

*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:

bérlőtársi jogviszony létesítése a 100%-ban önkormányzati tulajdonú, 14729/9 hrsz.-ú, 1034 Budapest, Bécsi út 86. szám alatti épületben lévő, 17 m² alapterületű üzlet ingatlanrész vonatkozásában

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 2025. januári felhívásra ugyanazon hó 31-én 12⁰⁰ óráig 3 pályázati ajánlat érkezett, a 14729/9 hrsz.-ú, 1034 Budapest, Bécsi út 86. szám alatti, 17 m² alapterületű üzlet ingatlanrész tekintetében Pellei Éva magánszemély (művészeti galéria funkcióra) illetve az NM Sport Kft. (üzlet funkcióra) nyújtott be ajánlatot.

A pályázat alapján készült előterjesztés nyomán Budapest Főváros III. Kerület Óbuda-Békásmegyer Önkormányzatának Pénzügyi, Tulajdonosi és Vagyonnyilatkozat-kezelő Bizottsága 66/2025. (II. 26.) számú határozatával úgy döntött, hogy a 100%-ban önkormányzati tulajdonú, 14729/9 hrsz.-ú, 1034 Budapest, Bécsi út 86. szám alatti épületben lévő, 17 m² alapterületű üzlet ingatlanrész tekintetében Pellei Éva magánszemély és az NM Sport Kft. pályázókat zártkörű licitre meghívja, ahol a kiinduló ár a havi bérleti díj tekintetében 85.646,- Ft, a licitlépcső 1.000,- Ft. A licit nyertesével az Óbudai Vagyonkezelő Nonprofit Zrt., mint megbízott, egyben meghatalmazott által képviselt Önkormányzat 5 éves határozott időtartamra bérleti szerződést köthet. A határozat szerinti licitre 2025. március 12-én került sor, az eljárás során a meghívott Pályázók megjelentek, akként nyilatkoztak, hogy a licit feltételeit elfogadják, az ingatlanra megtekintett állapotban tesznek ajánlatot, és vállalják a bérleti szerződés megkötését 30 napon belül. A kikiáltási árat (havi bérleti díj) mind a két Pályázó tartotta.

A 122.646,- Ft összegű havi bérleti díjat csak az NM Sport Kft. pályázó tartotta, ennek megfelelően a helyiségre – a pályázati ajánlatában szereplő funkcióval – a bérleti szerződést az NM Sport Kft. (székhely: 1025 Budapest, Érmelléki utca 15., alagsor 1., cégjegyzékszám: 01-09-177886, adószám: 24698579-2-41, képviseli: Bacsa Árpád ügyvezető) köthette meg, havi 122.646,- Ft bérleti díj (+ szeméttartalány) megfizetésének kötelezettsége mellett.

A határozatnak megfelelő tartalommal megkötött bérleti szerződés jelenleg is hatályban van, lejártának határnapja 2030. április 14. Megjegyzendő, hogy a Bérelő a bérleti jog ellenértékeként 367.938,- Ft megszerzési díjat fizetett meg az Önkormányzat részére.

2026. augusztusában a Bérelő bérlőtársítást kezdeményezett, a jelenlegi funkció megtartása mellett. A jelenleg fizetett havi bérleti díj összege: 128.042,- Ft (fajlagosan: 7.532,- Ft/m²/hó).

Az Önkormányzat Pénzügyi, Tulajdonosi és Vagyonnyilatkozat-kezelő 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 szerződéseknél 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 szerződéseknél 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 értékbecslés alapján kerüljön megállapításra a bérleti díj (...).

A helyiségcsoport vonatkozásában meghatározott minimális bérleti díj számítása a következő: I. övezet, üzlet alapidj: 4.800,- Ft/m²/hó x 1,10 (30 m² alatti alapterület miatti korrekció) = 5.280,- Ft/m²/hó, vagyis a bérleti díj havi 89.760,- Ft, mely alacsonyabb a jelenleg fizetett díjnál.

Az Önkormányzat tulajdonában álló egyes vagyontárgyak bérbeadásáról szóló 9/2015. (II.16.) önkormányzati rendelet 103. § szerint:

- (1) A Bizottság a bérelő kérelmére dönt a helyiségnek bérlőtársak részére történő bérbeadásáról.
- (2) A helyiséget akkor lehet bérlőtársak részére bérbe adni, ha:
 - a) ebben a bérelő és a leendő bérlőtárs írásban megállapodik és
 - b) az új bérelő vállalja a jelen rendelet által előírt megszerzési díj önkormányzat részére történő megfizetését, - amelynek mértéke megegyezik a leendő bérlőtárs által fizetendő bérleti díj három havi összegével.
- (3) A már fennálló bérlőtársi szerződés esetén újabb bérlőtárssal csak akkor lehet szerződést kötni, ha a (2) bekezdésben előírt feltételek teljesülnek.

A hivatkozott rendelet 96. § (3) bekezdésének b) pontja szerint a határozott idejű helyiségbérleti szerződés időtartama 5 év lehet raktártól különböző funkcióra történő bérbeadás esetén.

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 rendeleti hivatkozások 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.

