

1077 Budapest, Wesselényi utca 17. alatt álló ingatlan bérbevételi pályázat szakmai koncepciójának módosítása

PREAMBULUM

Jelen dokumentum a Milestone Consulting Kft. (továbbiakban: Bérelő) és Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata (továbbiakban: Bérbeadó) között a 1077 Budapest, Wesselényi utca 17. szám alatti ingatlanra vonatkozóan 2021. március 25. napján kelt bérleti szerződés 14. pontja szerinti szakmai koncepció módosítását és kiegészítését képező melléklet. Ezen melléklet felülírja az eredeti szerződés mellékletét és célja, hogy a korábbi szakmai koncepciót aktualizálja, a Bérelő által végzett tevékenységek körét az épület rövidtávú hasznosítási lehetőségeivel bővíti ki. Az ezen mellékletben foglaltak a bérleti szerződés elválaszthatatlan részét képezik.

Az eredeti szerződésben foglalt helyszín megnevezése: Budapest belterület 34482 hrsz. szám alatt nyilvántartott, természetben a 1077 Budapest, Wesselényi utca 17. szám alatt található „kivett irodaház” megjelölésű önkormányzati tulajdonú ingatlan (a továbbiakban: Ingatlan)

1. Jogi kontextus

A Milestone Consulting Kft. (a továbbiakban: Bérelő) és Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata (melynek képviseletében eljár az EVIN Erzsébetvárosi Ingatlanguzgatási Nonprofit Zrt. (székhely: 1071 Budapest, Damjanich utca 12., adószám: 12194528-2-42, cégjegyzékszám: 01-10-043258, képviseli: dr. Halmai Gyula vezérigazgató)) a továbbiakban: Bérbeadó) között 2021. március 25-én kelt bérleti szerződés 14. pontja értelmében a bérlemény használata az oktatási és tehetségfejlesztési tevékenységre, valamint a szerződés mellékletét képező szakmai pályázatban leírt célokra terjed ki. A módosítás célja, hogy ezen melléklet annak elfogadásával felülírja az eredetileg fenti dátumon elfogadott szakmai pályázatot tartalmazó mellékletet és az elfogadás dátumával hatályosan az eredeti bérleti szerződés részét képezze.

A módosítás célja, hogy a Bérelő a Wesselényi utca 17. szám alatti Ingatlan (a továbbiakban: W17) kihasználtságát maximalizálja, és az oktatási időszakon kívül eső holtidős sávokban a terek rövid távú hasznosításával biztosítsa az épület hosszú távú, gazdaságilag fenntartható üzemeltetését. Ez a modell elengedhetetlen a szerződésben vállalt bérleti díj és az üzemeltetési költségek stabil kitermeléséhez, miközben szervesen illeszkedik az eredeti, 2021. március 25-én kelt szerződésben meghatározott koncepcióhoz és a kerület kulturális stratégiájához.

SZAKMAI KONCEPCIÓ

2. A Milestone Consulting Kft. tevékenysége

2.1. Nemzetközileg elismert, emelt szintű oktatási program

Az Intézet 2010-es alapítása óta végez az iskolarendszeren kívüli, személyre szabott és csoportos tehetségfejlesztést. Évente 90+ középiskolából érkező 400+ diákkal folytatott munkánk során egyedülálló pedagógiai módszerek segítségével hozzuk létre és alakítjuk évről évre azt a közösséget,

akikből a jövő vezetői lesznek. Az oktatásunk három pillérre épül: csoportos oktatás (az ún. modulok), egyéni mentorálás és aktív diákélet.

Programunk során 150 egyedi oktatási modult kínálunk a diákoknak a számtan-, természet- és társadalomtudományok, valamint a bölcsészet és művészetek területén. Moduljaink többek között olyan speciális témákat is feldolgoznak, mint az idegtudományok, a fenntartható fejlődés, az erkölcsfilozófia vagy az elméleti nyelvészet.

A különböző akadémiai háttérből érkező mentoraink minden diákkal egyenként, az adott tanuló és évfolyam céljainak megfelelően végeznek egyetemi felvételi, verseny és szakmai felkészítést.

A fenti formális oktatást egészíti ki 15 önszerveződő diákegyesületünk, amelyek tagjai innovatív közösségi projekteket dolgoznak ki, iskolán kívüli tevékenységekben vesznek részt, és nemzetközi eseményeken képviselik az intézetet, illetve Magyarországot. Fennállásunk elmúlt évtizede alatt 1600+ Milestone diák kapott 4000-nél is több felvételi ajánlatot a világ 150 legjobb egyeteméről, és 200-nál több diákunk tanul, illetve tanult az Oxfordi vagy Cambridge-i Egyetemen.

Az Intézet kiemelt figyelmet fordít arra, hogy ne csak a tehetségek kiváltsága legyen a Milestone képzése. Éves szinten több mint 35 millió forintot fordítunk ösztöndíjakra, melyet szociális és tanulmányi alapon osztunk ki. Az ún. Bridge programunk már több mint 6 éve nyújt 100%-os ösztöndíjat tehetséges roma származású diákoknak és egyúttal lehetőséget biztosít számukra a Milestone fő programjához történő csatlakozásra.

