szó róla, hogy úgy legyen elhelyezve, hogy ott tudjak lenni, ha így van, akkor ez össze fog csiszolódni. Ha viszont ennek nincs jogi formulája, hogy ott legyek, de mégis próbálok segíteni, akkor ebből lehetnek problémák.

Berg Dániel: A jövő héten az elnökhelyettesi pozíció jóváhagyása bekerül az eredeti határozatba, amely létrehozta a testületet. A pozíció felhatalmazásban benne van, hogy konzultálhatsz, szakmai ügyekben eljárhatsz szabadon, egyeztethetsz a hivatal dolgozóival. De végeredményben a főépítész az illetékes hatóság és annak a gyakorlója. Úgyhogy ez inkább emberi és munkaszervezési kérdés, ami idővel kialakul.

A folyamatban lévő kérelmekhez nekem lenne egy eset, amiről szerettem volna röviden beszélni: a Kapás utca 46. Itt a Vince Kiadó jött ki elsőként, de a GTB a második helyezettnek, a gyógygyedikűrösnek adta meg a jóváhagyást. Ő aztán visszalépett a szerződéskötéstől, tehát automatikusan a második helyezett kerülne a GTB elé. Folytattunk egyeztetéseket a Vince Kiadóval, viszont elég sok feltételhez kötötték az



Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat

Alpolgármester

Telefon: 346-5551

Fax: 346-5431

ingatlan bérbevételét. Kedvezményt kérnek, illetve van egy pár szerintem jogilag kivitelezhetetlen kérésük is. Olyan dolgokat kérnek, amiben nekünk nincs mozgásterünk.

dr. Tas Krisztitán: Az erre az ingatlanra beérkező kb. 20 kérelem közül 10-12 életképes volt, ebből hosszas viták után hoztuk ki a 3 legjobbat.

Berg Dániel: Azt javaslom így, hogy ezt a pályázatot nyissuk újra.

Kerényi Gyula: A 3. helyezett még itt van, erről MNDDT döntés van. Viszont ez úgyis csak a februári GTB-re tudna menni, úgyhogy addig kiderül, hogy mi van a Vince Kiadóval és kiderül, hogy mi van a Mybabyberryvel.

dr. Biró Zsolt: Én az egész folyamathoz mondanám, hogy a GTB ebben egyhangúan döntött, és én nem voltam generálója annak, hogy így döntött. De azt tisztázzuk, hogyha nekem van egy álláspontom itt és a GTB-ig nem győz meg senki, akkor én ugyanazt fogom képviselni ott is, függetlenül attól, hogy az MNDDT többsége hogyan döntött. A Vince Kiadóval nekem az volt a legfőbb bajom, hogy ők ide pályáztak, miközben a Margit körút 7. régi hagyományokkal rendelkező könyvesbolt volt, ezt látnám igazán pozitívnak, ha egy ilyen hagyományt tudnának folytatni. De ha 40.000 Ft-ból szeretnének kedvezményt, akkor nehezen tudnák azt a helyiséget kibérelni.

dr. Tas Krisztitán: Ez egy kiadói könyvesbolt, úgyhogy ezt nem tartom reálisnak. A GTB álláspontja és a bérlő visszalépése között nincsen oksági összefüggés, emiatt senki nem neheztel rátok Zsófiával.

Berg Dániel: Lehet, hogy én fogalmaztam pontatlanul, inkább csak azt akartam hangsúlyozni, hogyha vannak vitás pontok, akkor inkább itt töltsünk több időt azzal, hogy átrágjuk, beszéljünk róla, hogy legyen egy egységes álláspont, ami mögé mindenki beállhat.

Dévényi Tamás: Nekem egy kérdésem van még, hogy a Margit krt. 54. ügye hogy áll?

Kerényi Gyula: Hamarosan elindítják a településképi eljárást, aktívak, volt velük több egyeztetés. A Blitz Galéria is jön be majd valamikor, a Török utca 1. is jól halad, velük a Polgármester Úr is egyeztetett.

dr. Biró Zsolt: Nekem is lenne egy, láttam, hogy a Kis Rókus utcában a szemüvegkészítő visszalépett, mert vállalkozásként akarja tovább folytatni.

Kerényi Gyula: Ott is van rangsor, úgyhogy, ha őt elveszítjük, akkor még meg lehet keresni a könyvelőt.

Major Luca: Ő most újra fog pályázni a barátnője révén.

Osvárt Andrea: De ő most nem adhatja be újra a pályázatot, mert a helyébe lép a második helyezett.

Berg Dániel: Azért a rangsor előtt volt korábban méltányosság, hogyha valaki céget alapít.

dr. Biró Zsolt: De itt megint az a probléma, hogy más a személy.



Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat

Alpolgármester

Telefon: 346-5551

Fax: 346-5431

Dévényi Tamás: Az MNDDT funkcióról dönt, az, hogy ki képviseli, az a GTB-t érdekli.

Berg Dániel: Hozzátenném, hogy a rangsor egy soft dolog, jogszabályban nem létezik, a saját belső munkafolyamatunk belső konszenzus által meghatározott része, tehát eltérhetünk ettől. Én azt gondolnám, hogy ez belefér a méltányosság fogalmába, hogy szeretné céggel ugyanazt csinálni.

Kerényi Gyula: Ez úgyis csak februári GTB-re mehet, addig kiderítjük, hogy mi van vele.

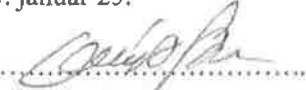
Berg Dániel: Ha ez nem jön össze, akkor a könyvelő lép a helyébe.

Berg Dániel megköszönte a tagok részvételét és lezárta az ülést.

Az ülés befejezésének időpontja: 2023. január 19. 17 óra 38 perc.


Budapest, 2023. január 25.

Hitelesítette:


Osvárt Andrea

Budapest, 2023. január 25.

Berg Dániel sk.
elnök


Major Luca
jegyzőkönyvvezető

Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat
Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság
4/2023.

KIVONAT
Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat
Gazdasági és Tulajdonosi Bizottságának
2023. március 27-i rendes ülésén készült jegyzőkönyvéből

Napirend 12. pont

A Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat tulajdonában álló és a Margit-negyed területén található nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadása

Előterjesztő:

Gazdasági Igazgatóság/Vagyonhasznosítási és ingatlan-nyilvántartási Osztály
Dr. Toók Gabriella osztályvezető

**Budapest Főváros II. Ker. Önkormányzat Gazdasági és
Tulajdonosi Bizottságának 79/2023.(III.27.) határozata**

A Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság úgy dönt, hogy a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat a tulajdonában álló, Budapest II. kerület, belterület **13490/0/A/50 hrsz.-on** nyilvántartott, természetben **1027 Budapest Frankel Leó út 9.** alatt található, **163 m²** területű, **üzlethelyiség** megnevezésű ingatlant az **Emberi Bánásmódot a Gyermekeknek Alapítvány** (székhely: 1048 Budapest, Attila utca 148., adószám: 18759376-1-41, nyilvántartási szám: 01-02-0012299, képviseli: Dr. Herczeg Krisztián) részére – a Margit-negyed Döntés-előkészítő és Tanácsadó Testület javaslatát figyelembe véve – **többfunkciós közösségi tér céljára határozatlan időre bérbe adja** azzal, hogy szerződő felek az 1993. évi LXXVIII. tv. (Lakástörvény) 43. § (1) bekezdésében foglaltak szerint hat hónapos felmondási időben állapodnak meg, mely tény a bérleti szerződésben rögzíteni kell, továbbá a 34/2004.(X.13.) önkormányzati rendelet 40. § (3) bekezdése alapján a szerződés megkötésekor az Egyenlő Bánásmódot a Gyermekeknek Alapítvány az Önkormányzattal szemben adó- vagy bérleti díjhátraléka nem állhat fenn. A bérleti díj összege a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat 309-315/2020.(X.29.) és a 357/2020.(XI.30.) Képviselő-testületi határozatai, valamint az Immowell 2002. Kft. által 2023. március 17-én elkészített értébecslés alapján a 34/2004.(X.13.) önkormányzati rendelet rendelkezései szerint: **250.000,- Ft + a mindenkor hatályos jogszabályok szerinti ÁFA/hó, valamint a bérlet terhelő a mindenkori közös költség és a használattal együttjáró költségek megfizetése is, valamint a bérleti szerződés megkötéséhez szükséges a rendeltetési módváltozáshoz a hozzájárulás.**

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

jogviszony megszűnésekor az óvadék a bérlő és a bérbeadó közötti elszámolást követően visszajár. A bérbeadó az óvadék összege után kamatot nem fizet.”

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

Amennyiben az Egyenlő Bánásmódot a Gyermekeknek Alapítvány a helyiségbérleti szerződést a határozat kézhezvételétől számított 60 napon 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. Toók Gabriellát, a Vagyonhasznosítási és Ingatlan-nyilvántartási Osztály vezetőjét, hogy tegye meg a szükséges intézkedéseket.

Felelős: Polgármester útján dr. Toók Gabriella a Vagyonhasznosítási és Ingatlan-nyilvántartási Osztály vezetője

Határidő: 90 nap

(6 bizottsági tag van jelen, 6 igen, 0 nem, 0 tartózkodás)

Budapest, 2023. április 3.

Dr. Szalai Tibor Jegyző megbízásából

.....
Dr. Toók Gabriella
osztályvezető

XV/44-5/2023

Budapest Főváros II. kerületi Önkormányzat

pénzügyi nyilvántartási száma:

Z 103 4401, 2023

Levelezésben, számlák hivatkozásai

BÉRLETI SZERZŐDÉS**önkormányzati tulajdonú, nem lakás célú helyiség határozatlan idejű bérletére**

amely létrejött egyrészről a

Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat (székhely: 1024 Budapest, Mechwart liget 1., KSH statisztikai számjel: 15735650-8411-321-01, adószám: 15735650-2-41, törzskönyvi azonosító: 735650, ÁHTI azonosító: 745213, képviseli: Örsi Gergely polgármester) mint tulajdonos, Bérbeadó /továbbiakban: **Bérbeadó**/,

másrészről a(z)

Emberi Bánásmódot a Gyermekeknek Alapítvány (rövidített elnevezés: nincs bejegyezve, székhely: 1047 Budapest, Attila utca 148. 3/15., országos azonosító: 0100/60440/2016/2300026498223, nyilvántartási szám: 01-01-0012289, adószám: 18759376-1-41, statisztikai számjel: 18759376-9499-569-01, képviseli: Dr. Herczeg Krisztián kurátor, állampolgársága: magyar) mint Bérelő /továbbiakban: **Bérelő**/

Bérbeadó és Bérelő a továbbiakban együttesen: **Szerződő felek** között, az alulírott helyen és napon, az alábbi feltételekkel:

Előzmények

Bérbeadó a 148/2012.(V.31.) Kt. határozat alapján a jelen szerződés aláírásától kezdődő hatállyal felhatalmazza és megbízza a **II. Kerületi Városfejlesztő és Beruházás-szervező Zártkörűen Működő Részvénytársaságot** (rövidített neve: II. Kerületi Városfejlesztő Zrt., székhely: 1024 Budapest, Keleti Károly u. 15/a., képviseli: Harján Dávid vezérigazgató, Cg.: 01-10-046405, statisztikai számjel: 14821888-7490-114-01) mint Megbízottat (a továbbiakban: Megbízott), hogy a Bérbeadó képviseletében az alábbi feladatokat ellássa:

- a bérleti díj és a külön szolgáltatások díjának számlázása, a használati díjról fizetési értesítő kiküldése;
- a Bérlemény fenntartásával kapcsolatban a Bérelő jogszabályon, vagy szerződésen alapuló kötelezettségei teljesítésének ellenőrzése;
- a Bérlemény tekintetében jogszabályon, vagy szerződésen alapuló, a Bérbeadót terhelő karbantartási, felújítási feladatok ellátása, műszaki ellenőrzése.

Megbízott elérhetőségei:

Tel.: 1-5999-067 számlázással kapcsolatosan, 1-5999-066 műszaki jellegű kérdés esetén

Fax: 1-5999-061

honlap: www.masodikkerulet.hu/varosfejleszto

e-mail: ugyfelszolgalat@vf2.hu

Bérbeadó tájékoztatja a **Bérelőt**, hogy a fentiekben rögzített feladatok ellátása érdekében és céljából jelen Bérleti szerződés egy eredeti példányát a II. Kerületi Városfejlesztő Zrt. részére megküldi.

M } 1

476

1.

A szerződés tárgya, a Bérbeadói hozzájárulás, a bérbeadás időtartama és célja

- 1.1.** A Bérbeadó **2023. június 1. napjától határozatlan időre** bérbe adja, a Bérló pedig bérbe veszi a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat tulajdonában álló, Budapest II. kerület, belterület **13490/0/A/50** hrsz.-on nyilvántartott, természetben **1027 Budapest, Frankel Leó út 9. alatt található 163 m² területű, „üzlethelyiség” megnevezésű ingatlant** /továbbiakban: **Bérlemény/** **többfunkciós közösségi tér céljára** a Bérló által megtekintett állapotban.
- 1.2.** Szerződő felek rögzítik, hogy a jelen bérleti szerződésben meghatározott használat jogcíme:
Bérlet, a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Gazdasági és Tulajdonosi Bizottságának **79/2023. (III.27.) határozata** alapján.

2.

A bérleti díj és a külön szolgáltatások díja, költsége, valamint azok esedékessége és viselése

- 2.1.** Bérló a Bérleményért havonta **250.000,- Ft + a mindenkor hatályos jogszabályok szerinti ÁFA bérleti díjat** köteles fizetni minden hónap 5. napjáig előre esedékesen a Bérbeadó által kiállított számla alapján, a Bérbeadó Raiffeisen Bank Zrt. pénzügyi intézménynél vezetett, **12001008-00201761-06300006** számú bankszámlájára. A bérleti díjon felül a Bérló köteles a Bérlemény használatával összefüggő valamennyi költséget viselni.

A Bérló a bérletért a Bérlemény birtokba adás napjától kezdődően folyamatosan köteles fizetni a bérleti díjat.

- Bérló havonta **40.691,- Ft + a mindenkor hatályos jogszabályok szerinti ÁFA összegű közös költséget** köteles megfizetni a Bérbeadó részére a bérleti díj esedékességével egyidejűleg azzal, hogy a Bérleményt magában foglaló társasház által meghatározott, és a Bérbeadó által a Bérló felé közölt mindenkor közös költség változásának megfelelően változik a közös költség összege, melynek tekintetében a Bérbeadó, illetve a Bérbeadó képviselőjében eljárva Megbízott a Bérló kérésére az annak változását igazoló okiratokat a Bérló rendelkezésére bocsátja.
- Ha a Bérleményt magában foglaló társasház a Bérlemény tekintetében a külön tulajdonon belül nem mérhető közüzemi és más szolgáltatások díjának elszámolására és megfizetésére úgy rendelkezik, hogy azt a közös költségen felül külön szabályok szerint kell megfizetni, akkor a Bérló ezeket a költségeket vállalja a Bérbeadó részére – az azokra vonatkozó társasházi okiratok bemutatása után – megfizetni.
- Bérló vállalja, hogy a közös költség részét esetlegesen nem képező szemétszállítási díjat a szolgáltatónak megfizeti.

Szerződő felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a Bérleményben a víz- és csatornahasználat mérésére mérőóra felszerelése szükséges (Bérló vagy Bérbeadó kérése,

vagy a Bérleményt magában foglaló társasház közgyűlése által meghozott határozat alapján), akkor ezt haladéktalanul köteles a **Bérlő** a saját nevére és saját költségére - megtérítési igény nélkül - felszereltetni, hitelesíttetni, a szolgáltatás mérésére a szolgáltatóval a szolgáltatási szerződést megkötni, ezek megtörténtét a **Bérbeadó** felé igazolni.

A Bérleményben vízmérő óra felszerelése esetén a szolgáltatónak fizetendő díjat a szolgáltatási szerződés szerinti esedékességgel a szolgáltatónak kell fizetni azzal, hogy a **Bérbeadó** felhívására a **Bérlő** köteles igazolni, hogy díjfizetési kötelezettségének határidőben eleget tesz. Ha a közös költség a víz- és csatornahasználati díjat is magában foglalja, és a Bérleményben a vízmérő óra felszerelését követően a szolgáltató felé történik meg a víz- és csatornahasználati díj fizetése, a **Bérlő** csak akkor igényelheti a víz- és csatornahasználati díjjal csökkentett összegű közös költség fizetését, ha a társasház a közös költség csökkentéséhez hozzájárul.

