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. § (2) bekezdés c) pontja alapján **zárt ülés**en történhet.*
*Döntéshozatal módja: **minősített többség.***

ELŐTERJESZTÉS

A Pénzügyi, Tulajdonosi és Vagyonnyilatkozat-kezelő Bizottság 2026. novemberi, soron következő ülésére

Előterjesztés tárgya:
a 18910/106/G/16 hrsz.-ú, 1033 Budapest, Zab utca 14. szám alatti, 21 m^2 alapterületű ingatlan tároló funkcióval, pályázaton kívül, kedvezményes feltételekkel történő bérbeadása a Magyar Hospice Alapítvány részére
Előterjesztő:
dr. Horváth Orsolya vezérigazgató, Óbudai Vagyonkezelő Nonprofit Zrt.
Előterjesztés szakmai elkészítéséért felelős önálló szervezeti egység vezetője:
Freschl Attila csoportvezető, Óbudai Vagyonkezelő Nonprofit Zrt., Értékesítési, Helyiség-és Telekhasznosítási Csoport
Előterjesztést készítette:
Freschl Attila csoportvezető, Óbudai Vagyonkezelő Nonprofit Zrt., Értékesítési, Helyiség-és Telekhasznosítási Csoport
Előterjesztést tárgyalja:
kizárólag a Pénzügyi, Tulajdonosi és Vagyonnyilatkozat-kezelő Bizottság
Az előterjesztést tárgyalja a Képviselő-testület: –

Tisztelt Bizottság!

Budapest Főváros III. Kerület, Óbuda-Békásmegyer Önkormányzat tulajdonát képezi a 18910/106/G/16 hrsz.-ú, 1033 Budapest, Zab utca 14. szám alatti, 21 m^2 alapterületű, az ingatlan-nyilvántartás szerint egyéb helyiség ingatlan. 2025. novemberében a Magyar Hospice Alapítvány azzal a kéréssel kereste meg kerületünk Polgármesterét, hogy jövő év második felében antik aukciót terveznek tartani (a bevétel az Alapítvány a palliatív ellátásban részesülő betegek és családjaik támogatását szolgálja otthonápolási és intézményi ellátásuk keretében), a felajánlott ingóságok tárolására pedig raktározási lehetőséget keresnek. A Vagyonkezelő munkatársa több helyiséget is bemutatott az Alapítvány képviselőinek, a fenti üres raktárhelyiség elhelyezkedése, mérete és műszaki állapota miatt a tervezett funkcióra megfelelőnek bizonyult.

A vonatkozó kérelem nyomán készült előterjesztés alapján az Önkormányzat Pénzügyi, Tulajdonosi és Vagyonnyilatkozat-kezelő Bizottsága 545/2025. (XII.15.) számú határozatával döntött az ingatlan tároló funkcióval, pályázaton kívül, kedvezményes feltételekkel történő bérbeadásáról a Magyar Hospice Alapítvány (székhely: 1034 Budapest, Kenyeres utca 18-22., azonosító: 01-99-018393, adószám: 19663258-1-41, képviselő: dr. Hajnal Miklós Pál kuratóriumi elnök) részére, 2026. január 1. napjától 2026. december 31-ig tartó határozott időtartammal (megjegyzendő, hogy a kedvezményes bérbeadást az Önkormányzat és a Magyar Hospice Alapítvány között fennálló együttműködési megállapodás tette lehetővé, mely 2030. december 31-ig van hatályban). A határozatnak megfelelő tartalommal aláírásra került szerződés lejártának közeledtével a Bérlő képviselője megkereste az Óbudai Vagyonkezelő Nonprofit Zrt-t az ingatlan ismételt használatba vétele tárgyában.

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

A határozat szerint

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

A helyiségcsoport vonatkozásában meghatározott minimális bérleti díj (4. övezet, raktár funkció: 840,- Ft/m^2/hó alapdíj x 1,10 (30 m^2 alatti alapterület miatti korrekció), azaz) havi 19.404,- Ft összeg lenne.