Külön kiemelendő a kizárólag VII. kerületben tanuló és/vagy élő diákoknak fenntartott ösztöndíjunk, melyet a helyi közösség diákjainak tartunk fenn.

A fentiek felül az Intézet szívügyének tekinti a magyarországi vitakultúra terjesztését és a vitaversenyek szervezését.

2.2. Tanácsadás - Solutions Lab

A több, mint 10 éve alapított Solutions Lab az elmúlt években számos vezető felsőoktatási intézménynek nyújtott stratégiai tanácsot többek között a nemzetköziesedés és a rangsorban való előrejutás tekintetében. A tudományos kiváltságot és a legmodernebb kutatási módszereket ötvözve kínálunk innovatív megoldásokat elsősorban felsőoktatási intézmények, önkormányzatok, vállalatok és non-profit szervezetek számára. Amellett, hogy a különböző megbízásainkba az Intézet oktatóit és mentorait is aktívan bevonjuk, büszkéek vagyunk rá, hogy évről évre sikeresen alkalmazunk frissen hazatért, külföldön végzett fiatalokat is, konkrét választ adva ezzel az elvándorlás problémájára.

2.3. Megvalósult felújítások és fejlesztések

Az eltelt időszak egyértelműen bebizonyította, hogy az Intézet működése szempontjából kiváló helyszín a Wesselényi utcai épület a sok külön nyíló termével és tágas közösségi tereivel. Az épület emeletein már sikeresen kialakítottuk és teljeskörűen berendeztük az Intézet részlegeinek irodáit (tanári, gazdasági osztály), valamint a modern osztálytermeinket. Mivel oktatási módszerünk egyik fontos eleme a közösségépítés, több olyan közösségi teret is létrehoztunk, amelyek ma már napi szinten szolgálják a diákokat.

Az épületben megtalálta otthonát a Milestone könyvtára is, amely több ezer kötetes tudományos gyűjteményével nem csupán egyedülálló módon támogatja a középiskolások munkáját, de az egyik legnépszerűbb és legaktívabb tanulási térként is szolgál a délutánt nálunk töltők számára.

Azáltal, hogy a Milestone oktatási programja a középiskola mellett végezhető, diákjaink jellemzően egész délutánokra, illetve szombatokra jönnek be az épületbe. A vízió valósággá vált: sikerült egy olyan pezsgő, intellektuális környezetet kialakítanunk, ahol a diákok mellett, hogy részt vesznek az óráikon, napi szinten találkoznak a mentoraikkal, itt tanulnak, írják a házi feladatukat, és értékes közösségi életet élnek. A több, mint 400 diák mentorokkal négyszemközt folytatott munkájához kiváló helyszínt biztosítanak az épület körfolyosóin, folyosóin és közösségi tereiben kialakított kétszemélyes ‘mentor spot’-ok.

Az első emeleti dísztermet (aulát) pedig azóta is aktívan és rendszeresen használjuk a nagyobb szabású rendezvényeinkre, mint az ünnepélyes évnyitó, a szülői gála vagy a nemzetközi vitaversenyek magyar fordulói. Egyúttal már számos, általunk szervezett oktatási konferenciának is maradéktalan sikerrel adtunk otthont e falak között.

Lévén ugyanakkor, hogy a Dísztermet és a földszinti konferencia termet azok grandiózus mérete miatt tanteremként nem és főleg nagyobb diákfoglalkozásokra tudjuk hasznosítani az Intézet mindennapjaiban, kidolgoztuk a W17 Szalon koncepcióját.

3. A W17 Szalon vízió

A W17 Szalon koncepció az épület megnyitását jelenti a szélesebb nyilvánosság, így elsősorban a civil, kulturális és oktatási szféra felé, nem kizárva ugyanakkor az üzleti szektort sem.

A Milestone Consulting Kft. alaptevékenysége (amely jellemzően a délutáni és hétvégi időszavokra koncentrálódik) mellett az épület páratlan adottságai lehetővé teszik, hogy a W17 a VII. kerület egyik legnívósabb, független kulturális és intellektuális befogadóterévé váljon.

Erzsébetváros történelmileg és jelenleg is Budapest legszínesebb, legsokoldalúbb kerülete. A W17 Szalon célja, hogy intellektuális, kulturális és művészeti programok szervezésével és befogadásával aktívan hozzájáruljon ehhez a diverzitáshoz. Helyi közösségekkel együttműködve szívesen adunk otthont többek között a helyi zsidó negyed örökségéhez kapcsolódó eseményeknek, nemzetiségi programoknak, valamint támogatjuk a kortárs kerületi művészeti szcénát oly módon, hogy minőségi teret biztosítunk számukra.