- 2.2. A bérleti díj, valamint a bérleti díjon felül a **Bérlő** által fizetendő költségek esedékességgel történő meg nem fizetése esetén a **Bérbeadó**t felmondási jog illeti meg a lakások- és helyiségek bérletéről, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Ltv.) 25. § (1) és (5) bekezdései – figyelemmel a 36. § (1) bekezdésére – szerint.
- 2.3. **Bérlő** tudomásul veszi, hogy a **Bérbeadó** a Központi Statisztikai Hivatal által az előző évre vonatkozóan közzétett fogyasztói árindex emelkedése (infláció) mértékéig (maximum azzal egyező %-ban) jogosult a bérleti díj egyoldalú emelésére, melyhez a **Bérlő** a jelen bérleti szerződés aláírásával – minden külön további nyilatkozat aláírása nélkül – hozzájárul. Az emelés mértéke nem lehet magasabb a KSH által az előző évre vonatkozóan közzétett fogyasztói árindex emelkedés mértékénél (%-nál). Ez a jog a **Bérbeadó**t első alkalommal a jelen bérleti szerződés tárgyát képező bérleti jog megszerzését követő első naptári év január 1. napja után illeti meg. A **Bérbeadó**, illetve a **Bérbeadó** képviselőjében eljárva a Megbízott a KSH inflációra vonatkozó hivatalos adata közzétételét követően jogosult és köteles írásban, ajánlott levélben közölni a **Bérlő**vel az ennek alapján megállapított új – felemelt – bérleti díjat. A közlésben meghatározott bérleti díj a közlést követő hónap 1. napjától tekintendő a jelen bérleti szerződés szerinti módosított bérleti díjnak, és ez a módosított bérleti díj a közlést követő hónap 1. napjától kezdve érvényes, és esedékes.
- 2.4. A **Bérlő** késedelmes fizetés esetén a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény /továbbiakban: Ptk./ 6:48. §-ban meghatározott mértékű késedelmi kamatot köteles fizetni a késedelem idejére.
- 2.5. A **Bérlő** jelen szerződés aláírásáig, 2023. május 19. napján – a 34/2004.(X.13.) önkormányzati rendelet /továbbiakban: Vagyonrendelet/ 40. § (4) bekezdésének megfelelően - megfizetett 3 havi, a mindenkor hatályos jogszabályok szerinti ÁFA összegével növelt bérleti díjnak megfelelő mértékű, mindösszesen bruttó **952.500,- Ft összeget (óvadék)**, amely összeg nem vagy késedelmes fizetés, károkozás esetén a **Bérbeadó** által szabadon felhasználható. A helyiségbérleti jogviszony megszűnésekor az óvadék a **Bérlő** és a **Bérbeadó** közötti elszámolást követően visszajár. A **Bérbeadó** az óvadék után kamatot nem fizet. A **Bérbeadó** óvadéki pénzforgalmi számlaszáma: 12001008-00201761-06600007

3.

A szavatosság

- 3.1. **Bérbeadó** szavatosságot vállal a Bérlemény **Bérlő** általi zavartalan használatáért.
- 3.2. **Bérbeadó** kijelenti, hogy harmadik személynek a Bérlemény tekintetében nincsen olyan joga, amely a **Bérlő** bérleti jogának gyakorlását korlátozza, akadályozza, vagy kizárja. A **Bérbeadó** a bérleti jogviszony fennállása alatt a bérleménnyel összefüggő, törvényben meghatározott, illetőleg a szerződésben vállalt kötelezettségéért szavatol. **Bérlő** köteles a **Bérbeadó** Megbízottja részére haladéktalanul írásban bejelenteni, amennyiben a Bérlemény tekintetében annak rendeltetésszerű használatát befolyásoló, vagy érintő hiba jelentkezik. A közlés késedelméből, vagy nem teljesítéséből eredő károkat a **Bérlő** viseli.
- 3.3. **Szerződő felek** rögzítik, hogy a **Bérbeadó** szavatosság a **Bérlő** által a Bérleményben elhelyezett vagyontárgyakra nem terjed ki, ezek biztonságáért és károsodástól való megóvásáért a **Bérlő** felelős, és erről ő köteles gondoskodni.
- 3.4. **Szerződő felek** rögzítik, hogy az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról szóló 176/2008.(VI.30.) Korm. rendelet hatálya a bérleti szerződés 1.1. pontjában körülírt Bérleményre kiterjed, ezért **Bérbeadó** a **HET-00978611** azonosítószámú, 2019. június 28. napján kelt energetikai tanúsítvány egy másolati példányát a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg a **Bérlő** részére átadja, melynek tényét **Bérlő** a jelen szerződés aláírásával igazolja.

4.

A használat, illetve a használat átengedése

- 4.1. **Bérlő** a Bérleményt kizárólag **többfunkciós közösségi tér céljára** használhatja és kötelezettséget vállal arra, hogy a használat céljában vagy módjában történő bármilyen változást előzetesen a **Bérbeadónak** bejelenti, és hozzájárulását kéri. Amennyiben a **Bérlő** a jelen szerződésben vállalt e kötelezettségét megszegi, a **Bérbeadó** jogosult a bérleti szerződést a mindenkorai jogszabályok rendelkezései szerint felmondani.
- 4.2. A Bérlemény előtti járdaszakaszt a **Bérlő** köteles – saját költségére és veszélyére – tisztán tartani és a hulladékot eltávolítani a köztisztasággal és a települési szilárd hulladékkal összefüggő tevékenységekről szóló 1/1986. (II. 21.) ÉVM-EÜM együttes rendelet alapján, és az abban foglaltaknak megfelelően.
- 4.3. **Bérlő** tudomásul veszi, hogy a Bérleményt, vagy annak egy részét ideiglenesen másnak albérletbe, vagy használatba nem adhatja, csak a Vagyonrendelet feltételei szerint.
- 4.4. **Bérbeadó** hozzájárulása nem pótolja, és nem érinti a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény /továbbiakban: Thtv./ 18.§-ban a nem lakás célú helyiségek használata, illetve megváltoztatott használata tekintetében a társasház tulajdonostársainak biztosított hozzájárulást és jogokat, amely hozzájárulás beszerzése, továbbá e rendelkezések betartása a **Bérlő** kötelezettsége, és a társasház tulajdonostársainak ezzel kapcsolatos nyilatkozatai tekintetében a **Bérbeadó** a szavatossági jogait, továbbá mindenféle felelősségét - beleértve a kártérítési felelősséget is - kizárja.

 4



- 4.5. **Bérlő** tudomásul veszi, hogy a Bérleményben folytatni kívánt tevékenység gyakorlásához szükséges hatósági engedélyek - beleértve a Thtv.-ben előírt hozzájárulásokat is - megszerzése a **Bérlő** kötelessége.
- 4.6. **Bérlő** tudomásul veszi, hogy tevékenysége gyakorlása során keletkező szilárd és folyékony hulladék elhelyezéséről a helyi közszolgáltatás igénybevétele útján saját költségére köteles gondoskodni a kéményseprő-ipari tevékenységről szóló 2015. évi CCXI. törvény, és a hulladékról szóló 2012. évi CLXXXV. törvény, valamint a Fővárosi Közgyűlés erre vonatkozó mindenkor hatályos rendeletei alapján.
- 4.7. **Bérlő** tudomásul veszi, hogy a használat céljától függően köteles betartani a kereskedelmi tevékenységek végzésének feltételeiről szóló 210/2009.(IX.29.) Kormányrendeletét, és Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 18/2010.(VIII.05.) önkormányzati rendeletét, mely az üzletek kerthelyiségeinek és szabadtéri rendezvények éjszakai nyitvatartási rendjét szabályozza.
- 4.8. Ha a **Bérlő**, vagy az ő érdekkörébe tartozó személyek magatartása miatt kár keletkezik a Bérleményt magában foglaló épületben, vagy annak központi berendezéseiben, illetve a Bérleményben, a **Bérlő** köteles a hibát kijavítani, és a kárt megtéríteni.

5.

Szerződő felek által végzendő munkára vonatkozó rendelkezések

- 5.1. **Bérlő** vállalja a helyiség rendeltetésszerű használatra való alkalmassá tételét azzal, hogy az általa végzett értéknövelő beruházások számlákkal igazolt költségeinek bérbeszámítására a Vagyonrendeletben foglalt feltételekkel, a GTB által elfogadott műszaki tartalom alapján a havi bérleti díj 50%-nak mértékéig tarthat igényt. **Bérlő** bármilyen átalakítási, felújítási munkát csak a jelen szerződés aláírását és a GTB felújítást jóváhagyó döntését követően végezhet. A felújítási hozzájárulás alapján a **Szerződő felek** külön megállapodást kötnek. A munkálatok megkezdését, befejezését, valamint egyéb lényeges körülményeit **Bérlő** köteles a **Bérbeadó** részére bejelenteni és igazolni, valamint annak **Bérbeadó** vagy Megbízott általi ellenőrzését lehetővé tenni. A jelen szerződés által létrejött bérleti jogviszony bármilyen jogcímen történő megszűnésekor **Bérlő** a felújítás során elvégzett munkák, valamint a felújítás során beépített, állagsérelem nélkül el nem távolítható tartozékok, berendezések és felszerelési tárgyak tekintetében nem jogosult az eredeti állapot helyreállítására, azok a Bérleményben maradnak, és a **Bérbeadót** illetik meg. Az értéknövelő beruházás tárgyában a Vagyonrendelet 40. § (4)-(8) bekezdései tartalmazznak részletes szabályokat és kedvezményi lehetőségeket.
- 5.2. A Bérlemény folyamatos jó állapotának fenntartása, karbantartása, a Bérlemény – jelen szerződés 5.1. pontjában foglalt, GTB által jóváhagyott beruházás által nem érintett – berendezéseinek felújítása, pótlása, karbantartása, cseréje a **Bérlőt** terheli azzal, hogy ennek költségeit a **Bérlő** köteles – megtérítési igény nélkül – viselni. **Bérlő** ezt a kötelezettségét olyan időpontban és módon köteles teljesíteni, ahogy azt a Bérlemény berendezéseinek állapota szükségessé teszi.
- 5.3. **Bérlő** tudomásul veszi, hogy amennyiben a Bérlemény tekintetében bármilyen felújítást, vagy más építészeti munkát kíván végezni vagy végeztetni, ehhez köteles a **Bérbeadó** hozzájárulását

kérni. Amennyiben **Bérlő** az erre vonatkozó rendelkezéseket megszegi, a **Bérbeadó** jogosult 8 nap határidő kitűzésével a **Bérlőt** az eredeti állapot helyreállítására felszólítani és ennek eredménytelen eltelte esetén a mindenkor jogszabályok rendelkezései szerint a jelen bérleti szerződést felmondani. A felmondást írásban a másik félhez intézett nyilatkozattal kell közölni.

6.

Jognyilatkozatok

- 6.1. **Szerződő felek** megállapodnak abban, hogy ha az egyik fél írásbeli nyilatkozatot – ide értve a bérleti jogviszony felmondását is – intéz a másik fél felé, akkor azt a másik fél részére a jelen bérleti szerződésben megjelölt székhelyére kell ajánlott, tértivevényes levélben megküldeni. Felek kötelesek a székhely megváltozását a változás cégnyilvántartásba történő bejegyzésétől számított 3 munkanapon belül bejelenteni a másik fél részére.
- 6.2. **Szerződő felek** az Ltv. 43. § (1) bekezdésében foglaltak szerint hat hónapos felmondási időben állapodnak meg.
- 6.3. A bérleti jogviszony megszűnése esetén a **Bérlő** másik megfelelő helyiségre (cserehelyiségre) nem tarthat igényt és a Bérlemény átadása, vagy az arról való lemondás fejében semmiféle kártalanítás nem illeti meg.
- 6.4. **Szerződő felek** megállapodnak abban, hogy a bérleti jogviszony megszűnése esetén a **Bérlő** köteles a Bérleményt a saját ingóságaitól kiürítve, a Bérleményben lévő és ahhoz tartozó berendezési és felszerelési tárgyakkal együtt, a rendeltetésszerű használatra alkalmas – az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett rendeltetési módnak megfelelő – állapotban a **Bérbeadónak** visszaadni.
- 6.6. **Bérbeadó** tájékoztatja a **Bérlőt**, hogy a jelen bérleti szerződés megkötése nem mentesíti a **Bérlőt** a jogszabályok által előírt esetleges egyéb engedélyek és a tulajdonostársak (közös tulajdont érintő) hozzájárulásának beszerzése alól.
- 6.7. **Bérlő** tudomásul veszi, hogy amennyiben a bérleti jogviszony megszűnése esetén a Bérleményt a bérleti szerződés megszűnésekor nem adja át a **Bérbeadónak**, azt nem üríti ki, a bérleti szerződés megszűnését követő naptól a Bérlemény jogcím nélküli használójává válik. Ebben az esetben köteles a jogcím nélküli használat után a Bérleményre a 2.1. pontban megállapított bérleti díjjal azonos összegű használati díjat fizetni, valamint az általa igénybe vett külön szolgáltatások díját is megfizetni. A használati díj a jogcím nélküli használat kezdetétől számított 7. hónap első napjától a használati díj kétszeresére, majd hat hónap elteltével az azt követő hónap első napjától ismételten az aktuális használati díj kétszeresére emelkedik. A használati díj tekintetében az önkormányzat mindenkor hatályos Vagyondöntése az irányadó.
- 6.8. A jelen bérleti szerződés csak **Szerződő felek** közös akaratával, írásban módosítható.
- 6.9. **Bérlő** jelen szerződés aláírásával kijelenti, hogy képviselőjének jelen szerződésben rögzített személyi adatai megegyeznek a szerződéskötéskor bemutatott személyi adatait tartalmazó okmányokban szereplő adatokkal, egyúttal kifejezetten hozzájárul ahhoz, hogy a **Bérbeadó** a **Bérlő** személyi adatait a bérleti jogviszony fennállása alatt jogi és szerződéses kötelezettségek teljesítése érdekében és céljára kezelje.

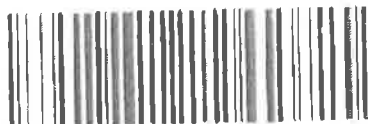
6.10. A szerződéses jogviszonnyal kapcsolatos kézbesítési határidők tekintetében a polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény (Pp.) 135.§ - 137.§ az irányadók.

6.11. A jelen bérleti szerződésben nem szabályozott kérdésekben az Ltv., a Ptk. és a Vagyronrendelet rendelkezéseit kell alkalmazni.

Budapest, 2023. 06. hó 06. nap Budapest, 2023. 05. hó 24. nap

Emberi Bánásmódot a Gyermekeknek Alapítvány
1047 Budapest,
Attila utca 148. 3/15,
+36759376-1-41

Budapest Főváros II. Ker. Önkormányzat 79/2023. (III.27.) GTB határozat



BP0200019258

KÉRELEM**Önkormányzati tulajdonú, nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbevételére****I. Kérelmező adatai (a vonatkozó részt kérjük kitölteni)**

Természetes személy kérelmező	Jogi személy, egyéni vállalkozó kérelmező
Név:	Cégnév/egyéni vállalkozó neve: Emberi Bánásmódot a Gyermekeknek Alapítvány
Lakeím:	Székhely: 1048 Budapest, Attila utca 148.
Levelezési cím:	Nyilvántartási szám: 01-01-0012289
Telefonszám:	Adószám: 18759376-1-41
E-mail cím:	Képviselő neve: Dr. Herczeg Krisztián Telefonszám: 06-20-771-51-31 E-mail cím: drherczegkrisztian@gmail.com

II. Nem lakás céljára szolgáló helyiség adatai

Cím: 1027 Budapest, Frankel Leó út 9.	
Helyrajzi szám:	

III. Ingatlanban folytatni kívánt tevékenységi kör

Az Alapítvány évek óta a hátrányos helyzetű gyermekek segítségét, támogatását, tehetségének kibontakozását, fejlesztését hivatott elősegíteni és támogatni. A célunk ezért nem is lehet más, mint a nehéz sorsú, családból kiemelt gyermekek tehetségének elérése és a számukra különböző tehetségterületekhez kapcsolódó szolgáltatások elérhetővé tétele. szakkörök, szabadidős programok, oktatók és mentorok ajánlásával, ennek anyagi háttérének biztosításával. Alapítványunk eltérő generációknak kínál lehetőségeket a fizikai és szellemi fejlődésükhöz, szakemberek aktív jelenléte mellett képességeikhez mértén segítik őket az előttük álló célok elérésében. A jelenleg folyamatosan fejlődő „Margit-negyed” több funkciós közösségi teret biztosíthat hosszútávon az alapítvány által szervezett foglalkozásoknak. Az ingatlanban folytatott tevékenységek főbb irányvonalai a közösségi tér megvalósítása, szakkörök helyszíneinek biztosítása és a támogatóink által biztosított támogatások központi elosztó helyiségének lehetőségét valósítaná meg.

A közösségi tér a jövő nemzedékétől a mai fiatalokon át egészen a „szép kort betöltő” személyeknek adhat spontán találkozási és kikapcsolódási pontot, ahol alapítványunk szakemberei támogatása mellett ismerkedhetnek meg egymással a kerületeben élő lakosok a „Margit-negyed” múltjának nehézségeivel és szépségeivel egyaránt. A közösségi tér lehetőséget teremtene arra, hogy a hátrányos helyzetű és halmozottan hátrányos helyzetű gyermekek, illetve a családban felnövő gyermekek előítéleteiket leküzdve ismerhessék meg egymást. Célunk az integrált foglalkozások

biztosítása, mely társadalmi különbségeket szüntet meg az egyenlő bánásmód keretében. A közösségi tér segítségével nyújt a terület közbiztonságának növelésében, hiszen lehetőséget biztosít ezen fiatalok befogadására, akik különösen ki vannak téve a kriminalizálódás veszélyének, segít őket a társadalmi való beilleszkedésükben. A közösségi tér programjaiba való bekapcsolódásuk révén segíteni tudják a területet, közterületek épsegenek megővését. Alapítványunk aktivitása mellett a közösségi élet felvirágoztatásával karöltve a „Margit-negyed” szebbé és színesebb alakításában is szeretne részt venni, így programként a zöld területek növelésében élő növényekkel díszítene a busz- és villamos megállók, parkok és terek területeit. Visszatérő és állandó problémát jelentő hulladéktisztításba is bekapcsolódik, szemétszedő akció keretében, melyben a helyi lakosok és önkéntes segítők támogatását szervezzük meg.

