

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

ELŐTERJESZTÉS

A Pénzügyi, Tulajdonosi és Vagyonnyilatkozat-kezelő Bizottság 2026. szeptember 30-i ülésére

Előterjesztés tárgya:

a 16918/2/A/357 hrsz-ú, 1032 Budapest, Bécsi út 225. szám alatti, 59 m² alapterületű (az ingatlan-nyilvántartás szerint üzlet) ingatlan iroda funkcióval, ismételten, pályázaton kívül történő bérbeadása a Dinamo Építészcsoporthoz Kft. részére

Előterjesztő:

dr. Horváth Orsolya vezérigazgató, Óbudai Vagyonkezelő Nonprofit Zrt.

Előterjesztés szakmai elkészítéséért felelős önálló szervezeti egység vezetője:

Freschl Attila csoportvezető, Óbudai Vagyonkezelő Nonprofit Zrt., Értékesítési, Helyiség-és Telekhasznosítási Csoport

Előterjesztést készítette:

Freschl Attila csoportvezető, Óbudai Vagyonkezelő Nonprofit Zrt., Értékesítési, Helyiség-és Telekhasznosítási Csoport

Előterjesztést tárgyalja:

kizárólag a Pénzügyi, Tulajdonosi és Vagyonnyilatkozat-kezelő Bizottság

Az előterjesztést tárgyalja a Képviselő-testület: –

Tisztelt Bizottság!

Az Óbudai Vagyonkezelő Nonprofit Zrt. egyfordulós pályázatot hirdetett az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló, üres helyiségek bérbeadására. A 2016. augusztusi felhívásra ugyanazon hó 31-én 12⁰⁰ óráig 3 pályázati ajánlat érkezett, ennek nyomán Budapest Főváros III. Kerület, Óbuda-Békásmegyer Önkormányzat Pénzügyi, Tulajdonosi és Vagyonnyilatkozat-kezelő Bizottsága 451/2016. (IX.21.) számú határozatával (többek között) úgy döntött, hogy a 16918/2/A/357 hrsz-ú, 1032 Budapest, Bécsi út 225. szám alatti, 59 m² alapterületű, önkormányzati tulajdonú üzlethelyiség vonatkozásában a Dinamo Építészcsoporthoz Kft. (székhely: 1139 Budapest, Petneházy utca 14., VI/57., cégjegyzékszám: 01-09-704573, adószám: 12811106-2-41, képviselő neve: Filipinyi Gábor Tamás ügyvezető) és az Óbudai Vagyonkezelő Zrt., mint megbízott, egyben meghatalmazott által képviselt Budapest Főváros III. Kerület Óbuda-Békásmegyer Önkormányzat 5 éves határozott időtartamra bérleti szerződést köthet. A bérleti díj mértéke havi 80.004,- Ft.

A bérleti jogviszony kapcsán a Bérleti 240.012,- Ft megszerzési díjat fizetett meg Bérbeadó részére, a bérleti szerződés 2017. január 19-től 2021. november 30-ig tartó határozott időtartamra kötött meg.

A jelenleg hatályos bérleti jogviszonyt az Önkormányzat Pénzügyi, Tulajdonosi és Vagyonnyilatkozat-kezelő Bizottságának 290/2021. (X.27.) számú határozata alapozta meg, melyben a Bizottság úgy döntött, hogy hozzájárul a bérleményi ingatlan Bérleti részére – iroda funkcióval – történő, 2021. december 1-jétől 2026. november 30-ig tartó határozott időtartamú, ismételt, pályázaton kívüli bérbeadásához.

A szerződés lejárta közeledtével a Bérelő kezdeményezte annak megújítását. A jelenleg fizetett bérleti díj 151.806,- Ft havonta (fajlagosan 2.573,- Ft/hó).

