

# ELŐTERJESZTÉS

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

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

**Tárgy:** A Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat tulajdonában álló és a Margit-  
negyed területén található nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadása –  
1027 Budapest, Csalogány u. 55. (hrs. 13710/0/A/1)

**Készítette:** Szabó Viktória

**Ügyszám:** XV/67/2024

## Tisztelt Bizottság!

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

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

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

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

<b>Ingyatlan adatai</b>	<b>Kérelmező</b>	<b>Bérbevétele célja</b>	<b>Kérellem elő-terjesztés időpontja</b>	<b>Műszaki állapot</b>	<b>Bérleti díj, egyéb költségek</b>
<b>1027 Budapest, Csalogány u. 55. -1. emelet, ajtó: 1.</b>  <b>13710/0/A/1</b>  <b>263 nm</b>  <b>iroda, raktár</b>	<b>Sajtos Zoltán</b>	Raktározási tevékenység.	2023.07.12.	Az ingatlan felújításra és/vagy tatarozásra szorul. Az ingatlan felszuterén kialakítású, ablakai az utcára tekintenek. Az ingatlan falai nyirkosak, nedvesek. Az ingatlan falairól mállik a vakolat. Az ingatlan összközműves. Az ingatlan ablakai a Margit körút felé tekintenek.	<b>bérleti díj nettó 299.000 Ft+ÁFA (értékelve, mint raktár)</b>  <b>közös költség: 27.615,- Ft/hó</b>  vízóra van

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

2023. július 12-én Sajtos Zoltán bérbevételei kérelmet nyújtott be, raktározási tevékenység céljából, a Budapest II. kerület, belterület 13710/0/A/1 hrsz.-on nyilvántartott, természetben 1027 Budapest, Csalogány utca 55. -1. emelet, ajtó: 1. alatt található, 263 m<sup>2</sup> területű, iroda, raktár megnevezésű ingatlanra. (1. sz. melléklet)

2023. október 10-én elektronikus levélben Sajtos Zoltán pályázó jelezte, hogy sikeresség esetén új céget alapít a szerződéshez, melynek főtevékenysége raktározás. (2. sz. melléklet)

2023. október 16-án megtartott MNDTT ülésen a tagok a másik pályázó, az Olimpicafé Kft. pályázatát támogatták Sajtos Zoltán pályázatával szemben. (3. sz. melléklet) A GTB 284/2023. (X.25). határozatáról Sajtos Zoltán tájékoztatása megtörtént. (4. sz. melléklet)  
 A GTB 283/2023. (X.25.) határozatában kijelölt bérlő (5. sz. melléklet), az Olimpicafé Kft. nem élt a szerződéskötés lehetőségével, a II. Kerületi Városfejlesztő Zrt. munkatársai felé telefonon jelezte, hogy nem kívánja a helyiséget bérbe venni.

2024. február 6-án történt telefonos, majd elektronikus megkeresésre (6. sz. melléklet), Sajtos Zoltán bérleti kérelmének fenntartásáról nyilatkozott. (7. sz. melléklet)

2024. február 12-én az MNDTT ülésen a tagok egyhangúan támogatták a korábban benyújtott bérbevételei kérelmet a tárgyi ingatlan vonatkozásában.

A MNDTT javaslatát az alábbi táblázatban foglaltuk össze (8. sz. melléklet):

<b>Ingyatlan címe</b>	<b>hrsz.</b>	<b>A Testület által javasolt pályázó, kérelmező</b>	<b>Indokolás</b>
1027 Budapest, Csalogány u. 55. -1. emelet, ajtó: 1.	13710/0/A/1	Sajtos Zoltán	8 igen, egyhangú támogatás

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

A határozat meghozatalához egyszerű többség szükséges.

## Határozati javaslat

### 1./A

A Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság **úgy dönt**, hogy a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat a tulajdonában álló, Budapest II. kerület, belterület **13710/0/A/1 hrsz.-on nyilvántartott, természetben 1027 Budapest, Csalogány utca 55. -1. emelet, ajtó: 1. alatt található, 263 m<sup>2</sup> területű, iroda, raktár megnevezésű ingatlant Sajtós Zoltán** (magánszemély, cím: XXXXXXXXXX) részére – a Margit-negyed Döntés-előkészítő és Tanácsadó Testület javaslatát figyelembe véve – **raktározás 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.

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

**A bérleti díj összege** a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat 309-315/2020. (X.29.) és a 357/2020. (XI.30.) Képviselő-testületi határozatai, valamint az Immowell 2002. Kft. által **2024. február 13-án** elkészített értébecslés alapján a 34/2004. (X.13.) önkormányzati rendelet rendelkezései szerint: **299.000,- Ft + a mindenkor hatályos jogszabályok szerinti ÁFA/hó, valamint a bérlet terheli a mindenkori közös költség és a használattal együttjáró költségek megfizetése is.**

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

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

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

Amennyiben **Sajtós Zoltán** a helyiségbérleti szerződést a határozat kézhezvételétől számított 60 munkanapon belül nem köti meg, úgy a jelen határozat a határidő leteltét követő napon minden további jogcselekmény nélkül hatályát veszti.

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

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

**Határidő:** 2024. május 31.

## 1./B

A Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság **úgy dönt**, hogy a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat a tulajdonában álló, Budapest II. kerület, belterület **13710/0/A/1 hrsz.-on nyilvántartott, természetben 1027 Budapest, Csalogány utca 55. -1. emelet, ajtó: 1. alatt található, 263 m<sup>2</sup> területű, iroda, raktár** megnevezésű ingatlant **Sajtós Zoltán** (magánszemély, cím: XXXXXXXXXX) részére – a Margit-negyed Döntés-előkészítő és Tanácsadó Testület javaslatát figyelmen kívül hagyva – **nem adja bérbe.**

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



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

Budapest, 2024. február 12.

**Örsi Gergely**  
Polgármester megbízásából eljárva

  
**dr. Baksa Zsuzsanna**  
osztályvezető




Mellékletek:

1. sz. melléklet: Bérbevételi kérelem
2. sz. melléklet: Sajtós Zoltán nyilatkozata új cég alapításáról
3. sz. melléklet: 2023.10.16-i MNDDT jegyzőkönyv
4. sz. melléklet: Tájékoztatás GTB döntésről – 284/2023. (X.25.) határozat
5. sz. melléklet: GTB kivonat\_283/2023. (X.25.)
6. sz. melléklet: Nyilatkozat kérése bérbevételi kérelem fenntartásáról
7. sz. melléklet: Nyilatkozat bérbevételi kérelem fenntartásáról – Sajtós Zoltán
8. sz. melléklet: 2024.02.12-i MNDDT jegyzőkönyv
9. sz. melléklet: Értékbecslés
10. sz. melléklet: Tulajdoni lap

## KÉRELEM

Önkormányzati tulajdonú, nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbevételére

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

Természetes személy kérelmező	Jogi személy/egyéni vállalkozó kérelmező
	Név/egyéni vállalkozó neve:
	Cékhely:
	Égjegyzékszám:
	Dószám:
	Építész neve:
	Telefonszám:
	E-mail cím:

## II. Nem lakás céljára szolgáló helyiség adatai

Cím: Csallóköz u. 55. sz. 2.	
Helyrajzi szám: 13 710/A/1	

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

Raktár / Jelenlét H-P 9-16.00
----------------------------------

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

Főtevékenység: Raktározás

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

Dátum:

2023.07.12.

