ÓBUDAI VAGYONKEZELŐ NONPROFIT ZRT.

1033 Budapest, Mozaik utca 7., postacím: 1300 Budapest 3., Pf.: 39.
telefon: +36 1 430 3460, fax: +36 1 430 3462, e-mail cím: info@ovzrt.hu

*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. novemberi, soron következő ülésére**

**Előterjesztés tárgya:**
nem lakás célú helyiségek bérbeadására beérkezett pályázati ajánlatok elbírálása
**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 pályázatokat hirdetett az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló, üres helyiségek bérbeadására.

– A 2026. szeptemberi felhívásra ugyanazon hó 30-án $12^{\underline{00}}$ óráig 1 pályázati ajánlat érkezett.

A 100%-ban önkormányzati tulajdonú, 19358/1 hrsz.-ú, 1031 Budapest, Szentendrei út 131. szám alatti ingatlanon álló épületben lévő, 94 $m^2$ alapterületű ingatlanrész (üzlet) tekintetében a WPC Kompozit Express Kiskereskedelmi és Szolgáltató Kft. (székhely: 1065 Budapest, Révay utca 6., fszt. 7., cégjegyzékszám: 01-09-470882, adószám: 33135063-2-42, képviselő: Szűcsné Szücs Gledisz Katalin ügyvezető) nyújtott be pályázati ajánlatot. A Pályázó az előírt minimális 225.600,- Ft havi bérleti díjat ajánlotta meg. A Pályázó a pályázati kiírásban szereplő feltételeket nyilatkozatában elfogadta, az ingatlanrészt üzlet (burkolatok, kerítésprofilok forgalmazása, mintabolt, bemutatóterem) funkcióval kívánja hasznosítani. A Pályázó a megpályázott helyiség esetén előírt 270.000,- Ft összegű bánatpénzt átutalta az Óbudai Vagyonkezelő Nonprofit Zrt. számlájára. A bontó Bizottság megállapította, hogy a benyújtott pályázati ajánlat megfelel a pályázati és bérbevételi feltételeknek, a benyújtott ajánlat alkalmas az elbírálásra.

Budapest Főváros III. Kerület Óbuda-Békásmegyer Önkormányzat Képviselő-testületének az Önkormányzat tulajdonában álló egyes vagyontárgyak bérbeadásáról szóló 9/2015. (II.16.) önkormányzati rendelete 93. § (1) bekezdése szerint a Bizottság dönt a nyertes pályázó kiválasztásáról.

**A fentiek alapján kérjük a tisztelt Bizottságot, hogy döntsön a helyiség Bérlőjének kijelöléséről.**

A pályázó ajánlata mellékleteként csatolta az ingatlanban nyertessége esetén általa tervezett beruházás dokumentációját, mely a helyiségcsoportban a homlokzati nyílászárók felújítását illetve cseréjét, az elektromos hálózat és a fűtésrendszer korszerűsítését tartalmazza. Ezen munkálatok tekintetében a leendő Bérlő kérelmezte költségeinek kompenzációját. Ezeken túl a leendő Bérlő kompenzációs igény nélkül vállalta a tervezett funkcióhoz szükségtelen válaszfalak bontását.

Az Önkormányzat Képviselő-testületének az Önkormányzat tulajdonában álló egyes vagyontárgyak bérbeadásáról szóló 9/2015. (II.16.) önkormányzati rendelete az önkormányzati tulajdonú ingatlanokban végzendő bérlői beruházások vonatkozásában az alábbiak szerint rendelkezik (102. §):

A Vagyonkezelő a Bizottság döntése alapján jogosult az értéknövelő beruházásokkal összefüggő bérbeszámítási megállapodások megkötésére az alábbiak szerint:

a) az értéknövelő beruházásokra vonatkozó kérelmet a Vagyonkezelőnél kell előterjeszteni.
b) a kérelemhez csatolni kell a bérleményben tervezett felújítások, átalakítások, beruházások tételes és árazott költségvetését, engedély köteles tevékenység esetén tervdokumentációt.
c) a b) pontban meghatározott dokumentumok felülvizsgálatát a Vagyonkezelő végzi és javaslatot tesz a beszámítandó összeg meghatározására.
d) a bérbeszámítási megállapodás megkötésére az elvégzett és a Vagyonkezelő által kiállított teljesítési igazolást követően köthető meg.
e) a bérbeszámítás a bérleti díj legfeljebb 50%-ág, a fizetendő megszerzési díj 100%-áig lehetséges, a bérleti jogviszony időtartama a beszámítandó összeggel arányosan kerül meghatározásra.
f) amennyiben a bérleti jogviszony az értéknövelő beruházás költségének megtérülését megelőzően megszűnik, úgy Felek elszámolni kötelesek egymással. A fennálló összegből le kell vonni a bérlő által esetlegesen felhalmozott díjtartozások összegét.

Az Óbudai Vagyonkezelő Nonprofit Zrt. a Bérlő által benyújtott műszaki dokumentációt felülvizsgálta, megállapításuk szerint a kezdeményezett beruházás teljes egészben támogatható, a munkálatok kompenzációját a benyújtott költségvetéseknek megfelelően teljes mértékben javasolják 6.870.274,- Ft + ÁFA, azaz bruttó 8.725.248,- Ft értékben.

Az Önkormányzat vagyonáról és a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 17/2014. (VI.2.) önkormányzati rendelet 18. § (2) bekezdése szerint a Bizottság előzetes véleménye alapján a polgármester dönt a) az önkormányzat tulajdonában lévő ingatlanok rendeltetésszerű használatával összefüggő munkálatok – különösen átalakítás, korszerűsítés, felújítás – végzéséhez szükséges tulajdonosi hozzájárulás kiadásáról. Ugyanezen önkormányzati rendelet 16. § (1) bekezdésének c) pontja szerint az üzleti vagyon tekintetében – önkormányzati rendelet eltérő rendelkezése hiányában – 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 gyakorolja a tulajdonosi jogokat.

A fenti rendeleti hivatkozások szövegében a „Bizottság" kifejezés alatt az önkormányzati tulajdont érintő ügyekért felelős bizottság értendő.

A megkötendő szerződésben fizetendő 225.600,- Ft-os bérleti díj és a bruttó 8.725.248,- Ft értékű beruházás alapulvételével a bérleti szerződés időtartamának meghosszabbítása szükséges, hiszen a megtérülési idő 78 hónap.

Mivel a kivitelezés tervezett időtartama 3 hónap, így a szerződés időtartamát 81 hónap (6 év 9 hónap) határozott időtartamban javasoljuk meghatározni az Önkormányzat tulajdonában álló egyes vagyontárgyak bérbeadásáról szóló 9/2015. (II. 16.) önkormányzati rendelet 102. § e) pontja figyelembe vételével (a bérleti jogviszony időtartama a beszámítandó összeggel arányosan kerül meghatározásra).

**Mindezek alapján kérjük a tisztelt Bizottságot, javasolja a Polgármesternek a Bérlő által elvégzendő felújítási munkálatokhoz a tulajdonosi hozzájárulás megadását. Kérjük a tisztelt Bizottságot továbbá, hogy járuljon hozzá – a Bérbeadó és a Bérlő között kötendő külön megállapodás keretében – az ingatlanrészben a WPC Kompozit Express Kiskereskedelmi és Szolgáltató Kft., mint leendő Bérlő által elvégzendő átalakítási munkálatok Bérbeadó által elismert 6.870.274,- Ft + ÁFA, azaz bruttó 8.725.248,- Ft összegű költségének megtérítéséhez a leendő Bérlő részére.**

– A 2026. októberi felhívásra ugyanazon hó 30-án 12 $^{00}$ óráig 1 pályázati ajánlat érkezett.

Az önkormányzati tulajdonú, 18910/98/A/68 hrsz.-ú, 1033 Budapest, Apát utca 4. szám alatti, 55 m$^2$ alapterületű ingatlan (raktár) tekintetében a Valorem Home & Land Ingatlanközvetítő és Szolgáltató Kft. (székhely: 2097 Pilisborosjenő, Szent Donáth utca 14., cégjegyzékszám: 13-09-085512, adószám: 12403118-2-13, képviselő: Molnár Gábor ügyvezető) nyújtott be pályázati ajánlatot. A Pályázó az előírt minimális 99.000,- Ft havi bérleti díjat ajánlotta meg. A Pályázó a pályázati kiírásban szereplő feltételeket nyilatkozatában elfogadta, az ingatlant iroda (biztosítási tevékenység, ingatlanközvetítés) funkcióval kívánja hasznosítani. A Pályázó a megpályázott helyiség esetén előírt 118.000,- Ft összegű bánatpénzt átutalta az Óbudai Vagyonkezelő Nonprofit Zrt. számlájára. A bontó Bizottság megállapította, hogy a benyújtott pályázati ajánlat megfelel a pályázati és bérbevételi feltételeknek, a benyújtott ajánlat alkalmas az elbírálásra.

Budapest Főváros III. Kerület Óbuda-Békásmegyer Önkormányzat Képviselő-testületének az Önkormányzat tulajdonában álló egyes vagyontárgyak bérbeadásáról szóló 9/2015. (II.16.) önkormányzati rendelete 93. § (1) bekezdése szerint a Bizottság dönt a nyertes pályázó kiválasztásáról.

**A fentiek alapján kérjük a tisztelt Bizottságot, hogy döntsön a helyiség Bérlőjének kijelöléséről.**

Megjegyzést érdemel, hogy az Önkormányzat tulajdonában álló egyes vagyontárgyak bérbeadásáról szóló 9/2015. (II.16.) önkormányzati rendelet rendelet 96. § (3) bekezdés b) pontja szerint a határozott idejű helyiségbérleti szerződés időtartama 5 év lehet raktártól különböző funkcióra történő bérbeadás esetén. Ajánlattevőknek – sem a Vagyonkezelő, sem az Önkormányzat rendelkezésre álló nyilvántartása szerint – lejárt tartozásuk nem áll fenn.

**Határozati javaslatok:**

**A Pénzügyi, Tulajdonosi és Vagyonnyilatkozat-kezelő Bizottság** Budapest Főváros III. Kerület, Óbuda-Békásmegyer Önkormányzat Képviselő-testületének az önkormányzat tulajdonában álló egyes vagyontárgyak bérbeadásáról szóló 9/2015. (II.16.) önkormányzati rendelete 93. § (1) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján **úgy határoz, hogy**

**1.,** a 100%-ban önkormányzati tulajdonú, **19358/1** hrsz.-ú, **1031 Budapest, Szentendrei út 131.** szám alatti ingatlanon álló épületben lévő, **94 m$^2$** alapterületű ingatlanrész – **üzlet funkcióval** – vonatkozásában a **WPC Kompozit Express Kiskereskedelmi és Szolgáltató Kft.** (székhely: 1065 Budapest, Révay utca 6., fszt. 7., cégjegyzékszám: 01-09-470882, adószám: 33135063-2-42, képviselő: Szűcsné Szücs Gledisz Katalin ügyvezető) és az Óbudai Vagyonkezelő Nonprofit Zrt., mint megbízott, egyben meghatalmazott által képviselt Budapest Főváros III. Kerület Óbuda-Békásmegyer Önkormányzat (az Önkormányzat tulajdonában álló egyes vagyontárgyak bérbeadásáról szóló 9/2015. (II.16.) önkormányzati rendelet 102. § e) pontja figyelembe vételével) **6 év 9 hónapos határozott időtartamra bérleti szerződést köthet.** A bérleti jogviszonnyal összefüggésben fizetendő bérleti díj mértéke havi **225.600,- 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 Bérlőnek meg kell fizetnie a Bérbeadó által megállapított, mindenkori szemétátalány összegét. A bérleti szerződést közjegyzői okiratba kell foglalni, melynek költségei a Bérlőt terhelik. Az Önkormányzat Képviselő-testületének az önkormányzat tulajdonában álló egyes vagyontárgyak bérbeadásáról szóló 9/2015. (II.16.) önkormányzati rendelete 92. § (6) bekezdése szerint a Bérlőnek (a pályázati felhívásban rögzítetteknek megfelelően) a bérleti szerződés megkötésekor a bérleti díj háromszoros összegének megfelelő megszerzési díjat kell a Vagyonkezelő részére megfizetnie, a Bizottság döntéséről történő írásbeli értesítés kézhezvételét követő 8 napon belül.

A 95. § (4) bekezdés szerint a bérleti szerződés megkötésekor a Bérlőnek a fizetendő helyiségbérleti díj háromszorosának megfelelő összegű óvadékot, mint szerződést biztosító mellékkötelezettséget kell Bérbeadónál letétbe helyeznie. A pályázat benyújtásakor megfizetett bánatpénz az óvadékba beszámításra kerül.

A bérleti szerződésben ki kell kötni, hogy a Bérbeadó egyoldalú nyilatkozattal – 2028. 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.

**2., javasolja a Polgármesternek**, hogy a **WPC Kompozit Express Kiskereskedelmi és Szolgáltató Kft.** (székhely: 1065 Budapest, Révay utca 6., fszt. 7., cégjegyzékszám: 01-09-470882, adószám: 33135063-2-42, képviselő: Szűcsné Szücs Gledisz Katalin ügyvezető) számára adja tulajdonosi hozzájárulását az általa bérbe veendő, 100%-ban önkormányzati tulajdonú, **19358/1** hrsz.-ú, **1031 Budapest, Szentendrei út 131.** szám alatti ingatlanon álló épületben lévő, **94 m²** alapterületű ingatlanrész (**üzlet**) vonatkozásában, a bérleményben a leendő Bérlő által elvégzendő értéknövelő beruházáshoz (a helyiségcsoportban a homlokzati nyílászárók felújítása illetve cseréje, az elektromos hálózat és a fűtésrendszer korszerűsítése, válaszfalak bontása), a jelen határozat mellékletét képező műszaki dokumentációban foglalt tartalommal.

A beruházás feltételrendszerét a Bérbeadó és a Bérlő között kötendő külön megállapodás foglalja magába. A tervezett beruházás kapcsán esetlegesen szükséges szakhatósági és egyéb engedélyek, hozzájárulások beszerzése a Bérlő feladata és felelőssége, az Önkormányzat ebbéli felelősségét kizárja.

A bérleti jogviszony bármilyen okból történő megszűnése esetén a Bérlő köteles a bérelt ingatlanrészt ingóságaitól kiürítve, tisztán, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban Bérbeadó részére – Megbízott útján – jegyzőkönyv felvétele mellett visszaadni, az eredeti állapot visszaállításának kötelezettsége nélkül.

A Bérlő jogosult a helyiségcsoportban a homlokzati nyílászárók felújítása illetve cseréje, az elektromos hálózat és a fűtésrendszer korszerűsítése munkálatai vonatkozásában – legfeljebb 6.870.274,- Ft + ÁFA, azaz bruttó 8.725.248,- Ft összeghatár erejéig – költségeinek bérbeszámítás útján történő megtérítéséhez, a mindenkori havi bérleti díj 50%-ának mértékéig.

A bérbeszámításra Bérbeadó és Bérlő között kötendő külön megállapodás keretében kerülhet sor, mely tartalmazni fogja, hogy a bérbeszámítás fenti összegben történő érvényesítése a teljes elfogadott műszaki tartalom teljes körű, I. osztályú minőségben történt megvalósulása esetén lehetséges, mely körülményt a műszaki átadás-átvételi eljárás során jegyzőkönyvileg is rögzíteni kell. A bérbeszámítási megállapodás kizárólag igazolt teljesítést követően köthető meg.

A Bérbeadó és a Bérlő között kötendő külön megállapodásnak tartalmaznia kell, hogy a beruházás, megvalósulásával a Bérbeadó tulajdonába megy át. A leendő Bérlőnek tudomásul kell vennie, hogy a beruházás feltétele, hogy azzal összefüggésben a jelen határozatban részletezetteken túl sem Budapest Főváros III. Kerület Óbuda-Békásmegyer Önkormányzatával, sem pedig az Óbudai Vagyonkezelő Nonprofit Zrt.-vel szemben nem léphet fel semmilyen jogcímen megtérítési, beszámítási vagy kártérítési, illetőleg tulajdonjogi igénnyel.