Az önkormányzat vagyonáról és a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 17/2014. (VI.2.) önkormányzati rendelet 21. § (2) bekezdésének c) pontja szerint az önkormányzati vagyon, vagyoni értékű jog – jogszabály eltérő rendelkezése hiányában – kedvezményes átruházására más társadalmi szervezet részére csak abban az esetben kerülhet sor, ha az önkormányzattal együttműködési megállapodást kötött, az együttműködési megállapodásban rögzített feltételekkel. Ugyanezen önkormányzati rendelet 16. § (1) bekezdésének c) pontja szerint 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 hivatkozás szövegében a „Bizottság" kifejezés alatt az önkormányzati tulajdont érintő ügyekért felelős bizottság értendő. A határozati javaslatban a piaci alapú bérleti díj 10%-a szerepel bérleti díjként. Budapest Főváros III. Kerület Óbuda-Békásmegyer Önkormányzat Képviselő-testületének az önkormányzat tulajdonában álló egyes vagyontárgyak bérbeadásáról 9/2015(II.16.) szóló rendeletének 95. § (2) bekezdése alapján „A bérleti szerződés megkötésekor – a 88. § (1) bekezdés bc) és bd) pontjában meghatározott jogcím szerinti bérbeadás esetén, amennyiben a bérlő vagy használó korábban érvényben volt szerződésében nem fizetett – megszerzési díjat kell fizetni. A megszerzési díj a fizetendő bérleti díj 3 havi összege." Ugyanezen rendelet 95. § (3) bekezdése alapján „Nem kell megszerzési díjat fizetni, ha a Bizottság a bérleti szerződés ismételt megkötéséről dönt, amennyiben a bérlő személyében változás nem áll be és a Bérlő a korábban érvényben volt szerződése megkötésekor a megszerzési díjat megfizette." Bérlő a korábban hatályban volt szerződése után megszerzési díjat nem fizetett, így jelen bérleti szerződés megkötésekor fentiek alapján megszerzési díj megfizetésére köteles, amelynek mértéke a szerződésben rögzített bérleti díj három havi összege.

Kérelmezőnek – sem az Óbudai Vagyonkezelő Nonprofit Zrt., sem az Önkormányzat rendelkezésre álló nyilvántartása szerint – lejárt tartozása nem áll fenn. A bérbeadásra a fennálló bérleti jogviszony lejártát követően, azonos bérlő részére, a használat folytatására tekintettel kerülne sor. A fentiek alapján kérjük a tisztelt Bizottságot, hogy döntsön az ingatlan kedvezményes feltételekkel történő bérbeadása tárgyában.

Határozati javaslat:

A Pénzügyi, Tulajdonosi és Vagyonnyilatkozat-kezelő Bizottság Budapest Főváros III. Kerület Óbuda-Békásmegyer Önkormányzat Képviselő-testületének az Önkormányzat vagyonáról és a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 17/2014. (VI.2.) önkormányzati rendelete 16. § (1) bekezdésének c) pontja, valamint az Önkormányzat tulajdonában álló egyes vagyontárgyak bérbeadásáról szóló 9/2015. (II.16.) önkormányzati rendelet 88. § (1) bekezdés bc) pontja alapján **úgy határoz, hogy hozzájárul** az önkormányzati tulajdonú, **18910/106/G/16** hrsz.-ú, **1033 Budapest, Zab utca 14.** szám alatti, **21 m^2** alapterületű ingatlan **tároló funkcióval**, pályázaton kívül, kedvezményes feltételekkel történő **bérbeadásához** a **Magyar Hospice Alapítvány** (székhely: 1034 Budapest, Kenyeres utca 18-22., azonosító: 01-99-018393, adószám: 19663258-1-41, képviselő: dr. Hajnal Miklós Pál kuratóriumi elnök) **részére, 2027. január 1. napjától 2029. december 31-ig** tartó határozott időtartammal.

A Bérlőnek az ingatlan után **kedvezményes mértékű, havi 1.940,- Ft** bérleti díjat kell fizetnie.

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 Bérlőnek tudomásul kell vennie, hogy az Önkormányzat és az Alapítvány közötti együttműködési megállapodás esetleges megszűnésével, megszüntetésével egyidejűleg, minden további jognyilatkozat nélkül a bérleti szerződésben rögzített kedvezményes ingatlanhasználat is megszűnik, ezt követően a Bérlő piaci alapú bérleti díj megfizetésére köteles. 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.

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. Budapest Főváros III. Kerület Óbuda-Békásmegyer Önkormányzat Képviselő-testületének az Önkormányzat tulajdonában álló egyes vagyontárgyak bérbeadásáról szóló 9/2015. (II.16.) önkormányzati rendeletének 95. § (2) bekezdése alapján a Bérlőnek a bérleti szerződés megkötésekor három havi bérleti díjnak megfelelő összegű megszerzési díjat kell fizetnie. A 95. § (4) bekezdés szerint a Bérlőnek a bérleti szerződés megkötésekor a fizetendő bérleti díj háromszorosának megfelelő összegű óvadékot, mint szerződést biztosító mellékkötelezettséget kell fizetnie (letétbe helyeznie).

A bérleti szerződésben ki kell kötni, hogy az Alapítványnak vállalnia kell a bérleményi ingatlan folyamatos karbantartását, állagának megóvását, vállalnia kell az üzemeltetéssel, fenntartással és működéssel kapcsolatos közüzemi díjak és egyéb költségek viselését valamint az ingatlan vagyonvédelmének biztosítását, biztosítási szerződés megkötését. A rendes karbantartás körét meghaladó helyreállítási munkálatok elvégzésének szükségességéről az Alapítvány köteles az Önkormányzatot előzetesen értesíteni. Az Önkormányzat hozzájárulása esetén az elvégzendő munkálatokról, és költségeinek viseléséről Felek külön megállapodást kötnek.