Aláírás



**Szabó Viktória**

---

**Feladó:** Storage Storage <storageandstorage8@gmail.com>  
**Küldve:** kedd 2023. október 10 15:04  
**Címzett:** Szabó Viktória  
**Tárgy:** Re: Kérelem helyiség bérbevételére

**Nyomon követés jelölője:**

Elintézendő

**Jelölő állapota:**

Kész

Tisztelt Szabó Viktória,

Tas Krisztiánnal folytatott telefonos egyeztetésünk alapján szeretném tájékoztatni, az alábbiakról:

Amennyiben sikeres lesz a Csalogány utcai helysége a kérelmem elbírálása akkor új céget alapítók a szerződéshez.

Köszönettel:  
Sajtós Zoltán

Az iPhone-omról küldve

2023. aug. 28. dátummal, 14:45 időpontban Szabó Viktória  
<Szabo.Viktoria@masodikkerulet.hu> írta:

Tisztelt Sajtós Zoltán!

Elektronikusan érkezett levelét megkaptuk.

Tájékoztatom, hogy a benyújtott bérbevételi kérelmével összefüggésben, az ingatlan bérbeadásával kapcsolatos hivatalos döntésről a Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság szeptemberi ülését követően értesítjük. A tájékoztatásig, kérjük szíves türelmét.

Üdvözlettel,

**Szabó Viktória**  
**Margit-negyed projekt referens**

**Vagyonhasznosítási és Ingatlan-nyilvántartási Osztály**  
**Gazdasági Igazgatóság**  
**Budapest II. kerületi Polgármesteri Hivatal**  
1024 Budapest, Mechwart liget 1.  
Telefon: +36 1 346 5452  
Mobil: +36 30 267 3675  
<image001.png>  
E-mail: [szabo.viktoria@masodikkerulet.hu](mailto:szabo.viktoria@masodikkerulet.hu)  
Honlap: [www.masodikkerulet.hu](http://www.masodikkerulet.hu)  
[www.margitnegyed.hu](http://www.margitnegyed.hu)

**From:** Storage Storage [mailto:storageandstorage8@gmail.com]  
**Sent:** Friday, July 14, 2023 2:25 PM  
**To:** Központi Ügyfélszolgálat <ugyfelszolgalat@masodikkerulet.hu>  
**Subject:** Kérelem helyiség bérbevételére

Tisztelt Önkormányzat,

Dr Tas Krisztiannál folytatott egyeztetések és a helyiségek megtekintései után a Csalogány u. 55 fsz2 Raktar helyiségre mellékeltem a bérbevételi kérelmet.

A fentiekkel kapcsolatban Tisztelettel várom a megtisztelő visszajelzésüket.

Köszönettel:  
Sajtós Zoltán

<image004.jpg>  
<image005.jpg>

Az iPhone-omról küldve

## Jegyzőkönyv

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

**2023. október 16-án, 15 óra 07 perckor megtartott rendes ülésén**

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

### Jelen vannak:

<b>Dévényi Tamás</b>	a bizottság alelnöke, szakmai partner, szakmai fővédnök, az ülés levezető elnöke
<b>Besenyi Zsófia</b>	a bizottság tagja, önkormányzati képviselő
<b>Osvárt Andrea</b>	a bizottság tagja, közösségi fővédnök
<b>Tas Krisztián dr.</b>	a bizottság tagja, szakmai partner
<b>Vámos Ágnes</b>	a bizottság tagja, szakmai partner
<b>Biró Zsolt dr.</b>	a bizottság tagja, önkormányzati képviselő (15:24-kor csatlakozott az üléshez)

### Meghívottként részt vesz:

<b>Bakos-Pálinkás Judit</b>	projekt referens, a MN projekt operatív vezetője
<b>Baksa Zsuzsanna dr.</b>	osztályvezető, Vagyonhasznosítási és Ingatlan-nyilvántartási Osztály
<b>Szabó Viktória</b>	MN projekt referens, Vagyonhasznosítási és Ingatlan-nyilvántartási Osztály, jegyzőkönyvvezető

**Dévényi T.:** Megkezdjük az MNDTT október 16-i rendes ülését. Két tagunk elméletileg online fog részt venni majd az ülésen, de most is határozatképes az MNDTT. Elkezdhetjük ülésünket. Először is egy jegyzőkönyv hitelesítőt kell felkérni. Szeretne valaki esetleg jegyzőkönyv hitelesítő lenni?

Vámos Ágnes jelentkezik, elvállalja.

**Dévényi T.:** Rendben, köszönjük szépen Ági.

**A testület a jegyzőkönyv hitelesítőjének Vámos Ágnest megszavazta.**

**Dévényi T.:** Következő feladatunk az, hogy a napirendi pontokat elfogadjuk. Gondolom mindenki megnézte, kérdézem, van-e valakinek megjegyzése, elfogadjátok-e?

**Dévényi Tamás kérdésére a résztvevő tagok egyhangúan, öt igen szavazattal elfogadják a napirendi pontokat.**

**Dévényi Tamás ismerteti az első számú napirendi pontot.**

**I. napirendi pont: Új bérbevételi kérelmek bemutatása**

- a. Bem rakpart 50. (hrsz. 13482/2/A/1) - ART ESCAPE KFT. – képviselő: Görög László  
b. Bem rakpart 51. (hrsz. 13481/0/A/2) - ART ESCAPE KFT. – képviselő: Görög László

**Dévényi T.:** Bem rkp. 50. és 51. ugyanannak a Görög László által képviselt ART ESCAPE Kft-nek lenne a bérleménye, ha megszavazzuk. Krisztián mondj kérlek pár információt.

**Tas K.:** A két ingatlan együtt mozognak, egyikben vannak a közművek, együtt hasznosíthatóak. Egybe vannak nyitva fizikailag, két különböző társasház alatt vannak, ezért két albetétként szerepel. Szociális tartózkodó volt korábban, huzamosabb emberi tartózkodásra régebben alkalmas volt. Felújítandó a műszaki állapota, közművek vannak. Elmúlt időszakban nem volt túl nagy érdeklődés, leszámítva az ART ESCAPE Kft-t, Görög urat és Hervé urat, ismert képzőművészek az érdeklődők. Lóránt a nagy formátumú köztéri szobrairól ismert. Álladó alkotóteret szeretnének kialakítani itt a művésztszával. A kérelemben szereplő módon workshopokat is szeretnének itt tartani. Piaci bérleti díjon folyt a bemutatás és az előzetes konzultáció. Illeszkedik a MN profiljába. Nem látok olyan problémát, ami miatt ne kellene őket támogatni.

**Dévényi T.:** Külön kell szavaznunk a két ingatlanról, de a GTB felé jelezni szükséges, hogy együtt kell kezelni a két ingatlant, értelmetlen különválasztani. Van-e észrevétele, hozzáfűzni valója valakinek? Nyilvánítsunk véleményt! Ki támogatja, hogy az ingatlanokat ART ESCAPE bérelhesse ki?

