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 16998/4/A/184 hrsz-ú, 1032 Budapest, Szőlő utca 72. szám alatti, 56 m^2 alapterületű (az ingatlan-nyilvántartás szerint: iroda) ingatlan ismételt, pályázaton kívül, üzlet funkcióval történő bérbeadása Török Tamás Zsolt egyéni vállalkozó számára
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 Önkormányzatának tulajdonát képezi a 16998/4/A/184 hrsz-ú, 1032 Budapest, Szőlő utca 72. szám alatti, 56 m^2 alapterületű irodahelyiség, melynek vonatkozásában az Önkormányzat Pénzügyi, Tulajdonosi és Vagyonnyilatkozat-kezelő Bizottsága 585/2016. (XI.17.) számú határozatával úgy döntött, hogy a helyiség bérbevételére benyújtott pályázati ajánlata alapján (fodrászüzlet funkcióval) a MARKETFORCE HUNGARY Tanácsadó Kft. és az Óbudai Vagyonkezelő Zrt., mint megbízott, egyben meghatalmazott által képviselt Budapest Főváros III. Kerület Óbuda-Békásmegyer Önkormányzat 5 éves határozott időtartamra bérleti szerződést köthet. Mivel a Bérlő beruházást kezdeményezett az ingatlanban, a bérbeadásról (és a bérlői beruházásról) a végső döntést az Önkormányzat Pénzügyi, Tulajdonosi és Vagyonnyilatkozat-kezelő Bizottsága 652/2016. (XII.13.) számú határozatával hozta meg, korábbi határozatát módosítva abban a tekintetben, hogy a bérleti szerződés 5 év 6 hónap időtartamra köthető meg (tekintettel arra, hogy a bérleti jogviszony időtartama a bérlői beruházás kapcsán a Bérlő részére beszámítandó összeggel arányosan került meghatározásra). A határozat szerint a bérleti szerződés határozott időtartamra – 2017. február 1. napjától 2022. július 31-ig – szólóan köttetett meg.

A jelenlegi bérleti jogviszonyt az Önkormányzat Pénzügyi, Tulajdonosi és Vagyonnyilatkozat-kezelő Bizottságának 379/2021. (XI.24.) számú határozata alapozta meg, melyben a Bizottság úgy döntött, hogy hozzájárul a bérleményi ingatlan MARKETFORCE HUNGARY Tanácsadó Kft. (székhely: 1112 Budapest, Csenger utca 17., fszt. 1., cégjegyzékszám: 01-09-907212, adószám: 14512755-2-43, képviselő neve: Török Tamás Zsolt ügyvezető), mint átadó, és Török Tamás Zsolt egyéni vállalkozó (székhely: 1116 Budapest, Kubikos utca 1., egyéni vállalkozói nyilvántartási szám: 52407525, adószám: 68898043-1-43), mint átvevő közötti – bérleti jogának átadásához. A határozat alapján megkötött szerződés 2026. december 14-i lejárta közeledtével a Bérlő kezdeményezte annak ismételt megkötését. A jelenleg fizetett havi bérleti díj összege: 214.783,- Ft, ez fajlagosan 3.835,- Ft/m^2/hó.

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

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

A helyiségcsoport vonatkozásában meghatározott minimális bérleti díj számítása a következő: I. övezet, üzlet alapdíj: 4.800,- Ft/m^2/hó x 0,80 (műszaki állapot, panelépület miatti korrekció), azaz havi 215.040,- Ft, mely magasabb a jelenleg fizetett díjnál.

Az Önkormányzat Képviselő-testületének az önkormányzat vagyonáról és a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 17/2014. (VI. 2.) önkormányzati rendelet 16. § (1) 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 rendelet szövegében a „Bizottság" kifejezés alatt az önkormányzati tulajdont érintő ügyekért felelős bizottság értendő. Az előterjesztéssel érintett jogügylet értéke 150 millió Ft alatt van.

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

A fentiek alapján kérjük a tisztelt Bizottságot, hogy a hivatkozott rendelet 89. §-a alapján döntsön a helyiség Bérlőjének kijelöléséről, a díjminimum, mint bérleti díj figyelembe vételével.