Az Önkormányzat Pénzügyi, Tulajdonosi és Vagyonyilatközelő Bizottsága (az Önkormányzat Képviselő-testületének az Önkormányzat tulajdonában álló egyes vagyontárgyak bérbeadásáról szóló 9/2015. (II.16.) önkormányzati rendelete 98.§ (1) bekezdésének figyelembe vételével) 532/2025. (XII.15.) számú határozatával döntött az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás célú ingatlanok bérbeadására 2026. február 1. napját követően megkötendő szerződéseknel alkalmazandó bérleti díjak meghatározásának módjáról. A határozat szerint

- a Budapest Főváros III. Kerület Óbuda-Békásmegyer Önkormányzata tulajdonában álló nem lakás célú ingatlanok bérbeadására 2026. február 1. napját követően megkötendő szerződéseknel a jelen előterjesztés 2. számú mellékletét képező szakvélemény részét képező táblázat szerinti – az adott ingatlan kerületi elhelyezkedésétől és funkciójától függő alap-díjminimum és a korrekciós tényezők figyelembevételével számított – bérleti díjakat kell alkalmazni,
- a díjtáblázatban meghatározott funkciók egyikébe sem sorolható ingatlanjelleg esetén egyedi értébecslés alapján kerüljön megállapításra a bérleti díj (...).

A helyiségcsoport vonatkozásában meghatározott minimális bérleti díj számítása a következő:
I. övezet, üzlet alapidíj: 4.800,- Ft/m²/hó x 0,80 (műszaki állapot, panelépület miatti csökkentő tényező) x 0,75 (nem mérhető távfűtés miatti korrekció) = 2.880,- Ft/m²/hó, vagyis a bérleti díj **havi 169.920,- Ft, mely magasabb a jelenleg fizetett díjnel.**

Az Önkormányzat Képviselő-testületének az önkormányzat vagyonáról és a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 17/2014. (VI. 2.) önkormányzati rendelet 16. § (1) bekezdése szerint (...)

- c) az a) és a b) pontban nevesített jogügylet kivételével – elidegenítésre vagy hasznosításra történő kijelölést követően – a bruttó 150 millió Ft-ot el nem érő jogügylet esetén a Bizottság,
- d) – elidegenítésre vagy hasznosításra történő kijelölést követően – a bruttó 150 millió Ft-ot elérő vagy azt meghaladó jogügylet esetén a képviselő-testület gyakorolja a tulajdonosi jogokat.

A fenti rendelet szövegében a „Bizottság” kifejezés alatt az önkormányzati tulajdont érintő ügyekért felelős bizottság értendő. Az előterjesztéssel érintett jogügylet értéke (egy éves bérleti díjösszeg) 150 millió Ft alatt van.

Kérelmezőnek – sem a Vagyongkezelő, sem az Önkormányzat rendelkezésre álló nyilvántartása szerint – lejárt tartozása nem áll fenn. Megjegyzést érdemel, hogy az Önkormányzat tulajdonában álló egyes vagyontárgyak bérbeadásáról szóló 9/2015. (II. 16.) önkormányzati rendelet 96. § (3) bekezdés b) pontja alapján a helyiségbérleti szerződés időtartama 5 év lehet raktártól eltérő célú bérbeadás esetén.

A fentiek alapján kérjük a tisztelt Bizottságot, hogy a hivatkozott rendelet 89. §-a alapján döntsön a helyiség Bérelőjének kijelöléséről, a díjminimum, mint bérleti díj figyelembe vételével.

Határozati javaslat:

A Pénzügyi, Tulajdonosi és Vagyonnyilatkozat-kezelő Bizottság Budapest Főváros III. Kerület Óbuda-Békásmegyer Önkormányzata Képviselő-testületének az Önkormányzat tulajdonában álló egyes vagyontárgyak bérbeadásáról szóló 9/2015. (II.16.) önkormányzati rendelete 88. § (1) bekezdés bc) pontja, valamint 89. §-a alapján **úgy határoz, hogy** az Önkormányzat tulajdonát képező **16918/2/A/357** hrsz-ú, **1032 Budapest, Bécsi út 225.** szám alatti, **59 m²** alapterületű (az ingatlan-nyilvántartás szerint üzlet) ingatlan vonatkozásában – **iroda funkcióval** – a **Dinamo Építészcsoport Kft.** (székhely: 1139 Budapest, Petneházy utca 14., VI/57., cégjegyzékszám: 01-09-704573, adószám: 12811106-2-41, képviselő neve: Filipinyi Gábor Tamás ügyvezető) Bérelővel ismételten, pályázaton kívül, **5 éves határozott időtartamú bérleti szerződés köthető.** A helyiségcsoport bérleti díja havi **169.920,- Ft.**

A bérleti szerződésben rögzíteni szükséges, hogy a bérleti díj jelenleg ÁFA-t nem tartalmaz, azonban, ha a Bérbeadó az ingatlan bérbeadása tekintetében ÁFA kötelessé válik, akkor a Bérbeadó a jogszabály által előírt ÁFA mértékét a most meghatározott bérleti díjra, mint adóalapra felszámítja.