Együttműködő partnereink és leendő támogatóink részére egy gyűjtő pontot alakítanánk ki és az ide érkező adományokból a Budapesti agglomerációban élő családból kiemelt rászoruló gyermekekhez, hátrányos helyzetű és halmozottan hátrányos helyzetű gyermekekhez juttatnánk el. Az ingatlan adottságainak köszönhetően alapítványunk egyfajta központként tudná megvalósítani tevékenységeit, mely a területi frekvenciájának köszönhetően jól megközelíthető.

„Life Long Mentoring” programunk keretében egy állandó „segítő”, biztosságot nyújtó szolgáltatást hozunk létre, mely a hozzánk visszatérő- jelenlévő személyek céljainak megvalósításának iránymutatásával, életútjaik nehézségeinek, illetve fennálló problémáik megoldásában való támogatása és mentorálása valósulhat meg.

„Álomhívás” programunk, mely mindamellett, hogy pályorientációs foglalkozási elemeket képvisel egy aktív feltöltődést, kikapcsolódást biztosító programkínálatot nyújt. A program keretén belül egyrészt művészeti, zenei, kulturális területeket, másrészt különböző szakmákat bemutató és ismertető, hagyományápoló foglalkozásokkal hoznánk közelebb egymáshoz az embereket, ezáltal egészen a hétköznapi összefüggésektől a különböző témájú ismeretek bővítésén át egyfajta bázist, központot, közösséget tudunk kiépíteni.

„Segítünk, hogy segíthess”.

Minden emberben van valami kivételes, ami megkülönbözteti a többi embertársától. Mi azt valljuk, hogy az első lépést megtenni mindig nehéz, kell egy jel, egy hely, akár egy társaság, aki elhíti velünk, hogy a szellemi és a fizikai képességeink tesznek minket különlegessé.

„A megszerzett tudásunk az, amit nem vehet el tőlünk senki”, ezért abban a magasztos helyzetben lehetünk, hogy felruházzunk egy embert az általunk megszerzett és tapasztalt tudásunkkal, tovább adhatjuk azt a világnézetet, hogy a tudás mindenkié. Így aki a Frankel Leó 9. alá betér, és úgy érzi, szeretne átadni talentumát, hogy a jelenlévők tovább vihessék és ők is tovább adhassák ismeretségeikben, annak otthont adhat a „Segítünk, hogy segíthess programunk”.

Amennyiben a kérelmező által folytatni kívánt tevékenység nem felel meg a bérbe venni kívánt helyiség ingatlan-nyilvántartási megnevezésének, akkor ebben az esetben az ingatlan rendeltetési módjának megváltoztatása szükséges, ami a településkép védelméről szóló 45/2017.(XII.20.) önkormányzati rendelet szerinti településképi bejelentési eljáráshoz kötött. A bérbevételi kérelemhez csatolni kell a településképi bejelentési eljárás során hozott, a folytatni kívánt tevékenység gyakorlásához szükséges rendeltetésmód változtatást tudomásul vevő határozatot.

Dátum: Budapest, 2022. december 12.

dr. Herczeg Krisztián
Aláírás

„Margit-negyed” pályázat

Az Alapítvány évek óta a hátrányos helyzetű gyermekek segítségét, támogatását, tehetségének kibontakozását, fejlesztését hivatott elősegíteni és támogatni. A célunk ezért nem is lehet más, mint a nehéz sorsú, családból kiemelt gyermekek tehetségének elérése és a számukra különböző tehetségterületekhez kapcsolódó szolgáltatások elérhetővé tétele, szakkörök, szabadidős programok, oktatók és mentorok ajánlásával, ennek anyagi háttérének biztosításával. Alapítványunk eltérő generációknak kínál lehetőségeket a fizikai és szellemi fejlődésükhöz, szakemberek aktív jelenléte mellett képességeikhez mértén segítik őket az előttük álló célok elérésében. A jelenleg folyamatosan fejlődő „Margit-negyed” többfunkciós közösségi teret biztosíthat hosszútávon az alapítvány által szervezett foglalkozásoknak. Az ingatlanban folytatott tevékenységek főbb irányvonalai a közösségi tér megvalósítása, szakkörök helyszíneinek biztosítása és a támogatóink által biztosított támogatások központi elosztó helységének lehetőségét valószínűsítené meg.

A közösségi tér a jövő nemzedékétől a mai fiatalokon át egészen a „szép kort betöltő” személyeknek adhat spontán találkozási és kikapcsolódási pontot, ahol alapítványunk szakemberei támogatása mellett ismerkedhetnek meg egymással a kerületben élő lakosok a „Margit-negyed” múltjának nehézségeivel és szépségeivel egyaránt. A közösségi tér lehetőséget teremtené arra, hogy a hátrányos helyzetű és halmozottan hátrányos helyzetű gyermekek, illetve a családban felnövő gyermekek előítéleteiket leküzdve ismerhessék meg egymást. Célunk az integrált foglalkozások biztosítása, mely társadalmi különbségeket szüntet meg az egyenlő bánásmód kíséretében. A közösségi tér segítséget nyújt a kerület közbiztonságának növelésében, hiszen lehetőséget biztosít azon fiatalok befogadására, akik különösen ki vannak téve a kriminalizálódás veszélyének, segíti őket a társadalomba való beilleszkedésükben. A közösségi tér programjaiba való bekapcsolódásuk révén segíteni tudják a kerületet, közterületek épségének megóvását. Alapítványunk aktivitása mellett a közösségi élet felvirágoztatásával karöltve a „Margit-negyed” szebbé és színesebbé

alakításában is szeretne részt venni, így programként a zöld területek növelésében élő növényekkel díszítene a busz- és villamos megállók, parkok és terek területeit. Visszatérő és állandó problémát jelentő hulladékmentesítésbe is bekapcsolódik, szemétszedő akció keretében, melyben a helyi lakosok és önkéntes segítők támogatását szervezzük meg.

Együttműködő partnereink és leendő támogatóink részére egy gyűjtőpontot alakítanánk ki és az ide érkező adományokból a Budapesti agglomerációban élő családból kiemelt rászoruló gyermekekhez, hátrányos helyzetű és halmozottan hátrányos helyzetű gyermekekhez juttatnánk el. Az ingatlan adottságainak köszönhetően alapítványunk egyfajta központként tudná megvalósítani tevékenységeit, mely a területi frekvenciájának köszönhetően jól megközelíthető.

„Life Long Mentoring” programunk keretében egy állandó „segítő”, biztonságot nyújtó szolgáltatást hozunk létre, mely a hozzánk visszatérő- jelenlévő személyek céljaik megvalósításának iránymutatásával, életútjaik nehézségeinek, illetve fennálló problémáik megoldásában való támogatása és mentorálása valósulhat meg.

„Álomhivatás” programunk, mely mindamellett, hogy pályaorientációs foglalkozási elemeket képvisel egy aktív feltöltődést, kikapcsolódást biztosító program kínálatot nyújt. A program keretén belül egyrészt művészeti, zenei, kulturális területeket, másrészt különböző szakmákat bemutató és ismertető, hagyományápoló foglalkozásokkal hozzánk közelebb egymáshoz az embereket, ezáltal egészen a hétköznapi összejövetelektől a különböző témájú ismeretek bővítésén át egyfajta bázist, központot, közösséget tudunk kiépíteni.

„Segítünk, hogy segíthess”.

Minden emberben van valami kivételes, ami megkülönbözteti a többi embertársától. Mi azt valljuk, hogy az első lépést megtenni mindig nehéz, kell egy jel, egy hely, akár egy társaság, aki elhiteti velünk, hogy a szellemi és a fizikai képességeink tesznek minket különlegessé.

„ A megszerzett tudásunk az, amit nem vehet el tőlünk senki”, ezért abban a magaslatos helyzetben lehetünk, hogy felruházzunk egy embert az általunk megszerzett és tapasztalt



tudásunkkal, tovább adhatjuk azt a világnézetet, hogy a tudás mindenké. Így aki a Frankel Leo 9. alá betér, és úgy érzi, szeretné átadni talentumát, hogy a jelenlevők tovább vihesék és ők is tovább adhassák ismeretsegeikben, annak otthon adhat a "Segítünk, hogy segíthess programunk".

Budapest, 2022. december 12.



Dr. Herczeg Krisztián
Elnök

Dr. Herczeg Krisztián

Elnök

Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat
Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság
4/2023.

KIVONAT
Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat
Gazdasági és Tulajdonosi Bizottságának
2023. március 27-i rendes ülésén készült jegyzőkönyvéből

Napirend 12. pont

A Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat tulajdonában álló és a Margit-negyed területén található nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadása

Előterjesztő:

Gazdasági Igazgatóság/Vagyonhasznosítási és ingatlan-nyilvántartási Osztály
Dr. Toók Gabriella osztályvezető

Budapest Főváros II. Ker. Önkormányzat Gazdasági és
Tulajdonosi Bizottságának 79/2023.(III.27.) határozata

A Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság úgy dönt, hogy a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat a tulajdonában álló, Budapest II. kerület, belterület **13490/0/A/50 hrsz.-on** nyilvántartott, természetben **1027 Budapest Frankel Leó út 9. alatt** található, **163 m²** területű, **üzlethelyiség** megnevezésű ingatlant az **Emberi Bánásmódot a Gyermekeknek Alapítvány** (székhely: 1048 Budapest, Attila utca 148., adószám: 18759376-1-41, nyilvántartási szám: 01-02-0012299, képviseli: Dr. Herczeg Krisztián) részére – a Margit-negyed Döntés-előkészítő és Tanácsadó Testület javaslatát figyelembe véve – **többfunkciós közösségi tér céljára határozatlan időre bérbe adja** azzal, hogy szerződő felek az 1993. évi LXXVIII. tv. (Lakástörvény) 43. § (1) bekezdésében foglaltak szerint hat hónapos felmondási időben állapodnak meg, mely tény a bérleti szerződésben rögzíteni kell, továbbá a 34/2004.(X.13.) önkormányzati rendelet 40. § (3) bekezdése alapján a szerződés megkötésekor az Egyenlő Bánásmódot a Gyermekeknek Alapítvány az Önkormányzattal szemben adó- vagy bérleti díjhátraléka nem állhat fenn. A bérleti díj összege a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat 309-315/2020.(X.29.) és a 357/2020.(XI.30.) Képviselő-testületi határozatai, valamint az Immowell 2002. Kft. által 2023. március 17-én elkészített értékbecslés alapján a 34/2004.(X.13.) önkormányzati rendelet rendelkezései szerint: **250.000,- Ft + a mindenkor hatályos jogszabályok szerinti ÁFA/hó, valamint a bérletet terheli a mindenkori közös költség és a használattal együttjáró költségek megfizetése is, valamint a bérleti szerződés megkötéséhez szükséges a rendeltetési módváltozáshoz a hozzájárulás.**

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

jogviszony megszűnéskor az óvadék a bérlő és a bérbeadó közötti elszámolást követően visszajár. A bérbeadó az óvadék összege után kamatot nem fizet.”

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

Amennyiben az Egyenlő Bánásmódot a Gyermeknek Alapítvány a helyiségbérleti szerződést a határozat kézhezvételétől számított 60 napon 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. Toók Gabriellát, a Vagyonhasznosítási és Ingatlan-nyilvántartási Osztály vezetőjét, hogy tegye meg a szükséges intézkedéseket.

Felelős: Polgármester útján dr. Toók Gabriella a Vagyonhasznosítási és Ingatlan-nyilvántartási Osztály vezetője

Határidő: 90 nap

(6 bizottsági tag van jelen, 6 igen, 0 nem, 0 tartózkodás)

Budapest, 2023. április 3.

Dr. Szalai Tibor Jegyző megbízásából

Dr. Toók Gabriella
osztályvezető

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

Annus Béláné igazgató részére
1024 Budapest
Mechwart liget 1.

Budapest, 2023. június 23.

Ikt: IV/ 1794-2 /2023
Üi: Keresztély Anna
Tel.: 06 1 599-9066

2023 JUN 27.
43196

Tárgy: Budapest, II. kerület Frankel Leó út 90. (Hrsz.: 13490/0/A/50) alatti ingatlannal kapcsolatos tájékoztatás

Tisztelt Annus Béláné!

Ezúton megküldjük a tárgyban említett ingatlanra vonatkozó birtokbaadási jegyzőkönyvét további szíves felhasználásra.

Tisztelettel:

II. Kerületi Városfejlesztő Zrt.
1024 Budapest
Keleti Károly u. 15/A
Adószám: 14821888-2-41

Harján Dávid
vezérigazgató

Mellékletek: Birtokbaadási jegyzőkönyv

2
..... oldal

Budapest II. kerületi Polgármesteri Hivatal
2023 JUN 27.
XV/44-8 szám
Előírat: 27
Melléklet: 1
Előadó: dr. Varga Edina



II. KERÜLETI
VÁROSFEJLESZTŐ ZRT.

Cg. 01-10-046405 székhely: 1024 Budapest, Keleti Károly u. 15/a
iroda, levelezési cím: 1025 Budapest, Felső Zöldmáli út 128-130.
tel.: +36 1 5999 060 fax: +36 1 5999061 e-mail: info@vf2.hu www.vf2.hu

ÁTADÁS-ÁTVÉTELI JEGYZŐKÖNYV

Készült: 2023. június 23. napján a Budapest, II. ker., Frankel Leó út 9. alatti üzlethelyiség.

Jelen vannak: Átadó részéről Keresztély Anna – II. Kerületi Városfejlesztő Zrt.
Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat bérbeadó
képviselőjében

Átvevő részéről dr. Herczeg Krisztián – Emberi Bánásmódot a Gyerekeknek
Alapítvány 1047 Bp., Attila utca 148. 3.em. 15. –
képviselőjében, mint **Bérlő**

Tárgy: A Budapest, II. ker., Frankel Leó út 9. szám alatti üzlet (hrs: 13490/0/A/50) átadás-
átvétele (Bérlőnek történő birtokba adás).

Felek rögzítik, hogy a tárgyi ingatlanra vonatkozóan 2023.06.06. napján Bérleti szerződés került
aláírásra, amellyel összefüggésben az óvadék összeg megfizetése megtörtént. Jelen átadás-átvétel
fentiekhez kapcsolódó birtokba adás.

Jelenlévők a helyiségeket együttesen bejárták és az alábbiakat állapították meg:

A műszaki állapot, felszereltség:

	anyaga/megnevezése	állapota	%
padlóburkolatok	laminaált parketta parkettaanyag kerámia	használt	50%
falburkolatok	festett fal tapéta kerámia burk.	használt	
nyílászárók	bejárati ajtó + rács fém	működő képes	
	konyhai ajtó fém emelt ablakok fa	hidrogas felőre ablak, többi működő képes	
vizes szerelvények, szaniterek	mosogató + esztelen mosdó, WC + bidet zuhanyzó	működő képes	
elektromos hálózat	kiegészített	működő képes	
fűtés	jelenleg nincs	2db kazán beszerelt állapotban	
HMV	hideg víz megoldott	meleg víz kazánról	
egyéb berendezés	konyhaszekély, fém emelvény főzőfelület		

A bérleményhez tartozó közüzemi mérőórák azonosítói és állásai az alábbiak:

Elektromos ellátás: 9903064287
mérőóra száma: Mérőóra állása: kWh

Gáz 1000785393
Mérőóra száma: Mérőóra állása: m3

Víz: 238 1210625
Mérőóra száma: Mérőóra állása: m3

További észrevételek:

Vízmérő telepítése és annak hitelesítése szolgáltató felé bérleti kötelezettség (lásd.: Bérleti szerződés 2.1. pontja)

Átadásra kerültek a bérleménnyel kapcsolatos alábbi kulcsok és információk:

- kulcsok száma: 4 garnitúra (3db/garnitúra)
- Társasházi közös képviselő:

Név: Szelei és Serfőző Kft.

Címe: 1074 Bp., Hársfa utca 10/B.

tel.: 06 30 3267927; 06 1 3220265

e-mail: hajdu.nikolett@szsgroup.hu

Műszaki egyeztetések:

tel.: (06-1) 599-9066;

e-mail: ugyfelszolgalat@vf2.hu

Átvevő vállalja, hogy az ingatlanhoz tartozó mérőórák átírásának ügyében 8 napon belül a szolgáltatóknál eljár.

Egyéb megjegyzések, észrevételek:

.....
.....
.....

Fentiek alapján Bérő a bérleményt átveszi, bérbeadó pedig a bérleményt birtokba adja.

k.m.f.

.....
Átvevő

.....
Átadó

Emberi Bánásmódot a Gyerekeknek
Alapítvány
Bérő
képviseli: dr. Herczeg Krisztián

II. Kerületi Városfejlesztő Zrt.
Bérbeadó megbízásából

Emberi Bánásmódot a Gyermeknek Alapítvány
1047 Budapest, Attila utca 148. III/15
Telefon: +3620 771 51 31



Tárgy: Kérelem

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

Budapest II. kerületi Polgármesteri Hivatal

2023 AUG 14.

Órsi Gergely
Polgármester Úr
részére

XV/44-10
szám
la

Melléklet: 1 db
Előadó: Dr. Máté Adrián

Tisztelt Polgármester Úr!