**Dévényi Tamás szavazásra bocsátja az egyes ingatlanokat, egyenként:**

**Bem rkp. 50. - 5 egyhangú igen, teljes támogatottság**

**Bem rkp. 51. - 5 egyhangú igen, teljes támogatottság**

**Dévényi Tamás a szavazás alapján bejelenti, hogy az MNDTT mindkét ingatlant, a Bem rkp. 50. és a Bem rkp. 51. esetében a GTB számára javasolja, hogy az ART ESCAPE Kft. bérelhesse ki.**

**c. Csalogány u. 55. (hrsz. 13710/0/A/1)**

- i. Olimpicafé Kft. – tulajdonos: Kovács Péter  
ii. Sajtós Zoltán

**Dévényi T.:** Két bérlőjelölt van az ingatlanra. Átadom a szót ismét Krisztiánnak.

**Tas K.:** Régen fodrász cikk raktár volt. Voltatok arrafelé valamennyien személyesen is valószínűleg. Széna tér felőli oldalon van, egy vasajton lehet lejutni. Van egy másik is, amit árutovábbítási ajtóként használtak korábban. Raktározási funkcióra alkalmas, viszonylag nagy alapterületű. Műszakilag komoly felújítási igénye van. Nagyobb esőzésnél bejut a víz a volt Volán busz pihenő alatti részen, lesz vele munkája a leendő bérlőnek.

Két érdeklődés volt az ingatlanra. Az egyik az Olimpicafé Kft., akik a Volánbusz pihenőnél reggeliző helyet nyitottak. Pontosabban az utolsó simításoknál tartanak jelenleg. Színvonalas a beruházás, tőkeerős cégnak tűnik. Folyamatos raktározási lehetőséget szeretnének, ami kiszolgálja ezt a vendéglátóhelyiséget, majd a későbbiekben kis pék műhelyt terveznek. Ehhez szakhatósági engedélyek szükségesek, részleges rendeltetésmód váltásra lesz szükség. Mindezzel tisztában vannak. Ez nem a teljes területre fog vonatkozni.

Korábban Sajtós Zoltán érdeklődött az ingatlanra. Self-storage kialakításánál és nyitásánál fontos szempont, figyelembe kell venni a kipakoláshoz szükséges parkolási igényt. Lehesse az ügyfeleknek parkolni az ingatlannál, a folyamatos ki-be pakolás idejére. Kevésbé ideális erre a célra. Az Olimpicafé részére magasabb bérletidíjon adható bérbe a későbbiekben. Sajtós úrral több ingatlant is megnéztünk, többek között a Szász K. u. 3-5-öt is. Személyes véleményem, hogy az Olimpicafé lenne az ideálisabb bérlő ide. Sajtós urat pedig a Szász K. 3-ban látnánk szívesebben, tevékenységének megfelelő lenne. De azt majd kibontjuk majd akkor, ha bead oda kérelmet.

**Dévényi T.:** Van-e észrevétele valakinek?

**Besenyei Zs.:** Pont ezt szerettem volna mondani, amit Krisztián is mondott, pont ezért, mert van egy ingatlanuk, amivel foglalkoznak és nem csak raktározásban gondolkodnak. Van távlati elképzelésük és a Széna téren ez a tevékenység alkalmas.

**Dévényi T.:** Nagyon egyetértek vele. Ma kaptam a főépítész úrtól egy levelet. Kültéri árnyékolót szeretnének elhelyezni, a kerület nem támogatja a fix kivitelt, a karos megengedett. A megújult Széna tér felőli oldalra egy olyan portál beépítést csináltak, ami nem illik oda, ami azt jelenti, hogy nem ér le a földig a kirakat. Amúgy is szerettek volna oda tenni egy padot, ezt most úgy alakítják ki, hogy eltakarja a vakolt mellvédet. Optikailag megfelelő lesz. Szerintem ez egy olyan hely, ahol jó lenne, ha lenne ingatlanon kívüli élet, van is rá hely. Egyetértek mindkettőtökkel, hogy ez a funkció ide való és van távlati cél a hely használatára.

**Tas K.:** Széna tér esetében jó lett volna, ha a tervező szellősebbre, szélesebbre hagyja a járda szakaszt, hogy ki lehessen ülni. Behatárolja, hogy hova lehet asztalt és széket kitenni.

**Besenyei Zs.:** Úgy tudom, nem biztos, hogy így van, azért van így ez a széles sáv, mert a tűzoltóknak hiányzott a felvonulási terület.

**Tas K.:** Jó lenne, ha bekerülne a köztudatba a tervezői oldalról is, hogy hol vannak önkormányzati helyiségek. Kommunikáljon a két divízió egymással. Tulajdonos és várostervező is a kerület egyben, cél lehetne, hogy az optimumot tudják kihozni.

**Vámos Á.:** A Csalogány utca felé eső részen nagy placc van. Jó lenne, ha egyszer a benzinkút helyett más lenne ott.

**Dévényi T.:** Emlékezhettek régebben szorgalmaztam, hogy láthassuk a tér tervét. Optimális lenne, ha a benzinkút elkerülne onnan, de az beláthatatlan idő, és az út továbbra is ott marad. Az lenne jó, ha a parkra nézne a kiülő terasz. Sokkal jobb lenne virágokat nézni, mint autókat.

Köszönöm. Ha nincs több kérdés, akkor szavazásra bocsátom, melyikük kapjon lehetőséget a szerződéskötésre. Ki támogatja az Olimpicafé Kft-t?

**Dévényi Tamás szavazásra bocsátja egyenként a bérbevételi kérelmeket.**

**Dévényi Tamás a szavazás alapján bejelenti, hogy az MNDDT 5 egyhangú támogatás mellett, az Olimpicafé Kft.-t támogatja első helyen a GTB részére a szerződéskötésre.**

**Tas K.:** Csináltunk olyat korábban, hogy rangsort állítottunk fel. Ha nem lenne az Olimpicafé, akkor a Sajtós féle funkciója is érvényes lehetne. Ha valamilyen oknál fogva nem jönne össze a szerződéskötés.

**Dévényi T.:** Akkor ki támogatja első helyen Sajtós Zoltánt?

**Dévényi Tamás a szavazás alapján bejelenti, hogy az MNDDT 0 szavazattal nem támogatja Sajtós Zoltán kérelmét.**

**Besenyei Zs.:** Nekem egy ügyrendi kérdésem lenne, hogy a korábbiak szerint, most meg kellene kérdezni, hogy tartózkodunk-e?

**Dévényi T.:** Igen, most kérdezem és folytatom. Második helyen javasoljuk-e Sajtós Zoltán kérelmét, ha meghiúsul az Olimpicafé Kft. szerződéskötése?

**Dévényi Tamás a szavazás alapján bejelenti, hogy 5 egyhangú szavazattal, abban az esetben, ha nem kerül az Olimpicafé Kft.-vel szerződés megkötésre, akkor Sajtós Zoltán részére nyitott a lehetőség és támogatja az ő szerződéskötését.**



d. **Kapás u. 46. (Irsz. 13655/0/A/2) - Ricsovícs Kinga e.v.**

**Dévényi T.:** Nagy portálos kis üzlet, ahova későn nyújtott be sajnós bérbevételi szándékot a jelentkező, mivel az előző MNDTT-n javasoltunk bérlőt az ingatlanra és már GTB határozat is született róla.

