



**BUDAPEST FŐVÁROS III. KERÜLET,  
ÓBUDA-BÉKÁSMEGYER ÖNKORMÁNYZAT**  
**CZEGLÉDY GERGŐ ALPOLGÁRMESTER**  
1033 Budapest, Fő tér 3.

*Az előterjesztés tárgyalása az Mötv. 46. § (1) bekezdése alapján nyilvános ülésen történik.  
Döntéshozatal módja: minősített többség.*

**ELŐTERJESZTÉS**

**a Képviselő-testület 2023. június 29-i ülésére**

**Tárgy:** döntés a 1033 Budapest, Mozaik utca 7. szám alatti ingatlan bérleti díja vonatkozásában

**Előterjesztő:** Czegléd Gergő alpolgármester

**Előkészítette:** Freschl Attila osztályvezető-helyettes, Óbudai Vagyonkezelő Nonprofit Zrt.

**Tárgyalta:** a Pénzügyi, Tulajdonosi és Vagyonnyilatkozat-kezelő Bizottság 2022. június 28-i ülésén

**Tisztelt Képviselő-testület!**

A Budapest III. kerület 19294/1, 19295/1, 19296/1, 19297/1, 19298/1, 19299/4, 19299/5 helyrajzi számú, természetben a Mozaik utca 7. cím alatt található ingatlanegyüttes (továbbiakban: ingatlanegyüttes) a COLORTEX Textilkészítő Kft. tulajdonában áll. Az ingatlanegyüttesen egy háromszintes irodaház, egy rendezvénycsarnokként és öltözőként funkcionáló épület továbbá egy szintén irodaként működő kisebb felépítmény (melléképület) található, melyek összes nettó alapterülete: 2.922 m<sup>2</sup>. Megjegyzendő, hogy a fent megjelölt rendezvénycsarnok épület ráfed a Fővárosi Önkormányzat tulajdonában álló 19308/1 hrsz.-ú telekre, a főépület pedig a 19285/1 hrsz.-ú, kerületi önkormányzati tulajdonú telekre.

Az Óbudai Vagyonkezelő Zrt. (az Óbudai Vagyonkezelő Nonprofit Zrt. jogelődje) Budapest Főváros III. Kerület Óbuda-Békásmegyer Önkormányzata által alapított társaság. A cég szervezeti egységei korábban 4 telephelyen működtek, majd 2013. július 12-én (a Társasházi Közös Képviselői Osztály kivételével), a szükséges felújítások elvégzését követően átköltözött az irodaház második szintjére. Az ingatlanegyüttes területén működött továbbá 2013. január 2-ától érvényes bérleti szerződés szerint az Óbudai Parkolási Kft. is.

A bérleti jogviszonyok rendezése érdekében Budapest Főváros III. Kerület Óbuda-Békásmegyer Önkormányzat Képviselő-testülete 892/2013. (XII. 18.) számú határozatával úgy döntött, hogy az Óbudai Vagyonkezelő Zrt. az ingatlanegyüttesre a COLORTEX Textilkészítő Kft.-vel, mint Bérbeadóval bérleti szerződést köt oly módon, hogy Bérbeadó részére minden hónapban 3.500.000,- Ft + ÁFA összeget fizet meg, azzal, hogy a bérleti díj megfelelő részét továbbszámlázza az ingatlanegyüttest használó, önkormányzati tulajdonú társaságok részére. Az Óbudai Vagyonkezelő Zrt. minden hónapban az irodaház épületében bérlő cégek aktuálisan foglalkoztatott munkavállalói létszáma szerint továbbszámlázza a közüzemi költségeket is.

A képviselő-testületi határozat alapján a határozatlan időtartamú bérleti szerződés 2014. április 16-án került megkötésre (2014. január 1-jei visszamenőleges hatállyal). A szerződés szerint a bérleti díj 3.500.000,- Ft + ÁFA összegű volt.

2019. évben a COLORTEX Textilkészítő Kft., az Óbudai Vagyonkezelő Nonprofit Zrt. valamint a Óbuda-Békásmegyer Közterület Felügyelet képviselői között bérbeadói kezdeményezésre egyeztetések zajlottak, hivatkozással az ingatlanpiacon tapasztalható fellendüléssel együtt járó vételi és bérleti díjak emelkedésére, a bérleti szerződés feltételeinek újraszabályozása – kiemelten a bérleti díj aktualizálása – kapcsán. A COLORTEX Textilkészítő Kft. képviselői kifejtették, hogy a jelenleg fizetett bérleti díjon nem kívánják a jövőben az ingatlant bére adni.