Kérem szíves segítségét és támogatását, hogy az Emberi Bánásmódot a Gyermeknek Alapítvány által bérelt a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat tulajdonában álló Budapest II. kerület, belterület 13490/0/A/50 hrsz.-on nyilvántartott, természetben 1027 Budapest Frankel Leó út 9. alatt található üzlethelyiség megnevezésű ingatlant a továbbiakban az Alapítvány térítésmentesen vagy mérsékelt bérleti díjjal használhassa, tekintettel arra, hogy tevékenységi köre közfeladatok ellátásra is kiterjed.

Az alapítvány célja és tevékenysége:

1. A hátrányos, halmozottan hátrányos magyar és Magyarországon élő külföldi gyerekek, fiatalok, fogyatékkal élő gyermekek, fiatalok, tanulási nehézséggel, beilleszkedési zavarral küzdők valamint családjuk támogatása, segítése, életkörülményeik javítása, valamint az együttműködésre, szolidáris viselkedésre, felelősségvállalásra nevelése, csoport és közösség tudatuk fejlesztése, szocializációs készségeinek fejlesztése.
2. A hátrányos, halmozottan hátrányos magyar és Magyarországon élő külföldi gyerekek, fiatalok, fogyatékkal élő gyermekek, fiatalok, tanulási nehézséggel, beilleszkedési zavarral küzdők tehetségének kutatása, kreativitásának kibontakoztatása – nyári táborok, erdei táborok, kreatív táborok, sport táborok szervezése, pályaválasztási tanácsadás.
3. A hátrányos, halmozottan hátrányos magyar és Magyarországon élő külföldi gyerekek, fiatalok, fogyatékkal élő gyermekek, fiatalok, tanulási nehézséggel,

12. A falusi turizmus, falusi közösség megsegítése/építése, falusi értékvilág és hagyományok megővése - növénytermesztés a munka világába való bevezetés céljából, ősi/népi mesterségek és foglalkozások felélesztése és megőrzése, állatsimogtatás, állattenyésztés terápiás céllal.

Az Alapítvány tagjai elkötelezettek a tudatos közösségépítés mellett, egyúttal közel egy évtizede segítik a halmozottan hátrányos helyzetű gyermekeket és családjaikat. A jövőbeni terveink között a kerületi gyermekjóléti szolgálattal szoros és aktív együttműködésre is törekszünk, hogy a kerületben élő családok és gyermekek is hasznos és valós támogatásokhoz juthassanak. A támogatók által biztosított teljes bevételünket teljes körűen a gyermekekre, fiatalokra fordítjuk, melyhez hatalmas segítséget nyújtana az ingatlan térítésmentes vagy mérsékelt bérleti díjú használata.

Segítségét és támogatását előre is köszönjük.

Budapest, 2023. ...hó...nap

Tisztelettel:

dr. Horczeg Krisztián

Emberi Bánásmódot a Gyermekeknek Alapítvány
kurátor

Kapják:

- Budapest Főváros II. kerület Önkormányzat Polgármesteri Hivatal, Őrsi Gergely polgármester
- Irattár



Budapest II. kerületi Polgármesteri Hivatal
Épített Környezetért Felelős Igazgatóság

E-2023/59657

2023.09.04.

Kérem illetni:

XV/44/2023

7. sz. melléklet

Előzetes településképi konzultáció

A konzultáció időpontja:

2023.09.04. 11:30

Jelen vannak:

Poscher Valentin
Zsolnai Csaba
Csanádi-Szikszay Györgyi tervező
Trummer Tamás főépítész

Budapest II. kerületi Polgármesteri Hivatal

2023. Szept. 04.

XV/44-12 szám

Előirat: 10

Melléklet: 1 db

Előadó: Dr. Csaba Csaba

Ingatlan adatai:

- **címe:** Frankel Leó út 9.
- **helyrajzi száma:** 13490/0/A/50
- **tulajdoni lapon szereplő megnevezése:** üzlet

A településképi bejelentés tárgya (megfelelő rész aláhúzendő):

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



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

KRID: 603162763

www.masodikkerulet.hu



Budapest II. kerületi Polgármesteri Hivatal

Épített Környezetért Felelős Igazgatóság

A konzultáció tárgya, rövid leírása, megállapítása:

Rendeltetésváltás szükséges, mert iroda lenne üzletből.

Szükséges dokumentáció: meglévő, tervezett alaprajz, metszet. Egyértelműen lehatárolva az albetét, elhelyezkedése az ingatlanon belül, szomszédos albetétek rendeltetésének ismertetésével.

Parkolómérleg, műleírás, tűzvédelmi szakvélemény. Műleírás térjen ki az OTÉK megfelelésre: pl. OTÉK 99.§, illetve a belmagasságra.

Az utca felőli homlokzat változás miatt a változással érintett rész bemutatása szükséges, kitérve a klíma kezelésére: perforált burkolat használatát javaslom. Nyílásosztás tartandó, üzletjelzés igazodjon hozzá, és grafika megtervezendő. Műleírásba beírni felhasznált anyagokat, színeket.

A bemutatott vázlat rendben van, a megvalósítani kívánt funkció elfogadható, elvben kimutatható lesz, igazolni a településképi bejelentésben kell.

Jelenleg működésképtelen az albetét, mert fűtés, melegvíz, lift nem működik, ezért értéknövelő beruházásra van szükség a rendeltetésszerű használat megvalósíthatóságára (gázbekötés esetén kéménybélelés, engedélyeztetés, villanyfelújítás/fűtés esetén villanyhálózat korszerűsítés, alsó szint használhatóságához szellőztetés.)

Kelt: Budapest, 2023. szeptember 4.

pályázó/érdeklődő

Trummer Tamás
igazgató-önkormányzati főépítész



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

Postacím: 1277 Budapest, Pf.

21.

KRID: 603162763

www.masodikkerulet.hu

Jegyzőkönyv

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

2023. szeptember 13-án, 14 óra 35 perckor megtartott **rendes** ülésén

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

Jelen vannak:

Berg Dániel	a bizottság elnöke, alpolgármester
Dévényi Tamás	a bizottság alelnöke, szakmai partner
Ongjerth Dániel	a bizottság tagja, szakmai partner
dr. Tas Krisztián	a bizottság tagja, szakmai partner
Vámos Ágnes	a bizottság tagja, szakmai partner

Meghívottként részt vesz:

Bakos-Pálinkás Judit	projekt referens, a MN projekt operatív vezetője (14:50-kor érkezik az ülésre)
dr. Baksa Zsuzsanna	osztályvezető, Vagyonhasznosítási és Ingatlan-nyilvántartási Osztály
Szabó Viktória	MN projekt referens, Vagyonhasznosítási és Ingatlan-nyilvántartási Osztály (jegyzőkönyvet készítette)

Berg Dániel, a testület elnöke határozatképesnek ítélte az ülést, ezért 14 óra 35 perckor megnyitotta azt. Megállapítja, hogy 5 jelenlévő fővel az ülés határozatképes.

Az elnök javaslatot tett arra, hogy Vámos Ágnes legyen az ülés jegyzőkönyvének hitelesítője.

A testület a jegyzőkönyv hitelesítőjének Vámos Ágnest egyhangúan (4 igennel és 1 tartózkodással) megszavazta.

Berg D.: Van-e javaslat a napirenddel kapcsolatban?

Tas K.: Javasolom, hogy a bérbevételi kérelmekről a K) pontot illetően Csanádi-Szikszay Györgyi megérkezését követően szavazzunk, jelenlétével tárgyaljuk. Összeférhetetlenség miatt nem szeretnék részt venni a szavazásban.

Dévényi T.: Szintén érintett vagyok a Tilos Rádió kapcsán, ugyanezt kérem.

Berg D.: Napirenden kívül jelzem, hogy Jegyzői Titkárság és a Jogi osztály állásfoglalását kértem az összeférhetetlen kapcsán, jogi értelemben Tamás esetében nem áll fenn összeférhetlenség. Saját lelkiismeret alapján, ki lehet maradni a szavazásból.

Berg Dániel kérdésére a jelenlévő tagok egyhangúan elfogadták a napirendet.

Berg Dániel ismerteti az első számú napirendi pontot.

I. napirendi pont: Új bérbevételi kérelmek bemutatása

A) Kapás u. 46. – két kérelem

i. Balla Ágnes - Csóka Kft.

ii. Mező Imréné e.v. - Bibliaposzter

Tas K.: Felvezetem a kérelmeket pár szóbeli információval. Sokan megnézték a helyiséget, meglepő számomra, hogy csak ketten adtak be rá kérelmet. Szóban mindenkinek jeleztem Dévényi T. szakmai javaslata alapján, a portál kialakítással kapcsolatban jó pont, ha a homlokzat helyreállítás során vállalja a homlokzat idegen doboz eltávolítását. A legtöbb érdeklődő személyes szolgáltatást szeretett volna nyújtani (manikűr, pedikűr, masszázs stb.). Végül ilyenek nem adtak be kérelmet.

Balla Ágnes: Jelezték, hogy egy másik helyiséget is szeretnének. A helyiség alatt van egy másik helyrajzi számon lévő volt légópince, szerencsésebb adottságú, száraz, nincs benne azonban saját világítás. Csak társasházi. Szóban elmondtam nekik, tájékoztattam őket. Bérbeadói oldalról megtörtént tehát a tájékoztatás. A pályázó el tudja ezt fogadni. Mindenki adott 'be látványtervet. Mindkét kérelmezőt szimpatikusnak tartja. Egyértelműen nem tudnék állást foglalni. Ez a pályázó nagyobb területet venne bérbe.

Bibliaposzter: 25 éve alkotó grafikus, tanár. Népszerű tartalom, bibliai üzenetekkel. Népszerű tartalom, nem jogdíjas. Jó üzleti érzékre vall, üzenete van.

Berg D.: Van-e hozzászólás, érvelés, kérdések?

Dévényi T.: Számomra szempont, hogy így még egy pince felhasználót kapna. Mindkét funkció jól tudná használni a portált. Egyik funkció sem elzárkózó. Nincs biblia idézetes üzlet sehol, bár nem gondolom, hogy erre nagy igény lenne. A Mammutban van tudomásom boros üzletről. Volt korábban olyan MNDTT javaslat, hogy legyen boros üzlet. Ez alapján tudom támogatni a javaslatot, illetve így két ingatlan talál egyúttal gazdára.

Berg D.: Mindkét kérelem piaci alapú.

Tas K.: Igen.

Berg. D.: Az a konstrukció, hogy megosztják egymással?

Tas. K.: Nem, ez két külön kérelem.

Berg Dániel szavazásra bocsátja Csóka Kft. (Balla Ágnes) kérelmét, amelyet 5 egyhangú szavazattal támogatnak a résztvevő tagok.

Berg Dániel szavazásra bocsátja Mező Imréné e.v. (Bibliaposzter) kérelmét, amelyet 0 igen, 0 nem, 5 tartózkodással szavaznak meg.

5 igen szavazattal a Csóka Kft. kapott többséget. Ha a Csóka Kft. eláll, akkor automatikusan a Bibliaposzter kap lehetőséget.

B) Frankel Leó u. 9. - Hellodesign Kft. – Torma Krisztián

Tas K.: Nem olyan régen lett üres a helyiség. Korábban lóverseny fogadó iroda volt. Se víz, se csatorna, se vizesblokk nincsen benne. Az udvarban sincs elérhető vizesblokk az albetéthez. Szemközli vendéglátó helyiséget használták korábban - szóbeli megállapodás alapján. Vállalt körülmény, hogy a leendő bérlő vizesblokkot létesít. Érdekes, hogy álmennyezet volt, amely az alapterületet nem befolyásolja. Többször megtekintette az érdeklődő, felújítaná. Több környékbeli kávézó belső terét tervezte. Lakásából költöztetné ide ezt a tevékenységet, a füzet műhelyt.

Berg D.: Piaci kérelemről van szó.

Berg Dániel szavazásra bocsátja a Hellodesign Kft. kérelmét, amely 5 egyhangú szavazattal, támogatást nyert.

C) Varsányi i u. 20-24. - Kismiújság Kft. – Biró Bernadett

Berg D.: Korábban volt már szó a cégről, ismerjük, raktározás a funkció, van erre igény.

Tas K.: Eredetileg az egyik helyiségre műhelyre adta be a kérelmét, ezért volt szükség a kiegészítő e-mailre. Szóban tévesen tájékoztattam a funkciókról. Alapvetően raktározással szeretnének foglalkozni, hosszú távú cél a funkcióváltás. Lebonyolítják az átminősítést.

Berg D.: Van-e kérdés?

Berg Dániel szavazásra bocsátja a Kismiújság Kft. kérelmét, amely 5 egyhangú szavazattal támogatást nyert.

D) Magit krt. 7. - Légzéssel a lélekért Alapítvány – Philipp György

Berg D.: Ez egy technikai kérdés és döntés, nemleges döntés szükséges. Volt erre egy döntés, ki lett adva. Van-e kérdés?

Tas K.: Volt már GTB-n.

Berg D.: Tehát arról szavazunk, hogy nem támogatjuk. Vagy ez tájékoztatás?

Baksa Zs.: Igen, arról szavazunk, hogy nem támogatjuk.

Berg Dániel szavazásra bocsátja a Légzéssel a lélekért Alapítvány kérelmét. Nem szeretnék megváltoztatni az előző döntést, ennek értelmében 0 támogatással, 5 egyhangú nem szavazattal a tagok nem fogadnak el.

Dévényi T.: Az hogyan fordulhat elő, hogy beérkezett igény egy megszavazott ingatlanra? Előbb került be a kérelem?

Berg D.: MNDTT ülés után és GTB döntés előtt érkezett a kérelem. Abban az időszakban.

Szabó V.: Augusztus 26-án érkezett be a kérelem.

Tas K.: Szóbeli tájékoztatás történt arról, hogy döntés után vagyunk, már nem kiadható ez az ingatlan. Mégis beadták a kérelmet. Ez egy félreértés. Jelentős kedvezményt kértek.

Dévényi T.: Hogyan tudunk egy ilyen esetben segíteni egy pályázónak?

Tas K.: Természetesen beszéltünk alternatív ingatlanokról. Mondtam neki, hogy ilyen ingatlanunk nincsen, amit ők szeretnének és nem kell felújítani.

Dévényi T.: Drámai kedvezményt kértek és olyan ingatlanra, ami erre nem megfelelő. Ismerem őket. Nem volt jó érzés szavazni. Jogilag hogyan oldható ez meg? Értelmetlen, hogy szavazunk. Megoldható, hogy ne kelljen az MNDTT-nek semmit csinálni ilyen esetben?

Berg D.: Kénytelenek vagyunk szavazni. Kérsz, szeretnél új szavazást?

Dévényi T.: Megértettem, köszönöm. Elfogadom.

E) Kis Rókus u. 37. – Magnify Creative Solutions

Tas K.: Részletes terveket adott be a tevékenységéről, elektronikus zenei producerként tevékenykedik, elektronikus média anyagokat szerkeszt. Stúdiónak szeretné használni. Nem olyan stúdió, ahova a zenekarok bevonulnak. Vállalása, hogy a nyílászárók felújítása mellett, szigeteli a stúdiót. Kifelé és befelé is védi őt, kölcsönös érdek. Látszott rajta, hogy profi.

Berg Dániel szavazásra bocsátja a Magnify Creative Solutions kérelmét, amelyet a jelenlévő tagok 5 egyhangú igen szavazattal, támogattak.

F) Szász Károly u. 1. – Magyarország Hasomer Hacair Egyesület

Berg D.: Több körben tárgyaltunk erről. Emlékeztek, hogy bent voltak egy ingatlanban, rejtett hibát fedeztek el, ezért fel kellett mondani a bérletet. Új kérelmet adtak be. Felújítást végeztek az előző ingatlanban, erőforrásokat mozgattak meg. Maradt bent bérleti díjuk. Együtt adtak most be kérelmet és kedvezményt előzetes egyeztetések alapján. Jelenleg 70%-os kedvezményt kérnek, amelyet városvezetői szinten, hosszas egyeztetéseket követően elfogadhatónak tartunk. Ifjúsági és közösségi tevékenységről van szó. Annyit szeretnénk meghatározni, amennyiben támogatjátok, a feladatellátási szerződésben szerepeljen, hogy legyen olyan program is, ami nem csak a szűkebb szubkultúrának szól, hanem világi.

Tas K.: Befogadó időszáv előírása, ahova be lehet hozni rendezvényt?

Berg D.: Igen, az is megoldás lehet. Szeretnénk, ha nyitott lenne, köztulajdonról beszélünk. Ez egy ifjúsági szervezet. A terület egészének szóló programok is legyenek. A tagság a zsidó kultúrához, valláshoz tartozik. Szeretnénk, ha a terület egésze felé nyitottság lenne.

Dévényi T.: Nem láttam rajzot, nem teljesen érttettem mit jelent, hogy nem kéri az utcai részt.