3., az önkormányzati tulajdonú, **18910/98/A/68** hrsz.-ú, **1033 Budapest, Apát utca 4.** szám alatti, **55 m²** alapterületű (az ingatlan-nyilvántartás szerint: raktár) **ingatlan** vonatkozásában – **iroda funkcióval** – a **Valorem Home & Land Ingatlanközvetítő és Szolgáltató Kft.** (székhely: 2097 Pilisborosjenő, Szent Donáth utca 14., cégjegyzékszám: 13-09-085512, adószám: 12403118-2-13, képviselő: Molnár Gábor ügyvezető), mint Bérlő és az Óbudai Vagyonkezelő Nonprofit Zrt., mint megbízott, egyben meghatalmazott által képviselt Budapest Főváros III. Kerület, Óbuda-Békásmegyer Önkormányzat (mint Bérbeadó) **5 éves határozott időtartamra bérleti szerződést köthet** a 9/2015. (II.16.) önkormányzati rendelet 96. § (3) bekezdés b) pontja alapján. A bérleti jogviszonnyal összefüggésben fizetendő bérleti díj mértéke havi **99.000,- 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 Bérlőnek meg kell fizetnie a Bérbeadó által megállapított, mindenkori szemétátalány összegét. A bérleti szerződést közjegyzői okiratba kell foglalni, melynek költségei a Bérlőt terhelik.

Budapest Főváros III. Kerület Óbuda-Békásmegyer Önkormányzat Képviselő-testületének az önkormányzat tulajdonában álló egyes vagyontárgyak bérbeadásáról szóló 9/2015. (II.16.) önkormányzati rendelete 93. § (5) bekezdése szerint a Bérlőnek (a pályázati felhívásban rögzítetteknek megfelelően) a bérleti szerződés megkötésekor a bérleti díj háromszoros összegének megfelelő megszerzési díjat kell a Vagyonkezelő részére megfizetnie, a Bizottság döntéséről történő írásbeli értesítés kézhezvételét követő 8 napon belül. A 95. § (4) bekezdés szerint a bérleti szerződés megkötésekor a Bérlőnek a fizetendő helyiségbérleti díj háromszorosának megfelelő összegű óvadékot, mint szerződést biztosító mellékkötelezettséget kell Bérbeadónál letétbe helyeznie.

A bérleti szerződésben ki kell kötni, hogy a Bérbeadó egyoldalú nyilatkozattal – 2028. 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 kerül sor. A bérleti szerződésben rögzíteni kell, hogy a funkció megvalósításához esetlegesen szükséges szakhatósági és egyéb engedélyek, hozzájárulások, nyilatkozatok beszerzése a Bérlő feladata és felelőssége, az Önkormányzat ebbéli felelősségét kizárja.

**Felelős:** az Óbudai Vagyonkezelő Nonprofit Zrt. vezérigazgatója
**Határidő:** a döntést követő 60 nap

Budapest, 2026. november 13.

**dr. Horváth Orsolya**
vezérigazgató

**Mellékletek:**

1. bontási jegyzőkönyvek
2. pályázati felhívások
3. pályázati ajánlatok
4. bérlői beruházás dokumentációja
5. tulajdoni lapok

Dr. Dallos Andrea

TKBOB. 2026. nov. 13.

ÓBUDAI VAGYONKEZELŐ NONPROFIT ZRT.

Értékesítési, Helyiség- és Telekhasznosítási Csoport
1033 Budapest, Mozaik utca 7., postacím: 1300 Budapest 3., Pf.: 39.
telefon: +36 1 430 3460, fax: +36 1 430 3462, e-mail cím: info@ovzrt.hu

# JEGYZŐKÖNYV

amely készült 2026. október 1-jén, 10 $^{00}$ órakor, az Óbudai Vagyonkezelő Nonprofit Zrt. hivatalos helyiségében.

Tárgy: Budapest Főváros III. Kerület Óbuda- Békásmegyer Önkormányzatának tulajdonában álló, nem lakás céljára szolgáló üres helyiségek bérbeadása tárgyában kiírt pályázatra beérkezett ajánlatok bontása.

Jelen vannak: Freschl Attila csoportvezető, a bontó bizottság elnöke,
Lakatos János előadó, a bontó bizottság tagja,
Rudnai-Lőrincz Ildikó előadó, a bontó bizottság tagja.

Az Óbudai Vagyonkezelő Nonprofit Zrt. egyfordulós pályázatot hirdetett az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló, üres helyiségek bérbeadására. A pályázat az Önkormányzat vagyonáról és a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 17/2014. (VI. 2.) önkormányzati rendelet 98. § (1) bekezdésének figyelembe vételével, valamint az Önkormányzat Pénzügyi, Tulajdonosi és Vagyonnyilatkozat-kezelő Bizottságának 2025. decemberi ülésén meghozott, 532/2025. (XII. 15.) számú határozata alapján került kiírásra, utóbbi szerint az Önkormányzat Pénzügyi, Tulajdonosi és Vagyonnyilatkozat-kezelő Bizottsága az önkormányzati tulajdonú, nem lakás célú helyiségek 2026. évi folyamatos pályáztatását támogatja azzal, hogy

- a Budapest Főváros III. Kerület Óbuda-Békásmegyer Önkormányzata tulajdonában álló nem lakás célú ingatlanok bérbeadására 2026. február 1. napját követően megkötendő szerződéseknél az 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 Bizottság felkérte az Óbudai Vagyonkezelő Nonprofit Zrt-t az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló, üres helyiségek bérbeadására vonatkozó egyfordulós, nyílt pályázat havi rendszerességű kiírására és lebonyolítására az Önkormányzat tulajdonában álló egyes vagyontárgyak bérbeadásáról szóló 9/2015. (II. 16.) önkormányzati rendelet 92. § (1) bekezdése szerint, a fenti határozatban hivatkozott bérleti díjminimumok figyelembe vételével. A Bizottság a továbbiakban felkérte a Vagyonkezelőt, hogy a beérkezett pályázati ajánlatok bontását minden hónap utolsó munkanapján bonyolítsa le, a pályázati ajánlatokról a döntés előkészítő javaslatot a Bizottság felé nyújtsa be. Amennyiben nem érkezne ajánlat a megadott határidőre, úgy a Bizottság hozzájárult a helyiségek folyamatos pályáztatásához mindaddig, amíg ajánlat benyújtására nem kerül sor.

A felhívásra 2026. szeptember 30-án 12 $^{00}$ óráig egy pályázati ajánlat érkezett. A pályázati kiírás szerint a Pályázóknak ajánlatukban nyilatkozniuk kellett a megajánlott bérleti díjról, a pályázati feltételek elfogadásáról, ezen kívül meg kellett adniuk a helyiségben folytatni kívánt tevékenység pontos megnevezését, vállalkozói igazolványt, illetve cégkivonatot és aláírási címpéldányt kellett becsatolniuk. A pályázati kiírás szerint a helyiségek bérbevételére bánatpénz, megszerzési díj valamint 3 havi óvadék megfizetésének vállalása ellenében lehetett pályázni (melléklet: a pályázati kiírás másolata).

Ezt követően sor kerül a zárt és sértetlen boríték felnyitására.

**A 100%-ban önkormányzati tulajdonú, 19358/1 hrsz.-ú, 1031 Budapest, Szentendrei út 131. szám alatti ingatlanon álló épületben lévő, 94 m² alapterületű ingatlanrész (üzlet) tekintetében a**

- **WPC Kompozit Express Kiskereskedelmi és Szolgáltató Kft.** (székhely: 1065 Budapest, Révay utca 6., fszt. 7., cégjegyzékszám: 01-09-470882, adószám: 33135063-2-42, képviselő: Szűcsné Szücs Gledisz Katalin ügyvezető) nyújtott be pályázati ajánlatot. A Pályázó az előírt minimális **225.600,- Ft havi bérleti díjat** ajánlotta meg. A Pályázó a pályázati kiírásban szereplő feltételeket nyilatkozatában elfogadta.

  A Pályázó az ingatlanrészt **üzlet (burkolatok, kerítésprofilok forgalmazása, mintabolt, bemutatóterem) funkcióval** kívánja hasznosítani. A Pályázó a megpályázott helyiség esetén előírt 270.000,- Ft összegű bánatpénzt átutalta az Óbudai Vagyonkezelő Nonprofit Zrt. számlájára. A bontó Bizottság megállapítja, hogy a benyújtott pályázati ajánlat megfelel a pályázati és bérbevételi feltételeknek. A benyújtott ajánlat alkalmas az elbírálásra és döntés céljából felterjesztésre kerül Budapest Főváros III. Kerület Óbuda-Békásmegyer Önkormányzat Pénzügyi, Tulajdonosi és Vagyonnyilatkozat-kezelő Bizottsága elé.

– kelt, mint fenn –

# PÁLYÁZATI FELHÍVÁS

Az **ÓBUDAI VAGYONKEZELŐ NONPROFIT Zrt.** (1033 Budapest, Mozaik utca 7.) pályázatot hirdet a Budapest Főváros III. Kerület Óbuda-Békásmegyer Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló, üres helyiségek bérbeadására:

| Cím | Funkció | Helyrajzi szám | Alap-terület ($m^2$) | Gépészeti felszereltség | Műszaki állapot | Minimális bérleti díj (Ft/hó) | Bánatpénz (Ft) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Apát utca 4., földszinti, utcai | üzlet/iroda | 18910/98/A/68 | 55 | víz, villany, távfűtés | leromlott | 99.000,- | 118.000,- |
| Budapest Bécsi út 92., 2. épület, földszinti, utcai | üzlet, iroda (ingatlanrész) | 14729/2/B/171 | 88 | víz, villany | közepes | 321.024,- | 385.000,- |
| Bécsi út 103., földszinti, utcai | étterem | 17533/1/A/8 | 186 | víz, villany, gáz | leromlott | 423.360,- | 507.000,- |
| Föld utca 57., földszinti, utcai | iroda | 17040/0/A/27 | 45 | víz, villany | közepes | 174.960,- | 209.000,- |
| Füst Milán utca 3., földszinti, utcai | üzlet/iroda (ingatlanrész) | 65552/14/A/1 | 134 | víz, villany | leromlott | 271.833,- | 326.000,- |
| Hollós K. Lajos utca 4., földszinti, utcai | üzlet | 62321/7/A/1 | 70 | víz, villany | leromlott | 189.560,- | 227.000,- |
| Lajos utca 124., földszinti, utcai | iroda (ingatlanrész) | 17815/1 | 153 | víz, villany, gáz | közepes | 543.348,- | 651.000,- |
| Makovecz Imre utca 20., alagsori, utcai | iroda | 14746/0/A/2 | 22 | víz, villany | leromlott | 94.090,- | 112.000,- |
| Pacsirtamező utca 34., földszinti, utcai | üzlet | 17636/0/A/55 | 70 | víz, villany, gáz | közepes | 302.400,- | 362.000,- |
| Szentendrei út 131., földszinti, utcai | üzlet | 19358/1 | 94 | víz, villany, gáz | közepes | 225.600,- | 270.000,- |
| Szentendrei út 329., földszinti, utcai | raktár | 62423/0/A/1 | 212 | víz, villany, gáz | leromlott | 223.560,- | 267.000,- |
| Szőlőkert utca 6., galériaszinti (emeleti), udvari | raktár | 18822/12 | 5–539 | villany (távfűtés szüneteltetve) | közepes | 3.780,- – 407.484,- + 1.355,- – 146.069,- közüzemi átalány | 4.000,- – 488.000,- |
| Vörösvári út 88-96., pincei, lépcsőházi | műhely (ingatlanrész) | 17005/62 | 18 | víz, villany (átalánydíjas) | közepes | 57.024,- | 67.000,- |

**A pályázati felhívás különös tartalmi elemei:**

Az Önkormányzat tulajdonában álló egyes vagyontárgyak bérbeadásáról szóló 9/2015. (II. 16.) önkormányzati rendelet 96. § (3) bekezdés a) pontja alapján a helyiségbérleti szerződés időtartama 3 év lehet raktározási, b) pontja alapján 5 év lehet minden, raktározástól eltérő funkcióra történő bérbeadás esetén.

**A Szőlőkert utca 6. szám alatti raktárhelyiségek esetében a Pályázónak tudomásul kell vennie, hogy a bérleti jogviszonyt az Önkormányzat bármikor, indoklás nélkül, 30 napos határidővel, a Bérlő kártérítési igényének kizárásával jogosult felmondani, valamint pályázata benyújtásával tudomásul kell vennie, hogy a Bérbeadó az üzemeltetési költségek függvényében 2027. évtől kezdődően (a 2026. évi tényadatok függvényében) a közüzemi átalányt évente felülvizsgálja és egyoldalúan korrigálja. A galériaszinten lévő egyterű helyiségben a bérelni kívánt területrész leválasztására a Bérlő saját költségén köteles, ezzel összefüggésben a Bérbeadóval szemben semmilyen követelést nem támaszthat.**

Az **ÓBUDAI VAGYONKEZELŐ NONPROFIT Zrt.** (1033 Budapest, Mozaik utca 7.) pályázatot hirdet a Budapest Főváros III. Kerület Óbuda-Békásmegyer Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló, **tároló funkciójú**, üres helyiségek bérbeadására, **magánszemélyek részére**:

| Cím | Funkció | Helyrajzi szám | Alap-terület ($m^2$) | Gépészeti felszereltség | Műszaki állapot | Minimális bérleti díj (Ft/hó) | Bánatpénz (Ft) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Bécsi út 86., pincei, udvari | tároló | 14729/9 | 90 | villany | leromlott | 64.800,- | 77.000,- |
| Bécsi út 171, pincei, lépcsőházi | tároló | 17261/0/A/51 | 107 | villany | leromlott | 77.040,- | 91.000,- |
| Bécsi út 171, pincei, lépcsőházi | tároló | 17261/0/A/52 | 52 | villany | leromlott | 37.440,- | 44.000,- |
| Bogdáni út 16., pincei, lépcsőházi | tároló | 18529/13/A/38 | 155 | víz, villany | közepes | 101.700,- | 121.000,- |
| Bogdáni út 18/A., pincei, lépcsőházi | tároló (ingatlanrész) | 18529/12/A/38 | 121 | víz, villany | közepes | 83.340,- | 99.000,- |
| Bogdáni út 22., pincei, lépcsőházi | tároló | 18529/10/A/37 | 46 | – | leromlott | 33.120,- | 39.000,- |
| Boglár utca 8., földszinti, utcai | tároló | 64057/13/A/301 | 56 | víz, villany, házközponti fűtés | közepes | 79.949,- | 95.000,- |
| Föld utca 51., pincei, lépcsőházi | tároló | 17056/0/A/16 | 61 | villany | leromlott | 43.920,- | 52.000,- |
| Föld utca 57., pincei, lépcsőházi | tároló | 17040/0/A/29 | 40 | villany | leromlott | 28.800,- | 34.000,- |
| Föld utca 71., pincei, lépcsőházi | tároló | 17017/1/A/20 | 64 | – | közepes | 46.080,- | 54.000,- |
| Gyenes utca 13., pincei, lépcsőházi | tároló | 17005/20/A/29 | 122 | – | közepes | 83.880,- | 100.000,- |
| Kiscelli utca 76., pincei, udvari | tároló | 17309/A/3 | 93 | villany | leromlott | 66.960,- | 79.000,- |
| Kórház utca 1., pincei, udvari | tároló | 18267/16/A/19 | 87 | villany | leromlott | 62.640,- | 74.000,- |
| Lajos utca 104., pincei, udvari | tároló | 17799/2/A/27 | 52 | villany | leromlott | 37.440,- | 44.000,- |
| Lajos utca 124., pincei, udvari | tároló | 17815/1 | 153 | víz, villany, gáz | közepes | 100.620,- | 120.000,- |
| Meggyfa utca 23., pincei, lépcsőházi | tároló | 18529/21/A/113 | 77 | villany | közepes | 55.440,- | 66.000,- |
| Meggyfa utca 27., pincei, lépcsőházi | tároló | 18529/14/A/58 | 56 | villany | közepes | 40.320,- | 47.000,- |
| Meggyfa utca 29., pincei, lépcsőházi | tároló | 18529/14/A/60 | 62 | víz, villany | közepes | 49.600,- | 59.000,- |
| Pacsirtamező utca 13., földszinti, udvari | tároló | 17799/1 | 6 | – | leromlott | 14.364,- | 16.000,- |
| Pacsirtamező utca 20., pincei, lépcsőházi | tároló | 17618/0/A/51 | 178 | villany | leromlott | 114.120,- | 136.000,- |
| Pacsirtamező utca 26., A. lh., pincei, lépcsőházi | tároló | 17632/0/B/3 | 138 | villany | közepes | 92.520,- | 110.000,- |
| Pacsirtamező utca 28., pincei, lépcsőházi | tároló | 17633/0/A/1 | 58 | villany | leromlott | 41.760,- | 49.000,- |
| Pacsirtamező utca 28., pincei, lépcsőházi | tároló | 17633/0/A/2 | 94 | villany | leromlott | 67.680,- | 80.000,- |
| Pacsirtamező utca 29., pincei, lépcsőházi | tároló | 17783/0/A/56 | 87 | villany | leromlott | 62.640,- | 74.000,- |
| Pacsirtamező utca 32., pincei, lépcsőházi | tároló | 17635/0/A/3 | 78 | villany | közepes | 56.160,- | 66.000,- |
| Pacsirtamező utca 35., pincei, lépcsőházi | tároló | 17779/0/A/40 | 28 | – | leromlott | 20.160,- | 23.000,- |
| San Marco utca 34., pincei, udvari | tároló | 17380/0 | 29 | villany | leromlott | 20.880,- | 24.000,- |