**15:24-kor Bíró Zsolt megérkezett az ülésre.**

**Dévényi T.:** Nincs más lehetőségünk, mint most egy nemleges szavazást lebonyolítani. Mindenki így gondolja, ugye?

Zsoltnak összefoglalva, annyi történt eddig, hogy az a. és a b. pontban egy jelentkező van, mindenki támogatta. A c. pontnál pedig Olimpicafe került első helyen javasolt státuszba, második helyen Sajtós Zoltánt javasoljuk szerződéskötésre. Most vagyunk a d. pontnál. GTB határozat van róla, szerződéskötés alatt áll a Csóka Wine and Gastro Kft., így csak elutasítani tudjuk.

**Dévényi Tamás szavazásra bocsátja Ricsovícs Kinga bérleti kérelmét, amelyet 0 szavazattal, egyhangúan nem támogatnak a tagok.**

**Bíró Zs.:** Egy kiegészítésem lenne: Mivel bérlő kijelölési döntés van folyamatban az ingatlannal kapcsolatban, tegyük ezt egyértelművé, és ez legyen az indoklása a kérelem elutasításának.

**Dévényi T.:** Nincs bajunk a pályázat tartalmával, de jelenleg csak elutasítani tudjuk. Végeztünk az első napirendi ponttal. Köszönöm.

## **II. napirendi pont: Egyebek – szóbeli tájékoztatások**

### **a. Tájékoztatás a feladatellátási szerződések alapján történő éves beszámolási kötelezettségről**

**Bakos-Pálincás J.:** Öt MN-es bérlőnkkel van aktív feladatellátási szerződésünk, ők a Képező, Ispán Juci - Margitka Vintage & Art, Fekete Angelika által üzemeltetett Start Galéria, a Greenpeace által életre hívott Bolygó, és a Habitat. Az éves munkatervet és a beszámolókat az októberi képviselőterületi ülésre kívánjuk előterjeszteni. Az előterjesztés jelenleg belső egyeztetés alatt áll a Jegyzői titkársággal és Alpolgármester úrral. Az anyagok megérkeztek szabályosan, minden melléklettel, az előterjesztés elkészült. A héten postázásra kerül. A KT ülésen megismerhetők lesznek.

**Dévény T.:** Mi lesz az utóélete ennek a jelentésnek?

**Bakos-Pálincás J.:** Elfogadásra kerül felterjesztésre a testületnek. Ha megszavazásra kerül, akkor az elfogadásról határozat kerül kiküldésre a partnernek, megismerhető lesz. Nyílt ülés, megismerhetők az anyagok.

**Dévényi T.:** Véleményem szerint ez a megismerhetőség kevés, ezt szeretném hangsúlyozni. A Budai Polgárban szerintem be kellene számolni tételesen arról, hogy melyik vállalkozás mit tett le az asztalra. Lássuk mindenki, hogy ténylegesen mit kapott a kerület, a kedvezményért cserébe. Judit szavaihoz van-e valakinek észrevétele?

**Nincs észrevétele a tagoknak.**

## **b. Dugattyús-ház pályázat**

**Bakos-Pálincás J.:** Október 4-én meghirdetésre került a Dugattyús-pályázat, november 20-i beadási határidővel. Számos helyen megjelent. A kertület és MN honlapján is kint van. A múlt heti bejárásra nem jelentkezett senki. Véleményünk szerint azért, mert az első bejárás időpontja túl korai volt, nem terjedt még el múlt héten a pályázat híre, a második bejárásra már több érdeklődés van. Pl. felhívott a Kaptár tulajdonosa (nagy coworking iroda a magyar piacon), információt kértek. Vikinél is ketten érdeklődtek. Meglátjuk, hogy hányan fognak valóban anyagot beadni.

**Dévényi T.:** Azt szeretném kérdezni, hogy - a kiállítást láttam a kirakatokban, nagyon örülök neki, de kint van a portálon, hogy az ingatlan pályázható? Ki kéne tenni, feltűnően, villamosból is láthatóan.

**Bakos-Pálincás J.:** Melyik portálon? Egy másik kiállítási anyagunk van kint jelenleg a Metropolitan Egyetemmel közösen a Dugattyús-házban. Ők koncepció terveket készítettek. A teljes anyag elérhető a MN honlapján. Megfontoljuk, hogy hogyan lehetne a frissen meghirdetett pályázati információt egy matricával a harmadik ablakba beilleszteni, és gyorsan legyártatjuk. QR kódot is létre lehet hozni a hirdetésre, köszönöm a javaslatot.

**Besenyi Zs.:** Láttam több "kiadó" matricát kihelyezve több ingatlanon.

**Bíró Zs.:** Nem voltam a legutóbbi ülésen. Jó lett volna az MNDTT ülésen megtárgyalni a Dugattyús-ház pályázatot. Elmondtam a GTB-n is, hogy nem láttam a korábbi ötletpályázat eredményét sem. Nem tudom, miért ez lett végül. Érdekes lett volna erről beszélni, hiányérzetem van. Lehetne tényleg mire építeni. Az ötletek egy táblázatban elküldésre kerültek, számomra több ötlet is szimpatikus lett volna. Jó lett volna az MNDTT-nek érdemi észrevételezési lehetőséget biztosítani, nem pedig utólag tájékoztatást kapni erről. A GTB-n nekem volt lehetőségem véleményezni, de a többi MNDTT tagnak nem.

**Dévényi T.:** Teljes mértékben egyetértek Veled.

**Osvárt A.:** Úgy emlékszem, hogy volt zsűri, mivel én is tagja voltam. Kijött egy eredmény, csak nem lett kifelé kommunikálva.

**Bíró Zs.:** Én nem láttam a jegyzőkönyvet a zsűri véleményével.

**Dévényi T.:** Feltételezem, hogy akik pályáztak, azok sem kaptak értesítést. Javasoljuk, hogy rendeződjön ez az ügy!

**Osvárt A.:** Azt szeretném kérdezni, hogy lesz a Dugattyús-pályázat még jobban hirdetve? Velem nem annyira jött szembe a hirdetés.

**Bakos-Pálincás J.:** Neves orgánumoknak kiment a múlt héten egy sajtónyilatkozat.

**Dévényi T.:** Jó lett volna ezt összefoglalni. Befelé és kifelé is jó lenne rendezni! Van valakinek ezzel kapcsolatban észrevétele?

**Osvárt A.:** Beírtam most a google news-ba, június óta nincs találat a Dugattyús-házra. Továbbá a Facebookon, ha megosztom a pályázatot nem jön fel fotó, nincs előnézeti kép beállítva a megosztáshoz. Fotó nélkül a hirdetés nem elég figyelemfelkeltő.

**Bakos-Pálincás J.:** A sajtóközleményt a 24.hu, 444, HVG, MTI, szóval széles réteg megkapta.

**Osvárt A.:** Nem ütötte meg valamiért az inger-szintet, valószínűleg. Ha nem jön fel a hirdetésben fotó, az nem jó a mai vizuális/virtuális világban.

**Bakos-Pálincás J.:** Egyeztettem ezt Gyűlvérszi Andrissal. Ezt nem csak, mint MN kommunikációja kezeljük, hanem ennél nagyobb a kommunikáció, magasabb szintű.

**Dévényi T.:** Az MNDTT javasolja, hogy sokkal intenzívebb legyen a hirdetés és kérjük az előző pályázat klasszikus értelemben vett lezárását.