A kérelmezőknek – sem a Vagyonkezelő, sem az Önkormányzat rendelkezésre álló nyilvántartása szerint – lejárt tartozásuk nem áll fenn. Javaslatunk az, hogy a tisztelt Bizottság járuljon hozzá a bérlőtársításhoz a jelenleg fizetett bérleti díj alapulvételével.

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) bekezdés c) pontja alapján, az Önkormányzat tulajdonában álló egyes vagyontárgyak bérbeadásáról szóló 9/2015. (II. 16.) önkormányzati rendelet 103. §-ban foglaltak figyelembe vételével **úgy határoz, hogy**

a 100%-ban önkormányzati tulajdonú, **14729/9** hrsz.-ú, **1034 Budapest, Bécsi út 86.** szám alatti épületben lévő, **17 m²** alapterületű **üzlet** ingatlanrész tekintetében az **NM Sport Kft.** (székhely: 1025 Budapest, Érmelléki utca 15., alagsor 1., cégjegyzékszám: 01-09-177886, adószám: 24698579-2-41, képviseli: Kárpáthegyi Anna ügyvezető) és **Balla Szilvia magánszemély** (lakcím: 1031 Budapest, Sulyok utca 4.), mint Bérlőtársak, valamint az Óbudai Vagyonkezelő Nonprofit Zrt., mint megbízott, egyben meghatalmazott által képviselt Budapest Főváros III. Kerület Óbuda-Békásmegyer Önkormányzat **5 éves határozott időtartamra bérleti szerződést köthet** Budapest Főváros III. kerület Óbuda-Békásmegyer Önkormányzatának az Önkormányzat tulajdonában álló egyes vagyontárgyak bérbeadásáról szóló 9/2015. (II. 16.) önkormányzati rendelet 96. § (3) bekezdés b) pontja alapján, az NM Sport Kft. hatályos bérleti szerződésének egyidejűleg történő megszüntetése mellett.

Bérlőtársak bérleti díjként együttesen havi **128.042,- Ft** összeget kötelesek megfizetni.

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.

Az Önkormányzat tulajdonában álló egyes vagyontárgyak bérbeadásáról szóló 9/2015. (II.16.) önkormányzati rendelet 103. § (2) bekezdés b) pontja szerint a bérleti jog megszerzésének ellenértékeként Balla Szilvia magánszemélynek 192.063,- Ft összegű megszerzési díjat kell megfizetnie az Önkormányzat részére.

A bérleti díjon felül a Bérletársaknak meg kell fizetniük a Bérbeadó által megállapított, mindenkor szeméttartalány összegét. Az Önkormányzat Képviselő-testületének az Önkormányzat tulajdonában álló egyes vagyontárgyak bérbeadásáról szóló 9/2015. (II. 16.) önkormányzati rendelete 95. § (4) bekezdése szerint a Bérletársaknak a bérleti szerződés megkötésekor a fizetendő bérleti díj (+ szeméttartalány) háromszorosának megfelelő összegű óvadékot, mint szerződést biztosító mellékkötelezettséget kell letétbe helyezniük. 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 Bérletársak feladata és felelőssége, az Önkormányzat ebbéli felelősségét kizárja. A bérleti szerződést közjegyzői okiratba kell foglalni, melynek költségei a Bérletársakat terhelik.

Felelős: az Óbudai Vagyonkezelő Nonprofit Zrt. vezérigazgatója

Határidő: a határozathozatalt követő 30 nap

Budapest, 2026. 09.24.



dr. Horváth Orsolya
vezérigazgató

Melléklet:

– az NM Sport Kft. kérelme



Dr. Urbán Péter

2026. 09. 17.

TKSO 2026.09.28.
020224

KÉRELEM

Tárgy: Kérelem bérleti szerződés módosítására, társbérlők bevonására

Tisztelt Freschl Attila,

Alulírott Kárpáthegyi Anna, mint az NM Sport Kft. ügyvezetője, azzal a kérelemmel fordulok Önökhöz, hogy a társaság által bérelt, Budapest Főváros III. Kerület Óbuda-Békásmegyer Önkormányzata tulajdonában álló, 14729/9 helyrajzi számú, természetben a 1034 Budapest, Bécsi út 86. szám alatt található ingatlanban lévő, 17 m² alapterületű üzlethelyiségre vonatkozó bérleti szerződést az alábbiak szerint módosítani szíveskedjenek.

Kérjük, hogy a jelenlegi, kizárólag az NM Sport Kft.-t bérliként feltüntető jogviszony oly módon kerüljön módosításra, hogy az NM Sport Kft. mellett az alábbi természetes személy társbérliként kerüljön be a bérleti szerződésbe:

Balla Szilvia

születési név: Varga Szilvia

születési hely, idő: Dorog, 1975. június 14.

anyja neve: Szölgén Márta Mária

személyazonosító igazolvány száma: 738921TA

lakcím: 1031 Budapest, Sulyok utca 4.

Kérem, hogy a fentiek alapján a bérleti szerződés módosításához szükséges eljárást megindítani, valamint a szükséges dokumentumokról és esetleges további teendőkről tájékoztatni szíveskedjenek.

Kérelmünk kedvező elbírálását előre is köszönöm.

Budapest, 2026. augusztus 13.

Tisztelettel:



Kárpáthegyi Anna
ügyvezető
NM Sport Kft.