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| San Marco utca 34., földszinti, udvari | tároló | 17380/0 | 29 | víz, villany, gáz | közepes | 68.732,- | 81.000,- |
| San Marco utca 34., pincei, udvari | tároló | 17380/0 | 30 | villany | leromlott | 21.600,- | 25.000,- |
| Szőlő utca 46., pincei, lépcsőházi | tároló | 17364/0/A/31 | 40 | villany | leromlott | 28.800,- | 34.000,- |
| Tímár utca 15., pincei, utcai | tároló | 17629/0/A/1 | 85 | villany | leromlott | 61.200,- | 72.000,- |
| Viador utca 7., pincei, lépcsőházi | tároló | 17613/0/A/48 | 62 | villany | leromlott | 44.640,- | 53.000,- |

**A pályázati felhívás tároló funkciójú helyiségekre vonatkozó különös tartalmi elemei:**

**A tároló funkciójú helyiségek bérbevételére kizárólag magánszemélyek pályázhatnak. A tároló helyiségek kereskedelmi célú raktározásra nem vehetők igénybe, vonatkozásukban telephely engedély nem adható ki.**

Az Önkormányzat tulajdonában álló egyes vagyontárgyak bérbeadásáról szóló 9/2015. (II. 16.) önkormányzati rendelet 96. § (3) bekezdés a) pontja alapján a helyiségbérleti szerződés időtartama 3 év lehet minden, raktározási (tárolási) funkcióra történő bérbeadás esetén.

**A pályázati felhívás általános tartalmi elemei:**

**A helyiségekre kötendő bérleti szerződésekben rögzíteni kell, hogy a bérleti díj jelenleg ÁFA-t nem tartalmaz, azonban, ha a Bérbeadó az ingatlanok bérbeadása tekintetében ÁFA kötelessé válik, akkor a Bérbeadó a jogszabály által előírt ÁFA mértékét a most meghatározott bérleti díjra, mint adóalapra felszámítja.**

**A helyiségekre kötendő bérleti szerződésekben rögzíteni kell, hogy a bérleti díjon felül a Bérlőnek meg kell fizetnie a Bérbeadó által az ingatlannal kapcsolatosan kiközölt mindenkori szemétátalány összegét.**

**A bérleti díjfizetési kötelezettség a helyiség Bérlő részére történő birtokba adásától áll fenn.**

**A pályázat benyújtásának módjai:**

- **személyesen: zárt borítékban,** az **ÓBUDAI VAGYONKEZELŐ NONPROFIT Zrt.** Ügyfélszolgálatán (1033 Budapest, Mozaik utca 7., telefon: 430-3460, nyitva tartás: hétfő: 08.00-tól 12.30-ig és 13.00-tól 17.30-ig, kedd-csütörtök: 08.00-tól 12.30-ig és 13.00-tól 16.00-ig), a bánatpénz megfizetésének igazolása mellett.
- **postai úton: zárt borítékban, ajánlott, tértivevényes küldeményként,** az **ÓBUDAI VAGYONKEZELŐ NONPROFIT Zrt.** Értékesítési, Helyiség- és Telekhasznosítási Csoportjának címezve (1033 Budapest, Mozaik utca 7.). A pályázati anyagot tartalmazó borítékon a feladó és a címzett megjelölésén túl egyéb szöveg nem lehet. A pályázat postai úton történő benyújtása esetén a berbeadas@ovzrt.hu címre e-mailt kell küldeni a Pályázó adataival, a postára adás időpontjának megjelölésével valamint a bánatpénz megfizetését igazoló dokumentum másolatának csatolásával.

Pályázni **formanyomtatványon** lehet, mely letölthető a www.obuda.hu és a www.ovzrt.hu honlapról.

A Pályázónak pályázatában nyilatkoznia kell a megajánlott bérleti díjról, a pályázati feltételek elfogadásáról, valamint arról, hogy az ingatlant megtekintette, annak állapotát és az arra vonatkozó műszaki tájékoztatást megismerte, ajánlatát ezek figyelembe vételével teszi meg. Ezen kívül a Pályázónak meg kell adnia a helyiségben folytatni kívánt tevékenység pontos megnevezését valamint csatolnia kell a pályázati formanyomtatványon megjelölt okiratokat és igazolnia kell a pályázati részvétel feltételeként előírt bánatpénz megfizetését.

A Pályázó ajánlatát a pályázat benyújtására nyitva álló határidőt követő 60 napig köteles tartani.

**A pályázatok benyújtására folyamatosan, legkésőbb 2026. szeptember 30-án, 12.00 óráig van lehetőség. A pályázatok bontására az ÓBUDAI VAGYONKEZELŐ NONPROFIT Zrt. hivatalos helyiségében kerül sor, a bontási eljárás nem nyilvános. A pályázatok kiértékelésről a Pénzügyi, Tulajdonosi és Vagyonnyilatkozat- kezelő Bizottság (a továbbiakban: Bizottság) a borítékbontást követő soros ülésén dönt.**

A pályázat benyújtásakor kérjük figyelembe venni, hogy nem lehet bérbe adni a helyiséget annak a vállalkozásnak/személynek, amelynek/akinek:

- az állami vagy a székhely (lakóhely) szerinti önkormányzati adóhatósággal szemben adó- vagy adók módjára behajtandó köztartozása van, kivéve, ha az adóhatóság számára fizetési kedvezményt (adómérséklés, elengedés, vagy fizetési könnyítés) engedélyezett;
- az érintett vagy bármely helyiség tekintetében bérleti díj, illetve közüzemi díjhátraléka van;
- a helyiség bérleti jogviszonya – a kérelem vagy a pályázat benyújtását megelőző öt évben – a bérbeadó felmondása következtében szűnt meg;
- a helyiségben gyakorolni kívánt tevékenység folytatására való jogosultságát nem tudja hitelt érdemlően igazolni.

A helyiség vonatkozásában a Pályázónak vállalnia kell:

- az önkormányzati rendeletben a bérleti jog megszerzésének ellenértékeként előírt **megszerzési díj megfizetését** (a megszerzési díj a Pályázó által megajánlott bérleti díj három havi összege),
- 3 havi bérleti díjnak (+ szemétátalánynak + esetleges közműátalánynak) megfelelő **összegű óvadék megfizetését** Bérbeadó részére (a nyertes Pályázó által befizetett bánatpénz összege az óvadékba beszámításra kerül),
- szükség szerint a helyiségbe önálló elektromos- és mellékvízmérők kiépítését (illetőleg a meglévő vízmérők szükség szerinti hitelesítését, cseréjét).

A pályázat értékelésénél a megajánlott bérleti díj alapján történik a döntés. A pályázaton azon Ajánlattevők vehetnek részt, akik a bérleti jog biztosítására a **bánatpénzt befizetik**. A bánatpénzt az **ÓBUDAI VAGYONKEZELŐ NONPROFIT Zrt.** Raiffeisen Bank Zrt-nél vezetett 12001008-00140909-00100008 számú bankszámlájára kell átutalni. A pályázat érvényességének feltétele, hogy a pályázat benyújtásának határidejéig a bánatpénz az **ÓBUDAI VAGYONKEZELŐ NONPROFIT Zrt.** számláján jóváírásra kerüljön. A bánatpénzt helyiségenként kell letenni. Az eredményhirdetést követő nyolc napon belül a nem nyertes Pályázók részére a bánatpénz visszafizetésre kerül.

**Érvénytelen a pályázat, amennyiben nem tesz eleget a pályázati kiírásban előírt valamennyi feltételnek. Érvénytelen a pályázat, ha a Pályázó ajánlatával kapcsolatosan kikötést tesz vagy feltételhez köti azt.**

A pályázatok értékelését követően az **ÓBUDAI VAGYONKEZELŐ NONPROFIT Zrt.** a Pályázókat írásban értesíti. **A pályázat Kiírója fenntartja a jogát, hogy az érvényes ajánlatot tevőkkel a tenderbontást követően tovább tárgyaljon, zárt versenytárgyalást tartson, illetve, hogy a pályázatot annak bármely időszakában, indokolás nélkül, részben vagy egészében eredménytelennek nyilvánítsa.**

A nyertes Pályázónak a megszerzési díj teljes összegét a Bizottság döntéséről történő írásbeli értesítés kézhezvételét követő 8 napon belül az **ÓBUDAI VAGYONKEZELŐ NONPROFIT Zrt.** részére meg kell fizetnie.

A nyertes Pályázónak tudomásul kell vennie, hogy amennyiben a döntésről szóló értesítés kézhez vételét követő 30 napon belül a bérleti szerződést nem köti meg, erre vonatkozó igényét a pályázat Kiírója okafogyottnak tekinti és a Pályázó a befizetett pályázati biztosítékot elveszíti.

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

A Bérbeadó a bérleti díjat minden tárgyév elején az előző évi infláció KSH által közzétett mértékével emeli.

A helyiségek megtekintéséhez időpont egyeztethető az **ÓBUDAI VAGYONKEZELŐ NONPROFIT Zrt.** Értékesítési, Helyiség- és Telekhasznosítási Csoportjánál (1033 Budapest, Mozaik utca 7., telefon: 430-3464), illetőleg az elérhetőségi adatok megadásával a berbeadas@ovzrt.hu e-mail címre küldött elektronikus levélben. **Az ingatlanok megtekintésére 2026. szeptember 7. és 2026. szeptember 28. között, előre egyeztetett időpontban van lehetőség.** A pályázattal kapcsolatban további felvilágosítást lehet kérni a fenti telefonszámon.

Budapest Főváros III. Kerület Óbuda-Békásmegyer Önkormányzat Képviselő-testületének 9/2015. (II. 16.) számú önkormányzati rendelete (az Önkormányzat tulajdonában álló egyes vagyontárgyak bérbeadásáról) az önkormányzati tulajdonú ingatlanokban végzendő **bérlői beruházások** vonatkozásában az alábbiak szerint rendelkezik:

102. § Az **ÓBUDAI VAGYONKEZELŐ NONPROFIT Zrt.** a Bizottság döntése alapján jogosult az értéknövelő beruházásokkal összefüggő bérbeszámítási megállapodások megkötésére az alábbiak szerint:

*a)* az értéknövelő beruházásokra vonatkozó kérelmet a Vagyonkezelőnél kell előterjeszteni.
*b)* a kérelemhez csatolni kell a bérleményben tervezett felújítások, átalakítások, beruházások tételes és árazott költségvetését, engedély köteles tevékenység esetén tervdokumentációt.
*c)* a b) pontban meghatározott dokumentumok felülvizsgálatát a Vagyonkezelő végzi és javaslatot tesz a beszámítandó összeg meghatározására.
*d)* a bérbeszámítási megállapodás a Vagyonkezelő által kiállított teljesítési igazolást követően köthető meg.
*e)* a bérbeszámítás a bérleti díj legfeljebb 50%-ág, a fizetendő megszerzési díj 100%-áig lehetséges, a bérleti jogviszony időtartama a beszámítandó összeggel arányosan kerül meghatározásra.
*f)* amennyiben a bérleti jogviszony az értéknövelő beruházás költségének megtérülését megelőzően megszűnik, úgy Felek elszámolni kötelesek egymással. A fennálló összegből le kell vonni a Bérlő által esetlegesen felhalmozott díjtartozások összegét.

A Bizottság 219/2018. (IV. 18.) számú határozatával úgy döntött, hogy az Önkormányzat tulajdonában lévő nem lakás célú helyiségekben végzendő bérlői beruházások rendeleti szintű szabályozásának további alkalmazását támogatja azzal, hogy a bérleti díj kerüljön felülvizsgálatra a tekintetben, hogy az a műszaki állapot miatt tartalmaz-e értékcsökkentő tényezőt. Amennyiben igen, úgy a bérleti díjat korrigálni kell, tekintettel arra, hogy a bérlemény műszaki állapota az értéknövelő beruházás eredményeként változik. A bérleti díj korrekciójára a beruházás műszaki átadás-átvétele időpontjától kerül sor.

**A bérleti szerződés (fentiekben tárgyaltakon túli) lényeges tartalmi elemei a következők.**

- A Bérleti Díjat havonta előre, minden tárgyhónap 10. napjáig köteles a Bérlő megfizetni a Bérbeadó által kiállított és megküldött számlának megfelelően a Bérbeadó képviseletében eljáró Óbudai Vagyonkezelő Nonprofit Zrt. részére az Óbudai Vagyonkezelő Nonprofit Zrt. Raiffeisen Bank Zrt-nél vezetett 12001008-00140909-00200005 számú bankszámlaszámára banki átutalással vagy csekken történő befizetéssel.
- Amennyiben a Bérlő bármely fizetési kötelezettségével késedelembe esik, a Ptk. 6:155. § (1) bekezdése alapján köteles a késedelemmel érintett naptári félév első napján érvényes jegybanki alapkamat 8%-kal növelt értékének megfelelő éves késedelmi kamatot a késedelem időtartamára vonatkozóan megfizetni a késedelmesen megfizetett összeg teljesítésével egyidejűleg.
- A Bérlő a szerződés aláírását követő 30 (harminc) napon belül köteles:

  - a Bérleményhez tartozó külön közüzemi mérőberendezéseket a nevére átíratni és a közüzemi szolgáltatóval szerződést kötni, vagy
  - fogyasztásmérő hiányában a közüzemi mérőberendezéseket a saját költségén felszereltetni és a közüzemi szolgáltatóval szerződést kötni, vagy
  - a lejárt hitelességű vízórát saját költségen lecseréltetni, az új mellékvízmérőket plombáltatni, és a közüzemi szolgáltatóval szerződést kötni.

