

*Az előterjesztés tárgyalása az Mötv. 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:

döntés a 62418/0/A/1 hrsz.-ú, 1039 Budapest, Mátyás király út 14. szám alatti, 178 m² alapterületű üzlethelyiség bérleti jogviszonyáról

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. jogelődje, a CELER Épületfenntartó-és Szolgáltató Kft., mint megbízott, egyben meghatalmazott által képviselt Budapest Főváros III. Kerület Óbuda-Békásmegyer Önkormányzat valamint a FE-BA Kereskedelmi és Szolgáltató Bt. között 2005. október 1-jétől bérleti jogviszony állt fenn az Önkormányzat tulajdonát képező 62418/0/A/1 hrsz.-ú, 1039 Budapest, Mátyás király út 14. szám alatti, 178 m² alapterületű üzlet vonatkozásában. Az Önkormányzat Tulajdonosi, Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottsága 77/2010. (XI.24.) számú határozata alapján az ingatlan Bérlo részére 2011. március 1. napjától 2015. szeptember 30-ig ismételt bérbe adásra került. Az Önkormányzat Képviselő-testülete 30/2014. (I.30.) számú határozatával hozzájárult az ingatlan V és F Kereskedelmi és Szolgáltató Kft. részére – bérleti jog átadása jogcímén – 2014. február 1-jétől 2019. január 31-ig történő, pályázaton kívüli bérbeadásához, a helyiség tekintetében a FE-BA Kereskedelmi és Szolgáltató Bt-vel fennálló bérleti szerződés egyidejű megszüntetése mellett.

A szerződés megújítását célzó kérelem nyomán az Önkormányzat Pénzügyi, Tulajdonosi és Vagyonnyilatkozat-kezelő Bizottsága 759/2018. (XII.13.) számú határozatával úgy döntött, hozzájárul az üzlethelyiség ismételt, pályázaton kívül történő bérbeadásához a V és F Kereskedelmi és Szolgáltató Kft. számára, a bérleti szerződés határozott időtartamra – 2019. február 1. napjától 2024. január 31-ig – volt megkötendő. 2019. januárjában V és F Kereskedelmi és Szolgáltató Kft. ügyvezetője, Kenessey Ferenc és Tímár Krisztián egyéni vállalkozó kezdeményezték a bérleti jog átadását (a funkció megtartásával).

A kérelem nyomán készült előterjesztés alapján az Önkormányzat Pénzügyi, Tulajdonosi és Vagyonyilatközelő Bizottsága 256/2019. (IV.25.) számú határozatával úgy döntött, hozzájárul az üzlethelyiség – V és F Kereskedelmi és Szolgáltató Kft., mint áradó, és Tímár Krisztián egyéni vállalkozó (székhely: 1048 Budapest, Koszterna Gyula utca 13-15., egyéni vállalkozói regisztrációs szám: 52171105, adószám: 68731306-1-41), mint ártvevő közötti – bérleti jogának áradásához. A határozat szerint a bérleti szerződés határozott időtartamra – 2019. február 1. napjától 2024. január 31-ig – volt megköthető. 2021. szeptemberében a Bérlo kérelmezte a bérleti jog áradását az ALPHA-WEEKEND Ingatlanfejlesztő Kft. és a STÍLUS ENTERIÖR Kereskedelmi és Szolgáltató Kft. (mint Bérloársak) számára, a kérelem szerint a bérlemény funkciója változatlan marad.

A kérelem alapján az Önkormányzat Pénzügyi, Tulajdonosi és Vagyonyilatközelő Bizottsága 254/2021. (IX.29.) számú határozatával úgy döntött, hogy hozzájárul az üzlethelyiség bérlemény – Tímár Krisztián egyéni vállalkozó, mint áradó, és az ALPHA-WEEKEND Ingatlanfejlesztő Kft. (székhely: 1037 Budapest, Harang utca 12., cégjegyzékszám: 01-09-338441, adószám: 12573118-1-41, képviselő: Tímár Krisztián ügyvezető), valamint a STÍLUS ENTERIÖR Kereskedelmi és Szolgáltató Kft. (székhely: 1038 Budapest, Doboz utca 2., I/6., cégjegyzékszám: 01-09-862180, adószám: 13570857-2-41, képviselő: Kenessey Ferenc ügyvezető), mint ártvevő (Bérloársak) közötti – bérleti jogának áradásához. A határozat szerint a bérleti szerződés 2021. október 1-jétől 2026. szeptember 30-ig – volt megköthető. A határozat szerinti tartalmú 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 Bérlonek három hónapos bérleti díj vagy közüzemi díjhátraléka van, a bérlo részére felszólító levelet kell küldeni, annak eredménytelensége esetén a bérleti jogviszonyt fel kell mondani) az Önkormányzat nevében és megbízásából eljárva az Óbudai Vagyonkezelő Nonprofit Zrt. közjegyzői okiratba foglaltan, 2024. augusztus 31. napjára felmondta.