Tas K.: Az egyeztetések során voltak félreértések a kommunikációs folyamatban a részükről. Ők sem értették pontosan mit is szeretnének, hogyan működik a kedvezmény. Kibérlik az egész ingatlant és a tevékenységre lehet kedvezményt kérni. Készült rá értékbérlés.

Ongjerth D.: Melyik ingatlan ez?

Tas K.: Szász Károly-Varsányi I. sarok.

Berg D.: Tehát 30%-ot fizetne ki.

Tas K.: Technikai pontosító kérdés, a kérelemben szerepel a 100 nm-es helyiség a külön bejáratú?

Bakos P.: A kiegészítő kérelemben szerepel, hogy azt nem kéri. Alaprajzilag része a 100 nm, azt nem kéri.

Tas K.: Albetétileg része, de teljesen elkülönül. Nagyon korlátozottan használható, légópince, kicsi nyílászáróval. Könnyen leválasztható. Egy dolgot javaslok a szerződés megkötésénél, hogy szerepeljen benne az, hogy kötelesek tűrni, hogy ha a villamos hálózat miatt külön mérőórát szereltetünk fel.

Dévényi T.: Többször voltam kint Marcival, segítették nekik. Azon a részen, ami nem kell nekik, ott volt a bontás?

Tas K.: Ők a Szász Károly u. 3-5-ben voltak. Ez a Szász Károly u. 1. ingatlan. A korábbi bérelt ingatlanban volt bontás.

Dévényi T.: Rendben, de szóba került, hogy végeztek munkát, egy másik ingatlanon. A kedvezmény kérelem egyik oka ez, de akkor az egy másik ingatlanon volt. Szeretném megérteni.

Tas K.: Napirendi pont után szívesen adok majd tájékoztatást arról az ingatlanról.

Ongjerth D.: Azért kapják a kedvezményt, mert a másik ingatlanban bontottak?

Berg D.: Nem a bontás miatt kapják a kedvezményt. Méltányolhatónak gondoljuk a kedvezményt, a közösségi képviselők jelezték, hogy fontos lenne a kultúra megóvása és hagyományörzés szempontjából, a vallási vezetők támogatták.

Dévényi T.: Köszönöm megértettem.

Berg D.: Van-e még kérdés?

Berg Dániel szavazásra bocsátja, először a kérelemről, az ingatlanról szavaznak, amelyet a jelen lévő tagok 5 egyhangú igen szavazattal támogattak.

Berg Dániel szavazásra bocsátja a kérelmezett kedvezmény mértékét, amely 70%, amit a jelen lévő tagok 5 egyhangú igen szavazattal támogattak.

Berg D.: G) pontot átugorjuk, Mező Imréné, döntöttünk róla A) pontban.

H) Csalogány u. 41. - Pintér Anikó

Tas K.: Ez egy társasház alatti légópince, bentről megközelíthető, szerencsés adottságú száraz pince. Magánszemély, saját ingóságait szeretné ott tárolni, szempontja, hogy közel legyen a lakóhelyéhez. Több helyiséget tekintett meg, sok ingatlanra beadta a kérelmét, félreértés volt. Szerződés szövegezésénél kell figyelembe venni, hogy nem rendelkezik saját mérőórával. Pályázónak megfelelő, rendeltetésre alkalmas ebben a formában a használat. Nem rendelkezik önálló mérőórával a helyiség, ezt a szerződésben jelölni szükséges. A pályázó el tudja fogadni. Hosszú ideje üresen áll, az Önkormányzat fizette rá eddig a közös költséget.

Berg D.: Magánszemély kérelme, amit alapértelmezettként nem preferálnánk. Az ingatlan adottsága és előélete miatt azonban jónak tűnik.

Dévényi T.: Nekem ez kicsit aggályos, hogy jogilag úgy adja ki az önkormányzat, hogy nincs világítás!

Tas K.: Több mindent lehet tenni, a bérletet kötelezni kell. Nem racionális gazdaságilag a mérőóra kiépítése ezekre a típusú helyekre. Véleményem szerint, pozitív precedens lehetne, bevonni a körbe, hogy tárolásra kiadni akár a társasház, akár magánszemély részére kiadni.

Dévényi T.: Arra gondoltam, hogy a szerződésbe bele kell venni, szükséges tájékoztatni a társasházat és a bérletet is.

Tas K.: Az önkormányzat is tárol ugyanígy. Saját jogunkat ruházzuk tovább a bérleti szerződésben a bérletre. Ha nem tiltakozik a társasház, akkor nem indokolja semmi azt, hogy ezzel hiúsítsuk meg a kiadást.

Dévényi T.: Kialakult, de jogilag nem tiszta helyzet. Jobb, hogy ha felhívjuk erre a figyelmet.

Tas K.: Jogilag körbe kell magunkat bátyázni, egyetértek. A gyakorlatban nem fog senki tiltakozni.

Berg D.: Van-e egyéb kérdés, hozzászólás?

Berg Dániel szavazásra bocsátja Pintér Anikó kérelmét, amelyet a jelen lévő tagok 5 egyhangú szavazattal támogattak.

I) Csalogány u 55. fszt. 2. - Sajtós Zoltán

Tas K.: Szóbeli kiegészítést szeretnék tenni ezzel kapcsolatban. Sokáig nem tudtam, hogy beérkezett ez a kérelem. Bérraktárakat üzemeltetnek városszerte, több ingatlant tekintettek meg. Kettőre mondta, hogy szóba jöhet. Az egyik, ami szóba jöhetett az a Szász Károly u. 3-5. volt, amit a Somer miatt ugye

nem tudtam nekik javasolni. Időközben, a napirend kiküldését követően beérkezett ide a Csalogány u. 55-re, egy komoly bérbevételi érdeklődés, az Olimp Café Kft-től, a közelben brunch helyet nyitnak hamarosan, a volt Volánbusz pihenő helyén. Szeretnének ide pályázni. Bérbevételi kérelmet kívánnak benyújtani, céljuk rövidtávon a raktározás. Hosszabb távon pedig egy előkészítő – pék áru műhely létrehozása. Nem a helyiség egészére, de magasabb bevétellel jár. A bérraktározó cég esetében aggályos számomra, hogy a parkolást hogyan tudná megoldani. Egy másik osztályhoz beadott kérelemmel igényelheti. Judittal kint jártunk a Szász Károly utcai helyszínen. Az utcának sarkalatos kérdése, a pince helyiségek megközelíthetősége, illetve a járdába való lépcső besüllyesztése. Gázközmű felújítás kapcsán a járdát több méteres mélységben felbontották, választ kaptunk erre a kérdésre. Megvan a lehetőség és a 60 cm-es távolság, ami lehetővé teszi, hogy ezeknél a helyiségnél bővítsék a bejáratot. Az elvi lehetőség megvan. A műszaki osztály véleménye szükséges. Lengyel Ákos – Kisbödön korábbi érdeklődőnk a Szász Károly u. 3-5-re, egyik felére vonatkozóan szintén pékséget kíván létrehozni. Sajtós Zoltánék a további közel 500 nm-es másik részét tudnák használni. Szerencsésebb lenne, ha mindkét helyiséget ki tudnánk adni. Javaslatot teszek arra, hogy egy közeli időpontban szavazzunk, később tárgyaljunk ezek összefüggéseiről. Az Olimp Café kérelmének beérkezése után.

Berg Dániel úgy dönt, hogy a kérelem a napirendről lekerül, 5 egyhangú igennel, halasztásra került.

J) Vitéz u. 18. - Szép Attila Ödön e.v.

Tas K.: Emblematikus ingatlan. Bán Ágnes féle közösségi tér nem működött, csak jogilag rövid ideig. A beadott kérelem alapján speciális talphetétek, orthézisek, valamint gyógyhatású kozmetikai kenőcsök készítése a profil, műhely funkció. Érezhetően dohos a helyiség, amikor bemegyünk. Nem tudjuk, hogy azért dohos-e, mert be van zárva. Bán Ágnes féle használati szokások. Egy ilyen helyiségnél, ha folyamatos a légszere, jelentősen lehet a pára képződést csökkenteni. A hosszú távú használat során fog ez kiderülni. Jeleztem neki szóban, hogy nem tudni azt, hogy az ő használata során elő fog-e jönni a probléma. Kültéri egységgel lehet megoldani a hűtés-fűtést. Főépítész úrral egyeztetni szükséges, bejárat felett, eltakarásban lévő kültéri egységgel tudja megoldani a hűtést-fűtést. Régi elavult villany konvektor van jelenleg. A pályázó számára megfelelő a helyiség ezekkel a paraméterekkel.

Dévényi T.: Az a véleményem, hogy hinni a klímában elég rossz dolog. A szárító hatása valóban megvan, azonban ennek az a következménye, hogy a falban lévő pára nő, a kapilláris hatás miatt, meggyorsul és felerősödik. Igazából ront a helyzeten, hogy szívjuk-szívjuk a párát és egyre több lesz a falban. Utólagos szigetelés lesz az egyetlen megoldás, ami megoldja ezt a problémát. Az ingatlanak két ablaka van, amit régebben részben bebetonoztak. Ezeket meg lehet növelni, hogy kicsit otthonosabb legyen a lyukszerű helyiség, ezt már jeleztem korábban. A lépcső a tűzoltó számára problémás volt a létszám miatt, de ez most nem lesz gond. Kültéri egység miatt zajmérésre lesz szükség, mert felette közel lakás található. Nem olyan könnyű elhelyezni ott kültéri egységet. Szabványos zajmérés szerepeljen a szerződésben. Esztétikai kialakítás egyeztetése szükséges a Településképpel. Még kérdés a csurgalék víz elvezetése, amit belül kellene elvezetni.

Vámos Á.: Kérdésem, hogy a MN céljaival mennyire egyezik ez a tevékenység? Ne várjunk-e még ezzel az ingatlan kiadással?

Tas K.: A rendezvény jellegű hasznosítások az ellenségei ennek az ingatlannak. Ha egész nap ott van, légszerezéssel javítható a helyzet. Korábban iroda működött itt, heti öt napot. A kérelem és a profil valóban nem a kulturális dimenzióhoz járul hozzá, hanem a lakossági szolgáltatásokhoz.

Vámos Á.: Ez a gyógy pedikűr kérdése.

Tas K.: Akkor több kérelem érkezett egy ingatlanra. Vegyük figyelembe, hogy egy érdeklődő van jelenleg az ingatlanra.

Dévényi T.: Úgy látom, hogy ez az ingatlan igazából nem kulturális hasznosításra van kitalálva. Kicsik az ablakai, lépcsőn lehet lemenni. Én örülnék, ha a műhelyek újra megjelenének a környéken. Rosszul süllhet el a dolog, ha nincs arra pénz és az ingatlan problémáját nem lehet megoldani. Nem gond, ha a konkrét üzleten nem kulturális a funkció.

Berg D.: A városvezetői szempont, hogy elég sok kultúrát és civil tevékenységet sikerült már eddig beköltöztetni. Szolgáltató tevékenységnek is - Polgármester úrral egyetértésben - lehet teret biztosítani, ha van a tevékenységre igény. Nincs kifogás ellene.

Berg Dániel szavazásra bocsátja Szép Attila Ödön e.v. kérelmét, amelyet a jelen lévő tagok, 5 egyhangú szavazattal támogattak.

K) Margit krt. 9., Margit krt. 22. - Tilos Kulturális Alapítvány

Vámos Á.: Akkor halasztjuk a szavazást, amíg Györgyi meg nem érkezik?

Berg D.: Nem feltétlenül szükséges halasztanunk.

Tas K.: Én akkor nem szavazok.

Berg Dániel három perc szünetet rendel el. 15:34-kor az ülés folytatódik.

K) Margit krt. 9. és Margit krt. 22. - Tilos Kulturális Alapítvány

Tas K.: Három helysége vonatkozik a bérbevételi kérelem.

Berg D.: Senkinek sem kell bemutatni a Tilos Rádiót. Közösségi rádió, a rendszerváltás óta működik. Ez az a tevékenység, amit szeretnénk támogatni. Örülünk, hogy ránk gondoltak.

Tas K.: Többféle elképzelése volt az Önkormányzatnak ezekkel az ingatlanokkal kapcsolatban. Jelenleg iroda funkció. Lakásként sok évtizede működött ez a két ingatlan utójára. Több, mint 10 éve üresen áll, épületgépészetileg valószínűleg jelentős felújításra szorul. Nem felel meg a jelenlegi szabványoknak. Piaci alapon történt az érdeklődés. Volt másik érdeklődő sokáig, egy színházi csoport, akik színházi workshopokat szerettek volna tartani. Nem érkezett be végül a kérelmük. Telefonon érdeklődtem, de nem áll rendelkezésükre az összeg, pályázatból szeretnék volna finanszírozni. A Tilos tehát az egyetlen érdeklődő. Szerződéskötési, technikai javaslatom lenne a Vagyonhasznosítási osztály felé, hogy a három ingatlan egy szerződésben legyen kezelve, noha fizikailag máshol vannak. A Margit krt. 22. udvari helyiségben jelenleg nincs villanyóra, aminek az átfutása akár egy év is lehet. Tulajdonosként nekünk kell kérni ennek a felszeretését. Hatályba léptető feltétele lehet a birtokba adásnak, hogy felkerüljön a mérőóra. Javaslom, hogy együtt kezelődjön, hogy ne tudjon kiszállni a bérlelésből. Bérleti díjat ennek megfelelően nem kell fizetnie addig. De erre való tekintettel el tudjuk indítani az órafelszerelés folyamatát. A Tilos értelmesen fogja tudni használni, pl. podcast stúdió, vagy műszaki, háttér helyiségnek. Még egy fontos kérdés lesz, ha beruházási megállapodásra is sor kerül a felújítás révén. Egy későbbi szakaszban kell majd egy másik szervezeti egységnek kell a választ megtalálnia erre: az akadálymentesítés kiemelt szempont a Tilos részéről. Mozgáskorlátozottak részére használható külső lift kiépítése a megoldás. Nem az én feladatom eldönteni. Olyan értéknövelő beruházás ez, figyelembe lehet venni, ez a személyes véleményem, amely többletfunkciót ad az ingatlanoknak.

Berg Dániel szavazásra bocsátja a Tilos Kulturális Alapítvány kérelmét, amelyet a jelen lévő tagok, 3 igen és 0 nem szavazattal, 1 tartózkodással támogattak.

Tas K. személyes érintettség okán távol maradt a szavazástól.

II. napirendi pont: Folyamatban kérelmek helyzetének ismertetése

Berg D.: Általános jellegű témák, négy folyamatban lévő ügy kapcsán tájékoztatás.

A) *Bán Ágnes bérlemény visszaadása – Vitéz u. 18.*

Berg D.: Mindenki előtt ismert a helyzet, penészes volt az ingatlan, nem volt fenntartható.

Tas K.: Birtokbavétel teljesen szabályosan megtörtént. Jogviszonya megszűnt. Az ingatlant visszaadta.

B) *Lakásügynökség*

Bakos-Pálincás J.: Volt egy egyeztetés az I. kerülettel, amelyen a Margit krt. 22. sz. alatti, 70 nm-es, üvegportálos ingatlant tudjuk ajánlani számukra. Miután kiderült, hogy Madarász Zsuzsi gazdasági okok miatt visszalépett. A Lakásügynökség nagyon örült, azonban jelezték, hogy ez a méret számukra nagy és a háromszázezer forint körüli bérleti díj magas nekik, nem fogják tudni kifizetni, csak együttműködési megállapodással. Erre született az az ötlet, hogy a VF Keleti K. u-ban lévő ügyfélszolgálati irodával költözzön össze. A Margit krt. 22. jelenleg nem akadálymentes, költségesen akadálymentesíthető. Közös ingatlanbejárás megtörtént, amelyen Polgármester úr azt mondta, hogy a Margit krt. 22-be más tevékenységet hozunk. A Lakásügynökség majdnem beadta a kérelmet, de mégsem. Tájékoztatva lettek, hogy más az irányt javaslunk, a nagy költségek miatt, tehát másik ingatlant javaslunk. VF talált egy másik, megfelelőbb ingatlant. Ennek a megmutatása kapcsán Krisztián tud bővebbet mondani.

Tas K.: Szilágyi Erzsébet fasor u. 37. ingatlan kapcsán, mielőbb időpontot szerettem volna egyeztetni Szente Andrással, egyelőre nincs megbeszélte időpontunk. Nem a Margit-negyed területén található, 47 nm, utcai, kirakatos, normál, jó állapotú ingatlan. Bármikor be tudom mutatni nekik ezt az ingatlant. Úgy gondolom, hogy tökéletesen alkalmas lesz a Lakásügynökség számára a helyiség. Több kereskedelmi érdeklődés is befutott, de a korábbi kérelem esetén, érdekmúlás miatt nem került megkötésre a bérleti szerződés erre az ingatlanra. Ezért üressé vált a helyiség.

Bakos-Pálincás J.: Kisebb, fele akkora a helyiség, nem kellene így a VF-fel összeköltöztetni a Lakásügynökséggel. Jobb lenne egy kisebb helyszín és saját maguk fel tudnák tölteni. Fele a bérleti díj, 140 eFt nettó díj megfelelőbb.