- A Bérlő köteles az általa igénybevett közüzemi szolgáltatások díját a közüzemi szolgáltatóval kötött szerződés alapján közvetlenül a szolgáltatónak megfizetni. Az egyedileg mérhető közüzemi szolgáltatások esetében fogyasztásmérő hiányában a Bérlő azok felszereléséig a Bérbeadó által megállapított és kiközölt átalánydíjat köteles megfizetni. A Bérlő köteles a Bérbeadó külön felszólítására, de legalább félévente a közüzemi szolgáltatóktól nullás igazolást kérni és azt a Bérbeadó részére megküldeni.
- Amennyiben a Bérlőnek három hónapos Bérleti Díj (+ szemétátalány), vagy – akár a Bérbeadó, akár a szolgáltató felé fizetendő – közüzemi díjhátraléka van, a Bérbeadó a Bérlő részére felszólító levelet küld, és annak eredménytelensége esetén a Rendelet 100. § (5) bekezdésének megfelelően jogosult a jelen szerződést azonnali hatállyal felmondani.
- A Bérlő köteles a Bérleményt a szerződésben rögzített rendeltetésnek megfelelően használni. A Bérbeadó jogosult a jelen szerződést azonnali hatállyal felmondani, amennyiben a Bérlő a Bérleményt nem rendeltetésének megfelelően használja, a Bérlemény állagát, fizikai állapotát súlyosan károsító cselekményt végez. **A tervezett funkció megvalósításához szükséges szakhatósági és egyéb engedélyek, hozzájárulások, nyilatkozatok beszerzése a Bérlő feladata és felelőssége, az Önkormányzat ebbéli felelősségét kizárja.**
- A Bérlemény használatára kizárólagosan a Bérlő jogosult, azt az Önkormányzat tulajdonában álló egyes vagyontárgyak bérbeadásáról szóló 9/2015. (II. 16.) önkormányzati rendelet 104. § (1) bekezdésének megfelelően nem lehet albérletbe adni.

- A Bérlő a Bérleményben bármilyen jellegű átalakítást, felújítást csak a Bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulásával és a munkálatok ellenértékének megtérítésére vonatkozó előzetes megállapodás birtokában végezhet. A Bérlő a szerződés aláírásával tudomásul veszi, hogy a Bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulása nélkül végzett munkálatokért térítés nem illeti meg. Amennyiben a szerződés megszűnésére a Bérbeadó rendkívüli felmondása alapján kerül sor, úgy Bérlő elveszti az általa elvégzett munkálatokkal kapcsolatos megtérítési jogát Bérbeadóval szemben.
- A Bérlő köteles gondoskodni a Bérlemény állagának, épületgépészeti felszereltségének és műszaki állapotának megóvásáról, különösen olyan központi berendezéseinek – a Bérleményen belül megtalálható víz-, gáz-, csatorna-, fűtésrendszer vezetékei, szerelvényei, kazán, fűtőtestek a kapcsolódó szerelvényekkel együtt, valamint az elektromos vezeték és érintésvédelmi rendszer – karbantartásáról, javításáról, felújításáról, illetve cseréjéről, amelyeket kizárólagosan a Bérlő használ, illetőleg tart üzemben, továbbá

  - a Bérlemény burkolatainak, nyílászáróinak felújításáról, pótlásáról, illetve cseréjéről,
  - a Bérlő tevékenységével kapcsolatosan keletkező nem háztartási szemét elszállításáról,
  - a Bérleménnyel kapcsolatos munkavédelmi, tűzvédelmi és vagyonvédelmi feladatok ellátásáról.

- A bérleti szerződés – a határozott időtartam lejárta előtt – a Felek közös megegyezésével szüntethető meg. A Bérlő jogosult továbbá a szerződést 60 (hatvan) napos felmondási idővel, a Bérbeadóhoz intézett egyoldalú írásbeli nyilatkozatával, indoklás nélkül felmondani. A határozott időtartamra tekintettel ez esetben a Bérlő köteles a mindenkori Bérleti Díj tizenkettőszeresének megfelelő összeget kárátalány jogcímén a Bérbeadó részére legkésőbb a szerződés megszűnésével egyidejűleg megfizetni.
- A szerződés meghosszabbítására a Bérlő írásban, a szerződés lejárta előtt legalább 60 (hatvan) nappal a Bérbeadó részére benyújtott kérelme alapján van lehetőség, az Önkormányzat pozitív döntése esetén. Amennyiben Bérlő a szerződés ismételt megkötésére irányuló kérelmét megadott határidőben nem nyújtja be, úgy a Bérbeadó rögzíti, hogy a Bérlemény továbbhasználatára nincs lehetőség.
- A Bérlő köteles a Bérleményt a Bérbeadó részére – a bérleti szerződés megszűnése napján, jegyzőkönyv felvétele mellett – rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban, ingóságoktól kiürítve, kitakarított állapotban visszaadni. A Bérlő a visszaadást megelőzően köteles a Bérlemény tisztasági festését elvégezni.

A pályázati felhívás jelen szövege megjelenik az Óbuda Újságban, felkerül továbbá a www.obuda.hu és a www.ovzrt.hu honlapokra.

ÓBUDAI VAGYONKEZELŐ NONPROFIT ZRT.

# PÁLYÁZATI AJÁNLAT
## nem lakás célú helyiség bérbevételére

| A pályázati ajánlatot benyújtó adatai: | |
|---|---|
| **természetes személy esetében** | **átlátható szervezet esetében** |
| Név: | Szervezet neve:<br>WPC Express Kft. (bejegyzés alatt) |
| Születési hely, idő: | Székhelye:<br>1065 Budapest, Révay utca 6. fszt. 7. ajtó |
| Anyja neve: | Cégjegyzék száma/nyilvántartási száma:<br>01-09-470882 |
| Személyi igazolvány szám: | Adószám<br>33135063-2-42 |
| Adóazonosító jel: | Statisztikai számjel:<br>33135063-4753-113-01 |
| Lakcím: | A képviseletre jogosult személy neve:<br>Szűcsné Szücs Gledisz Katalin, ügyvezető |
| Levelezési cím: | Levelezési cím:<br>1065 Budapest, Révay utca 6. fszt. 7. ajtó |
| Telefonszám: | Telefonszám:<br>+36 70 378 0909 |
| E-mail cím: | E-mail cím:<br>a.peter@wpcpont.hu |

**Csatolandó okiratok**

– Nyilatkozat a pályázaton meghirdetett ingatlan megtekintéséről, állapotának megismeréséről.

Egyéni vállalkozó esetén:

– vállalkozói igazolvány hitelesített másolata.

Átlátható szervezet esetén:

– 30 napnál nem régebbi hitelesített vagy eredeti cégkivonat és aláírási címpéldány,
– cégszerűen aláírt okiratba foglalt nyilatkozat a Nvtv. 3. § (2) bekezdése szerint az (1) bekezdés 1. pont b) és c) alpontjában foglalt feltételeknek való megfelelésről.

**A megpályázott nem lakás célú helyiség címe:**
Budapest III. kerület, Szentendrei út 131. (hrsz. 19358/1)

**A megajánlott bérleti díj:** 225 600 **-Ft, azaz** kétszázhuszonötezer-hatszáz **forint**

(Ha a pályázati felhívásban szereplő minimális bérleti díj Áfa összeget tartalmaz, akkor az ajánlott bérleti díj bruttó összege!)

**A helyiségben folytatni kívánt tevékenység ismertetése:**

Kiskereskedelmi üzletként elsősorban kül- és beltéri burkolatok, valamint kerítésprofilok forgalmazása, ezek mintaboltjaként / bemutatótermeként a termékek széles körű megismertetése.

**Sikertelen pályázat esetén a pályázati biztosíték (bánatpénz) visszautalása: postai úton lakcímre / folyószámlára[1] történik. Folyószámlára történő utalás esetén a pénzintézet megnevezése, számlaszám:**
Szűcsné Szücs Gledisz Katalin, 1221 Budapest, Kossuth Lajos utca 43., 5. emelet 30. ajtó

**A Pályázó nyilatkozik arról, hogy a pályázati felhívásban foglalt feltételeket elfogadja, a pályázat benyújtására nyitva álló határidőt követő 60 napos ajánlattételi kötöttséget vállalja. A Pályázó nyilatkozik arról, hogy az ingatlant megtekintette, az állapotát és arra vonatkozó műszaki tájékoztatást megismerte, ajánlatát ezek figyelembe vételével teszi meg. A Pályázó nyilatkozik, hogy tudomásul veszi, hogy a bérleti díjon felül meg kell fizetnie a Bérbeadó által az ingatlannal kapcsolatosan kiközölt mindenkori szemétátalány összegét. A Pályázó nyilatkozik arról, hogy tudomásul veszi, miszerint a bérleti szerződést közjegyzői okiratba kell foglalni, melynek költségei őt terhelik. A Pályázó nyilatkozik arról, hogy a személyes adatai kezeléséhez a pályázat elbírálásához szükséges mértékben hozzájárul.**

WPC Express Kft. (bejegyzés alatt)
Cg. 01-09-470882 | adószám: 33135063-2-42

Budapest, 2026. szeptember 29.

Szűcsné Szücs Gledisz Katalin

Pályázó aláírása
Szűcsné Szücs Gledisz Katalin, ügyvezető

[1] megfelelő rész aláhúzandó

**Zimbra** **freschl@ovzrt.hu**

## Bp.III.Szentendrei út.131. fszt-i üzlethelyiség helyreállítása, hrsz: 19358/1

**Feladó :** Gombás Erzsébet <gombas@ovzrt.hu> H, 2026. okt.. 19., 16:10

**Tárgy :** Bp.III.Szentendrei út.131. fszt-i üzlethelyiség helyreállítása, hrsz: 19358/1

**Címzett :** Freschl Attila <freschl.attila@ovzrt.hu>

**Másolatot kap :** keresztes zoltan <keresztes.zoltan@ovzrt.hu>

Kedves Attila!

Kérésedre átnéztük a tárgyban jelzett önkormányzati épület földszintjén lévő üres üzlethelyiség felújításával kapcsolatos, a leendő bérlő által benyújtott költségvetést.
Az üzlethelyiség tervezett felújítását műszakilag indokoltnak tartjuk.Jelen állapotában a bérleményt nem is lehet hasznosítani.

A helyiség meglévő nyílászáró szerkezetei elavultak, részben töröttek, sérültek, záródásuk nem megfelelő, és nem felelnek meg a jelenleg érvényben lévő hőtechnikai előírásoknak sem.
A benyújtott árajánlat egy egységes szerkezetű, Kömmerling 76 AD (ISO Comfort 76AD) öt légkamrás profilú, 76 mm beépítésű mélységű,acél merevített tokú, kívül-belül
faerezetes antracit fekete tömítéssel.Az üvegezése 44 mm-es háromrétegű, alumínium távtartós szerkezetű.A beépítendő nyílászárók a jelenleg meglévő, és kibontásra kerülő nyílászárók helyébe kerülnek beépítésre.

A felújítás részét képezi a helyiség elektromos felújítása. Korábban itt egy vendéglátóipari egység működött, meglehetősen kaotikus elektromos és gépészeti rendszerrel.
Mindenképpen indokolt egy új, a jelenleg érvényben lévő szabványoknak megfelelő elektromos hálózat kialakítása, és dokumentálása. Az elektromos szerelést csak a szerelésre
jogosult szakember végezheti. A műszaki átadás - átvételkor a szerelésről kivitelezői nyilatkozatot, valamint villamos biztonsági felülvizsgálati jegyzőkönyv benyújtását kérjük.

A benyújtott árajánlatban szerepel a fűtési rendszer felújítása, valamint a rendszer hűtő-fűtő klímákkal történő kibővítése. A fűtést jelenleg egy cirkó gázkészülék biztosítja.
A meglévő radiátorok fűtőteljesítménye nem megfelelő a fűtendő lm3 figyelembe vételével, ezért tripla konvektorlemezes radiátorok kerülnek felszerelésre, szabályozható
radiátor szelepekkel.
Kiegészítő fűtésként 3 db Midea MEX-12-SP AllEasy Pro split klíma, 3,5 kW-os kerülnek felszerelésre. ( hűtő-fűtő készülékek )
A klímák kültéri egységét a Szentendrei úti homlokzatra nem lehet felszerelni! Kültéri egységet csak a belső udvar felé, és a Záhony u.felé eső homlokzatra lehet szerelni, oly módon, hogy a

készülékek kondenz vezetékét a helyiségbe visszavezetve, vagy közvetlenül a csatornába kötve lehet szerelni.
A bérlemény víz-csatorna hálózatának átalakítása a használati igényeknek megfelelően történik. A helyiség csoport vízfogyasztását mérő vízóra a pince szinten lévő vizesblokkban
található.

A fenti munkákról készült költségvetés összesen nettó 6.870.274.-Ft +27 % Áfa, bruttó: 8.725.248.-Ft.
Fenti összeg elfogadását és a lelakáshoz való hozzájárulását abban az esetben támogatjuk, ha az üzlet helyiség belső terében lévő pincébe vezető lépcső zárható, és hőszigetelt módon
történő lezárását a bérlő saját költségén elvégzi. A lezárást követően a bérlemény vízórája az épület pince lejárója felől lesz megközelíthető.

Javaslatunk, hogy a helyiségbe történő beépítendő berendezési tárgyak , nyílászáró szerkezetek, burkolatok karbantartása, felújítása, és cseréje a bérleti jogviszony fennállásáig a bérlő
kötelezettsége legyen.

Üdvözlettel:

**Gombás Erzsébet**
műszaki előadó

BUDAI VAGYONKEZELŐ NONPROFIT ZRT.

**Műszaki osztály**
*Mozaik utca 7. fszt.*
Telefon: 061/4302-169
Mobil: 0620/413-43-11
Fax:4303-462
e-mail: gombas.erzsebet@ovzrt.hu
web: www.ovzrt.hu

Ez az elektronikus levél bizalmas és/vagy jogilag védett információkat tartalmazhat, és kizárólag a címzettnek szól. Az elektronikus levél engedély nélküli másolása, sokszorosítása, terjesztése, módosítása és nyilvánosságra hozatala szigorúan tiltott. Az elektronikus úton történő levelezés elsősorban információs célokat szolgál, nem feltétlenül tükrözi a Társaság hivatalos álláspontját. A Társaság nem tesz és nem fogad el hivatalos kötelezettségvállalásokat kizárólag elektronikus levél útján, hacsak erről ellentétes tartalmú megállapodás nem született a felek között.

**Zimbra** **freschl@ovzrt.hu**

## Re: Szentendrei út 131. – pályázat előtti egyeztetés

**Feladó :** Peter Alliquander (WPC Pont) <a.peter@wpcpont.hu> H, 2026. okt.. 26., 8:53
**Tárgy :** Re: Szentendrei út 131. – pályázat előtti egyeztetés
**Címzett :** Freschl Attila <freschl@ovzrt.hu>
A külső képek nem jelennek meg. Képek megjelenítése lent

Tisztelt Freschl Attila Úr!

Köszönöm visszajelzését és a benyújtott műszaki dokumentációnk áttekintését.

A pincébe vezető lépcső nyílását a meglévő födém síkjában, festett fém tartószerkezettel kialakított, állandó jellegű, hőszigetelt megoldással tervezzük lezárni. A zártszelvény tartószerkezet alsó oldalára OSB-lemez borítás, felső járófelületére WPC teraszburkolati elemek kerülnének, a két burkolati réteg közötti szerkezeti teret pedig hőszigetelő kitöltéssel látnánk el.

Tudomásul vesszük, hogy a lezárást követően a bérlemény vízórája az épület pincelejárója felől lesz megközelíthető.

Amennyiben a fenti műszaki kialakítást megfelelőnek tartják, úgy a lezárás saját költségünkön történő megvalósítását vállaljuk, és az Ön levelében ismertetett feltételt részünkről elfogadjuk.

Tisztelettel:

Alliquander Péter
+36 70 378 0909

2026. okt. 21. dátummal, 14:54 időpontban Freschl Attila <freschl@ovzrt.hu> írta:

Tisztelt Uram!

Az Önök által benyújtott műszaki dokumentáció felülvizsgálata nyomán tájékoztatom, hogy a műszaki tartalom és a költségvetésükben jelzett összeg elfogadását és a lelakáshoz való hozzájárulását abban az esetben támogatjuk, ha az üzlethelyiség belső terében lévő pincébe vezető lépcső zárható, és hőszigetelt módon történő lezárását saját költségükön elvégzik. A lezárást követően a bérlemény vízórája az épület pince lejárója felől lesz megközelíthető. Kérem ezzel kapcsolatos állásfoglalásukat küldje meg a részünkre.