### **c. Beszámoló a közeljövőben megrendezésre kerülő eseményekről**

**Bakos-Pálincás J.:** Felkérem Andit, hogy a karácsonyi kirakat akcióról számoljon be.

**Osvárt A.:** Kiküldtük a felhívást az intézményeknek, október 6-ig lehetett jelentkezni.

**Dévényi T.:** Van új jelentkező?

**Osvárt A.:** 15 intézmény jelentkezett, azt hiszem ezekből egy új van. Elkezdtem ezek után a szabad kirakatokat felmérni.

**Dévényi T.:** Vannak gimnáziumok is?

**Osvárt A.:** Főleg óvoda és iskola van, és egy gimnázium. Elkezdtem a jelentkezőket összepárosítani a kirakatokkal. Várok még visszajelzéseket. Pl. a Sygma Catering jelezte, hogy a Margit utcában lévő Bookta-kávézóval is szívesen csatlakoznának. Jelenleg még mindig több a kirakat, mint az intézmény. Ma kaptam meg Fóris Johanna telefonszámát a Merek-től, beszélek vele is a Margit krt. 54. csatlakozásáról. A héten mindenkivel szeretnék egyeztetni.

**Bakos-Pálincás J.:** Tavaly fel volt állványozva a Margit krt. 54., és nem került az adventi időszakra elbontásra, ezért nem tudtuk használni.

**Vámos Á.:** A társasházak lakóit nem lenne érdemes megkérdezni?

**Osvárt A.:** Ma reggel beszéltem a Marit krt. 13. sz. alatti Társasház közös képviselőjével. Kissé felháborodva leszúrt a hölgy, mert tavaly a berepedt üveget kicserélték miattunk a vitrinjünkben, majd ezek után nem került feldíszítésre. Így idén nem kívánnak részt venni az akcióban. Beszéltem a Magyar Festők Társaságával is, akik a Margit krt. 25-be fognak költözni hamarosan. A karácsonyi kirakat akció lesz az első dolog, amit ott csinálni fognak, ők saját installációt készítenek majd, ahol a 2. kerületi festők képei lesznek kiállítva.

**Dévényi T.:** Közfeladatokat ellátó szerződéssel rendelkezőket megkerestük-e?

**Osvárt A.:** Igen. A Habitat egy napot tud a rendelkezésünkre bocsátani. Létra-, és egyéb szerszám használatot tudnak még oktatni.

**Dévényi T.:** A saját kirakatukat saját maguk lenne jó, ha díszítenék.

**Bakos-Pálincás J.:** A Vízivárosi közösségi tér kirakatairól volt egyeztetés? Nagyon jól használható lenne, nagy üvegportál.

**Besenyey Zs.:** Csak belógatva lehet.

**Dévényi T.:** Van még egy politikai háttérű, a Budai Zöldek.

**Bíró Zs.:** Véleményem szerint az önkormányzat pártirodába ne szervezzen be óvodát vagy iskolát.

**Osvárt A.:** Ez egy olyan pártiroda, ahol csak a plakátjaikat raktározzák.

**Dévényi T.:** Akkor miért a Margit krt-on van a raktáruk?

**Bíró Zs.:** Szögezzük le, hogy pártirodával ne kössön össze az önkormányzat se óvodát, se iskolát.

**Bíró Zs.:** Kérjük fel őket Magukat (lsd. Budai Zöldek) a saját kirakatuk karácsonyi díszítésére.

**Dévényi T.:** Kérjük fel őket, rendben.

**Bíró Zs.:** Tamással egyetértek azzal, hogy aki beköltözött, az csinálja meg, díszítse fel a sajátját.

**Besenyei Zs.:** Van ennyi szabad kirakatunk?

**Dévényi T.:** Ameddig van üres kirakat, addig oda irányítsuk az óvodákat, az iskolákat.

**Dévényi T.:** Főépítész úrral tettem egy sétát. Javaslom, hogy szervezzünk egy olyan napot, amikor létrákat biztosít az önkormányzat és tűnjön el, ami nem oda való az önkormányzati, kiadatlan portálokról. Kinek van hozzáfűzni valója?

**Osvárt A.:** Kérem az illetékeseket, hogy írjanak a CsereGsm-nek, Margit krt. 18. sz. alatt.

**Baksa Zs.:** Milyen alapon, mi a jogcím? A portál állapota és elhanyagoltsága településképi illetőség, azok nem mi vagyunk.

**Dévényi T.:** Ha kap egy levelet, lehet, hogy már az is elég.

**Vámos Á.:** Tamás, ilyenkor, amikor végigmentek a körúton a főépítéssel, abból lehetne egy cikk a Budai polgárban.

**Besenyei Zs.:** Pozitív dolgokat kiemelve.

**Osvárt A.:** A Margit krt. 22. és 11. esetében nem tudna a Városfejlesztő felvonulni esetleg pár vödör festékekkel?

**Tas K.:** Ennél azért jóval több dologra lenne szükség, pl. a színkód-egyeztetés, és társasházi hozzájárulás. Úgy gondolom, hogy fog érkezni értelmes jelentkezés a Margit krt. 22-re. A 11-el kapcsolatban szkeptikus vagyok, mert a kültéri rész helyrehozatalához szakember szükséges. Olyan ötletem lenne, hogy ebbe az üres, saját kirakatunkba Margit-negyedes ingatlanokról ismertetőket ki lehetne tenni, kb. mint egy ingatlaniroda.

**Dévényi T.:** A legjobb az lenne, ha megjelenne az összes Margit negyedes ingatlan, és pozitív üzenete lenne, ha ki lehetne tenni azt is, hogy mi kelt már el.

**Osvárt A.:** Mennyire bonyolítsuk túl?

**Dévényi T.:** Ha üveg mögé kerülne a tájékoztató, mint egy ingatlanirodai hirdetőfal, az lenne a jó.

**Tas K.:** A tájékoztatók az ingatlanok alapvető adataival lennének kint. De nem egyszerű a dolog, mert vékony nagyon az üveg, és ott lakatosmunka is szükséges.

**Besenyei Zs.:** Ez részletkérdés, nézzük meg, hogy lehet-e.

**Dévényi T.:** Olyan kirakatba kerüljön, amelyik állékony. Két legyet ütünk egy csapásra: pozitív tartalom jelenik meg és eggyel kevesebb üres kirakatunk lenne. Jó lenne, ha a villamosról is látható lenne. Legyen egy felelőse, aki nyomon követi az egészet. Rögzítsük az elvet.

**Bakos-Pálincás J.:** Krisztiánnal megbeszéljük. Nála van a kulcs. Ezek technikai kérdések. Újabb munkacsoport összeáll erre.

**Dévényi T.:** Mindenki el tudja fogadni?

**Minden jelenlévő tag elfogadja, hogy MN ingatlanok kifüggesztésre kerülnek a Margit krt. 11. sz. alatti önkormányzati ingatlan kirakatába.**

Önkéntes jelentkezés alapján a munkacsoport tagja lett: Bakos-Pálincás J., Dévényi T. és Tas K.