Tas K.: Szóbeli tájékoztatásként mondanám, hogy a Kapás u. 46-ra érkezett egy szobanövényekkel foglalkozó érdeklődés. Szakmai nap során jó példákat és tanulságokat hallottunk. Margit krt. 22. esetében egymáshoz illeszkedő profilokkal rendelkező érdeklődőink is vannak. Belső megosztást és a közös használat szabályait tisztázni szükséges. Bemutatom ennek megfelelően az ingatlanokat az érdeklődőknek. Adott esetben ez jól tudna működni.

C) *MEREK*

Bakos-Pálincás J.: MEREK ki lett jelölve bérlőnek az előző GTB ülésen. Nincs feladatellátási szerződés megkötve jelenleg, ennek hiányában nem lehetett díjat megállapítani számukra a Margit krt. 54. ingatlanra. A feladatellátási szerződés megkötésére vár a rendszer jelenleg, hogy előterjeszthető legyen KT-ra. Utána lehet visszahozni ide, MNDTT-re a díjkedvezmény megszavazására, javaslatételre, majd GTB-re mehesse. Egyelőre nem történt megválaszolásra a kérés, a feladatellátással kapcsolatban nem érkezett válasz. Korábban Kerényi Gyula tartotta a kapcsolatot velük. Átvesszem ennek a koordinációját, egyeztetek a MEREK-kel. A bérlőkijelölés megtörtént augusztus 28-án, figyelni szükséges, hogy nehogyan elteljen a határidő. Nem tud bemenni a soron következő, szeptemberi KT ülésre, valószínűleg az októberi KT-ra menne be, novemberben ide vissza MNDTT-re, majd GTB-re. Több körös egyeztetés lenne a szerződés házon belül is. A bérleti szerződés aláírása novemberben várható így. Addig az ingatlan sajnos üres.

Vámos Á.: Miért nem válaszolnak?

Tas K.: Szívesen felhívom őket bármikor, ha szükséges.

Bakos-Pálincás J.: Holnap beszélék velük, magamra vállaltam, mert nincs megnyugtató fejlemény ez ügyben.

Dévényi T.: Ez azt jelenti, hogy idén akkor nem fog semmi történni ebben az ingatlanban.

D) Emberi Bánásmódot a Gyermeknek Alapítvány

Berg D.: Piaci alapon kiadtuk az ingatlant, rövid időn belül jelentkeztek, hogy jelentős kedvezményt kérnek. Beszéltünk Polgármester úrral, a Jegyzői Titkársággal. Általánosan úgy gondoljuk, hogy piactorzító hatása van, nem fair a többi pályázóval szemben. Aki piaci alapon veszi ki, az nézze meg, hogy gazdaságos-e. Azt javasoljuk konkrét esetben és általánosságban is, hogy a kérelmet vonják vissza és adjanak be új kérelmet kedvezményigénnyel együtt.

Onjerth D.: Vámos Ágnesnek rossz tapasztalatai vannak velük.

Vámos Á.: Voltak a Marcziban, beköltöztek, digitális tanműhelyt kezdtek csinálni. Fizetés nélkül távoztak, peresítettük a helyzetet, vissza is kaptuk a pénzünket. Ami onnan jön, nincs átgondolva, nincs távlatilag kigondolva, nem értenek ahhoz, amit csinálnak.

Tas K.: De ez egy másik brigád úgy tudom. Őket is felültették az a közvetett információ. Érdemes utánanézni akkor a dolgoknak. Csellengés helyett a gyerekeknek valamilyen tudást szeretnének adni.

Vámos Á.: Okozott nekünk néhány nehéz éjszakát. Rendeződött.

Dévényi T.: Rendszeressé vált, hogy visszalépnek a pályázók. Valami bánatpénz, vagy valami ilyesmit nem lehetne bevezetni?

Ongjerth D.: A tegnapi szakmai napon pont volt ilyen példa.

Tas K.: A szakmai napon hallottuk, mindenhol van pályázati biztosíték és tudomásul veszik. Visszalépés esetére, védi a bérbeadót. Mindenhol befizettetik, az óvadékba beszámításra kerül.

Dévényi T.: Nagyon jó lenne, nagy szükség lenne erre.

Tas K.: Jogilag ez nem pályázat, ami nálunk van. Nem az Önkormányzat számlájára kell beérkeznie az összegnek. Nagyon hasznos és tanulságos volt a tegnapi szakmai nap és a bejárás. Jó lenne, ha bizonyos elemeket be tudnánk emelni a többi terület tapasztalataiból, példáiból. Hiányosságokat, a már működő rendszerrel ki tudnánk egészíteni.

Berg D.: konkrét kérelemről kell szavaznunk.

Berg Dániel szavazásra bocsátja az Emberi Bánásmódot a Gyermeknek Alapítvány kedvezmény kérelmét, amelyet a jelen lévő tagok 1 igen, 2 nem szavazattal, 2 tartózkodással nem támogattak.

III. napirendi pont: Egyebek

Ongjerth D. elhagyja az ülést. 16:00 Határozatképtelenné válik az ülés.

16:01-kor visszatér Ongjerth D.

B) Időszakos hasznosítás koncepciójának kialakítása

Berg D.: Tájékoztató jellegű napirendi pont, javaslom, hogy hozzunk létre egy munkacsoportot az időszakos hasznosítás koncepciójának kialakítására, egyúttal szeretném felkérni Ongjerth Dánielt a

csoport vezetésére. Mindezt Krisztiánnal, Györgyivel, Tamással közösen. Hogyan lehet kodifikálni az átmeneti, pop up jellegű hasznosítást a Vagyonrendelettel összhangban. Aki szeretne, vegyen részt benne.

Ongjerth D.: Rendben.

Ongjerth D. 16:02-kor elhagyja az ülést.

D) 2023. III. negyedévi MNDDT ülések időpontjainak egyeztetése

Berg D.: Felkérem a Vagyonhasznosítási és Ingatlan-nyilvántartási Osztályt, hogy tegyen javaslatot az az MNDDT ülés időpontjaira 2023 év további részére GTB és KT ülésekhez illeszkedően.

C) Beszámoló a közeljövőben megrendezésre kerülő eseményekről és rendezvényekről

Berg D.: Rövid beszámoló a közeljövőben megrendezésre kerülő eseményekről.

Bakos-Pálincás J.: Jövő szombatra tervezünk egy Frankel utcabált. Programok egyeztetés alatt vannak. Frankel Leó utca zsákutca részét megpróbáljuk autómentessé tenni, kitelepülés piknik. Színpad lesz felállítva, itt lesznek a produkciók. Az ott parkoló autókat megpróbáljuk jövő héten pénteken délutántól területfoglalással kiüríteni. MN bérlőket megkerestük, ki szeretnének-e települni, bemutatkozással. Célja, hogy a saját, ott lévő helyek kitelepülve mutatkozzanak be. A helyi közösségnek szeretnénk lehetőséget adni, fesztiválosabb kivitelben, a helyi lakossággal együttműködve. Helyi közösség identitását erősítené az esemény. Szeretnénk továbbá egy Színházak éjszakáját szervezni jövő tavasszal, március 24-én, Marczibányi tér, Átrium, Jurányi mellett már a megnyitott Dantét is szeretnénk üdvözölni a megnyitott helyek között.

Dévényi T.: Ha még lesz Átrium.

Bakos-Pálincás J.: Márciusban még lesz Átrium. Ezt a színházi évadot végigviszik. A Képező jelezte, hogy csatlakozna, színházi produkcióval. Tavasszal egy nagyobb szabású piknik van tervben. Szabadtéri szabaduló szoba remélhetőleg, terveink szerint szeptemberben elindul. Végigvezetjük az érdeklődőket a Margit-negyed főbb részein. Útvonal ismertetése, kb. 12 állomásos, két és fél órás túra. A Murokban lesz a záró helyszín. Ingyenes a játék. Van egy kis induló felszerelés, láthatósági hátizsák. Lesz majd Advent. Később beszélünk majd róla, pl. kirakat dekoráció.

Dévényi T.: Térjünk még vissza, a Margit krt. 54-re, mert üres lesz januárig.

Tas K.: Kérdés, hogy milyen gyorsan lehet átvinni a rövid távú, ideiglenes hasznosítást. Kérdés, hogy hogyan lehet beilleszteni a Vagyonrendeletbe. A VIII. kerületben működő rendszer van erre. Pl. napi bérleti díj, filmforgatástól indultak ki. Cél, hogy ez ne legyen akadálya a bérbevételnek.

Dévényi T.: A korábbi Margit Nappali jó állapotban lévő ingatlan. Jogilag hogyan lehet megoldani?

Bakos-Pálincás J.: Ott történt bérlő kijelölés.

Tas K.: Amíg nincs birtokba adva, addig a bérbeadó bármit tehet vele átmeneti hasznosítással.

Bakos-Pálincás J.: Megvizsgáljuk ennek lehetőségét.

Tas K.: Sok remek dolgot lehet csinálni az átmeneti hasznosításon belül.

Berg D.: Van valakinek még kérdése, hozzászólása esetleg?

Dévényi T.: Egy másik témát szeretnék felvetni: a kormányablak előtt katasztrofálisak az állapotok. Beköltöztek a hajléktalanok a bejáratú ajtó melletti sarokba.

Tas K.: Közegészségügyi helyzet állt akkor elő.

Dévényi T.: Nem tudsz máshol menni gyakorlatilag. Lehet tudni, hogy a társasház hulló köveivel mi a helyzet?

Tas K.: Veszélyhelyzet miatt van lezárva a terület.

Dévényi T.: Közterület foglalási díjat fizet a társasház? Különben nincs akkor arra sarkallva, hogy bármit csináljon. Úgy gondolom, hogy minden szempontból rossz, ami ott van.

Baksa Zs.: Javaslom, hogy tegyen közérdekű bejelentést. Ebben a körben nem tudunk most mit tenni.

Tas K.: Tamás, Rádl Zolit is érdemes felhívni ez ügyben.

Dévényi T.: Még egy hír, hogy elkészült a Margit krt. 51-53. bejáratú homlokzata.

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

K.m.f

.....
Berg Dániel sk.
elnök

.....
Vámos Ágnes
a bizottság tagja, hitelesítő

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 13. pont

A Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat tulajdonában álló és a Margit-negyed területén található nem lakás céljára szolgáló helyiségre vonatkozóan bérleti kedvezmény kérelem: 1027 Budapest, Frankel Leó út 9. – Emberi Bánásmódot a Gyermekeknek Alapítvány

Előterjesztő:

Gazdasági Igazgatóság, Vagyongazdálkodási és Ingatlan-nyilvántartási Osztály
dr. Baksa Zsuzsanna osztályvezető

Budapest Főváros II. Ker. Önkormányzat Gazdasági és
Tulajdonosi Bizottságának 234/2023.(IX.25.) határozata

A Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság úgy dönt, hogy a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat a tulajdonában álló, Budapest II. kerület, belterület 13490/0/A/50 hrsz.-on nyilvántartott, természetben 1027 Budapest, Frankel Leó út 9., 163 m² területű üzlethelyiség ingatlan bérletjének, az Emberi Bánásmódot a Gyermekeknek Alapítványnak (székhely: 1048 Budapest, Attila u. 148., adószám: 18759376-1-41) részére – a Margit-negyed Döntés-előkészítő és Tanácsadó Testület javaslatát figyelembe véve – a bérleti díj mentesség vagy mérséklés iránti kérelmét nem támogatja, azt elutasítja.

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

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

Határidő: 30 nap

(7 bizottsági tag van jelen, 4 igen, 2 nem, 1 tartózkodás)

Budapest, 2023. szeptember 27.

dr. Szalai Tibor Jegyző megbízásából


.....
dr. Baksa Zsuzsanna
osztályvezető



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

Telefon: 06-1-346-5484
Fax: 346-5592
varga.lucia@masodikkerulet.hu

Emberi Bánásmódot a Gyermekeknek Alapítvány
Dr. Herczeg Krisztián
kurátor részére

Ügyszám: XV/44-15/2023
Ügyintéző: dr. Endréné dr. Varga Lúcia
Tárgy: Fizetési felszólítás

cégkapu: 18759376

Tisztelt Bérelő!

A Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat tulajdonában álló, az Ön bérleményét képező, **1027 Budapest, Frankel Leó út 9. szám** alatti, 163 m² alapterületű, „üzlethelyiség” megnevezésű, 13490/0/A/50 helyrajzi számú helyiség tekintetében az Önkormányzat megbízásából eljáró II. Kerületi Városfejlesztő és Beruházás-szervező Zártkörűen Működő Részvénytársaság nyilvántartása és a mellékelt hátraléki kimutatása szerint Önnek 2023. november hó 6. napjáig bezárólag összesen 1.707.498,-Ft díjtartozása áll fenn az alábbiak szerint:

bérleti díjtartozás	1.672.167,- Ft
közös költség tartozás	35.331,- Ft
Összesen:	1.707.498,- Ft, valamint

késedelmi kamattartozás 2023. november 6. napjáig 41.886,- Ft

A fentiek alapján a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat képviseletében felszólítom Önt arra, hogy a fent meghatározott díjhátralékot, valamint annak a mellékelt hátraléki kimutatás szerint az esedékességtől a kifizetésig járó, a 2023. június hó 6. napján megkötött bérleti szerződés alapján a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 6:48. § alapján meghatározott késedelmi kamatait jelen felszólító levélem kézhezvételétől számított **8 napon belül** közvetlenül a **Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Raiffeisen Bank Zrt.** pénzügyi osztályánál vezetett, **12001008-00201761-06300006** számú bankszámlájára **fizesse meg**, mert a határidő eredménytelen eltelte esetén az Ön bérleti jogviszonyát a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 25. § (1) és (5) bekezdései szerint – figyelemmel a 36. § (1) bekezdésére – **fel fogja mondani.**

Tájékoztatatom, hogy a Ptk. 6:337. §-a az alábbiak szerint rendelkezik:

„6:337. § [Törvényes zálogjog]

(1) Ingatlan bérbeadóját zálogjog illeti a bérleti díj és a költségek erejéig a bérelőnek a bérlemény területén levő vagyontárgyain.

(2) A bérbeadó mindaddig, amíg zálogjoga fennáll, megakadályozhatja a zálogjoggal terhelt vagyontárgyak elszállítását.

(3) Ha a bérelő kifogásolja a zálogjog fennállását, terjedelmét vagy azt, hogy a bérbeadó a követelésére teljes fedezetet nyújtó vagyontárgyakon felül más vagyontárgyak elszállítását is megakadályozta, a bérbeadó nyolc napon belül köteles zálogjogát bírósági úton érvényesíteni. Ha ezt elmulasztja, zálogjoga megszűnik.



Budapest II. kerületi Polgármesteri Hivatal 1024 Budapest, Mechwart liget 1.
Postacím: 1277 Budapest, Pf. 21.
KRID: 603162763
www.masodikkerulet.hu

(4) Ha a bérlő a zálogjoggal terhelt dolgot a bérbeadó engedélye nélkül elszállítja, és más megfelelő biztosítékot nem nyújt, a bérbeadó követelheti a dolognak a bérlő költségén való visszaszállítását. A dolog visszaszállításával a zálogjog feléled.”

A fentiek alapján értesítem Önt, hogy zálogjogunkkal élünk, ezért a bérleményben lévő vagyontárgyait nem viheti el mindaddig, amíg a fenti követelést nem egyenlítette ki. A zálogjog megsértése bűncselekményt valósít meg.

A díjtartozás összegével kapcsolatosan a II. Kerületi Városfejlesztő Zrt. részéről Barzsó Judit ad felvilágosítást (1024 Budapest, Felső Zöldmáli út 128-130., telefon: 5999-067).

Budapest, dátum a digitális aláírás szerint

Tisztelettel:

Örsi Gergely
polgármester nevében
és megbízásából

dr. Baksa Zsuzsanna
osztályvezető

Melléklet:

1 db 2023. november 7. napján kelt, 2023. november 6. napjáig terjedő időszakra vonatkozó hátraléki kimutatás másolatban

Szabó Viktória

Feladó: Baksa Zsuzsanna
Küldve: szerda 2023. november 15 16:20
Címzett: Varga Lúcia; Mák Edvin; Szabó Viktória
Tárgy: FW: Frankel Leó út 9. bérlemény

Nyomon követés jelölője:

Elintézendő

Jelölő állapota:

Kész

szíves intézkedésre, tájúl

kösz
zs

From: Emberi Bánásmódot a Gyermekeknek [mailto:emberi.banasmodot.gyermekeknek@gmail.com]
Sent: Wednesday, November 15, 2023 3:05 PM
To: Órsi Gergely; harjan.david@vf2.hu; Baksa Zsuzsanna; Ügyfélszolgálat - VF2
Subject: Frankel Leó út 9. bérlemény

Tisztelt Címzettek!

Jelen levelemben tisztelettel szeretném felvázolni Bérló, azaz az Emberi Bánásmódot a Gyermekeknek Alapítvány szemszögéből a Frankel Leó út 9. (hrs: 13490/0/A/50) bérleménnyel kapcsolatban kialakult helyzetet.

Szervezetünk non-profit tevékenységen alapuló munkássága a benne dolgozók áldozatos és önkéntes munkájának köszönhetően jelentős társadalmi szerepvállalással bír. Munkásságunk hiánypótló a kerületben, emiatt adtuk be kérvényünket közfeladat ellátási szerződés kötésével egybekötött bérleti díj mérséklésére, mely elutasításának tényét sajnálattal vettük.