A bérleti díjon felül a Bérelőnek meg kell fizetnie a Bérbeadó által megállapított, mindenkor szeméttartalány összegét.

Budapest Főváros III. Kerület Óbuda-Békásmegyer Önkormányzat Képviselő-testületének az Önkormányzat tulajdonában álló egyes vagyontárgyak bérbeadásáról szóló 9/2015. (II. 16.) önkormányzati rendelete 95. § (4) bekezdése szerint a Bérelőnek a bérleti szerződés megkötésekor a fizetendő bérleti díj (+ szeméttartalány) háromszorosának megfelelő összegű óvadékot, mint szerződést biztosító mellékkötelezettséget kell fizetnie. A bérleti szerződésben ki kell kötni, hogy a Bérbeadó egyoldalú nyilatkozattal – 2027. január 1. napjától – a KSH által hivatalosan közzétett előző évi infláció (azaz a tárgyévben a tárgyévet megelőző év átlagos fogyasztói árindex változásának megfelelő) mértékének megfelelő összeggel évente emeli a bérleti díjat, erre Bérbeadó ezirányú intézkedését követően, visszamenőleges hatállyal kerül sor. A bérleti szerződésben rögzíteni kell, hogy a funkció megvalósításához esetlegesen szükséges szakhatósági és egyéb engedélyek, hozzájárulások, nyilatkozatok beszerzése minden esetben a Bérelő feladata és felelőssége, az Önkormányzat ebbéli felelősségét kizárja.

A bérleti szerződést közjegyzői okiratba kell foglalni, melynek költségei a Bérlőt terhelik.

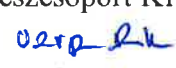
Felelős: az Óbudai Vagyonkezelő Nonprofit Zrt. vezérigazgatója

Határidő: a határozathozatalt követő 30 nap

Budapest, 2026. szeptember 24.


dr. Horváth Orsolya
vezérigazgató 

Mellékletek:

- a Dinamo Építészcsoport Kft. kérelme
- tulajdoni lap 

TU 50 sz. 2026. 09. 28.


DR. URBAN PÉTER 2026. 09. 28.

ÓBUDAI VAGYONKEZELŐ NONPROFIT Zrt.

adószám: 23445079-2-41

cégjegyzékszám: 01-10-047113

KÉRELEM
nem lakás célú helyiségre vonatkozó bérleti jogviszony megújítására
a 9/2015. (II. 16.) Ör. 88. § (1) bc) pontja alapján

Alulírott, mint az alábbi, Budapest Főváros III. kerület Óbuda-Békásmegyer Önkormányzata tulajdonában álló nem lakás célú helyiség Bérelője, ezúton kérelmezem a bérleti jogviszony megújítását.

A nem lakás célú helyiség adatai:		
Cím, Helyrajzi szám:	1.32 BUDAPEST, BÉKAI UT 225. Tart. 2. kaja: 16318/2/4/357	
Lejáró/lejárt bérleti szerződés időtartama:	1.21 N.30 -tól	2026 N.30 -ig
¹ Megszerzési díjat fizetett-e helyiség bérbévételekor?	igen	nem

A kérelmet benyújtó adatai:	
természetes személy esetében	átíráható szervezet / egyéni vállalkozó esetében
Név:	Szervezet / egyéni vállalkozó neve: DINAMO ÉRTÉKESÍTŐ RT KFT
Születési hely, idő:	Székhelye: 1135 BUDAPEST, PETNICHÁZY u. 14. 6/57
Anyja neve:	Cégjegyzék száma/nyilvántartási száma: 01-09-704583
Személyi igazolvány szám:	Adószám 12811106-2-11
Adóazonosító jel:	Statisztikai számjel: 12811106-111-113-01
Lakcím:	A képviselőre jogosult személy neve: FINNIN GÁBOR TAMÁS
Levelezési cím:	Levelezési cím: 1135 BUDAPEST, PETNICHÁZY u. 14. 6/57
Telefonszám:	Telefonszám: +36 30 2898452
E-mail cím:	E-mail cím: dinamo@dinamogazopolt.hu