4. Az Épület kivételes adottságainak maximalizálása

A Wesselényi u. 17. monumentalitása, belsőépítészeti megoldásai, tágas közösségi terei és jól szeparálható termei predesztinálják az épületet a multifunkcionális használatra. Az a tény, hogy a hatalmas díszterem vagy az elegáns fogadóterek a délelőtti és kora délutáni órákban üresen állnak, jelentős funkcionális veszteség a kerület számára is. Az épület egyedi adottságait az alábbi strukturált formában kívánjuk a rövid távú hasznosítás szolgálatába állítani:

Helyiség / Típus	Jellemző Adottságok	Tervezett Rendezvénytípusok (W17 Koncepció)
Díszterem (Aula)	Kiemelkedő akusztika, nagy belmagasság, tágas	Kóruspróbák és koncertek, nagyobb gálák, esküvők,

Helyiség / Típus	Jellemző Adottságok	Tervezett Rendezvénytípusok (W17 Koncepció)
	befogadóképesség.	lakógyűlések, konferenciák
Konferenciaterem és <i>Grund</i>	Elegáns, inspiráló környezet, természetes fény, jól alakítható térstruktúra.	Filmes élménybeszámolók, könyvbemutatók, kiállítások, állófogadások, céges networking események
Szemináriumi termek	Technikailag felszerelt (projektor, wifi), szeparált, fókuszált munkára alkalmas.	Workshopok, civil szervezetek találkozási, céges tréningek, felnőttképzések.

5. Rendezvényportfólió

A W17 szalon koncepció életképességét és az épület sokoldalúságát mi sem bizonyítja jobban, mint a 2021-2025 között sikeresen lezajlott, a hely szellemiségével és a bérleti szerződés 14. Pontjával összhangban lévő események, amelyek az idei és következő évben is a portfóliónk gerincét képezik.

Tervünk az, hogy ezt a portfóliót tovább bővítsük és az alábbival kongruenssé tegyük:

1. Kóruspróbák és zenei események
2. Közgyűlések
3. Vacsorák és protokolláris események
4. Filmes élménybeszámolók, alkotói estek
5. Esküvők és minőségi magánrendezvények
6. Workshopok
7. Sportesemények
8. Közösségi összejövetelek
9. Céges rendezvények

Az alábbi rendezvénytípusokat, mivel nincsenek összhangban működési elveinkkel és misszióinkkal, nem kívánjuk befogadni:

1. A Milestone missziójával és értékeivel nem összeegyeztethető üzleti és politikai rendezvények
2. A környezetre tekintettel jelentős hangterheléssel járó rendezvények
3. Az épület épségét vagy állagát veszélyeztető tevékenységek

6. Technikai és Működési Protokoll

A külső rendezvények befogadása során a Milestone Consulting Kft. szigorú belső szabályzatot alkalmaz. Az alábbi működési protokoll garantálja, hogy a rövid távú hasznosítás nem megy az alaptevékenység rovására, és maximálisan védi az Önkormányzat tulajdonát.

1. KAPACITÁSVIZSGÁLAT: A helyiségek bérbeadása kizárólag a Milestone oktatási rendjének (modulok, mentorálások) prioritása mellett, az üresjáratok sávokban történhet.
2. PRE-SCREENING: Minden külső bérlői megkeresés előzetes tartalmi szűrése esik át, elentős hangterheléssel, károkozás kockázatával járó, vagy a Bérlő/Bérbeadó értékrendjével összeegyeztethetetlen események azonnal elutasításra kerülnek.
3. FELÜGYELET: A külső rendezvények időtartama alatt a Milestone személyzete/képviselője folyamatosan jelen van az épületben.

A fenti működési elvek és technikai korlátok biztosítják a tevékenység szabályozott, az Önkormányzati célokkal harmonizáló kereteit.

ÖSSZEGZÉS ÉS ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

Felek rögzítik, hogy jelen Szakmai Koncepció-frissítés elfogadásával a Bérbeadó kifejezett hozzájárulását adja az Ingatlan oktatási időszakon kívüli, jelen mellékletben szabályozott rövid távú hasznosításához, bérbeadásához.

A Bérbeadó feljogosítja a Bérlőt, hogy az Ingatlan kezelésével kapcsolatos bérleti igények befogadása, valamint a bérlői kör meghatározása tekintetében önállóan döntsön, a jelen mellékletben rögzített szakmai, működési és technikai korlátok szigorú betartása mellett az épület tereit bérbe adja.

Felek a jelen melléklet-frissítést Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata Képviselő-testületének a tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásáról szóló 12/2012. (III.26.) önkormányzati rendeletével összhangban, közös akaratnyilatkozatukkal fogadják el és léptetik hatályba.

Budapest, 2026. július 1.

.....
Gönci Dániel, Ügyvezető, Milestone Consulting Kft.

.....
Hódsági János, Ügyvezető, Milestone Consulting Kft.

.....
dr. Halmai Gyula vezérigazgató, EVIN Erzsébetvárosi Ingatlan gazdálkodási Nonprofit Zrt.