Jelezni szeretném, hogy az ügyben a döntést az Önkormányzat szakbizottsága hozza meg, mely esetleges, ezért ebben a tekintetben semmilyen ígéretet, vállalást nem tudok tenni.

Tisztelettel:

# Kérelem értéknövelő beruházásról és bérbeszámításról

Óbudai Vagyonkezelő Nonprofit Zrt.
Értékesítési, Helyiség- és Telekhasznosítási Csoport
1033 Budapest, Mozaik utca 7.

Pályázó: WPC Express Kft. (bejegyzés alatt)
Székhely: 1065 Budapest, Révay utca 6. fszt. 7. ajtó
Cégjegyzékszám: 01-09-470882 | Adószám: 33135063-2-42
Statisztikai számjel: 33135063-4753-113-01
Képviseli: Szűcsné Szücs Gledisz Katalin ügyvezető

Érintett helyiség: Budapest III. kerület, Szentendrei út 131., 94 m²-es földszinti üzlethelyiség, helyrajzi szám: 19358/1.

Kérjük a tervezett bérlői beruházások műszaki vizsgálatát és a tulajdonosi hozzájárulásra, valamint a havi bérleti díjban történő költségelszámolásra vonatkozó javaslat előkészítését a 9/2015. (II. 16.) önkormányzati rendelet 102. §-a alapján. Kérelmünket a helyiség bérbevételére irányuló pályázatunkkal egyidejűleg, attól elkülönülten terjesztjük elő.

## Tervezett munkák

1. Nyílászárók javítása és cseréje.

2. A villamos hálózat helyreállítása.

3. A fűtési rendszer teljessé tétele.

4. Belső válaszfalak bontása és kialakítása.

Az 1–3. témakör műszaki leírását és tételes, árazott költségvetését külön iratként mellékeljük. A 4. témakörben tulajdonosi hozzájárulást kérünk, de költséghozzájárulást és bérbeszámítást nem kérünk.

Kérjük, hogy a Vagyonkezelő a mellékelt dokumentáció felülvizsgálata után terjessze az ügyet az illetékes tulajdonosi bizottság elé. Kedvező döntés esetén a kivitelezés előtt beruházásra vonatkozó előzetes megállapodást, a teljesítés igazolását követően pedig a jóváhagyott összegnek a bérleti díjba történő beszámításáról külön megállapodást kívánunk kötni.

Jelen kérelem nem módosítja és nem teszi feltételessé a helyiség bérbevételére benyújtott pályázati ajánlatot. A munkálatokat csak az előírt írásbeli hozzájárulások és megállapodás birtokában kezdjük meg.

Budapest, 2026. szeptember 29.

Szűcsné Szücs Gledisz Katalin

WPC Express Kft. (bejegyzés alatt)
Szűcsné Szücs Gledisz Katalin ügyvezető
Cégjegyzékszám: 01-09-470882 | Adószám: 33135063-2-42

# Műszaki leírás és tételes, árazott költségvetés

A tervezett helyreállítási munkák és a beruházási, bérbeszámítási kérelem 1-3. témakörének melléklete.

Pályázó: WPC Express Kft. (bejegyzés alatt)
Székhely: 1065 Budapest, Révay utca 6. fszt. 7. ajtó
Cégjegyzékszám: 01-09-470882 | Adószám: 33135063-2-42
Statisztikai számjel: 33135063-4753-113-01

Érintett helyiség: Budapest III. kerület, Szentendrei út 131., 94 m²-es földszinti, utcai üzlethelyiség, helyrajzi szám: 19358/1.

## Előzetes kivitelezési és bérbeszámítási ütemezés

A munkák megkezdésétől számítva a kivitelezésre és a műszaki átadás-átvételre 5-6 hónapot kalkulálunk. A bérbeszámítás kezdetét előzetesen a 7. hónaptól prognosztizáljuk, az átadás-átvétel pontos időpontjától függően. Ez előzetes ütemezési terv.

## Költségösszesítő

A részletes költségtáblázatok nettó, egész forintra kerekített összegeket tartalmaznak; az áfa az alábbi összesítőben külön szerepel.

| Munkarész | Összeg |
|---|---|
| 1. Nyílászárók teljes cseréje és teljes körű felújítása | 3 620 785 Ft |
| 2. Villamos hálózat felülvizsgálata és helyreállítása | 977 000 Ft |
| 3. Fűtési és vízrendszerl munkák, az elégtelen fűtésrendszert is kiegészítő hűtő-fűtő klímák telepítése | 2 272 489 Ft |
| **Nettó összesen** | **6 870 274 Ft** |
| Áfa (27%) | 1 854 974 Ft |
| **Bruttó összesen** | **8 725 248 Ft** |

A jelen irat a nyílászárók, a villamos hálózat, valamint a fűtési és vízrendszer munkáit, továbbá az elégtelen fűtésrendszert is kiegészítő hűtő-fűtő klímák telepítését és ezek költségeit tartalmazza. Az állapotot dokumentáló N1-N5 és E1-E6 jelű, összesen tizenkét fénykép a dokumentum végén található, oldalanként hat felvétellel. Az N3 fénykép a három érintett utcafronti ablak egyikét, az N5/a és N5/b kép ugyanazt az egy ajtót ábrázolja.

A műszaki leírás és a költségvetés a vagyonkezelői felülvizsgálat, valamint a szükséges tulajdonosi döntések előkészítését szolgálja. A fényképek és a szemrevételezés nem helyettesítik a kivitelezéshez szükséges helyszíni felméréseket és vizsgálatokat.

# 1. Nyílászárók teljes cseréje és teljes körű felújítása

Az N1, N3, N4 és N5 jelű szerkezeteket teljes egészükben új, magas műszaki színvonalú nyílászárókra cseréljük, új tokokkal, szárnyakkal, illetve üvegezéssel vagy ajtópanellel. Az N2 jelű ajtón teljes körű felújítást végzünk, a törött üveg cseréjével együtt.

## 1.1. Utcai bejárati ajtó és felülvilágító teljes cseréje - N1

### Jelenlegi állapot és a csere indoka

A meglévő kétszárnyú lengőajtó szárnyai között jelentős rés marad, amelyet az N1 fénykép is dokumentál. A probléma az ajtó szerkezeti kialakítását érinti, nem pusztán a tömítés hiányát; a kívánt záródás a tömítés pótlásával önmagában nem állítható helyre. Ezért a bejárati ajtó és a felette lévő felülvilágító teljes cseréje szükséges.

### Tervezett munka

A meglévő ajtó és felülvilágító bontása, majd 1250 × 2940 mm összméretű, antracit faerezetes (Anthrazitgrau-Erezett /AC), befelé nyíló új kétszárnyú bejárat beépítése. A Kömmerling 76 AD (ISO Comfort 76AD) profil 76 mm beépítési mélységű, horganyzott acélmerevítéssel és színes szerkezethez tartozó fekete tömítéssel. Az ajtó 1250 × 2090 mm méretű; a mellékszárny 450 mm, a főszárny 800 mm szélességű. A főszárnyba 44 mm-es, acélmerevített, sávmaratott üveges FAVORITE ajtópanel kerül, kívül és belül faerezetes antracit kivitelben. Az ajtó kétoldali tolórúddal, elektromos és kulcsos zárással, valamint alumínium küszöbbel készül. Az ajtó 5 pontos, kulcsműködtetésű, 2 csappal és 2 görgővel kialakított zárral készül.

Az ajtó fölött 1250 × 830 mm-es fix felülvilágító készül, a két szerkezet között 21 mm-es statikai H-sorolóval. A felülvilágító és az ajtó üvegezett mellékszárnya 44 mm-es, háromrétegű hőszigetelő üveget kap alumínium távtartóval: 4 mm Low-E üveg / 16 mm argontöltésű üvegköz / 4 mm floatüveg / 16 mm argontöltésű üvegköz / 4 mm Low-E üveg. Az üvegközépi hőátbocsátási tényező Ug = 0,6 W/(m²·K); a felülvilágító szerkezetre Uw = 1,03 W/(m²·K) szerepel az ajánlatban.

### Elérendő állapot

A jelenlegi, jelentős réssel záródó ajtó helyén üzemszerűen működő, megfelelően záródó új kétszárnyú bejárat és hozzá illeszkedő új fix felülvilágító létesül.

## 1.2. Kert felé vezető ajtó teljes körű felújítása - N2

### Jelenlegi állapot és a felújítás indoka

A kert felé vezető ajtó saját zárszerkezete hiányzik, csak külső lakatpánttal zárható, és az egyik üvegtábla törött. Az N2 fénykép a lakatpántos zárási kialakítást mutatja. A törött üvegezés és a hiányzó rendes zár a sérülésmentes, üzemszerű használatot és a megfelelő vagyonvédelmi zárhatóságot akadályozza.

### Tervezett munka

Az ajtó teljes körű felújítása: a tok, a szárny és a vasalat átvizsgálása és helyreállítása; a törött üvegtábla cseréje; működő zárszerkezet és kilincs beépítése; a pántok beállítása, valamint a felület és a csatlakozások javítása és felületkezelése. A kialakítás lehetővé teszi a napközbeni használat során az ajtó kilinccsel történő nyitását és becsukását, ezenfelül pedig a kulccsal történő zárását.

### Elérendő állapot

Teljes körűen felújított, ép üvegezésű, napközben kilinccsel üzemszerűen nyitható és becsukható, ezenfelül kulccsal zárható, a belső oldalról is kezelhető ajtó, amelynél a külső lakatpánt nem az egyetlen zárási mód.

## 1.3. Három utcafronti ablak teljes cseréje - N3 (3 db)

### Jelenlegi állapot és a csere indoka

Az utcafronton három nagy ablak található. A hátsó ablak üvegezése repedt, és abban utólagos kiadónyílást alakítottak ki; ezt az N3 fénykép mutatja. A bejárathoz legközelebbi ablak üvegezése törött, hőszigetelő funkciója sérült. A harmadik ablaknál külön sérülést a jelen fényképmelléklet nem dokumentál. Az egységes utcafronti kialakítás érdekében mindhárom ablakot tokjával és üvegezésével együtt új szerkezetre cseréljük.

### Tervezett munka

Három darab, egyenként 1950 × 1929 mm szerkezetméretű, új fix ablak beépítése. A 30 mm-es párkányfogadóval együtt a rajzon jelölt magasság 1959 mm. A vízszintes belső osztás fölött 643 mm, alatta 1286 mm magas fix üvegmező készül; az utólagos kiadónyílás megszűnik. A Kömmerling 76 AD (ISO Comfort 76AD) profil öt légkamrás, 76 mm beépítési mélységű, acélmerevített tokú; kívül és belül faerezetes antracit (Anthrazitgrau-Erezett /AC), fekete tömítéssel.

Az N3 üvegezése 44 mm-es, háromrétegű, alumínium távtartós szerkezet: 6 mm Low-E üveg / 14 mm argontöltésű üvegköz / 4 mm floatüveg / 16 mm argontöltésű üvegköz / 4 mm Low-E üveg. A módosított üvegrétegrendre az ajánlat nem közöl Ug vagy Uw értéket. A csere része a tokcsatlakozások tömítése és a bontással érintett kávák helyreállítása.

### Elérendő állapot

Három új, magas műszaki színvonalú, azonos méretű és azonos osztású, ép, fix üvegezésű ablak, kiadónyílás nélkül, egységes utcafronti megjelenéssel.

## 1.4. Belső homlokzati gerébtokos faablak teljes cseréje - N4

### Jelenlegi állapot és a csere indoka

A belső homlokzaton gerébtokos faablak található (N4 fénykép). A faszerkezet elvetemedett, felülete elhasználódott; a szárnyak megfelelő illeszkedése és megbízható záródása nem biztosított. A teljes szerkezet cseréje szükséges.

### Tervezett munka

A meglévő ablakot a tokjával és szárnyaival együtt elbontjuk. Helyére 1050 × 1920 mm szerkezetméretű, új Kömmerling 76 AD (ISO Comfort 76AD) műanyag ablak kerül; a 30 mm-es párkányfogadóval a teljes magasság 1950 mm. A felső, 640 mm magas rész külön bukó szárny, alatta 1280 mm magas, jobbos bukó-nyíló főszárny készül. Az öt légkamrás profil beépítési mélysége 76 mm; a tok és a szárny horganyzott acélmerevítésű, kívül és belül faerezetes antracit (Anthrazitgrau-Erezett /AC) színű, fekete tömítéssel.

A nyitható szárnyak Roto NX vasalattal, hibásműködtetés-gátlóval és résszellőző funkcióval készülnek. Az üvegmezők 44 mm-es, háromrétegű, alumínium távtartós hőszigetelő üvegezést kapnak: 4 mm Low-E üveg / 16 mm argontöltésű üvegköz / 4 mm floatüveg / 16 mm argontöltésű üvegköz / 4 mm Low-E üveg. Az ajánlat szerinti Ug = 0,6 W/(m²·K), a teljes ablak Uw = 1,07 W/(m²·K). A csere része a tok körüli csatlakozások tömítése és a bontással érintett kávák helyreállítása.

### Elérendő állapot

A jelenlegi nyílásba illeszkedő, teljesen új, ép üvegezésű és hőszigetelt ablak, amelynek főszárnya bukó-nyíló, külön felső szárnya pedig bukó működésű.

## 1.5. Belső homlokzati ajtó teljes cseréje - N5 (1 db)

**Jelenlegi állapot és a csere indoka**

A belső homlokzaton egyszárnyú, tömör faajtó található. Az ajtólap sérült és lyukas, a beépített zárszerkezet hiányzik; a zárhely körüli faanyag károsodását az N5/b fénykép közelről mutatja. Az ajtó jelenleg külső lakatpánttal zárható, így a rendes, két oldalról kezelhető zárás nem biztosított. Az N5/a és N5/b fénykép ugyanazt az egy ajtót ábrázolja.

**Tervezett munka**

A meglévő ajtólapot és tokot elbontjuk. Helyükre 980 × 2100 mm tokméretű, befelé nyíló, új egyszárnyú Kömmerling 76 AD (ISO Comfort 76AD) műanyag kültéri ajtó kerül, üveg nélküli, 44 mm-es tömör panellel. A 76 mm beépítési mélységű tok és a szárny horganyzott acélmerevítésű, kívül és belül faerezetes antracit (Anthrazitgrau-Erezett /AC) színű, fekete tömítéssel. Az ajtó grafitszínű kilincsgarnitúrával kezelhető és kulccsal zárható, alumínium küszöbbel. Az ajtó 5 pontos, kulcsműködtetésű, 2 csappal és 2 görgővel kialakított zárral készül. A külső lakatpánt megszűnik. A csere része a tok körüli csatlakozások tömítése és a bontással érintett kávák helyreállítása.

**Elérendő állapot**

Teljesen új, sérülésmentes, megfelelően illeszkedő ajtó, amely mindkét oldalról kezelhető, kilinccsel használható és kulccsal zárható.

## 1.6. Közös kivitelezési és ellenőrzési szempontok

A megadott külső tokméretek a tervezett szerkezetekhez tartoznak; a nyílásokat és a csatlakozásokat a gyártás előtt helyszínen fel kell mérni. A nyílászárók cseréje magában foglalja a bontást, elszállítást, beépítést, tömítést és a bontással érintett kávák helyreállítását. Átadáskor az üvegezés épsége, az előírt működés, a zárhatóság, a csatlakozások és a homlokzati megjelenés ellenőrizendő. A külső megjelenést vagy közös részt érintő munka a szükséges tulajdonosi hozzájárulás alapján valósítható meg.