Csatolandó okiratok

Magánszemély esetén:

- személyes okiratok (személyi igazolvány, lakcímkártya, adókártya) egyszerű másolata,
- az állami adóhatósággal (NAV) illetve az állandó lakcím szerinti Önkormányzattal szemben fennálló adó és adó módjára behajtható tartozások tekintetében kiállított nemleges (ún. „nullás”) igazolások.

szervezeti esetén:

- 30 napnál nem régebbi hitelesített vagy eredeti cégkivonat és aláírási címpéldány,
- álláshatósági nyilatkozat: cégszerűen aláírt okiratba foglalt nyilatkozat a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (2) bekezdése szerint az (1) bekezdés 1. pont b) és c) alpontjában foglalt feltételeknek való megfelelésről,
- az állami adóhatósággal (NAV) illetve a vállalkozás székhelye szerinti Önkormányzattal szemben fennálló adó és adó módjára behajtható tartozások tekintetében kiállított nemleges (ún. „nullás”) igazolások.

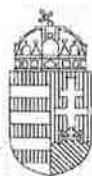
Egyéni vállalkozó esetén:

- vállalkozói igazolvány hitelesített másolata,
- az állami adóhatósággal (NAV) illetve a vállalkozás székhelye szerinti Önkormányzattal szemben fennálló adó és adó módjára behajtható tartozások tekintelében kiállított nemleges (ún. „nullás”) igazolások.

Nyilatkozom arról, hogy személyes adataim kezeléséhez a kérelem elbírálásához szükséges mértékben hozzájárultam.

Budapest, 2026.....

Kérelmező



Budapest Főváros
Kormányhivatala Földhivatali
Főosztály
1149 Budapest, Bosnyák tér 5.

Tulajdonlap-másolat
(teljes)
Ügyazonosító:
INyer/TULLAP/20260917/1990
2026.09.17



Oldal 1/1

Budapest III. ker.
Belterület, 16918/2/A/357 helyrajzi
szám

1032 BUDAPEST III. KER., BÉCSI ÚT 225. FÖLDSZINT "FELÜLVIZSGÁLAT ALATT"
Budapest III. ker., Belterület, 16918/2/A/357

szövetkezeti ház különlap

I. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 999983/1999/1999.02.25				
	AZ EGYÉB ÖNÁLLÓ INGATLAN ADATAI:				
	Rendeltetési mód	Terület (m2)	Szobák sz.	Félszobák sz.	Eszmei hányad
	üzlethelyiség	59	0	0	0/0
2.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 12260/1981/1981.04.02				
	Jogi jelleg: Szövetkezeti ház				
	Az önálló ingatlanhoz tartoznak a köz gyűlési jegyzőkönyvben meghatározott helyiségek.				

II. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 12260/1981/1981.04.02	⊗ Törölő határozat 242538/1/2005/05.07.21
	Tulajdonjog	
	Jogállás: TULAJDONOS	
	Tulajdoni hányad: 1/1	
	Jogcím: eredeti felvétel, 12260/1981/1981.04.02	
	Név: Magyar Állam	
2.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 12260/1981/1981.04.02	⊗ Törölő határozat 242538/1/2005/05.07.21
	Jogállás bejegyzése – kezelő	
	Jogállás: KEZELŐ	
	Tulajdoni hányad: 1/1	
	Jogcím: eredeti felvétel, 12260/1981/1981.04.02	
	Név: III.KER.INGATLANKEZELŐ VÁLLALAT	
	Jogosult címe: 1033 BUDAPEST III.KER., Korvin Ottó tér 7	
3.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 242538/1/2005/05.07.21	
	Tulajdonjog	
	Jogállás: TULAJDONOS	
	Tulajdoni hányad: 1/1	
	Jogcím: 1991. évi XXXIII. tv.	
	Utalás: II/1	
	Név: BUDAPEST III.KER. ÓBUDA - BÉKÁSMEGYER ÖNKORMÁNYZAT	
	Jogosult címe: 1033 BUDAPEST III.KER., Fő tér 3	

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Az E-hiteles tulajdonlap-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