Az Alapítvány az ingatlanon értéknövelő beruházást kizárólag Budapest Főváros III. Kerület Óbuda-Békásmegyer Önkormányzat Képviselő-testületének az Önkormányzat tulajdonában álló egyes vagyontárgyak bérbeadásáról szóló 9/2015. (II.16.) önkormányzati rendeletének 102. § szerint végezhet.

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.

Felelős: az Óbudai Vagyonkezelő Nonprofit Zrt. vezérigazgatója
Határidő: a határozathozatalt követő 30 nap

Budapest, 2026. november 13.

dr. Horváth Orsolya
vezérigazgató

Mellékletek:

- a Magyar Hospice Alapítvány kérelme
- tulajdoni lap

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

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

A nem lakás célú helyiség adatai:		
Cím, Helyrajzi szám:	**1033 Budapest, Zab utca 14.** **18910/106/G/16**	
Lejáró/lejárt bérleti szerződés időtartama:	**2026 február 1-tól**	**2026. december 31-ig**
[1]Megszerzési díjat fizetett-e helyiség bérbevételekor?	**igen**	nem

A kérelmet benyújtó adatai:	
természetes személy esetében	**átlátható szervezet / egyéni vállalkozó esetében**
Név:	Szervezet / egyéni vállalkozó neve: **Magyar Hospice Alapítvány**
Születési hely, idő:	Székhelye: **1032 Budapest, Kenyeres u. 18-22.**
Anyja neve:	Cégjegyzék száma/nyilvántartási száma: **01-01-0001578**
Személyi igazolvány szám:	Adószám **19663258-1-41**
Adóazonosító jel:	Statisztikai számjel:
Lakcím:	A képviseletre jogosult személy neve: **Dr Hajnal Miklós Pál**
Levelezési cím:	Levelezési cím: **1032 Budapest, Kenyeres u. 18-22.**
Telefonszám:	Telefonszám: **+36 1 250 55 13**
E-mail cím:	E-mail cím: **info@hospicehaz.hu**

Csatolandó okiratok

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

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

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

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

Budapest, 2026. november 4.

DR. HAJNAL MIKLÓS PÁL
MAGYAR HOSPICE ALAPÍTVÁNY
2026-11-04 (UTC)
Elektronikusan aláírva

FlintSign Powered by InfoCert

Kérelmező **Magyar Hospice Alapítvány**
Bérlő
Dr. Hajnal Miklós Pál kuratóriumi elnök

MAGYAR HOSPICE ALAPÍTVÁNY
Levelezési cím: 1300 Bp., Pf. 302
Tel.: HOSPICE HÁZ
1032 Bp., Kenyeres u. 18-22.
Adószám: 19663258-1-41

[1] megfelelő rész aláhúzandó

Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály
Magyarország Budapest 1149
Budapest XIV ker., Bosnyák tér 5

Tulajdonilap-másolat (teljes)
Ügyazonosító:
INYER/TULLAP/20251201/42289
2025.12.01

Budapest III ker. Belterület, 18910/106/G/16 helyrajzi szám

1033 BUDAPEST III KER., ZAB UTCA 14.
Budapest III ker., Belterület, 18910/106/G/16

társasház különlap

I. RÉSZ

1.	**Bejegyző határozat, érkezési idő: 999995/1999/1999.02.12**
	AZ EGYÉB ÖNÁLLÓ INGATLAN ADATAI:

Rendeltetési mód	Terület (m2)	Szobák sz.	Félszobák sz.	Eszmei hányad
egyéb helyiség	21	0	0	21/9686

2.	**Bejegyző határozat, érkezési idő: 77039/2/1989/**
	Jogi jelleg: Társasház
	Az önálló ingatlanhoz tartoznak az ala pító okiratban meghatározott helyiségek.

II. RÉSZ

1.	**Bejegyző határozat, érkezési idő: 77039/1989/**	⊗ **Törlő határozat 366393/1/2005/05.12.06**
	Tulajdonjog	
	Jogállás: TULAJDONOS Tulajdoni hányad: 1/1 Jogcím: eredeti felvétel, 77039/1989/ kisajátítás, 14194/1984/1984.04.03 Név: Magyar Állam	

2.	**Bejegyző határozat, érkezési idő: 47034/1986/1986.09.12**	⊗ **Törlő határozat 366393/1/2005/05.12.06**
	Jogállás bejegyzése – kezelő	
	Jogállás: KEZELŐ Tulajdoni hányad: 1/1 Jogcím: -, 47034/1986/1986.09.12 Név: FŐV.III.KER.INGATLANKEZELŐ VÁLALLAT Jogosult címe: 1033 BUDAPEST III.KER, Korvin Ottó tér 7	

3.	**Bejegyző határozat, érkezési idő: 366393/1/2005/05.12.06**
	Tulajdonjog
	Jogállás: TULAJDONOS Tulajdoni hányad: 1/1 Jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. Név: BUDAPEST III.KER. ÓBUDA - BÉKÁSMEGYER ÖNKORMÁNYZAT Jogosult címe: 1033 BUDAPEST III.KER., Fő tér 3

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Az E-hiteles tulajdonilap-másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak.

TULAJDONI LAP VÉGE