## 1.7. A nyílászárók tételes költségvetése

| Munkarész | Menny. | Anyag | Munkadíj | Sittelszállítás | Összesen |
|---|---|---|---|---|---|
| N1 - utcai bejárat és felülvilágító teljes cseréje | 1 db | 1 094 000 Ft | 107 567 Ft | 18 375 Ft | 1 219 942 Ft |
| N2 - kerti ajtó teljes körű felújítása, üvegcsere | 1 db | 120 000 Ft | 270 000 Ft | - | 390 000 Ft |
| N3/1 - utcafronti ablak teljes cseréje | 1 db | 287 000 Ft | 110 101 Ft | 18 808 Ft | 415 909 Ft |
| N3/2 - utcafronti ablak teljes cseréje | 1 db | 287 000 Ft | 110 101 Ft | 18 808 Ft | 415 909 Ft |
| N3/3 - utcafronti ablak teljes cseréje | 1 db | 287 000 Ft | 110 101 Ft | 18 808 Ft | 415 909 Ft |
| N4 - belső homlokzati ablak teljes cseréje | 1 db | 256 000 Ft | 59 008 Ft | 10 080 Ft | 325 088 Ft |
| N5 - belső homlokzati ajtó teljes cseréje | 1 db | 367 500 Ft | 60 238 Ft | 10 290 Ft | 438 028 Ft |
| **Nyílászárók összesen** | | **2 698 500 Ft** | **827 116 Ft** | **95 169 Ft** | **3 620 785 Ft** |

Az N5 tömör panelje az anyagköltség része, külön felár nélkül. Az N2 ára a teljes körű felújítást és a törött üvegtábla cseréjét tartalmazza. A cserélendő nyílászáróknál a sittelszállítás külön költségsoron szerepel.

## 2. A villamos hálózat felülvizsgálata és helyreállítása

**Jelenlegi műszaki állapot**

A kültéri kötődobozok nyitottak, fedlapjaik hiányoznak, ezért a bennük elhelyezett villamos kötések nincsenek megfelelően védve a csapadéktól. Ez esőben zárlatot okozhat. A kültéri dobozokban található vezetékkötések elavultak, kialakításuk nem megfelelő.

A falon kívüli kábelvezetés több helyen nem előírásszerű: a vezetékek kábelcsatorna, illetve megfelelő védőcsövezés nélkül futnak. A hiányosságok az utólag kialakított csatlakozóaljzatok és lámpák vezetékezését is érintik.

Beltérben a nem megfelelő kábelvezetés tűzveszélyes állapotot jelent, különösen a jelenlegi kiszolgálópult feletti fa dobozolásban. A vezetékezés védelmének és szabályos elvezetésének kialakítása ezért alapvető helyreállítási feladat.

A kötődobozokban több helyen hiányoznak a megfelelő sorkapcsok, a vezetékkötések kialakítása nem megfelelő. A vizesblokkokban és azok közelében bekötött lengő csatlakozóaljzatok nem rendelkeznek fröccsenő víz elleni IP44 védettséggel.

A kapcsolószekrény átvizsgálása, rendszerezése és feliratozása szükséges. A sorolókapcsoknál oxidáció és hiányos érvéghüvelyezés tapasztalható; ezeket a csatlakozási hiányosságokat a helyreállítás során meg kell szüntetni.

**Tervezett munkák**

1. A kültéri kötődobozok helyreállítása, hiányzó fedlapjaik pótlása, valamint a bennük található elavult és nem megfelelő vezetékkötések javítása.

2. A falon kívüli vezetékezés rendezése, megfelelő kábelcsatornázás és védőcsövezés kialakítása, a beltéri tűzveszélyes kábelvezetési megoldások megszüntetése, különös tekintettel a kiszolgálópult feletti fa dobozolásra.

3. A kapcsolószekrény részletes átvizsgálása, rendszerezése és feliratozása.

4. Egy darab DIN-sínre szerelhető, önműködő, kondenzált aeroszolos tűzoltó generátor beépítése.

5. A sorkapcsok cseréje, a vezetékek érvéghüvelyezése és valamennyi kötődobozban megfelelő vezetékkötések kialakítása speciális sorkapcsokkal.

6. Az elavult kábelek cseréje új rézvezetékekre.

7. A nem megfelelően szerelt csatlakozóaljzatok és beltéri kötődobozok javítása, illetve megszüntetése.

8. Új csatlakozóaljzatok kialakítása, valamint megfelelő IP-védettségű aljzatok beépítése.

9. A kültéri világítás teljes átvizsgálása és a nem megfelelő vezetékkötések javítása.

10. Három új, önálló áramkör kiépítése, áramkörönként egy 1 pólusú, C16 A-es, 6 kA megszakítóképességű kismegszakítóval, körülbelül 10 méter 3 × 2,5 mm² réz betápláló vezetékkel, a szükséges kábelcsatornázással és bekötésekkel.

### 2.1. A villamos munkák tételes költségvetése

| Anyag | Mennyiség | Összeg |
|---|---|---|
| 2,5 mm² MBCU kábel | 50 m | 24 000 Ft |
| Kötődobozok | 10 db | 11 000 Ft |
| Sorolókapcsok | 40 db | 8 000 Ft |
| Legrand csatlakozóaljzatok | 10 db | 47 000 Ft |
| Legrand kapcsolók | 5 db | 24 000 Ft |
| Kábelcsatorna | 20 m | 22 000 Ft |
| Gégecső | 25 m | 14 000 Ft |
| Egyéb segédanyagok | 1 tétel | 47 000 Ft |
| Három új áramkör kismegszakítói, kábelei, kábelcsatornái és bekötési anyagai | 3 áramkör | 45 000 Ft |
| **Anyagköltség összesen** | | **242 000 Ft** |

| Munkarész | Összeg |
|---|---|
| A hálózat felülvizsgálata és a felsorolt helyreállítási munkák | 630 000 Ft |
| Három új, önálló áramkör kiépítése | 105 000 Ft |
| **Munkadíj összesen** | **735 000 Ft** |
| **Villamos munkák összesen, anyaggal** | **977 000 Ft** |

## 3. A fűtési rendszer teljessé tétele és a vízrendszer helyreállítása

**Jelenlegi műszaki állapot**

A helyiségben rézcsöves, radiátoros fűtési rendszer működik. A műszaki állapotleírás a fűtendő térfogatot 270 m³-ben határozza meg. A fűtést jelenleg három egyutas radiátor szolgáltatja. A felmérés a legkedvezőbb körülmények mellett radiátoronként 1 400 W teljesítménnyel és körülbelül 40 m³ kifűthető térfogattal számol. Ennek alapján a három radiátor mintegy 120 m³, a rézcsövek hőleadásával együtt mintegy 140 m³ fűtésére alkalmas, a kazán felső üzemi határon történő működése mellett. Az állapotleírás ezek alapján a jelenlegi rendszert a teljes helyiséghez alulméretezettnek minősíti, a kazán maximális teljesítményével számolva is.

A lakók elmondása szerint a korábbi bérlők az elégtelen fűtésrendszert is kiegészítő hűtő-fűtő klímaberendezést is használtak, amelyet kiköltözésükkor eltávolítottak.

**Tervezett munkák**

1. A teljes meglévő fűtési rendszer átvizsgálása.

2. A három meglévő radiátor cseréje háromutas radiátorokra, a radiátorszelepek cseréjével és a szükséges csővezetéki munkákkal.

3. Az elégtelen fűtésrendszert is kiegészítő hűtő-fűtő klímák telepítése: három Midea MEX-12-SP All Easy Pro oldalfali split berendezés (R32, 3,5 kW), a kapcsolódó szerelési tételekkel és beüzemeléssel.

4. A vízrendszer átvizsgálása, a régi kötések cseréje és a sarokszelepek korszerűsítése.

5. A lefolyók és a padlóösszefolyók tisztítása és korszerűsítése.

Javasoljuk, hogy az újonnan beépített fűtési berendezések, valamint az elégtelen fűtésrendszert is kiegészítő hűtő-fűtő klímák a bérlemény felszerelésének részeként, a bérbeadó tulajdonában legyenek, és a bérlők kiköltözésekor ne legyenek eltávolíthatók.

## 3.1. Radiátoros fűtés és vízrendszer - tételes költségvetés

| Tétel | Menny. | Anyag | Munkadíj | Összesen |
|---|---|---|---|---|
| Háromutas radiátor | 3 db | 283 465 Ft | - | 283 465 Ft |
| Radiátorszelepek | 3 db | 47 244 Ft | - | 47 244 Ft |
| 16 mm-es ötrétegű vízcső vagy rézcső | 10 m | 23 622 Ft | - | 23 622 Ft |
| Egyéb kiegészítők | 1 tétel | 55 118 Ft | - | 55 118 Ft |
| Fűtési és vízrendszeri munkák | 1 tétel | - | 350 000 Ft | 350 000 Ft |
| **Részösszeg** | | **409 449 Ft** | **350 000 Ft** | **759 449 Ft** |

## 3.2. Az elégtelen fűtésrendszert is kiegészítő hűtő-fűtő klímák - tételes költségvetés

| Tétel | Menny. | Anyag | Munkadíj | Összesen |
|---|---|---|---|---|
| Midea MEX-12-SP All Easy Pro oldalfali split, az elégtelen fűtésrendszert is kiegészítő hűtő-fűtő klíma (R32, 3,5 kW), telepítés és beüzemelés | 3 db | 655 500 Ft | 363 000 Ft | 1 018 500 Ft |
| PVC cső, Ø13-32 mm | 9 fm | 7 245 Ft | 8 550 Ft | 15 795 Ft |
| Fehér kábelcsatorna elektromos nyomvonalhoz | 22 fm | 35 420 Ft | 24 200 Ft | 59 620 Ft |
| Kültéri egység fali/tető tartója | 3 db | 22 425 Ft | 7 500 Ft | 29 925 Ft |
| 3 m feletti kalorikus csőpár | 22 fm | 215 050 Ft | 99 000 Ft | 314 050 Ft |
| Összeépíthető szerelvények elemei, speciális betétek és leválasztó kapcsoló | 3 db | 37 950 Ft | 22 500 Ft | 60 450 Ft |
| Faláttörés | 3 db | - | 14 700 Ft | 14 700 Ft |
| **Az elégtelen fűtésrendszert is kiegészítő hűtő-fűtő klímák összesen** | | **973 590 Ft** | **539 450 Ft** | **1 513 040 Ft** |

| Fűtési munkarészek összesítése | Összeg |
|---|---|
| Radiátoros fűtés és vízrendszer | 759 449 Ft |
| Az elégtelen fűtésrendszert is kiegészítő hűtő-fűtő klímák és telepítésük | 1 513 040 Ft |
| **A 3. munkarész összesen** | **2 272 489 Ft** |

# Fényképmelléklet - nyílászárók



N1. Utcai kétszárnyú bejárati ajtó; rés a szárnyak között.



N2. Kert felé vezető ajtó, lakatpánttal kialakított zárás.



N3. A három utcafronti ablak közül a hátsó, kiadónyílással.



N4. Belső homlokzati gerébtokos faablak.



N5/a. A belső homlokzati ajtó áttekintő képe.



N5/b. Ugyanazon ajtó sérült zárhelye közelről.

# Fényképmelléklet - villamos hálózat



E1. Falon kívüli vezetékek és szerelvények az ablak mellett.



E2. Szabadon vezetett kábelek és vezetékvégek.



E3. Villamos elosztó és kábelezés a faburkolatnál.



E4. Fedetlen homlokzati kötőhely kültéri lámpa mellett.



E5. Kültéri világítás és vezetékek az eresz alatt.



E6. Nyitott kötődoboz és falon kívüli vezetékek.

ÓBUDAI VAGYONKEZELŐ NONPROFIT ZRT.

Értékesítési, Helyiség- és Telekhasznosítási Csoport
1033 Budapest, Mozaik utca 7., postacím: 1300 Budapest 3., Pf.: 39.
telefon: +36 1 430 3460, fax: +36 1 430 3462, e-mail cím: info@ovzrt.hu

# JEGYZŐKÖNYV

amely készült 2026. november 2-án, 10 $^{00}$ órakor, az Óbudai Vagyonkezelő Nonprofit Zrt. hivatalos helyiségében.

Tárgy: Budapest Főváros III. Kerület Óbuda- Békásmegyer Önkormányzatának tulajdonában álló, nem lakás céljára szolgáló üres helyiségek bérbeadása tárgyában kiírt pályázatra beérkezett ajánlatok bontása.

Jelen vannak: Freschl Attila csoportvezető, a bontó bizottság elnöke,
Lakatos János előadó, a bontó bizottság tagja,
Rudnai-Lőrincz Ildikó előadó, a bontó bizottság tagja.

Az Óbudai Vagyonkezelő Nonprofit Zrt. egyfordulós pályázatot hirdetett az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló, üres helyiségek bérbeadására. A pályázat az Önkormányzat vagyonáról és a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 17/2014. (VI. 2.) önkormányzati rendelet 98. § (1) bekezdésének figyelembe vételével, valamint az Önkormányzat Pénzügyi, Tulajdonosi és Vagyonnyilatkozat-kezelő Bizottságának 2025. decemberi ülésén meghozott, 532/2025. (XII. 15.) számú határozata alapján került kiírásra, utóbbi szerint az Önkormányzat Pénzügyi, Tulajdonosi és Vagyonnyilatkozat-kezelő Bizottsága az önkormányzati tulajdonú, nem lakás célú helyiségek 2026. évi folyamatos pályáztatását támogatja azzal, hogy

- a Budapest Főváros III. Kerület Óbuda-Békásmegyer Önkormányzata tulajdonában álló nem lakás célú ingatlanok bérbeadására 2026. február 1. napját követően megkötendő szerződéseknél az 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 Bizottság felkérte az Óbudai Vagyonkezelő Nonprofit Zrt-t az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló, üres helyiségek bérbeadására vonatkozó egyfordulós, nyílt pályázat havi rendszerességű kiírására és lebonyolítására az Önkormányzat tulajdonában álló egyes vagyontárgyak bérbeadásáról szóló 9/2015. (II. 16.) önkormányzati rendelet 92. § (1) bekezdése szerint, a fenti határozatban hivatkozott bérleti díjminimumok figyelembe vételével. A Bizottság a továbbiakban felkérte a Vagyonkezelőt, hogy a beérkezett pályázati ajánlatok bontását minden hónap utolsó munkanapján bonyolítsa le, a pályázati ajánlatokról a döntés előkészítő javaslatot a Bizottság felé nyújtsa be. Amennyiben nem érkezne ajánlat a megadott határidőre, úgy a Bizottság hozzájárult a helyiségek folyamatos pályáztatásához mindaddig, amíg ajánlat benyújtására nem kerül sor.

A felhívásra 2026. október 30-án 12 $^{00}$ óráig egy pályázati ajánlat érkezett. A pályázati kiírás szerint a Pályázóknak ajánlatukban nyilatkozniuk kellett a megajánlott bérleti díjról, a pályázati feltételek elfogadásáról, ezen kívül meg kellett adniuk a helyiségben folytatni kívánt tevékenység pontos megnevezését, vállalkozói igazolványt, illetve cégkivonatot és aláírási címpéldányt kellett becsatolniuk. A pályázati kiírás szerint a helyiségek bérbevételére bánatpénz, megszerzési díj valamint 3 havi óvadék megfizetésének vállalása ellenében lehetett pályázni (melléklet: a pályázati kiírás másolata).

Ezt követően sor kerül a zárt és sértetlen boríték felnyitására.

**Az önkormányzati tulajdonú, 18910/98/A/68 hrsz.-ú, 1033 Budapest, Apát utca 4. szám alatti, 55 m² alapterületű ingatlan (raktár) tekintetében a**

- **Valorem Home & Land Ingatlanközvetítő és Szolgáltató Kft.** (székhely: 2097 Pilisborosjenő, Szent Donáth utca 14., cégjegyzékszám: 13-09-085512, adószám: 12403118-2-13, képviselő: Molnár Gábor ügyvezető) nyújtott be pályázati ajánlatot. A Pályázó az előírt minimális **99.000,- Ft havi bérleti díjat** ajánlotta meg. A Pályázó a pályázati kiírásban szereplő feltételeket nyilatkozatában elfogadta.