**Dévényi T.:** Van-e még esemény?

**Osvárt A.:** A Kincskeresős.

**Bakos-Pálincás J.:** Utolsó fázisban van a Kerület Kincsei, ami egy szabadtéri szabadulószoza, 10 állomással. Bejárjuk az egész MN-et, két- két és fél órás séta. Ingyenes, regisztrációhoz nem kötött, tíz feladványt fejtenek meg a résztvevők. Kult Kft. biztosít havonta kultúra utalványt, ami kisorsolásra kerül a feladványt elvégző csapatok között.

**Dévényi T.:** Van-e más rendezvény?

**Bíró Zs.:** Az egyik GTB előterjesztésben volt egy lista, az Egyenlő Bánásmódot a Gyermeknek előterjesztésben, elég rossz helyen állt a Blitz galéria. Működik a Blitz galéria?

**Besenyi Zs.:** Működnek, én voltam három megnyitón ott.

**Tas K.:** A harmadik kiállításuk van jelenleg.

**Dévényi T.:** Korábban jeleztem, hogy nem megfelelő a közterület felé fordulásuk, a kirakatok takartak.

**Bíró Zs.:** A szeptemberi listán nyolc és fél millió forintos tartozásuk van. Ez azt jelenti, hogy kb. a megnyitó óta nem fizettek.

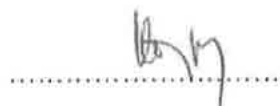
**Dévényi Tamás megköszönte a tagok részvételét és 16 óra 03 perckor lezárta az ülést.**



Dévényi Tamás

alelnök

K.m.f



Vámos Ágnes

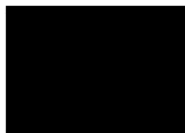
a bizottság tagja, hitelesítő



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

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

Sajtós Zoltán  
részére



Ügyiratszám: XV/61-8/2023  
Ügyintéző: Szabó Viktória  
Tárgy: Értesítés a Budapest Főváros II. Kerületi  
Önkormányzat Gazdasági és Tulajdonosi  
Bizottságának 284/2023. (X.25.) határozatáról

**Tisztelt Sajtós Zoltán!**

Mellékelten küldöm Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Gazdasági és Tulajdonosi Bizottsága által hozott határozatról készült kivonatot.

Kérem tájékoztatásom szíves tudomásulvételét!

Budapest, 2023. november 7.

Tisztelettel:

**Örsi Gergely**  
Polgármester megbízásából eljárva

**dr. Baksa Zsuzsanna**

**Vagyonghasznosítási és Ingatlan-nyilvántartási Osztály**  
osztályvezető

**Melléklet:**

Budapest Főváros II. Ker. Önkormányzat Gazdasági és Tulajdonosi Bizottságának  
284/2023. (X.25.) határozata



Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat  
Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság  
15/2023.

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

**Napirend 9. pont**

A Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat tulajdonában álló és a Margit-negyed területén található nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadása – 1027 Budapest, Csalogány u. 55. (hrsz. 13710/0/A/1)

**Előterjesztő:**

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

**Budapest Főváros II. Ker. Önkormányzat Gazdasági és**  
**Tulajdonosi Bizottságának 284/2023.(X.25.) határozata**

A Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság **úgy dönt**, hogy a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat a tulajdonában álló, Budapest II. kerület, belterület 13710/0/A/1 hrsz.-on nyilvántartott, természetben **1027 Budapest, Csalogány utca 55. -1. emelet, ajtó: 1. alatt található, 263 m<sup>2</sup> területű, iroda, raktár** megnevezésű ingatlant **Sajtós Zoltán** (magánszemély, cím: XXXXXXXXXX) részére – a Margit-negyed Döntés-előkészítő és Tanácsadó Testület javaslatát figyelembe véve – **nem adja bérbe**.

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


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

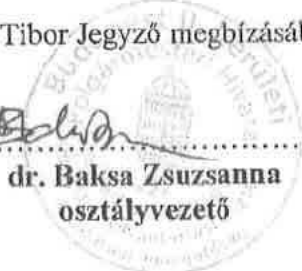
**Határidő:** 30 nap

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

Budapest, 2023. október 26.

dr. Szalai Tibor Jegyző megbízásából

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





Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat  
Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság  
15/2023.

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

Napirend 9. pont

A Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat tulajdonában álló és a Margit-negyed területén található nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadása – 1027 Budapest, Csalogány u. 55. (hrsz. 13710/0/A/1)

Előterjesztő:

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

Budapest Főváros II. Ker. Önkormányzat Gazdasági és  
Tulajdonosi Bizottságának 283/2023.(X.25.) határozata

A Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság úgy dönt, hogy a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat a tulajdonában álló, Budapest II. kerület, belterület 13710/0/A/1 hrsz.-on nyilvántartott, természetben **1027 Budapest, Csalogány utca 55. -1. emelet, ajtó: 1. alatt** található, **263 m<sup>2</sup>** területű, **iroda, raktár** megnevezésű ingatlant az **Olimpicafe Kft.** (székhely: 1115 Budapest, Fraknó u. 6. B. ép. VI. em. 20. ajtó, cégjegyzékszám: 01 09 942613, adószám: 22766014-2-43, Benda Attila, ügyvezető) részére – a Margit-negyed Döntés-előkészítő és Tanácsadó Testület javaslatát figyelembe véve – **háttér raktár kialakítása 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.

A 34/2004. (X.13.) önkormányzati rendelet 40. § (3) bekezdése alapján a szerződés megkötésekor **Olimpicafe Kft.-nek** 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. augusztus 8-án** elkészített értébecslés alapján a 34/2004. (X.13.) önkormányzati rendelet rendelkezései szerint: **287.000,- Ft + a mindenkor hatályos jogszabályok szerinti ÁFA/hó, valamint a bérlet terhel a mindenkori közös költség és a használattal együttjáró költségek megfizetése is.**

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



A 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 **Olimpicafe Kft.** a helyiségbérleti szerződést a határozat kézhezvételétől számított 60 munkanapon belül nem köti meg, úgy a jelen határozat a határidő leteltét követő napon minden további jogselekmény nélkül hatályát veszti.

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


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

**Határidő:** 90 nap

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

Budapest, 2023. október 26.

dr. Szalai Tibor Jegyző megbízásából

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

**Szabó Viktória**

---

**Feladó:** Szabó Viktória  
**Küldve:** kedd 2024. február 6 12:47  
**Címzett:** 'Storage Storage'  
**Másolatot kap:** Baksa Zsuzsanna; Bakos-Pálincás Judit; Mák Edvin; Varga Lúcia  
**Tárgy:** Bérbevételi kérelem fenntartása \_ 1027 Budapest, Csalogány u. 55. (hrsz. 13710/0/A/1)

Tisztelt Sajtós Zoltán!

Bakos-Pálincás Judit projektvezető asszonnyal folytatott délelőtti telefonbeszélgetésére hivatkozással, kérem írásban, aláírásával ellátva szíveskedjen megerősíteni a szóban elmondottakat, miszerint a 2023.07.12-én benyújtott bérbevételi kérelmém a Csalogány u. 55. ingatlan vonatkozásában továbbra is fenntartja.