A felmondás kézhezvételét követően a Bérloársak teljes tartozásukat – az ALPHA-WEEKEND Ingatlanfejlesztő Kft. esetében bérleti díjtartozás: 1.654.573,- Ft, óvadék hiány jogcímén fennálló tartozás: 820.533,- Ft, behajtási költség: 4.190,- Ft összegeket, illetőleg a STÍLUS ENTERIÖR Kereskedelmi és Szolgáltató Kft. esetében bérleti díjtartozás: 1.794.563,- Ft, óvadék hiány jogcímén fennálló tartozás: 820.533,- Ft, behajtási költség: 4.190,- Ft összegeket – maradéktalanul, átutalással megfizették a Bérbeadó részére, egyben kérelmezték, hogy méltányosságból bérleti jogviszonyukat állítsa helyre.

A méltányossági kérelemről pozitív döntés született, az Önkormányzat Pénzügyi, Tulajdonosi és Vagyonyilatközelő Bizottsága 382/2024. (IX.25.) számú határozata formájában, melyben a Bizottsága a bérleményi ingatlan tekintetében a Bérloársak bérleti jogviszonyának ismételt biztosításáról döntött.

A szerződés 2026. szeptember 30-i lejártá közeledtével a Bérloársak kérelmezték a bérleti jog áradását a STÍLUS ENTERIÖR Kereskedelmi és Szolgáltató Kft. ügyvezetője, Kenessey Ferenc, mint egyéni vállalkozó részére.

A kérelem alapján készült előterjesztés törvényességi egyeztetése során megerősítést nyert, hogy a bérleti jog átadását célzó tulajdonosi döntés meghozatalának a vonatkozó helyi rendelet – az Önkormányzat Képviselő-testületének az Önkormányzat tulajdonában álló egyes vagyontárgyak bérbeadásáról szóló 9/2015. (II.16.) önkormányzati rendelete – alapján nincs jogalapja. A kérelmezőket az Óbudai Vagyonkezelő Nonprofit Zrt. ennek megfelelően tájékoztatta, melynek folyamánként a jelen előterjesztéshez csatolt kérelem szerint javasoljuk a tulajdonosi döntés szíves meghozatalát.

A kérelem szerint a 62418/0/A/1 hrsz.-ú, 1039 Budapest, Mátyás király út 14. szám alatti, 178 m² alapterületű üzlethelyiség bérleti jogának Kenessey Ferenc, mint egyéni vállalkozó részére történő átadásával szemben a bérleti szerződés a jelenlegi bérlőtársakkal, és Kenessey Ferenc egyéni vállalkozóval, mint harmadik bérlőtárssal kerülne megkötésre.

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

- (1) A Bizottság a bérlő kérelmére dönt a helyiségnek bérlőtársak részére történő bérbeadásáról.
- (2) A helyiséget akkor lehet bérlőtársak részére bérbe adni, ha:
 - a) ebben a bérlő és a leendő bérlőtárs írásban megállapodik és
 - b) az új bérlő 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.

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 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 jelenleg fizetett havi bérleti díj összege: 580.210,- Ft, a helyiségcsoport vonatkozásában meghatározott minimális bérleti díj számítása a következő: (III. övezet, üzlet funkció): 2.850,- Ft/m²/hó alapdíj, x 0,75 (100 m² feletti alapterület miatti korrekció (a 100 m² feletti részre)), vagyis a bérleti díj havi 451.725,- Ft, mely alacsonyabb a jelenleg fizetett díjnál.

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. Kérmezőknek – sem a Vagyonkezelő, sem az Önkormányzat rendelkezésre álló nyilvántartása szerint – lejárt tartozásuk 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 döntsön a helyiségcsoport bérleti jogának biztosításáról a Bérletársak részére.