Az Óbudai Vagyonkezelő Nonprofit Zrt. Értékesítési, Helyiség és Telekhasznosítási Osztálya megvizsgálta a területben elérhető és bérelhető irodakínálatot, mely alapján megállapításra került, hogy hasonló színvonalú és felszereltségű irodák a területben csak a jelenleg fizetett bérleti díjnál jóval magasabb áron lennének bérelhetőek. Az önkormányzati tulajdonú társaságok más irodaházba történő költöztetése esetén további beruházások lennének szükségesek az önkormányzati feladatok ellátáshoz, valamint a költözések humán, továbbá anyagi erőforrásokat igényelnének.

Fentieket figyelembe véve a Vagyonkezelő a TREVISIO Mérnöki Iroda Kft-vel elkészíttette az ingatlanra vonatkozó értékbecslést az aktuális műszaki állapot, a meglévő funkciók és az Önkormányzat által történt átalakítási és felújítási munkák értéknövelő hatásának figyelembevételével. A Horváth György igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő által a 2019. április 26-án készített forgalmi értékbecslésben megállapított havi bérleti díj: 4.500.000,- Ft + 27% ÁFA. Mivel a bérleti díj emelése kapcsán az ingatlanegyüttest használók ennek teljesítésére forrással nem rendelkeztek, kérték az Önkormányzat Képviselő-testületét, hogy az ingatlanegyüttesre vonatkozó bérleti szerződés módosításával kapcsolatos döntéseket hozza meg és az ehhez szükséges többlet forrásokat biztosítsa.

A kapcsolatos előterjesztés alapján az Önkormányzat Képviselő-testülete 352/2019. (V. 30.) számú határozatával úgy döntött,

1. hozzájárul a COLORTEK Textilkészítő Kft. (székhely: 1034 Budapest, Bécsi út 127., cégjegyzékszám: 01-09-060617, adószám: 10215580-2-41, képviselő: Hauer Istvánné ügyvezető), mint Bérbeadó és az Óbudai Vagyonkezelő Nonprofit Zrt. (székhely: 1033 Budapest, Mozaik utca 7., cégjegyzékszám: 01-10-047113, adószám: 23445079241, képviselő: dr. Kirchhof Attila vezérigazgató), mint Bérlő között, a Bérbeadó tulajdonában lévő 1033 Budapest, Mozaik utca 7. szám alatti, 19294/1, 19295/1, 19296/1, 19297/1, 19298/1, 19299/4, 19299/5 hrsz.-ú felépítményes ingatlanok tekintetében a bérleti szerződés módosításához akként, hogy az ingatlanegyüttes bérleti díja 2019. május 1-jétől havi 4.500.000,- Ft + ÁFA legyen.

Az Óbudai Vagyonkezelő Nonprofit Zrt. az aktuális területi használati megoszlás alapján a bérleti díjat részben továbbszámllazza, valamint az Óbudai Vagyonkezelő Nonprofit Zrt. minden hónapban az ingatlancsoportban területrészeket használó cégek aktuálisan foglalkoztatott munkavállalói létszáma szerint leosztva számlazza tovább a közüzemi költségeket.

A bérleti szerződésbe be szükséges foglalni, hogy a felmondási idő legalább 180 napban kerüljön meghatározásra, azzal a kikötéssel, hogy a bérleti szerződés 3 évig ne legyen felmondható rendes felmondással a bérbeadó részéről, valamint hogy a bérleti szerződés időtartama alatt a bérlőt elővásárlási jog illesse meg a bérlemény esetleges eladása esetére.

2. hogy az Önkormányzat 2019. évi költségvetéséből– az egyes önkormányzati tulajdonban álló cégekre 2019. évi, 8 havi bérleti díj növekmény mértékének megfelelő – többlet finanszírozási forrást biztosít a tartalék keret terhére az alábbiak szerint:

Óbudai Parkolási Kft.	1 millió Ft,
Óbudai Vagyonkezelő Nonprofit Zrt.	5 millió Ft,
Óbuda-Békásmegyer Közterület Felügyelet	4,2 millió Ft,
Békásmegyeri Piac Kft.	200 ezer Ft.

A képviselő-testületi határozat alapján a határozatlan időtartamú bérleti szerződés módosítás 2020. január 28-án került aláírásra. A módosított szerződés szerint a bérleti díj 4.500.000,- Ft + ÁFA összegű volt, mely jelenleg is érvényes.