Az ingatlan adatai:

1027 Budapest, Csalogány u. 55. -1. emelet, ajtó: 1.  
hrsz: 13710/0/A/1  
méret: 263 nm  
funkció: iroda, raktár  
tevékenység: raktározás

Üdvözlettel,

**Szabó Viktória**  
**Margit-negyed projekt referens**

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



E-mail: [szabo.viktoria@masodikkerulet.hu](mailto:szabo.viktoria@masodikkerulet.hu)  
Honlap: [www.masodikkerulet.hu](http://www.masodikkerulet.hu)  
[www.margitnegyed.hu](http://www.margitnegyed.hu)

7.2.  
melléklet

## Szabó Viktória

---

**Feladó:** Storage Storage <storageandstorage8@gmail.com>  
**Küldve:** vasárnap 2024. február 11 12:33  
**Címzett:** Szabó Viktória  
**Tárgy:** Re: Bérbevételi kérelem fenntartása \_ 1027 Budapest, Csalogány u. 55. (hrsz. 13710/0/A/1)

**Nyomon követés jelölője:**

Elintézendő

**Jelölő állapota:**

Megjelölt

Tisztelt Szabó Viktória,

Jelen e-mailben is visszaigazolom a telefonon történt megbeszélésünkben elhangzottakat , hogy a Csalogány u. 55. (hrsz. 13710/0/A/1) helyiségre fenntartom a 2023.07.12.-én benyújtott bérbevételi szándékomat.

Továbbá mellékeltem az erre vonatkozó írásos , aláírással is ellátott kérelem fenntartási nyilatkozatomat.

Köszönettel:

Sajtós Zoltán

# Bérbevételi Kérelem fenntartása

Ingatlan adatai:

**1027 Budapest, Csalogány u. 55.**

hrsz.: (hrsz.13710/0/A/1)

méret: 263 nm

funkció: iroda, raktár

**A 2023.07.12.-én benyújtott Kérelmemet fenntartom.**

Sikeres pályázat esetében, a szerződéshez céget alapítók.

Budapest, 2024.02.11.

Üdvözlettel:



Sajtos Zoltán

2024. febr. 6. dátummal, 12:46 időpontban Szabó Viktória <Szabo.Viktoria@masodikkerulet.hu> írta:

Tisztelt Sajtós Zoltán!

Bakos-Pálinkás Judit projektvezető asszonnyal folytatott délelőtti telefonbeszélgetésére hivatkozással, kérem írásban, aláírásával ellátva szíveskedjen megerősíteni a szóban elmondottakat, miszerint a 2023.07.12-én benyújtott bérbevételi kérelmét a Csalogány u. 55. ingatlan vonatkozásában továbbra is fenntartja.

Az ingatlan adatai:

1027 Budapest, Csalogány u. 55. -1. emelet, ajtó: 1.

hrsz: 13710/0/A/1

méret: 263 nm

funkció: iroda, raktár

tevékenység: raktározás

Üdvözlettel,

**Szabó Viktória**

**Margit-negyed projekt referens**

**Vagyonhasznosítási és Ingatlan-nyilvántartási Osztály**

**Gazdasági Igazgatóság**

**Budapest II. kerületi Polgármesteri Hivatal**

1024 Budapest, Mechwart liget 1.

Telefon: +36 1 346 5452

Mobil: +36 30 267 3675

<image003.png>

E-mail: [szabo.viktoria@masodikkerulet.hu](mailto:szabo.viktoria@masodikkerulet.hu)

Honlap: [www.masodikkerulet.hu](http://www.masodikkerulet.hu)

[www.margitnegyed.hu](http://www.margitnegyed.hu)

## Jegyzőkönyv

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

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

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

### Jelen vannak:

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

### Meghívottként részt vesz:

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

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

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

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

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

**A testület a jegyzőkönyv hitelesítőjének Besenyei Zsófiát egyhangúan megszavazta.**

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

**A testület egyhangúan elfogadta a napirend módosítását.**

## 1. Új bérbevételi kérelmek

a) *Frankel Leó út 24.*

b) *Frankel Leó út 46.*

c) *Csalogány u. 55.*

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

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

**Berg D.:** Rendben.

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

*Kerényi Gyula 15:21-kor csatlakozott az üléshez.*

**Besenyei Zs.:** Mióta áll üresen?

**Tas K.:** Kb. 2-3 éve.

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

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

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

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

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

**Tas K.:** Bérraktározást szeretne.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Berg D.:** Van igény további vitára?



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

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

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

**Tas K.:** az két különböző szituáció.

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

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

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

**Tas K.:** Bármikor felmerülhet ez a helyzet.

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

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

**Besenyi Zs.:** A többi raktár.

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

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

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

**D) Medve u. 44.**

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

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

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

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

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

**Besenyi Zs.:** Mióta áll üresen?

**Tas K.:** Évek óta.

**Berg D.:** Van-e igény további vitára?

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

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

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

## **2. Dugattyús-ház pályázat**

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

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

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

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

**Berg D.:** Van-e kérdés?

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Bíró Zs.:** Hiánypótlással nem lehetett volna pótolni?

**Kerényi Gy.:** Nem.

**Csanádi-Szikszay Gy.:** A logó eléggé beszédes.

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

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

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

### **3. Emberi Bánásmódot a Gyermekeknek Alapítvány - bérleti díj felülvizsgálat**

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

**Besenyei Zs.:** Feladatellátásit szerettek volna kötni.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Osvárt A.:** Az a feladatellátási lejárt?

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

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

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

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

#### **4. Az MNDDT ügyrend módosítása**

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

Az első bekezdés módosításának javaslatai:

A, Az MNDDT – július és augusztus kivételével – évente legalább öt rendes ülést tart

B, Az MNDDT évente legalább öt rendes ülést tart

C, Az MNDDT – július és augusztus kivételével – szükség esetén rendes ülést tart

D, Az MNDDT szükség esetén rendes ülést tart

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

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

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

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

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

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

**Besenyi Zs.:** Ez nem bizottsági ügyrendi kérdés.

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

**Osvárt A.:** Egy bérbevételem már szükség?

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

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

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

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

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

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

**A tagok egyhangúan támogatják az alábbi szövegszerű javaslatot:**

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

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

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

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

## 5. Tájékoztatás a bérbevételi folyamatokról, bérleti szerződésekről

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

**Osvárt A.:** Mikor jár le a határidejük?

**Mák E.:** Mostanában, figyelünk rá.

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

**Dévényi T.:** Mi lesz most az ingatlannal?

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

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

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

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

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

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

**Mák E.:**

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

**Berg D.:** Van-e még kérdés?

**Kerényi Gy.:** Ma jött be egy érdeklődés a Margit krt. 11-re. Ott vannak a házban, szeretnének bővülni.

**Bíró Zs.:** Milyen kérelmek vannak folyamatban?

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

**Besenyei Zs.:** A Kultúra Kerekítő Alapítvány adta nemrég vissza.

## **6. Vagyontörvény módosítása**

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

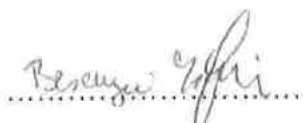
**A következő utáni, áprilisi ülésre várjuk a Vagyontörvény módosításával kapcsolatos javaslatokat.**

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

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

K.m.f

.....  
Berg Dániel s.k.  
elnök

  
Besenyi Zsófia  
a bizottság tagja, hitelesítő



## BÉRLETI DÍJ MEGHATÁROZÁSÁRA VONATKOZÓ SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

A



**1027 Budapest, Csalogány utca 55. szám**  
alatti  
13710/0/A/1 Hrsz.-ú  
Raktár, iroda megnevezésű  
ingatlanról

## 1. Javasolt bérleti díj

Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzata 2024. február 13.-án kelt megbízása alapján az Immowell 2002 Kft. a 1027 Budapest, Csalogány utca 55. 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:

**379 730,- Ft/hó,  
azaz Háromszázhetvenkilencezer-hétszázharminc  
forint havonta**


A bérleti díj nettó összege:

**299 000 Ft/hó + 27% ÁFA,  
azaz Kettőszázkilencvenkilencezer forint havonta  
+ 27% ÁFA**

Az ingatlan felmérését és a bérleti díj becslését végezte:

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

P.H.