A tárgyi bérlemény használatra alkalmas állapotának kialakítása jelentős beavatkozásokat igényel, így ismételten szeretnénk kérni a felújítás idejére bérleti díj fizetési mentességet, mivel 2023. 10.30.-án kelt levelünkre mai napig nem érkezett válasz.

A birtokbavételt követően 2023. 06.23. folyamatos telefonos kapcsolatban álltunk a II. Kerületi Városfejlesztő munkatársaival, így a helyzet aktuális állásáról reális képet kapott a helység tulajdonosa, jelen esetben Budapest Főváros II. Kerület Önkormányzata.

Augusztusban ennek a folyamatnak állását, műszaki szempontból rögzítettük is írásban, melyre kielégítő érdemi válasz nem érkezett. A bérleti szerződés 5.1. pontja számunkra is ismeretes, miszerint „Bérló vállalja a helyiség rendeltetésszerű használatra való alkalmassá tételét...” Ez feltett szándékunk programunk megvalósítása érdekében. A felújítás ütemterv szerint 2024. januárjában tud indulni, előreláthatólag 6 hónap lefutású lesz, ennek műszaki előkészítése 2023. júliusa óta zajlik és egyeztetésre került az érintett felekkel, többek között Főépítési Konzultáción is részt vettünk.

Ismételten szeretnénk kérni a bérleti díj megállapításához készítettett értékbecslés felülvizsgálatát, mivel - ahogy korábbi levelemben részleteztem - jelentős eltéréseket tartalmaz a valós, átadás-átvételi szerződésben foglalt állapothoz képest is.

Hosszú távú bérleti szándékunkat továbbra is fenntartjuk, ennek megalapozása érdekében szeretnénk jelezni, hogy a fűtés helyreállítása érdekében mind a tervezői, engedélyeztetési, mind a kivitelezési munkák elvégzésére a szakértői gárda felállt.

Várjuk szíves válaszukat, valamint útmutatásukat!

Köszönettel:

Dr. Herczeg Krisztián megbízásából

Zsolnai Csaba

Emberi Bánásmódot a Gyermekeknek Alapítvány

JEGYZŐKÖNYV BÉRLEMÉNYELLENŐRZÉS RŐL

Készült: 2023. november 21. napján a Bp, II. ker. Frankel Leó út 9. alatti ingatlanban.
Tárgy: A Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat tulajdonában álló II. ker., belterület 13490/0/A/50 hrsz alatti, természetben a Budapest, II. ker. Frankel Leó út 9. alatt található üzlethelyiség megnevezésű ingatlan használatának ellenőrzése.

Bérlő/Használó : dr. Herczeg Krisztián – emberei Bánásmódot a Gyermekeknek Alapítvány

Ellenőrzést végző: Nagy-Baán Eszter

A mai napon a tárgyi bérleményben a bérleményellenőrzés megtörtént, amelynek során az alábbi megállapítások kerülnek rögzítésre:

A bérleményt *üzlethelyiség* tevékenységre használják. *(azaz a tulajdonos)*

A tevékenység folytatásának kezdete: 2023.

Nyilatkozattevő

neve: *Pascher Volontin*

elérhetősége: *+36 30 794 6378*

telefon:

beosztása/minősége: ☐ ügyvezető
☐ alkalmazott
☒ egyéb: *munkatárs*

Ellenőrzést végző(k) észrevételei: *Félő a bérlemény el Engedély
életvesztéses munkát elvégző vállalkozás
díjazása miatt. az illeti ingatlanban*

Nyilatkozattevő észrevételei:

Éves bérleményellenőrzés tárgykörébe tartozó megjegyzések:

Bérlő/Használó

Elektromos áram

Mérőóra száma: 9903064287

M.P.A.:

Mérőóra állása: 21 kWh

Gáz

Mérőóra száma: 1000785393

M.P.A.:

Mérőóra állása: 2258,5 m3

Víz

(Al)mérőóra száma: 2381210625

Mérőóra állása: 1,011 m3

Fővárosi Vízművek Zrt.-nél
nyilvántartott nemnyilvántartott



Bérleményellenőrzés során megállapítást nyert, hogy a *lakás / *nem lakás célú helyiség műszaki és a berendezési tárgyak állapota: *megfelelő / *nem megfelelő

Bérlők a bérleti jogviszony időtartama alatt eleget tettek a szerződési és jogszabályi karbantartási kötelezettségüknek:

igen

nem



További megjegyzések/észrevételek:

Pince tárolóban megmenti szellőztetés, nedvesség, szagtartó. Feltétlenül kell a pince tárolóban szagtartót ellenőrizni és tisztítani.

A bérleményben *bérlővel / *használóval életvitelszerűen együtt lakók száma: 5 fő.

Az együttlakók adatai:

* A megfelelő rész aláhúzendő

k.m.f.


Bérlő/nyilatkozattevő


Ellenőrzést végző(k)

Szabó Viktória

Feladó: Baksa Zsuzsanna
Küldve: szerda 2023. november 29 13:07
Címzett: Szabó Viktória; Varga Lúcia
Másolatot kap: Mák Edvin
Tárgy: FW: Frankel Leó út 9. Bèrlemèny

Nyomon követés jelölője: Elintézendő
Jelölő állapota: Kész

Kérlek Benneteket egyeztessetek velük időpontot. valamikor jövő héten esetleg. a találkozóról készüljön feljegyzés, amit láttamoznak.

nekem a kedd 10 óra nem jó.

kösz
zs

From: Emberi Bánásmódot a Gyermekeknek [mailto:emberi.banasmodot.gyermekeknek@gmail.com]
Sent: Wednesday, November 29, 2023 11:06 AM
To: Baksa Zsuzsanna
Subject: Frankel Leó út 9. Bèrlemèny

Tisztelt Baksa Zsuzsanna Osztályvezető Asszony!

Az Emberi Bánásmódot a Gyermekeknek Alapítvány képviselőjében keresem meg a Frankel Leó út 9. szám alatti, hrsz: 13490/0/A/50 albetéten lévő bérleménnyel kapcsolatban.

Szeretnénk kérni egy személyes egyeztetési lehetőséget, valamint a bérleti díj megállapításához készített értékbecslés felülvizsgálatát, mivel jelentős eltéréseket tartalmaz a valós helyzethez képest, de még az átadás-átvételi szerződésben foglalt állapothoz képest is.

Ennek alátámasztására küldöm részletes összefoglalónkat:

(Idézet a II. kerület honlapján nyilvánosan is elérhető értékbecslésből.)

- „Az ingatlan utcai kirakattal rendelkezik, a bejárata közvetlenül a Frankel Leó útról nyílik. - *helytálló*
- A portál szerkezete felújított, hőszigetelt. – *a portál szerkezete a '60-70-es évek tipikus fémszerkezetű kialakítása, kétrétegű üvegezéssel*
- Az ingatlan minden közművel rendelkezik. – *közműcsatlakozások pozíciói és mérő készülékei kiépítettek szolgáltató felé, csatornarendszer állapotáról jelenleg nincsen adatunk.*
- Központi gázkazánról biztosított a fűtési rendszere. – *fűtési rendszer működésre képtelen állapotban van, mivel a gázkazán szakszerűtlen levágása történt földgáz hálózatról korábbi bérlő által*
- A használati melegvizet elektromos bojler biztosítja. – *jelenleg nem lelhető fel HMV-t előállító készülék a bérleményben*
- Az ingatlanhoz kapcsolódik az alatta lévő pince is, mely folyamatosan ázik, az előző bérlő felújította, de a salétrom jön a falakból. – *az előző bérlő majdnem teljes felületen szakszerűtlenül elburkolta gipszkartonnal mind a falfelületeket, mind a boltozott íveket, így a falazott szerkezetek nem tudnak szellőzni. A pince vízszigetelés nélküli úgynevezett 'nedves pince'.*

- Az üzlet feletti galéria felújításra került. – *a galéria poroszsüveg boltozatos mennyezetéről pereg a vakolat, az acélgerendák alsó öve kilátszik*
- A belső közlekedést az ingatlanon belüli lépcső biztosítja. – *hiányos észrevétel, mivel nem csak belső lépcsőkkel, de teherlifttel is rendelkezik, mely üzemképtelen állapotban van*
- Az ingatlan jelenleg üres, de az előző bérlő fodrászüzemként használta, ennek megfelelően lett kialakítva." - *helytálló*

Ezen felül szeretném felhívni a figyelmet az elektromos kapcsolószekrény állapotára, mely balesetveszélyes annak műszaki állapota miatt, érintésvédelemmel nem rendelkezik. A bérleményt gyermekek számára kívánjuk kialakítani, ezt a kérdést veszélyesnek tartjuk számukra, kezelése szintén bérlőre hárul.

A bérleti díj megállapításához alkalmazott 'műszaki szorzó' tényező '1', azaz nem veszi figyelembe annak rossz műszaki állapotát.

A bérlemény huzamos emberi tartózkodásra alkalmas állapotának eléréséhez komplett építészeti és épületgépészeti tervcsomag készítése szükséges, a benne foglaltaknak megfelelő hatósági engedélyeztetési eljárások lefolytatására, majd szakszerű kivitelezésére van szükség. Ezeknek összességében - előzetes költségbecslés alapján - a finanszírozási vonzata nagyságrendileg 20 millió Ft. Megkezdjük a műszaki egyeztetéseket, árajánlatok bekérését, társasház közös képviselőjének felkeresését.

Fentiekre való tekintettel, valamint hosszú távú bérlői szándékunk fenntartásának alátámasztásául kérjük szíves iránymutatását a kérdésben, valamint személyes egyeztetési időpont lehetőségének megadását!

Tisztelettel:

Dr. Herczeg Krisztián elnök képviselőjében

Zsolnai Csaba
Emberi Bánásmódot a Gyermekeknek Alapítvány

Emlékeztető

Időpont: 2023. december 13., szerda 13:05-13:50

Helyszín: 1024 Budapest, Mechwart liget 1., III. emelet Tárgyaló

Jelen vannak:

Emberi Bánásmódot a Gyermekeknek Alapítvány részéről:

- Zsolnai Csaba
- Herczeg Krisztián

Budapest II. kerületi Polgármesteri Hivatal részéről:

- Bakos-Pálincás Judit
- Mák Edvin dr.
- Szabó Viktória

Herczeg K.: Köszönik a személyes találkozás lehetőségét, szeretnének továbbra is az önkormányzat együttműködő partnerei lenni. Alaptevékenységük és a kerületben működő missziójuk bemutatása, hosszú éve van együttműködésük az önkormányzattal.

Átadás-átvétel során megállapították, hogy a helyiség nem megfelelő műszaki állapotú: penészesedés, vizesedés tapasztalható, valamint az érintésvédelem hiánya. Tájékoztatást kaptak arról, hogy GTB döntéssel lehet felújítási tevékenységet végezni.

Gyerekcsoportokra és idősekre fókuszálnak működési tevékenységük során, ennek okán kérik az önkormányzat segítő közreműködését jelen helyzet megoldásában. A helyiség nem rendelkezik fűtéssel. Emiatt meghiúsult a tevékenységük rövid határidejű kezdése. Több megkeresés és egyeztetés történt a Városfejlesztő, a társasházi képviselő, valamint az önkormányzat irányába. Hogyan történjen a fizetési kötelezettségnek eleget tétel? Milyen lehetőségeik vannak? Kéri az értébecslés és bérleti díj felülvizsgálatát, segítséget és iránymutatást ebben az elkeseredett helyzetben.

Zsolnai Cs.: Szakembereket hívtak ki a helyszínre, ahol megállapításra került, hogy a kazánok leszerelt állapotban vannak és a leszereléskor megsérültek. Nem éri meg megjavítani őket. A kémény kiépítése és kibélelése engedély köteles, ezért külső segítséget kell igénybe venniük. A pince vizesesedik, komoly anyagi vonzata van a szellőzés kiépítésének, mert huzamos emberi tartózkodásra alkalmatlan jelenleg. A mennyezet leszakadt egy részen, balesetveszélyes állapot volt, amelyet megszüntettek. Karbantartási munkálatokat kezdtek el, de engedély és hozzájárulás nélkül nem kezdenek el komolyabb munkálatokat.

Ebben az állapotban sokallják a megállapított bérleti díjat. Céljuk az ingatlanban maradni, azonban a jelenlegi helyzetre megoldást szeretnének találni.

Mák E.: A bérbevételi kérelem úgy került benyújtásra, hogy az ingatlan megtekintésre került. A szerződés tartalmazza, hogy tevékenységre alkalmas állapotba a bérlő hozza a helyiséget. Amennyiben értéknövelő beruházás történik, akkor - a bérleti díj 50%-ig - az maximum 5 évig elszámolható. Ha megvan a felújítási műszaki terv, akkor a Városfejlesztő be tudja nyújtani rövid időn belül a soron következő GTB ülésre, ami viszonylag gyors folyamat.

Az önkormányzat védi magát is ezáltal a bérlőkkel szemben. Ha be van jelentve a munkálat megkezdése, akkortól él a mentesség. Az eddigi bérleti díj azonban megfizetendő.

Herczeg K.: Jóhiszeműen próbálnak hozzáállni a kialakult helyzethez. Közfeladat ellátásra adtak be kérelmet, mivel a köz érdekében szeretnének tenni és működni. A szerződés aláírása is nagyon hosszú időt vett igénybe, lassan haladnak a folyamatok.

Mák E.: Elképzelhető olyan eset is, hogy a Városfejlesztő kimegy felmérni az ingatlan állapotát, és az önkormányzat átvállal bizonyos munkálatokat.

Herczeg K.: Jelenleg a helyiség nem alkalmas a használatra. Vannak olyan munkálatok, ami véleményük szerint a bérbeadó felelőssége.

Zsolnai Cs.: Azt a tájékoztatást kapták a Városfejlesztőtől, hogy a kazán cseréje, - felszerelése nem minősül értéknövelő beruházásnak.

Herczeg K.: A bérleti díj felülvizsgálatát kérik. Kellemetlen a fizetési felszólítás ténye, ami kiküldésre került novemberben.

Mák E.: Visszamenőleg nincs semmilyen jogi lehetőség a bérleti díj elengedésére jogi személy esetében.

Herczeg K.: Van-e lehetőség a probléma jelzésének dátumára visszadatálni a fizetési kötelezettséget?

Mák E.: Felfüggesztési konstrukciót nem ismer az önkormányzati szabályozás.

Bakos-P. J.: A benyújtott díjkedvezmény kérelem elutasításra került, mert a bérbevételi kérelem benyújtását követően, utólagosan nincs lehetőség kedvezmény kérelmet benyújtani.

Herczeg K.: A műszaki leírásban szereplő állapot nem felel meg a valóságnak. Júliusban küldtek először levelet az önkormányzat felé. Céljuk az induló, kezdő állapot elérése.

Bakos-P. J.: Az értébecslés tehát nem egyezik meg a tapasztalt, valós állapottal. Visszamenőleg sem a díj elengedése, sem a díj mérséklése nem megoldható. A Városfejlesztővel kezdeményezzük az ingatlan felülvizsgálatát. A GTB legkorábban január végén hozhat döntést a díj mérséklésére vonatkozóan, a valós műszaki állapot szerint.

Herczeg K.: Tájékoztatást kér a díj mérséklésével kapcsolatban, valamint annak jogi lehetőségeiről. Jóhiszeműen állnak továbbra is a bérléshez.

Bakos-P. J.: Közvagyonnal való gazdálkodásról beszélünk, ezért nagyon körültekintően kell eljárunk, visszamenőleges díjelengedésre emiatt sem valószínű. Prioritásként kezeljük a bejelentést és a helyzetet. Házon belüli egyeztetést követően hivatalos értesítést küldünk.

Kapcsolattartás: zsolnai.csaba.csepp@gmail.com

k.m.f.

Az emlékeztetőt készítette:
Szabó Viktória

Margit-negyed projektreferens

**BÉRLETI DÍJ
MEGHATÁROZÁSÁRA VONATKOZÓ
SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY**

A



**1027 Budapest, Frankel Leó út 9. szám
alatti 13490/0/A/50 Hrsz.-ú**

**üzlethelyiség megnevezésű
ingatlanról**

1. Javasolt bérleti díj

Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzata 2023. március 10.-én kelt megbízása alapján az Immowell 2002 Kft. a 1027 Budapest, Frankel Leó út 9. szám alatti ingatlan bérleti díj meghatározására vonatkozó szakértését elvégezte. A szakértői munka elvégzése alapján az alábbi javaslatot tesszük a havi bruttó bérleti díj mértékének meghatározására.

Normál piaci körülmények között, a bérbeadáshoz elegendő idő rendelkezésre állása esetén, a jelenleg is használt bérleti szerződés kondíciói mellett, ugyanakkor a társasházi törvény módosulása miatti kockázatoktól eltekintve, a tárgyi ingatlan reális bruttó bérleti díja:

**317 500,- Ft/hó,
azaz háromszáztizenhétezer-ötszáz forint havonta**


A bérleti díj nettó összege:

**250 000,- Ft/hó + 27% ÁFA,
azaz kétszázötvenezer forint havonta + 27% ÁFA**

Az ingatlan felmérését és a bérleti díj becslését végezte:

IMMOWELL 2002 KFT.
1039 Budapest
Karlócsony S. u. 55
Adószám: 12967531-2-41

P.H.