2022. májusában a Bérbeadó azzal kereste meg a Vagyonkezelőt, hogy a bérleti szerződés-módosítás szerint a bérleti díj mértékének megállapításáról a szerződés 7. pontja rendelkezik, eszerint „Felek megállapodnak abban, hogy a jelen szerződés kölcsönös aláírásától számított 24 (huszonnégy) hónapon elteltét követően Felek haladéktalanul leülnek tárgyalni a Bérleti díj felülvizsgálata tárgyában.” Levelük szerint szóban és telefonon többször kérték az egyeztetés megtartását, de egy időközben meghíúsult vételi szándék miatt ez elmaradt, arra való hivatkozással, hogy az új bérleti díjra a Bérlő az új tulajdonossal fog megállapodni. A Bérbeadó által javasolt új bérleti díjmérték 5.500.000,- Ft + 27% ÁFA, tekintettel a gazdasági helyzetre, valamint a környezetben lévő, bérelhető ingatlanok bérleti díjaira.

A Felek közti tárgyalások eredményeként 2023. évben a Bérbeadó az ingatlanegyüttesen energetikai felújítást végzett, ennek eredményeként a homlokzati nyílászárók korszerű műanyag szerkezetekre történő cseréje történt meg. Ennek nyomán a Bérbeadó ismételten kérte a bérleti díj felülvizsgálatát.

Mivel a bérleti díj tervezett emelése kapcsán az ingatlanegyüttest használók ennek teljesítésére forrással nem rendelkeznek, kérjük a tisztelt Képviselő-testületet, hogy az ingatlanegyüttesre vonatkozó bérleti szerződés módosításával kapcsolatos döntéseket hozza meg és az ehhez szükséges többlet forrásokat biztosítsa.

#### **Határozati javaslatok:**

**Budapest Főváros III. Kerület, Óbuda-Békásmegyer Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt,**

- **hozzájárul a COLORTEX Textilkészítő Kft.** (székhely: 1034 Budapest, Bécsi út 127., cégjegyzékszám: 01-09-060617, adószám: 10215580-2-41, képviselő: Hauer Istvánné ügyvezető), mint Bérbeadó és az **Óbudai Vagyonkezelő Nonprofit Zrt.** (székhely: 1033 Budapest, Mozaik utca 7., cégjegyzékszám: 01-10-047113, adószám: 23445079241, képviselő: dr. Kirchhof Attila vezérigazgató), mint Bérlet között, a Bérbeadó tulajdonában lévő 1033 Budapest, Mozaik utca 7. szám alatti, 19294/1, 19295/1, 19296/1, 19297/1, 19298/1, 19299/4, 19299/5 hrsz.-ú felépítményes ingatlanok tekintetében **a bérleti szerződés módosításához** akként, hogy az ingatlanegyüttes **bérleti díja 2023. május 1-jétől havi 5.000.000,- Ft + ÁFA** legyen.

**Amennyiben a Bérbeadó az ingatlanegyüttesen további energetikai korszerűsítést hajt végre (pl. gázkazán csere) úgy a bérleti díj a korszerűsítés műszaki átadás-átvételi eljárásának lezárultát követően havi 5.500.000,- Ft + ÁFA összegre módosul.**

**Felelős:** az Óbudai Vagyonkezelő Nonprofit Zrt. vezérigazgatója

**Határidő:** a döntést követő 30 nap

Budapest, 2023. június 12.

  
Czegléd Gergő  
alpolgármester

#### **Melléklet:**

- a COLORTEX Textilkészítő Kft. levele

21 45 10  


Óbudai Vagyongazdálkodó Nonprofit Zrt.

dr. Kirchof Attila

vezérigazgató úr részére

Tisztelt Vezérigazgató Úr!

2020. január 28-án aláírt bérleti szerződés-módosítás szerint a bérleti díj mértékének megállapítására a szerződés 7. pontja értelmében „Felek megállapodnak abban, hogy a jelen szerződés kölcsönös aláírásától számított 24 (huszonnégyszáz) hónapon elteltét követően Felek haladéktalanul leülnek tárgyalni a Bérleti díj felülvizsgálata tárgyában.”

Szóban és telefonon többször kértem az egyeztetés megtartását, de mint Önök előtt ismert, egy vételi szándék miatt – mely meghiúsult, Vevő fizetése képtelensége miatt – ez ezidáig elmaradt, arra való hivatkozással, hogy az új bérleti díjra az új tulajdonossal fognak megállapodni.

Kérem, hogy a tárgyalást mielőbb tartsuk meg, tekintettel jelen gazdasági helyzetre, valamint a környezetben levő bérelhető ingatlanok bérleti díjára, valamint arra hogy az új bérleti díj, a szerződésünk szerint 2022. január 1. napjától esedékes.

Bérleti díj 2022. január 1. napjától 5.500.000,- azaz Ötmillióötszáz ezer forint + áfa, a fent említett körülmények miatt is.

Mielőbbi érdemi válaszát várva, tisztelettel:

Budapest, május 26.

Hauer Irén

Colortex Kft.