

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

ELŐTERJESZTÉS

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

Előterjesztés tárgya: az E+K Kereskedelmi Bt. 64057/1/A/126 helyrajzi számú, 1039 Budapest, Kabar utca 6. szám alatti, 31 m² alapterületű üzlethelyiségre vonatkozó bérleti jogviszonyának méltányosságából történő ismételt biztosítása

Előterjesztő:

dr. Horváth Orsolya vezérigazgató, Óbudai Vagyongézelő Nonprofit Zrt.

Előterjesztés szakmai elkészítéséért felelős önálló szervezeti egység vezetője:

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

Előterjesztést készítette:

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

Előterjesztést tárgyalja:

kizárólag a Pénzügyi, Tulajdonosi és Vagyonyilatközet-kezelő Bizottság

Az előterjesztést tárgyalja a Képviselő-testület: –

Tisztelt Bizottság!

Önkormányzatunk tulajdonát képezi a 64057/1/A/126 hrsz-ú, 1039 Budapest, Kabar utca 6. szám alatti, 31 m² alapterületű élelmiszerüzlet ingatlan. A helyiséget 2004. február 1. napjától a CSABI Élelmiszerkereskedelmi Bt. bérelte. Az Önkormányzat Tulajdonosi és Közbeszerzési Bizottsága 335/2007. (XI.6.) számú határozatával hozzájárult az ingatlan bérleti jogának átadásához az E+K Kereskedelmi Bt. részére. Az ingatlan használatbavételéért a Bérlet 134.850,- Ft + 20% ÁFA azaz 161.820,- Ft összegű megszerzési díjat fizetett be az Önkormányzat költségvetési számlájára. A szerződés többszöri megújítását követően az utoljára fennálló bérleti jogviszonyt az Önkormányzat Pénzügyi, Tulajdonosi és Vagyonyilatközet-kezelő Bizottságának 254/2023. (V. 24.) számú határozata alapozta meg, melyben a Bizottság úgy döntött, hogy hozzájárul az ingatlan ismételt, pályázaton kívül történő bérbeadásához az E+K Kereskedelmi Bt. (székhely: 1039 Budapest, Juhász Gyula utca 22., cégjegyzékszám: 01-06-116110, adószám: 28213552-2-41, képviselő: Egervári Lászlóné ügyvezető) részére történő, 2023. június 1-jétől 2028. május 31-ig tartó határozott időtartamú, ismételt, pályázaton kívüli bérbeadásához.

A 2022. október 6-án aláírt bérleti szerződést, hivatkozással annak 3.10. pontjára, valamint az Önkormányzat Képviselő-testületének az önkormányzat tulajdonában álló egyes vagyontárgyak bérbeadásáról szóló 9/2015. (II. 16.) önkormányzati rendelete 100 § (5) bekezdésére (mely szerint a Bérbeadó a Bérleti szerződést egyoldalú nyilatkozatával jogosult felmondani, amennyiben a Bérletnek három hónapos bérleti díj vagy közüzemi díjhátraléka van, a bérlet részére felszólító levelet kell küldeni, annak eredménytelensége esetén a bérleti jogviszonyt fel kell mondani) az Önkormányzat nevében és megbízásából eljárva az Óbudai Vagyongézelő Nonprofit Zrt. közjegyzői okiratba foglaltan, 2026. augusztus 31. napjára felmondta.

A felmondás kézhezvételét követően a volt Bérelő kérelmezte, hogy méltányosságból bérleti jogviszonyát állítsa helyre. A volt Bérelő teljes tartozását maradéktalanul, átutalással megfizette a Bérbeadó részére. Megjegyzendő, hogy a Kérelmezőnek – sem a Vagyonkezelő, sem az Önkormányzat rendelkezésre álló nyilvántartása szerint – jelenleg lejárt tartozása nincs.

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.

Az önkormányzat tulajdonában álló egyes vagyontárgyak bérbeadásáról szóló 9/2015. (II.16.) önkormányzati rendelet 88. § (1) bekezdése szerint a helyiségeket az alábbi jogcímenek lehet bérbe adni: (...) b) a Bizottság döntése alapján: (...) bc) a helyiség üzemeltetőjének (használójának) igénye alapján.

A fenti rendeleti hivatkozások szövegében a „Bizottság” kifejezés alatt az önkormányzati tulajdont érintő ügyekért felelős bizottság értendő. A Bérelő által jelenleg fizetett havi bérleti díj összege: 97.724,- Ft, így a tárgyi jogügylet értéke a bruttó 150 millió Ft-ot nem éri el. A fentiek alapján kérjük a Tisztelt Bizottságot, hogy hozzon határozatot a felmondott bérleti jogviszony méltányosságból történő, ismételt biztosításáról.