  A Pályázó az ingatlanrészt **iroda (biztosítási tevékenység, ingatlanközvetítés) funkcióval** kívánja hasznosítani. A Pályázó a megpályázott helyiség esetén előírt 118.000,- Ft összegű bánatpénzt átutalta az Óbudai Vagyonkezelő Nonprofit Zrt. számlájára. A bontó Bizottság megállapítja, hogy a benyújtott pályázati ajánlat megfelel a pályázati és bérbevételi feltételeknek. A benyújtott ajánlat alkalmas az elbírálásra és döntés céljából felterjesztésre kerül Budapest Főváros III. Kerület Óbuda-Békásmegyer Önkormányzat Pénzügyi, Tulajdonosi és Vagyonnyilatkozat-kezelő Bizottsága elé.

– kelt, mint fenn –

.....

.....

.....

# PÁLYÁZATI FELHÍVÁS

Az **ÓBUDAI VAGYONKEZELŐ NONPROFIT Zrt.** (1033 Budapest, Mozaik utca 7.) pályázatot hirdet a Budapest Főváros III. Kerület Óbuda-Békásmegyer Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló, üres helyiségek bérbeadására:

| Cím | Funkció | Helyrajzi szám | Alapterület ($m^2$) | Gépészeti felszereltség | Műszaki állapot | Minimálls bérleti díj (Ft/hó) | Bánatpénz (Ft) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Apát utca 4., földszinti, utcai | üzlet/iroda | 18910/98/A/68 | 55 | víz, villany, távfűtés | leromlott | 99.000,- | 118.000,- |
| Budapest Bécsi út 92., 2. épület, földszinti, utcai | üzlet, iroda (ingatlanrész) | 14729/2/B/171 | 88 | víz, villany | közepes | 321.024,- | 385.000,- |
| Bécsi út 103., földszinti, utcai | étterem | 17533/1/A/8 | 186 | víz, villany, gáz | leromlott | 423.360,- | 507.000,- |
| Föld utca 57., földszinti, utcai | iroda | 17040/0/A/27 | 45 | víz, villany | közepes | 174.960,- | 209.000,- |
| Füst Milán utca 3., földszinti, utcai | üzlet/iroda (ingatlanrész) | 65552/14/A/1 | 134 | víz, villany | leromlott | 271.833,- | 326.000,- |
| Hollós K. Lajos utca 4., földszinti, utcai | üzlet | 62321/7/A/1 | 70 | víz, villany | leromlott | 189.560,- | 227.000,- |
| Juhász Gyula utca 9., földszinti, utcai | üzlet | 64057/21/A/1 | 141 | víz, villany, távfűtés | leromlott | 298.110,- | 357.000,- |
| Lukács György utca 3., földszinti, utcai | üzlet | 62321/41/A/309 | 39 | víz, villany | közepes | 126.100,- | 151.000,- |
| Makovecz Imre utca 20., alagsori, utcai | iroda | 14746/0/A/2 | 22 | víz, villany | leromlott | 94.090,- | 112.000,- |
| Pacsirtamező utca 34., földszinti, utcai | üzlet | 17636/0/A/55 | 70 | víz, villany, gáz | közepes | 302.400,- | 362.000,- |
| Szentendrei út 329., földszinti, utcai | raktár | 62423/0/A/1 | 212 | víz, villany, gáz | leromlott | 223.560,- | 267.000,- |
| Szőlőkert utca 6., galériaszinti (emeleti), udvari | raktár | 18822/12 | 5–539 | villany (távfűtés szüneteltetve) | közepes | 3.780,- – 407.484,- + 1.355,- – 146.069,- közüzemi átalány | 4.000,- – 488.000,- |
| Vörösvári út 88-96., pincei, lépcsőházi | műhely (ingatlanrész) | 17005/62 | 18 | víz, villany (átalánydíjas) | közepes | 57.024,- | 67.000,- |

**A pályázati felhívás különös tartalmi elemei:**

Az Önkormányzat tulajdonában álló egyes vagyontárgyak bérbeadásáról szóló 9/2015. (II. 16.) önkormányzati rendelet 96. § (3) bekezdés a) pontja alapján a helyiségbérleti szerződés időtartama 3 év lehet raktározási, b) pontja alapján 5 év lehet minden, raktározástól eltérő funkcióra történő bérbeadás esetén.

**A Szőlőkert utca 6. szám alatti raktárhelyiségek esetében a Pályázónak tudomásul kell vennie, hogy a bérleti jogviszonyt az Önkormányzat bármikor, indoklás nélkül, 30 napos határidővel, a Bérlő kártérítési igényének kizárásával jogosult felmondani, valamint pályázata benyújtásával tudomásul kell vennie, hogy a Bérbeadó az üzemeltetési költségek függvényében 2027. évtől kezdődően (a 2026. évi tényadatok függvényében) a közüzemi átalányt évente felülvizsgálja és egyoldalúan korrigálja. A galériaszinten lévő egyterű helyiségben a bérelni kívánt területrész leválasztására a Bérlő saját költségén köteles, ezzel összefüggésben a Bérbeadóval szemben semmilyen követelést nem támaszthat.**

Az **ÓBUDAI VAGYONKEZELŐ NONPROFIT Zrt.** (1033 Budapest, Mozaik utca 7.) pályázatot hirdet a Budapest Főváros III. Kerület Óbuda-Békásmegyer Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló, **tároló funkciójú**, üres helyiségek bérbeadására, **magánszemélyek részére**:

| Cím | Funkció | Helyrajzi szám | Alapterület ($m^2$) | Gépészeti felszereltség | Műszaki állapot | Minimális bérleti díj (Ft/hó) | Bánatpénz (Ft) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Bécsi út 86., pincei, udvari | tároló | 14729/9 | 90 | villany | leromlott | 64.800,- | 77.000,- |
| Bécsi út 171, pincei, lépcsőházi | tároló | 17261/0/A/51 | 107 | villany | leromlott | 77.040,- | 91.000,- |
| Bécsi út 171, pincei, lépcsőházi | tároló | 17261/0/A/52 | 52 | villany | leromlott | 37.440,- | 44.000,- |
| Bogdáni út 16., pincei, lépcsőházi | tároló | 18529/13/A/38 | 155 | víz, villany | közepes | 101.700,- | 121.000,- |
| Bogdáni út 18/A., pincei, lépcsőházi | tároló (ingatlanrész) | 18529/12/A/38 | 121 | víz, villany | közepes | 83.340,- | 99.000,- |
| Bogdáni út 22., pincei, lépcsőházi | tároló | 18529/10/A/37 | 46 | – | leromlott | 33.120,- | 39.000,- |
| Boglár utca 8., földszinti, utcai | tároló | 64057/13/A/301 | 56 | víz, villany, házközponti fűtés | közepes | 79.949,- | 95.000,- |
| Föld utca 51., pincei, lépcsőházi | tároló | 17056/0/A/16 | 61 | villany | leromlott | 43.920,- | 52.000,- |
| Föld utca 57., pincei, lépcsőházi | tároló | 17040/0/A/29 | 40 | villany | leromlott | 28.800,- | 34.000,- |
| Föld utca 71., pincei, lépcsőházi | tároló | 17017/1/A/20 | 64 | – | közepes | 46.080,- | 54.000,- |
| Gyenes utca 13., pincei, lépcsőházi | tároló | 17005/20/A/29 | 122 | – | közepes | 83.880,- | 100.000,- |
| Kiscelli utca 76., pincei, udvari | tároló | 17309/A/3 | 93 | villany | leromlott | 66.960,- | 79.000,- |
| Kórház utca 1., pincei, udvari | tároló | 18267/16/A/19 | 87 | villany | leromlott | 62.640,- | 74.000,- |
| Lajos utca 104., pincei, udvari | tároló | 17799/2/A/27 | 52 | villany | leromlott | 37.440,- | 44.000,- |
| Meggyfa utca 23., pincei, lépcsőházi | tároló | 18529/21/A/113 | 77 | villany | közepes | 55.440,- | 66.000,- |
| Meggyfa utca 27., pincei, lépcsőházi | tároló | 18529/14/A/58 | 56 | villany | közepes | 40.320,- | 47.000,- |
| Meggyfa utca 29., pincei, lépcsőházi | tároló | 18529/14/A/60 | 62 | víz, villany | közepes | 49.600,- | 59.000,- |
| Pacsirtamező utca 13., földszinti, udvari | tároló | 17799/1 | 6 | – | leromlott | 14.364,- | 16.000,- |
| Pacsirtamező utca 20., pincei, lépcsőházi | tároló | 17618/0/A/51 | 178 | villany | leromlott | 114.120,- | 136.000,- |
| Pacsirtamező utca 26., A. lh., pincei, lépcsőházi | tároló | 17632/0/B/3 | 138 | villany | közepes | 92.520,- | 110.000,- |
| Pacsirtamező utca 28., pincei, lépcsőházi | tároló | 17633/0/A/1 | 58 | villany | leromlott | 41.760,- | 49.000,- |
| Pacsirtamező utca 28., pincei, lépcsőházi | tároló | 17633/0/A/2 | 94 | villany | leromlott | 67.680,- | 80.000,- |
| Pacsirtamező utca 29., pincei, lépcsőházi | tároló | 17783/0/A/56 | 87 | villany | leromlott | 62.640,- | 74.000,- |
| Pacsirtamező utca 32., pincei, lépcsőházi | tároló | 17635/0/A/3 | 78 | villany | közepes | 56.160,- | 66.000,- |
| Pacsirtamező utca 35., pincei, lépcsőházi | tároló | 17779/0/A/40 | 28 | – | leromlott | 20.160,- | 23.000,- |
| San Marco utca 34., pincei, udvari | tároló | 17380/0 | 29 | villany | leromlott | 20.880,- | 24.000,- |
| San Marco utca 34., földszinti, udvari | tároló | 17380/0 | 29 | víz, villany, gáz | közepes | 68.732,- | 81.000,- |

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| San Marco utca 34., pincei, udvari | tároló | 17380/0 | 30 | villany | leromlott | 21.600,- | 25.000,- |
| Szőlő utca 46., pincei, lépcsőházi | tároló | 17364/0/A/31 | 40 | villany | leromlott | 28.800,- | 34.000,- |
| Tímár utca 15., pincei, utcai | tároló | 17629/0/A/1 | 85 | villany | leromlott | 61.200,- | 72.000,- |
| Viador utca 7., pincei, lépcsőházi | tároló | 17613/0/A/48 | 62 | villany | leromlott | 44.640,- | 53.000,- |

**A pályázati felhívás tároló funkciójú helyiségekre vonatkozó különös tartalmi elemei:**

**A tároló funkciójú helyiségek bérbevételére kizárólag magánszemélyek pályázhatnak. A tároló helyiségek kereskedelmi célú raktározásra nem vehetők igénybe, vonatkozásukban telephely engedély nem adható ki.**

Az Önkormányzat tulajdonában álló egyes vagyontárgyak bérbeadásáról szóló 9/2015. (II. 16.) önkormányzati rendelet 96. § (3) bekezdés a) pontja alapján a helyiségbérleti szerződés időtartama 3 év lehet minden, raktározási (tárolási) funkcióra történő bérbeadás esetén.

**A pályázati felhívás általános tartalmi elemei:**

**A helyiségekre kötendő bérleti szerződésekben rögzíteni kell, hogy a bérleti díj jelenleg ÁFA-t nem tartalmaz, azonban, ha a Bérbeadó az ingatlanok bérbeadása tekintetében ÁFA kötelessé válik, akkor a Bérbeadó a jogszabály által előírt ÁFA mértékét a most meghatározott bérleti díjra, mint adóalapra felszámítja.**

**A helyiségekre kötendő bérleti szerződésekben rögzíteni kell, hogy a bérleti díjon felül a Bérlőnek meg kell fizetnie a Bérbeadó által az ingatlannal kapcsolatosan kiközölt mindenkori szemétátalány összegét.**

**A bérleti díjfizetési kötelezettség a helyiség Bérlő részére történő birtokba adásától áll fenn.**

**A pályázat benyújtásának módjai:**

- **személyesen: zárt borítékban,** az **ÓBUDAI VAGYONKEZELŐ NONPROFIT Zrt.** Ügyfélszolgálatán (1033 Budapest, Mozaik utca 7., telefon: 430-3460, nyitva tartás: hétfő: 08.00-tól 12.30-ig és 13.00-tól 17.30-ig, kedd-csütörtök: 08.00-tól 12.30-ig és 13.00-tól 16.00-ig), a bánatpénz megfizetésének igazolása mellett.
- **postai úton: zárt borítékban, ajánlott, tértivevényes küldeményként,** az **ÓBUDAI VAGYONKEZELŐ NONPROFIT Zrt.** Értékesítési, Helyiség- és Telekhasznosítási Csoportjának címezve (1033 Budapest, Mozaik utca 7.). A pályázati anyagot tartalmazó borítékon a feladó és a címzett megjelölésén túl egyéb szöveg nem lehet. A pályázat postai úton történő benyújtása esetén a berbeadas@ovzrt.hu címre e-mailt kell küldeni a Pályázó adataival, a postára adás időpontjának megjelölésével valamint a bánatpénz megfizetését igazoló dokumentum másolatának csatolásával.

Pályázni **formanyomtatványon** lehet, mely letölthető a www.obuda.hu és a www.ovzrt.hu honlapról.

A Pályázónak pályázatában nyilatkoznia kell a megajánlott bérleti díjról, a pályázati feltételek elfogadásáról, valamint arról, hogy az ingatlant megtekintette, annak állapotát és az arra vonatkozó műszaki tájékoztatást megismerte, ajánlatát ezek figyelembe vételével teszi meg. Ezen kívül a Pályázónak meg kell adnia a helyiségben folytatni kívánt tevékenység pontos megnevezését valamint csatolnia kell a pályázati formanyomtatványon megjelölt okiratokat és igazolnia kell a pályázati részvétel feltételeként előírt bánatpénz megfizetését.

A Pályázó ajánlatát a pályázat benyújtására nyitva álló határidőt követő 60 napig köteles tartani.

**A pályázatok benyújtására folyamatosan, legkésőbb 2026. október 30-án, 12.00 óráig van lehetőség. A pályázatok bontására az ÓBUDAI VAGYONKEZELŐ NONPROFIT Zrt. hivatalos helyiségében kerül sor, a bontási eljárás nem nyilvános. A pályázatok kiértékelésről a Pénzügyi, Tulajdonosi és Vagyonnyilatkozat- kezelő Bizottság (a továbbiakban: Bizottság) a borítékbontást követő soros ülésén dönt.**

A pályázat benyújtásakor kérjük figyelembe venni, hogy nem lehet bérbe adni a helyiséget annak a vállalkozásnak/személynek, amelynek/akinek:

- az állami vagy a székhely (lakóhely) szerinti önkormányzati adóhatósággal szemben adó- vagy adók módjára behajtandó köztartozása van, kivéve, ha az adóhatóság számára fizetési kedvezményt (adómérséklés, elengedés, vagy fizetési könnyítés) engedélyezett;
- az érintett vagy bármely helyiség tekintetében bérleti díj, illetve közüzemi díjhátraléka van;
- a helyiség bérleti jogviszonya – a kérelem vagy a pályázat benyújtását megelőző öt évben – a bérbeadó felmondása következtében szűnt meg;
- a helyiségben gyakorolni kívánt tevékenység folytatására való jogosultságát nem tudja hitelt érdemlően igazolni.

A helyiség vonatkozásában a Pályázónak vállalnia kell:

- az önkormányzati rendeletben a bérleti jog megszerzésének ellenértékeként előírt **megszerzési díj megfizetését** (a megszerzési díj a Pályázó által megajánlott bérleti díj három havi összege),
- 3 havi bérleti díjnak (+ szemétátalánynak + esetleges közműátalánynak) megfelelő **összegű óvadék megfizetését** Bérbeadó részére (a nyertes Pályázó által befizetett bánatpénz összege az óvadékba beszámításra kerül),
- szükség szerint a helyiségbe önálló elektromos- és mellékvízmérők kiépítését (illetőleg a meglévő vízmérők szükség szerinti hitelesítését, cseréjét).