Mikó Sándor
Ügyvezető igazgató

Budapest, 2023. március 17.

2. Előzmények

2.1. A megbízó

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

2.2. A megbízott

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

2.3. A megbízás tárgya

A 1027 Budapest, Frankel Leó út 9. szám alatti önkormányzati ingatlan rendezett ingatlanpiaci körülmények között és a bérlemény kiadásához szükséges optimális idő rendelkezésre állása esetén a reális piaci bérleti díjának szakértői vélemény keretében történő meghatározása.

2.4. A szakértő megbízásának célja

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

3. Kiinduló adatok, a szakértés módszere

3.1. Adatszolgáltatás

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

3.2. A szakértés módszere

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

Az értékelés fordulónapja 2023. március 17.

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

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

3.3. Az értékelés felhasználhatósága

A bérleti díj meghatározása a Megbízó üzleti céljaira készült.

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

Az értékelés érvényességi ideje a szakvéleményben rögzített feltételek mellett a fordulónaptól számított 180 nap.

4. Az ingatlan jellemzői

4.1. Az ingatlan környezetének ismertetése

- Alacsony gépjármű forgalmú utcában található.
- A terület jó közlekedési lehetőségekkel, kapcsolatokkal bír.
- Az ingatlan környezete korlátozott parkolási lehetőségekkel bír. A parkolás fizetős. A parkoló gépjárművek korlátozzák az üzlet láthatóságát.
- A környék gyalogosforgalma közepes.

4.2. Az ingatlan ismertetése

Az ingatlan címe:	Frankel Leó út 9.
Helyrajzi száma:	13490/0/A/50
Megadott funkciója:	Üzlethelyiség
Jelenlegi funkciója:	Üres
Összehasonlításra került, mint:	iroda + raktár
Összes hasznos felépítmény terület:	129 + 34 = 163 m ²
Tulajdonos:	Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzata

Az ingatlan műszaki ismertetése:

- Az ingatlan utcai kirakattal rendelkezik, a bejárata közvetlenül a Frankel Leó útról nyílik. A portál szerkezete felújított, hőszigetelt.
- Az ingatlan minden közművel rendelkezik. Központi gázkazánról biztosított a fűtési rendszere. A használati melegvizet elektromos bojler biztosítja.
- Az ingatlanhoz kapcsolódik az alatta lévő pince is, mely folyamatosan ázik, az előző bérlő felújította, de a salétrom jön a falakból. Az üzlet feletti galéria felújításra került. A belső közlekedést az ingatlanon belüli lépcső biztosítja.
- Az ingatlan jelenleg üres, de az előző bérlő fodrász üzletként használta, ennek megfelelően lett kilakítva.

5. A bérleti díj becslése

A szakértő elvégezte a vizsgált ingatlan környezetében fellelhető ingatlanok bérleti díjainak összehasonlításán alapuló értékelését. Az értékelés során a hasonló adottságú és funkciójú ingatlanok elhelyezkedési, fizikai állapot szerinti, műszaki jellemzőiben mutatkozó különbségeket vizsgálta, természetesen figyelembe véve az adatok aktualitását is. A bérleti díj meghatározásánál a szakértő vélelmezte, hogy a Bérbeadó a jelenleg általánosan használt bérleti szerződés rendszere szerint fog bérleti szerződést kötni.

5.1. A bérleti díj kiszámításának módszere

A vizsgált ingatlan becsült bérleti díját az alábbi értékek szorzataként kaptuk meg: a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat 309/2020.(X.29.) képviselő testületi határozata alapján meghatározott alapidíj szorozva a parkolás, a fizetős parkolás, a műszaki állapot, a beosztás, a méret, és a környezet által kialakult egyedi tényező, valamint a megadott névleges alapterület szorzataként. A szorzatot ezer forintba kerekítve állapítjuk meg az ingatlan javasolt bérleti díját.

Iroda funkció:

parkolás módosító=	0,92
fizetős parkolás =	0,98
műszaki állapot miatti módosító=	1,00
beosztás miatti módosító=	1,00
méret miatti módosító=	0,90
környezet miatti módosító=	1,00
infláció=	1,051

Alapidíj iroda: 2 003,- Ft/m².

Alapterület: 129 négyzetméter.

Fajlagos díj: 2 003,- Ft/m² * 0,92*0,98*1,00*1,00*0,90*1,00*1,051 = 1 708,- Ft/m².

Iroda bérleti díja: 129 m² * 1 708,- Ft/m² = 220 332,- Ft/hó

Kerekítve 220 000,- Ft/hó

Raktár funkció:

parkolás=	0,95
fizetős parkolás =	0,98
műszaki állapot miatti módosító=	0,85
összközműves=	1,00
megközelíthetőség=	0,85
beosztás miatti módosító=	1,00
méret miatti módosító=	0,88
infláció=	1,051

Alapdíj raktár: 1 433,- Ft/nm.

Alapterület: 53 négyzetméter.

Fajlagos díj: $1\,433,- \text{ Ft/m}^2 \cdot 0,95 \cdot 0,98 \cdot 0,85 \cdot 1,00 \cdot 0,85 \cdot 1,00 \cdot 0,88 \cdot 1,051 = 891,- \text{ Ft/m}^2$.

Raktár bérleti díja: $53 \text{ m}^2 \cdot 891,- \text{ Ft/m}^2 = 30\,294,- \text{ Ft/hó}$

Kerekítve 30 000,- Ft/hó

Funkciók összesen: 220 000,- + 30 000,- = 250 000,- Ft + ÁFA

5.2. Az értékelés összefoglalása

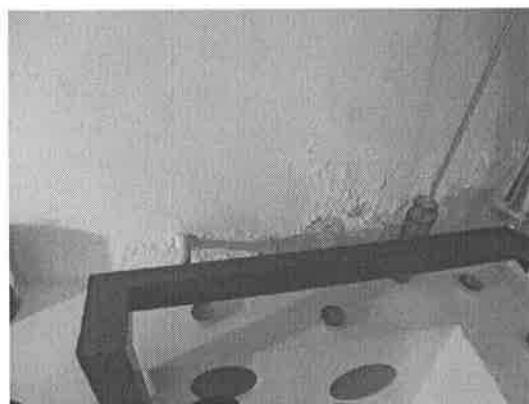
A szakértői jelentés 4. pontjában ismertetett adottságokkal rendelkező, 1027 Budapest, Frankel Leó út 9. szám alatti ingatlan bérleti díjának becslését a szakértő végrehajtotta. A bérleti díj becslését a fentiekben leírtak szerint elvégezve, a 2023. március 17.-i fordulónapra, az

ingatlan becsült nettó bérleti díja
250 000,- Ft/ hó, azaz
kettőszázötvenezer forint havonta.

Korlátozó feltételek

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

Fotódokumentáció:



A 1027 Budapest, Frankel Leó út 9. szám alatti ingatlan bérleti díj becslése irodaként

**BÉRLETI DÍJ
MEGHATÁROZÁSÁRA VONATKOZÓ
SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY**

A



**1027 Budapest, Frankel Leó út 9. szám
alatti 13490/0/A/50 Hrsz.-ú**

**üzlethelyiség megnevezésű
ingatlanról**

1. Javasolt bérleti díj

Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzata 2023. december 21.-én kelt megbízása alapján az Immowell 2002 Kft. a 1027 Budapest, Frankel Leó út 9. szám alatti ingatlan bérleti díj meghatározására vonatkozó szakértését elvégezte. A szakértői munka elvégzése alapján az alábbi javaslatot tesszük a havi bruttó bérleti díj mértékének meghatározására.

Normál piaci körülmények között, a bérbeadáshoz elegendő idő rendelkezésre állása esetén, a jelenleg is használt bérleti szerződés kondíciói mellett, ugyanakkor a társasházi törvény módosulása miatti kockázatoktól eltekintve, a tárgyi ingatlan reális bruttó bérleti díja:

**306 070,- Ft/hó,
azaz háromszázhatvan-hetven forint havonta**


A bérleti díj nettó összege:

**241 000,- Ft/hó + 27% ÁFA,
azaz kettőszáznegyvenegyezer forint havonta + 27%
ÁFA**

Az ingatlan felmérését és a bérleti díj becslését végezte:

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

P.H.


Mikó Sándor
Ügyvezető igazgató

Budapest, 2023. december 29.

2. Előzmények

2.1. A megbízó

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

2.2. A megbízott

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

2.3. A megbízás tárgya

A 1027 Budapest, Frankel Leó út 9. szám alatti önkormányzati ingatlan rendezett ingatlanpiaci körülmények között és a bérlemény kiadásához szükséges optimális idő rendelkezésre állása esetén a reális piaci bérleti díjának szakértői vélemény keretében történő meghatározása.

2.4. A szakértő megbízásának célja

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

3. Kiinduló adatok, a szakértés módszere

3.1. Adatszolgáltatás

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

3.2. A szakértés módszere

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

Az értékelés fordulónapja 2023. december 29.

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

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

3.3. Az értékelés felhasználhatósága

A bérleti díj meghatározása a Megbízó üzleti céljaira készült.

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

Az értékelés érvényességi ideje a szakvéleményben rögzített feltételek mellett a fordulónaptól számított 180 nap.

4. Az ingatlan jellemzői

4.1. Az ingatlan környezetének ismertetése

- Alacsony gépjármű forgalmú utcában található.
- A terület jó közlekedési lehetőségekkel, kapcsolatokkal bír.
- Az ingatlan környezete korlátozott parkolási lehetőségekkel bír. A parkolás fizetős. A parkoló gépjárművek korlátozzák az üzlet láthatóságát.
- A környék gyalogosforgalma közepes.

4.2. Az ingatlan ismertetése

Az ingatlan címe:	Frankel Leó út 9.
Helyrajzi száma:	13490/0/A/50
Megadott funkciója:	Üzlethelyiség
Jelenlegi funkciója:	Üres
Összehasonlításra került, mint:	iroda + raktár
Összes hasznos felépítmény terület:	129 + 34 = 163 m ²
Tulajdonos:	Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzata

Az ingatlan műszaki ismertetése:

- Az ingatlan utcai kirakattal rendelkezik, a bejárata közvetlenül a Frankel Leó útról nyílik. A portál szerkezete hőszigetelt.
- Az ingatlan minden közművel rendelkezik. A valamikori gázcirkó leszerelésre került. Egy belső teherlift is ki lett építve.
- Az ingatlanhoz kapcsolódik az alatta lévő pince is, mely folyamatosan ázik, az előző bérlő felújította, de a salétrom jön a falakból. Az üzlet feletti galéria felújításra került. A belső közlekedést az ingatlanon belüli lépcső biztosítja.
- Az ingatlan jelenleg üres, de az előző bérlő fodrász üzletként használta, ennek megfelelően lett kilakítva.

Raktár funkció:

parkolás=	0,95
fizetős parkolás =	0,98
műszaki állapot miatti módosító=	0,80
összközműves=	0,90
megközelíthetőség=	0,85
beosztás miatti módosító=	0,95
méret miatti módosító=	0,80
infláció=	1,203

Alapdíj raktár: 1 433,- Ft/nm.

Alapterület: 53 négyzetméter.

Fajlagos díj: $1\,433,- \text{ Ft/m}^2 \cdot 0,95 \cdot 0,98 \cdot 0,80 \cdot 0,90 \cdot 0,85 \cdot 0,95 \cdot 0,80 \cdot 1,203 = 747,- \text{ Ft/m}^2$.

Raktár bérleti díja: $53 \text{ m}^2 \cdot 747,- \text{ Ft/m}^2 = 39\,591,- \text{ Ft/hó}$

Kerekítve 39 000,- Ft/hó

Funkciók összesen: $202\,000,- + 39\,000,- = 241\,000,- \text{ Ft} + \text{ÁFA}$

5.2. Az értékelés összefoglalása

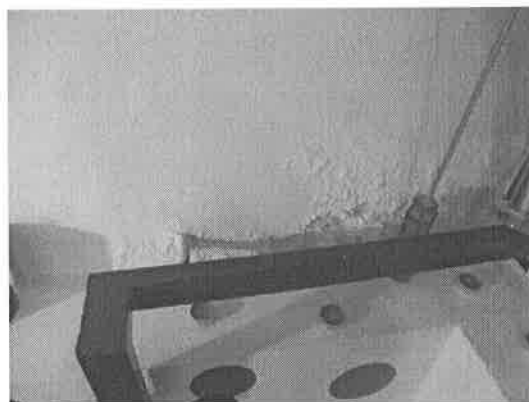
A szakértői jelentés 4. pontjában ismertetett adottságokkal rendelkező, 1027 Budapest, Frankel Leó út 9. szám alatti ingatlan bérleti díjának becslését a szakértő végrehajtotta. A bérleti díj becslését a fentiekben leírtak szerint elvégezve, a 2023. december 29.-i fordulónapra, az

ingatlan becsült nettó bérleti díja
241 000,- Ft/ hó, azaz
kettőszáznegyvenegyezer forint havonta.

Korlátozó feltételek

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

Fotódokumentáció:



A lakás/helyiség központi berendezései

rendeltetésszerű használatra
alkalmas

rendeltetésszerű használatra
nem alkalmas

– központi fűtő- és melegvíz-szolgáltató berendezés
a hozzá tartozó szerelvényekkel, ideértve az ingatlanban
levő vezetékszakaszt és fűtőtesteket is (radiátor stb.)

☐
☒

- radiátor - több helyen fűtőtest - fűtőtestek nem

– a víz-, a csatorna- és a gázvezeték, a hozzá tartozó
szerelvényekkel, ideértve a lakásban levő vezetékszakaszt is

☒
☐

- fűtőtest

– az elektromos vezeték és érintésvédelmi rendszere,
ideértve a lakásban levő vezetékszakaszt is

☒
☐

- fűtőtest

– a több lakást szolgáló szellőztető berendezés

☐
☐

- nincs

– a központi antenna az erősítő berendezéssel,
ideértve a lakásban levő vezetékszakaszt és csatlakozóját is

☐
☐

- nincs

– a kaputelefon és felcsengető berendezés a vezetékhálózattal

☐
☐

- nincs

– a személy- és teherfelvonó

☐
☒

- belső lift - üzemen kívül

– a háztartásiszemét gyűjtésére szolgáló berendezés

☐
☐

- nincs

– a több lakást szolgáló kút, a hozzá tartozó szerelvényekkel

☐
☐

- nincs

– a több lakásban keletkezett házi szennyvíznek a telekhatáron
belüli elhelyezésére, illetőleg elszikkasztására szolgáló berendezés

☐
☐

- nincs

2.) Rendeltetésszerű használatra alkalmasság vizsgálata továbbá:

– főtartószerkezetek (falak, födémek)

☒
☐

- repedések, sérülések nem láthatók

– falburkolatok (felületképzések)

☐
☒

- nincs repedés, padlóburkolatok károsodás, több helyen
padlóburkolatok károsodás, vízszigetelés, vízszigetelés

– padlóburkolatok

☒
☐

- nincs károsodott padlóburkolatok, vízszigetelés, vízszigetelés

– nyílászárók (ajtók, ablakok)

☐
☐

- emeleti szinten ajtó, ablak, ajtó, ablak, ajtó, ablak

- emeleti szinten vízszigetelés, ajtó, ablak, ajtó, ablak

Egyéb megjegyzések:

k.m.f.


Ellenőrzést végző

IGAZOLÁS (GTB-KT/H)
(Bizottsági, képviselő-testületi előterjesztéshez)

Név: Emberi Bánásmódot a Gyermekeknek Alapítvány

Cím: Frankel Leó út 9. (nem lakáscélú helyiség)

Egyenleg (2024.02.12.-ig):

Bérleti díj (nettó+áfa):	1.801.034 Ft	(1.418.136 Ft + 382.898 Ft)
Közös költség (nettó+áfa):	51.656 Ft	(40.675 Ft + 10.981 Ft)
Összesen (nettó+áfa):	1.852.690 Ft	(1.458.811 Ft + 393.879 Ft)

Késedelmi kamat (2024.02.12-ig):

87.719 Ft

Kamat mérték: szerződés szerinti

Utolsó – 2024. február hónapra vonatkozó – 2024.01.19-én kiszámlázott havi díj, fizetési esedékesség 2024.02.05.:

Bérleti díj (nettó+áfa):	317.500 Ft	(250.000 Ft + 67.500 Ft)
Közös költség (nettó+áfa):	35.331 Ft	(27.820 Ft + 7.511 Ft)
Összesen (nettó+áfa):	352.831 Ft	(277.820 Ft + 75.011 Ft)

Felhívjuk a figyelmet, hogy az igazolás a – II. Kerületi Városfejlesztő Zrt. rendelkezésére álló bizonylatok alapján – megadott időpontokra vonatkozik.

Budapest, 2024. február 13.

II. Kerületi Városfejlesztő Zrt.
1024 Budapest Keleti Károly u. 15/A


Harján Dávid
vezérigazgató



II. KERÜLETI
VÁROSFEJLESZTŐ ZRT.

Cg. 01-10-046405 ■ székhely: 1024 Budapest, Keleti Károly u. 15/a
iroda, levelezési cím: 1025 Budapest, Felső Zöldmáli út 128-130.
tel.: +36 1 5999 060 ■ fax: +36 1 5999 061 ■ e-mail: info@vf2.hu ■ www.vf2.hu