  
Mikó Sándor  
Ügyvezető igazgató

Budapest, 2024. február 13.

## **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 Budapest II. kerület Csalogány utca 55. szám alatti önkormányzati ingatlan rendezett ingatlanpiaci körülmények között és a bérlemény kiadásához szükséges optimális idő rendelkezésre állása esetén a reális piaci bérleti díjának szakértői vélemény keretében történő meghatározása.

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

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

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

#### **3.1. Adatszolgáltatás**

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

#### **3.2. A szakértés módszere**

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

Az értékelés fordulónapja: 2024. február 13.

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

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

#### **3.3. Az értékelés felhasználhatósága**

A bérleti díj meghatározása a Megbízó üzleti céljaira készült.

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

Az értékelés érvényességi ideje a szakvéleményben rögzített feltételek mellett a fordulónaptól számított 90 nap.

## 4. Az ingatlan jellemzői

### 4.1. Az ingatlan környezetének ismertetése

- Nagy forgalmú utcában található.
- A terület jó közlekedési lehetőségekkel bír.
- Az ingatlan környezete átlagos parkolási lehetőségekkel bír.
- A parkolás fizetős.
- A környék gyalogosforgalma átlagos.
- A közelben helyezkedik el a kerület kiskereskedelmi központja.

### 4.2. Az ingatlan ismertetése

Az ingatlan címe:	Csalogány utca 55.
Helyrajzi száma:	13710/0/A/1
Megadott funkciója:	Raktár, iroda
Jelenlegi funkciója:	üres
Összehasonlításra került, mint:	Raktár
Összes hasznos felépítmény terület:	263 m <sup>2</sup>
Tulajdonos:	Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzata
Bérlő:	üres

*Az ingatlan műszaki ismertetése:*

- Az ingatlan felújításra és/vagy tatarozásra szorul.
- Az ingatlan felszuterén kialakítású, ablakai az utcára tekintenek
- Az ingatlan falai nyírkosak, nedvesek.
- Az ingatlan falairól mállik a vakolat.
- Az ingatlan összközműves.
- Az ingatlan ablakai a Margit körút felé tekintenek.

## 5. A bérleti díj becslése

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

### 5.1. A bérleti díj kiszámításának módszere

A vizsgált ingatlan becsült bérleti díját az alábbi értékek szorzataként kaptuk meg: a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat 309/2020.(X.29.) képviselő testületi határozata alapján meghatározott alapidíj szorozva a parkolás, fizetős parkolás, műszaki állapot, összközműves, megközelíthetőség, beosztás és méret által kialakult egyedi tényező, valamint a megadott névleges alapterület szorzataként. A szorzatot ezer forintra kerekítve állapítjuk meg az ingatlan javasolt bérleti díját. A bérleti díj meghatározásánál tekintettel voltunk arra a tényre, hogy az ingatlan legalább 18 hónapja üresen áll.

#### Raktár funkció:

parkolás=	0,95
fizetős parkolás =	0,98
műszaki állapot miatti módosító=	0,90
összközműves=	0,90
megközelíthetőség=	0,90
beosztás miatti módosító=	1,00
méret miatti módosító=	0,87
infláció=	1,346

Alapidíj raktár: 1 433,- Ft/nm.

Alapterület: 237 négyzetméter.

Fajlagos díj:  $1\,433,- \text{ Ft/m}^2 * 0,95 * 0,98 * 0,90 * 0,90 * 0,90 * 1,00 * 0,87 * 1,346 = 1139,- \text{ Ft/m}^2$ .

Raktár bérleti díja:  $237 \text{ m}^2 * 1139,- \text{ Ft/m}^2 = 299\,557,- \text{ Ft/hó}$

Kerekítve 299 000,- Ft/hó

## 5.2. Az értékelés összefoglalása

A szakértői jelentés 4. pontjában ismertetett adottságokkal rendelkező, 1027 Budapest, Csalogány utca 55. alatti ingatlan bérleti díjának becslését a szakértő végrehajtotta. A bérleti díj becslését a mellékletben szereplő táblázatban foglaltak szerint elvégezve, a 2024. február 13.-i fordulónapra, az

**ingatlan becsült nettó bérleti díja**  
**299 000 Ft/ hó, azaz**  
**Kettőszázkilencvenkilencezer forint havonta.**

### Korlátozó feltételek

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

**Fotódokumentáció:**





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

Oldal: 1/2

**E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat**

Megrendelés szám: 8000004/66572/2024

2024.02.13

**BUDAPEST II.KER.**

**Belterület 13710/0/A/1 helyrajzi szám**

1027 BUDAPEST II.KER. Csalogány utca 55. - 1. emelet. ajtó:1.

**II. RÉSZ**

**1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:**

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
iroda, raktár	263	0 0	860/10000	társasház
Bejegyző határozat: 999959/1999/			törölő határozat: 158544/4/2005/05.04.27	
iroda, raktár	263	0 0	734/10000	társasház
Bejegyző határozat: 158544/4/2005/05.04.27				

1. Társasház  
Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.

2. bejegyző határozat: 158544/4/2005/05.04.27  
alapító okirat módosítás.

**II. RÉSZ**

1. tulajdoni hányad: 1/1 törölő határozat: 96850/1/2001/01.03.29  
bejegyző határozat, érkezési idő: 94403/1990.08.09./  
törölő határozat: 96850/1/2001/01.03.29  
jogcím: államosítás 4741/1952.  
jogcím: eredeti felvétel  
jogállás: tulajdonos  
név: MAGYAR ÁLLAM  
cím: - - -

2. hányad: 0/0 törölő határozat: 96850/1/2001/01.03.29  
bejegyző határozat, érkezési idő: 11116/1981.03.25./  
törölő határozat: 96850/1/2001/01.03.29  
jogcím: -  
jogállás: kezelő  
név: FŐVÁROSI II.KER. INGATLANKEZELŐ VÁLLALAT  
cím: 1027 BUDAPEST II.KER. Frankel L. utca 5

3. tulajdoni hányad: 1/1  
bejegyző határozat, érkezési idő: 96850/1/2001/01.03.29  
jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. 1. §  
jogállás: tulajdonos  
név: II.KER. ÖNKORMÁNYZAT  
cím: 1027 BUDAPEST II.KER. Mechwart liget 1.

**III. RÉSZ**

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Folytatás a következő lapon

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

Oldal: 2/2

**E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat**

Megrendelés szám:8000004/66572/2024

2024.02.13

**BUDAPEST ILKER.**

**Belterület 13710/0/A/1 helyrajzi szám**

---

**Folytatás az előző lapról**

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak.

---

**TULAJDONI LAP VÉGE**