A pályázat értékelésénél a megajánlott bérleti díj alapján történik a döntés. A pályázaton azon Ajánlattevők vehetnek részt, akik a bérleti jog biztosítására a **bánatpénzt befizetik**. A bánatpénzt az **ÓBUDAI VAGYONKEZELŐ NONPROFIT Zrt.** Raiffeisen Bank Zrt-nél vezetett 12001008-00140909-00100008 számú bankszámlájára kell átutalni. A pályázat érvényességének feltétele, hogy a pályázat benyújtásának határidejéig a bánatpénz az **ÓBUDAI VAGYONKEZELŐ NONPROFIT Zrt.** számláján jóváírásra kerüljön. A bánatpénzt helyiségenként kell letenni. Az eredményhirdetést követő nyolc napon belül a nem nyertes Pályázók részére a bánatpénz visszafizetésre kerül.

**Érvénytelen a pályázat, amennyiben nem tesz eleget a pályázati kiírásban előírt valamennyi feltételnek. Érvénytelen a pályázat, ha a Pályázó ajánlatával kapcsolatosan kikötést tesz vagy feltételhez köti azt.**

A pályázatok értékelését követően az **ÓBUDAI VAGYONKEZELŐ NONPROFIT Zrt.** a Pályázókat írásban értesíti. **A pályázat Kiírója fenntartja a jogát, hogy az érvényes ajánlatot tevőkkel a tenderbontást követően tovább tárgyaljon, zárt versenytárgyalást tartson, illetve, hogy a pályázatot annak bármely időszakában, indokolás nélkül, részben vagy egészében eredménytelennek nyilvánítsa.**

A nyertes Pályázónak a megszerzési díj teljes összegét a Bizottság döntéséről történő írásbeli értesítés kézhezvételét követő 8 napon belül az **ÓBUDAI VAGYONKEZELŐ NONPROFIT Zrt.** részére meg kell fizetnie.

A nyertes Pályázónak tudomásul kell vennie, hogy amennyiben a döntésről szóló értesítés kézhez vételét követő 30 napon belül a bérleti szerződést nem köti meg, erre vonatkozó igényét a pályázat Kiírója okafogyottnak tekinti és a Pályázó a befizetett pályázati biztosítékot elveszíti.

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

A Bérbeadó a bérleti díjat minden tárgyév elején az előző évi infláció KSH által közzétett mértékével emeli.

A helyiségek megtekintéséhez időpont egyeztethető az **ÓBUDAI VAGYONKEZELŐ NONPROFIT Zrt.** Értékesítési, Helyiség- és Telekhasznosítási Csoportjánál (1033 Budapest, Mozaik utca 7., telefon: 430-3464), illetőleg az elérhetőségi adatok megadásával a berbeadas@ovzrt.hu e-mail címre küldött elektronikus levélben. **Az ingatlanok megtekintésére 2026. október 12. és 2026. október 28. között, előre egyeztetett időpontban van lehetőség.** A pályázattal kapcsolatban további felvilágosítást lehet kérni a fenti telefonszámon.

Budapest Főváros III. Kerület Óbuda-Békásmegyer Önkormányzat Képviselő-testületének 9/2015. (II. 16.) számú önkormányzati rendelete (az Önkormányzat tulajdonában álló egyes vagyontárgyak bérbeadásáról) az önkormányzati tulajdonú ingatlanokban végzendő **bérlői beruházások** vonatkozásában az alábbiak szerint rendelkezik:

102. § Az **ÓBUDAI VAGYONKEZELŐ NONPROFIT Zrt.** a Bizottság döntése alapján jogosult az értéknövelő beruházásokkal összefüggő bérbeszámítási megállapodások megkötésére az alábbiak szerint:

*a)* az értéknövelő beruházásokra vonatkozó kérelmet a Vagyonkezelőnél kell előterjeszteni.
*b)* a kérelemhez csatolni kell a bérleményben tervezett felújítások, átalakítások, beruházások tételes és árazott költségvetését, engedély köteles tevékenység esetén tervdokumentációt.
*c)* a b) pontban meghatározott dokumentumok felülvizsgálatát a Vagyonkezelő végzi és javaslatot tesz a beszámítandó összeg meghatározására.
*d)* a bérbeszámítási megállapodás a Vagyonkezelő által kiállított teljesítési igazolást követően köthető meg.
*e)* a bérbeszámítás a bérleti díj legfeljebb 50%-ág, a fizetendő megszerzési díj 100%-áig lehetséges, a bérleti jogviszony időtartama a beszámítandó összeggel arányosan kerül meghatározásra.
*f)* amennyiben a bérleti jogviszony az értéknövelő beruházás költségének megtérülését megelőzően megszűnik, úgy Felek elszámolni kötelesek egymással. A fennálló összegből le kell vonni a Bérlő által esetlegesen felhalmozott díjtartozások összegét.

A Bizottság 219/2018. (IV. 18.) számú határozatával úgy döntött, hogy az Önkormányzat tulajdonában lévő nem lakás célú helyiségekben végzendő bérlői beruházások rendeleti szintű szabályozásának további alkalmazását támogatja azzal, hogy a bérleti díj kerüljön felülvizsgálatra a tekintetben, hogy az a műszaki állapot miatt tartalmaz-e értékcsökkentő tényezőt. Amennyiben igen, úgy a bérleti díjat korrigálni kell, tekintettel arra, hogy a bérlemény műszaki állapota az értéknövelő beruházás eredményeként változik. A bérleti díj korrekciójára a beruházás műszaki átadás-átvétele időpontjától kerül sor.

**A bérleti szerződés (fentiekben tárgyaltakon túli) lényeges tartalmi elemei a következők.**

- A Bérleti Díjat havonta előre, minden tárgyhónap 10. napjáig köteles a Bérlő megfizetni a Bérbeadó által kiállított és megküldött számlának megfelelően a Bérbeadó képviseletében eljáró Óbudai Vagyonkezelő Nonprofit Zrt. részére az Óbudai Vagyonkezelő Nonprofit Zrt. Raiffeisen Bank Zrt-nél vezetett 12001008-00140909-00200005 számú bankszámlaszámára banki átutalással vagy csekken történő befizetéssel.
- Amennyiben a Bérlő bármely fizetési kötelezettségével késedelembe esik, a Ptk. 6:155. § (1) bekezdése alapján köteles a késedelemmel érintett naptári félév első napján érvényes jegybanki alapkamat 8%-kal növelt értékének megfelelő éves késedelmi kamatot a késedelem időtartamára vonatkozóan megfizetni a késedelmesen megfizetett összeg teljesítésével egyidejűleg.
- A Bérlő a szerződés aláírását követő 30 (harminc) napon belül köteles:

  - a Bérleményhez tartozó külön közüzemi mérőberendezéseket a nevére átíratni és a közüzemi szolgáltatóval szerződést kötni, vagy
  - fogyasztásmérő hiányában a közüzemi mérőberendezéseket a saját költségén felszereltetni és a közüzemi szolgáltatóval szerződést kötni, vagy
  - a lejárt hitelességű vízórát saját költségen lecseréltetni, az új mellékvízmérőket plombáltatni, és a közüzemi szolgáltatóval szerződést kötni.

- A Bérlő köteles az általa igénybevett közüzemi szolgáltatások díját a közüzemi szolgáltatóval kötött szerződés alapján közvetlenül a szolgáltatónak megfizetni. Az egyedileg mérhető közüzemi szolgáltatások esetében fogyasztásmérő hiányában a Bérlő azok felszereléséig a Bérbeadó által megállapított és kiközölt átalánydíjat köteles megfizetni. A Bérlő köteles a Bérbeadó külön felszólítására, de legalább félévente a közüzemi szolgáltatóktól nullás igazolást kérni és azt a Bérbeadó részére megküldeni.
- Amennyiben a Bérlőnek három hónapos Bérleti Díj (+ szemétátalány), vagy – akár a Bérbeadó, akár a szolgáltató felé fizetendő – közüzemi díjhátraléka van, a Bérbeadó a Bérlő részére felszólító levelet küld, és annak eredménytelensége esetén a Rendelet 100. § (5) bekezdésének megfelelően jogosult a jelen szerződést azonnali hatállyal felmondani.
- A Bérlő köteles a Bérleményt a szerződésben rögzített rendeltetésnek megfelelően használni. A Bérbeadó jogosult a jelen szerződést azonnali hatállyal felmondani, amennyiben a Bérlő a Bérleményt nem rendeltetésének megfelelően használja, a Bérlemény állagát, fizikai állapotát súlyosan károsító cselekményt végez. **A tervezett funkció megvalósításához szükséges szakhatósági és egyéb engedélyek, hozzájárulások, nyilatkozatok beszerzése a Bérlő feladata és felelőssége, az Önkormányzat ebbéli felelősségét kizárja.**
- A Bérlemény használatára kizárólagosan a Bérlő jogosult, azt az Önkormányzat tulajdonában álló egyes vagyontárgyak bérbeadásáról szóló 9/2015. (II. 16.) önkormányzati rendelet 104. § (1) bekezdésének megfelelően nem lehet albérletbe adni.

- A Bérlő a Bérleményben bármilyen jellegű átalakítást, felújítást csak a Bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulásával és a munkálatok ellenértékének megtérítésére vonatkozó előzetes megállapodás birtokában végezhet. A Bérlő a szerződés aláírásával tudomásul veszi, hogy a Bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulása nélkül végzett munkálatokért térítés nem illeti meg. Amennyiben a szerződés megszűnésére a Bérbeadó rendkívüli felmondása alapján kerül sor, úgy Bérlő elveszti az általa elvégzett munkálatokkal kapcsolatos megtérítési jogát Bérbeadóval szemben.
- A Bérlő köteles gondoskodni a Bérlemény állagának, épületgépészeti felszereltségének és műszaki állapotának megóvásáról, különösen olyan központi berendezéseinek – a Bérleményen belül megtalálható víz-, gáz-, csatorna-, fűtésrendszer vezetékei, szerelvényei, kazán, fűtőtestek a kapcsolódó szerelvényekkel együtt, valamint az elektromos vezeték és érintésvédelmi rendszer – karbantartásáról, javításáról, felújításáról, illetve cseréjéről, amelyeket kizárólagosan a Bérlő használ, illetőleg tart üzemben, továbbá

  - a Bérlemény burkolatainak, nyílászáróinak felújításáról, pótlásáról, illetve cseréjéről,
  - a Bérlő tevékenységével kapcsolatosan keletkező nem háztartási szemét elszállításáról,
  - a Bérleménnyel kapcsolatos munkavédelmi, tűzvédelmi és vagyonvédelmi feladatok ellátásáról.

- A bérleti szerződés – a határozott időtartam lejárta előtt – a Felek közös megegyezésével szüntethető meg. A Bérlő jogosult továbbá a szerződést 60 (hatvan) napos felmondási idővel, a Bérbeadóhoz intézett egyoldalú írásbeli nyilatkozatával, indoklás nélkül felmondani. A határozott időtartamra tekintettel ez esetben a Bérlő köteles a mindenkori Bérleti Díj tizenkettőszeresének megfelelő összeget kárátalány jogcímén a Bérbeadó részére legkésőbb a szerződés megszűnésével egyidejűleg megfizetni.
- A szerződés meghosszabbítására a Bérlő írásban, a szerződés lejárta előtt legalább 60 (hatvan) nappal a Bérbeadó részére benyújtott kérelme alapján van lehetőség, az Önkormányzat pozitív döntése esetén. Amennyiben Bérlő a szerződés ismételt megkötésére irányuló kérelmét megadott határidőben nem nyújtja be, úgy a Bérbeadó rögzíti, hogy a Bérlemény továbbhasználatára nincs lehetőség.
- A Bérlő köteles a Bérleményt a Bérbeadó részére – a bérleti szerződés megszűnése napján, jegyzőkönyv felvétele mellett – rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban, ingóságoktól kiürítve, kitakarított állapotban visszaadni. A Bérlő a visszaadást megelőzően köteles a Bérlemény tisztasági festését elvégezni.

A pályázati felhívás jelen szövege megjelenik az Óbuda Újságban, felkerül továbbá a www.obuda.hu és a www.ovzrt.hu honlapokra.

ÓBUDAI VAGYONKEZELŐ NONPROFIT ZRT.

**PÁLYÁZATI AJÁNLAT**
**nem lakás célú helyiség bérbevételére**

| **A pályázati ajánlatot benyújtó adatai:** | |
|---|---|
| **természetes személy esetében** | **átlátható szervezet esetében** |
| Név: | Szervezet neve: VALOREM HOME & LAND Kft. |
| Születési hely, idő: | Székhelye: 2097 Pilisborosjenő, Szent Donát u. 14. |
| Anyja neve: | Cégjegyzék száma/nyilvántartási száma: 13 09 089 -12 |
| Személyi igazolvány szám: | Adószám 12405118-2-13 |
| Adóazonosító jel: | Statisztikai számjel: 12405118-6831-113-13 |
| Lakcím: | A képviseletre jogosult személy neve: MOLNÁR GÁBOR |
| Levelezési cím: | Levelezési cím: 2097 Pilisborosjenő, Szent Donát u. 14. |
| Telefonszám: | Telefonszám: 06-20-534 3573 |
| E-mail cím: | E-mail cím: mgabor36312@gmail.com |

**Csatolandó okiratok**

– Nyilatkozat a pályázaton meghirdetett ingatlan megtekintéséről, állapotának megismeréséről.
Egyéni vállalkozó esetén:
– vállalkozói igazolvány hitelesített másolata.
Átlátható szervezet esetén:
– 30 napnál nem régebbi hitelesített vagy eredeti cégkivonat és aláírási címpéldány,
– cégszerűen aláírt okiratba foglalt nyilatkozat a Nvtv. 3. § (2) bekezdése szerint az (1) bekezdés 1. pont b) és c) alpontjában foglalt feltételeknek való megfelelésről.

**A megpályázott nem lakás célú helyiség címe:**
Budapest III. ker. Apát u. 4. (Hrsz.: 18910/98/A/68

**A megajánlott bérleti díj:** 99 000 **-Ft, azaz** Kilencvenkilencezer **forint**

(Ha a pályázati felhívásban szereplő minimális bérleti díj Áfa összeget tartalmaz, akkor az ajánlott bérleti díj bruttó összege!)

**A helyiségben folytatni kívánt tevékenység ismertetése:** Biztosítási tevékenység / szolgáltatás, ingatlan közvetítés / hotel tevékenység

**Sikertelen pályázat esetén a pályázati biztosíték (bánatpénz) visszautalása: postai úton lakcímre / folyószámlára[1] történik. Folyószámlára történő utalás esetén a pénzintézet megnevezése, számlaszám:**
CIB 10700392-70948743-51100008

**A Pályázó nyilatkozik arról, hogy a pályázati felhívásban foglalt feltételeket elfogadja, a pályázat benyújtására nyitva álló határidőt követő 60 napos ajánlattételi kötöttséget vállalja. A Pályázó nyilatkozik arról, hogy az ingatlant megtekintette, az állapotát és arra vonatkozó műszaki tájékoztatást megismerte, ajánlatát ezek figyelembe vételével teszi meg. A Pályázó nyilatkozik, hogy tudomásul veszi, hogy a bérleti díjon felül meg kell fizetnie a Bérbeadó által az ingatlannal kapcsolatosan kiközölt mindenkori szemétátalány összegét. A Pályázó nyilatkozik arról, hogy tudomásul veszi, miszerint a bérleti szerződést közjegyzői okiratba kell foglalni, melynek költségei őt terhelik. A Pályázó nyilatkozik arról, hogy a személyes adatai kezeléséhez a pályázat elbírálásához szükséges mértékben hozzájárul.**

Budapest, 2026. október 28.

Pályázó aláírása
Valorem Home & Land Kft.

[1] megfelelő rész aláhúzandó