Határozati javaslat:

A Pénzügyi, Tulajdonosi és Vagyonnyilatkozat-kezelő Bizottság Budapest Főváros III. Kerület Óbuda-Békásmegyer Önkormányzat Képviselő-testületének az önkormányzat vagyonáról és a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 17/2014. (VI. 2.) önkormányzati rendelet 16. § (1) bekezdésének c) pontja valamint az önkormányzat tulajdonában álló egyes vagyontárgyak bérbeadásáról szóló 9/2015. (II.16.) önkormányzati rendelet 88. § (1) bekezdésének bc) pontja **figyelembe vételével úgy határoz, hogy**

méltányosságból hozzájárul a Budapest Főváros III. Kerület Óbuda-Békásmegyer Önkormányzat tulajdonát képező **64057/1/A/126 hrsz.-ú, 1039 Budapest, Kabar utca 6. szám alatti, 31 m² alapterületű üzlethelyiség** ingatlan vonatkozásában az **E+K Kereskedelmi Bt.** (székhely: 1039 Budapest, Juhász Gyula utca 22., cégjegyzékszám: 01-06-116110, adószám: 28213552-2-41, képviselő: Egervári Lászlóné ügyvezető) **bérleti jogviszonyának ismételt biztosításához.**

A bérleti szerződés az Önkormányzat Pénzügyi, Tulajdonosi és Vagyonnyilatkozat-kezelő Bizottságának 254/2023. (V. 24.) számú határozata alapján megkötött, az Óbudai Vagyonkezelő Nonprofit Zrt. által 2026. augusztus 31. napjára felmondott bérleti szerződéssel egyező tartalommal köthető meg, 2026. október 1-jétől 2028. május 31-ig tartó határozott időtartamra, havi 97.724,- Ft bérleti díj megfizetésének kötelezettsége mellett.

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 Bérlőnek meg kell fizetnie a Bérbeadó által megállapított, mindenkori szemétátalány 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 Bérlőnek a bérleti szerződés megkötésekor a fizetendő bérleti díj (+ szemétátalány) 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 Bérlő 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 30.



dr. Horváth Orsolya
vezérigazgató

Mellékletek:

- az E+K Kereskedelmi Bt. kérelme
- tulajdoni lap


Dr. Urbán Péter
2026. 09. 30.

TK30 elh. 2026. 09. 30. Fejér V.

KÉRELEM

Tisztelt Fővárosi Államügy-
bíró!

Az alábbi kérelemmel fordulok Önökhöz, hogy a Kabara. 63. sz. alatti 6305/1/A/126 hrsz. az elhelyezkedéséről, illetve jog-
viszonyairól vizsgálataim során a szükséges vizsgálatok elvégzésére, de már befizetett
tutató, hogy sok pénzért tartozom, de már befizetett
20000 Ft-ot 11.5-én, 100000 Ft-ot befizetett 11.12-én.

Nagyon hálás vagyok, hogy minél előbb kifizessék
az összes tartozásomat.

Sajnos, önkéntes kivételként nem tudom kifizetni a
személyi és számláimról, illetve egy csomó utalást be-
szem fizetett. Solva nem gondoltam volna, hogy ennyi
a befizetésre kell mennem. Mindezt számla-
kivonatokat tudom bizonyítani.

Tisztelt Kérem Scqitsem, állítsa vissza a bérleti
jogviszonyt. Minden kártyát, minden kódot megváltottam
tárház, semmi nem fér hozzá a számláimhoz.
Nagyon ijesztőem, le tudni az összes tartozásomat.
Csak úgy tudok dolgozni, ha mindezt helyrehozom.
Kérem scqitsem!

Tisztelt Kérem Scqitsem,
Egyedül dolgozom
Egyszerűen! László

Budapest, 2026. július 16.



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

Tulajdonilap-másolat
(teljes)
Ügyazonosító:
INyer/TULLAP/20260917/2752
2026.09.17



Oldal 1/1

Budapest III ker.
Belterület, 64057/1/A/126 helyrajzi
szám

1039 BUDAPEST III KER., KABAR UTCA 6. FSZ. 1. AJTÓ
Budapest III ker., Belterület, 64057/1/A/126

társasház különlap

I. RÉSZ

1. Bejegyző határozat, érkezési idő:
999998/1999/

AZ EGYÉB ÖNÁLLÓ INGATLAN ADATAI:

Rendeltetési mód	Terület (m2)	Szobák sz.	Félszobák sz.	Eszmei hányad
üzlethelyiség	31	0	0	31/11032

2. Bejegyző határozat, érkezési idő:
187609/1992/1992.10.30

Jogi jelleg: Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az ala pító okiratban meghatározott helyiségek.

II. RÉSZ

1. Bejegyző határozat, érkezési idő:
187609/1992/1992.10.30

Tulajdonjog

Jogállás: TULAJDONOS

Tulajdoni hányad: 1/1

Jogcím: 1991. évi XXXIII. tv., 187609/1992/1992.10.30

eredeti felvétel, 187609/1992/1992.10.30

Név: BUDAPEST III.KER. ÓBUDA-BÉKÁSMEGYER ÖNKORMÁNYZAT

Jogosult címe: 1033 BUDAPEST III.KER., Fő tér 3

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Az E-hiteles tulajdonilap-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