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** az Önkormányzat tulajdonát képező **62418/0/A/1** hrsz.-ú, **1039 Budapest, Mátyás király út 14.** szám alatti, **178 m²** alapterületű **üzlethelyiség** vonatkozásában az **ALPHA-WEEKEND Ingatlanfejlesztő Kft.** (székhely: 1037 Budapest, Harang utca 12., cégjegyzékszám: 01-09-338441, adószám: 12573118-1-41, képviselő: Sándor Csaba ügyvezető), a **STÍLUS ENTERIÓR Kereskedelmi és Szolgáltató Kft.** (székhely: 1037 Budapest, Harang utca 12., cégjegyzékszám: 01-09-862180, adószám: 13570857-1-41, képviselő: Kenessey Ferenc ügyvezető), valamint **Kenessey Ferenc egyéni vállalkozó** (székhely: 1039 Budapest, Szentendrei út 317., egyéni vállalkozói nyilvántartási szám: 60523198, adószám: 91129099-1-41), mint Bérletársak, 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.

Bérletársak bérleti díjként együttesen havi **580.210,- Ft** összeget kötelesek megfizetni. A bérleti díj megfizetésért a Bérletársak egyetemlegesen felelősek.

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 Kenessey Ferenc egyéni vállalkozónak 580.210,- 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. szeptember 30.



dr. Horváth Orsolya
vezérigazgató

Mellékletek:

- az ALPHA-WEEKEND Ingatlanfejlesztő Kft., a STÍLUS ENTERIŐR Kereskedelmi és Szolgáltató Kft. és Kenessey Ferenc egyéni vállalkozó közös kérelme
- tulajdoni lap



Dr. Urbán Péter

2026. 09. 30.

TÜBO ok. 2026.09.30. Fejér V.

Tisztelt Ügyvezető Úr!

Azzal a kérdéssel fordulunk önökhöz, hogy a

III. kerület Óbuda-Békásmegyer Önkormányzata, mint bérbeadó

a STÍLUS ENTERIŐR KFT.

és

ALPHA WEEKEND KFT.

közös bérleti jogviszonyunkban szereplő

62418/A/1 HRSZ.-ú

1039.BUDAPEST

MÁTYÁS KIRÁLY UTCA 14.

szám alatti üzlethelyiség bérleti jogviszonyához szeretnénk hozzájárulásukat kérni, hogy

Kenessey Ferenc E.V.

bérlőtársi jogviszonyba kerüljön!

Köszönettel!

Stílus Enteriőr Kft.

1037.Budapest Harang utca 12.

Ügyvezető: **STILUS - ENTERIOR KFT.**
1037 Budapest, Harang u. 12.
Adószám: 13570857-2-41

Alpha Weekend Kft.

1037.Budapest Harang utca 12.

Ügyvezető: **ALPHA-WEEKEND KFT.**
1037 Bp. Harang u. 12.
HU12573118

Kenessey Ferenc E.V.

Adóazonosító:

91129099-1-41



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

Tulajdonilap-másolat
(teljes)
Ügyazonosító:
INYER/TULLAP/20260917/3098
2026.09.17

Elektronikusan hitelesítve: 2026.09.17, 09:00:09



Oldal 1/1

Budapest III ker.
Belterület, 62418/0/A/1 helyrajzi szám

1039 BUDAPEST III KER., MÁTYÁS KIRÁLY ÚT 14. A. ÉP. 1. AJTÓ
Budapest III ker., Belterület, 62418/0/A/1

társasház különlap

I. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 145622/1/2004/04.03.22				
	AZ EGYÉB ÖNÁLLÓ INGATLAN ADATAI:				
	Rendeltetési mód	Terület (m2)	Szobák sz.	Félszobák sz.	Eszmei hányad
	üzlethelyiség	178	0	0	386/515
2.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 63256/1999/1999.02.22				
	Önálló szöveges bejegyzés				
	Tároló: 123 m2				
3.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 63256/1999/1999.02.22				
	Jogi jelleg: Társasház				
	Az önálló ingatlanhoz tartoznak az ala pító okiratban meghatározott helyiségek.				

II. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 63256/1999/1999.02.22
	Tulajdonjog
	Jogállás: TULAJDONOS
	Tulajdoni hányad: 1/1
	Jogcím: eredeti felvétel, 63256/1999/1999.02.22
	Név: III.KER. ÓBUDA-BÉKÁSMEGYERI ÖNKORMÁNYZAT
	Jogosult címe: 1033 BUDAPEST III.KER., Fő tér 3

III. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 145622/1/2004/04.03.22
	-
	alapító okirat mód. közös tul.hányad

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