Határozati javaslat:

A Pénzügyi, Tulajdonosi és Vagyonnyilatkozat-kezelő Bizottság Budapest Főváros III. Kerület Óbuda-Békásmegyer Önkormányzata Képviselő-testületének az Önkormányzat tulajdonában álló egyes vagyontárgyak bérbeadásáról szóló 9/2015. (II.16.) önkormányzati rendelete 88. § (1) bekezdés bc) pontja, valamint 89. §-a alapján **úgy határoz, hogy** az Önkormányzat tulajdonát képező **16998/4/A/184** hrsz-ú, **1032 Budapest, Szőlő utca 72.** szám alatti, **56 m^2** alapterületű **(üzlet funkciójú)** irodahelyiség vonatkozásában **Török Tamás Zsolt egyéni vállalkozó** (székhely: 1114 Budapest, Vásárhelyi Pál utca 10., fszt., egyéni vállalkozói nyilvántartási szám: 52407525, adószám: 68898043-1-43) Bérlővel ismételten, pályázaton kívül, **5 éves határozott időtartamú bérleti szerződés köthető**. A helyiségcsoport bérleti díja havi **215.040,- 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. Budapest Főváros III. Kerület Óbuda-Békásmegyer Önkormányzat Képviselő-testületének az Önkormányzat tulajdonában álló egyes vagyontárgyak bérbeadásáról szóló 9/2015. (II.16.) önkormányzati rendelete 95. § (4) bekezdése szerint a Bérlőnek a bérleti szerződés megkötésekor a fizetendő bérleti díj háromszorosának megfelelő összegű óvadékot, mint szerződést biztosító mellékkötelezettséget kell fizetnie. A bérleti szerződésben ki kell kötni, hogy a Bérbeadó egyoldalú nyilatkozattal – első alkalommal 2028. január 1. napjától, ezt követően minden év január 1. napjától – a KSH által hivatalosan közzétett, előző évre vonatkozó átlagos fogyasztói árindex változásának megfelelő mértékben emeli a bérleti díjat. Amennyiben az emelés alapjául szolgáló KSH-adat január 1. napját követően kerül közzétételre, a Bérlő az emelésből eredő, január 1. napjától számított bérletidíj-különbözetet a Bérbeadó értesítése alapján köteles megfizetni. A bérleti szerződésben rögzíteni kell, hogy a funkció megvalósításához esetlegesen szükséges szakhatósági és egyéb engedélyek, hozzájárulások, nyilatkozatok beszerzése minden esetben a Bérlő feladata és felelőssége, az Önkormányzat ebbéli felelősségét kizárja. A bérleti szerződést közjegyzői okiratba kell foglalni, melynek költségei a Bérlőt terhelik.

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

Budapest, 2026. november 13.

dr. Horváth Orsolya
vezérigazgató

Mellékletek:

- Török Tamás Zsolt egyéni vállalkozó kérelme
- tulajdoni lap

Dr. Dallos Andrea

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:	1032 Budapest, Szőlő utca 72. 16998/4/A/184	
Lejáró/lejárt bérleti szerződés időtartama:	2021. december 15.-től	2026. december 14.-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: Török Tamás Zsolt egyéni vállalkozó
Születési hely, idő:	Székhelye: 1114 Budapest, Vásárhelyi Pál u. 10. Fsz.
Anyja neve:	Cégjegyzék száma/nyilvántartási száma: 52407525
Személyi igazolvány szám:	Adószám 68898043-1-43
Adóazonosító jel:	Statisztikai számjel: 68898043-9621-231-01
Lakcím:	A képviseletre jogosult személy neve: Török Tamás Zsolt
Levelezési cím:	Levelezési cím: 1116. Budapest, Kubikos u. 1.
Telefonszám:	Telefonszám: +36703139081
E-mail cím:	E-mail cím: kapcsolat@angerer.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. szeptember 17.

.....
Kérelmező

[1] megfelelő rész aláhúzandó

Elektronikusan hitelesítve: 2026.10.30. 11:05:48
ELEKTRONIKUS INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS

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

Tulajdonilap-másolat (teljes)
Ügyazonosító: INYER/TULLAP/20261030/10340
2026.10.30

Budapest III ker. Belterület, 16998/4/A/184 helyrajzi szám

1032 BUDAPEST III KER., SZŐLŐ UTCA 72. FÖLDSZINT "FELÜLVIZSGÁLAT ALATT" **társasház különlap**
Budapest III ker., Belterület, 16998/4/A/184

I. RÉSZ

1.	**Bejegyző határozat, érkezési idő: 999988/1999/**				
	AZ EGYÉB ÖNÁLLÓ INGATLAN ADATAI:				
	Rendeltetési mód	**Terület (m2)**	**Szobák sz.**	**Félszobák sz.**	**Eszmei hányad**
	iroda	56	0	0	56/44390

2.	**Bejegyző határozat, érkezési idő: 65110/1990/1990.05.04**
	Jogi jelleg: Társasház
	Az önálló ingatlanhoz tartoznak az ala pító okiratban meghatározott helyiségek.

II. RÉSZ

1.	**Bejegyző határozat, érkezési idő: 65110/1990/1990.05.04**	⊗ **Törlő határozat 176156/1994/1992.08.25**
	Tulajdonjog	
	Jogállás: TULAJDONOS Tulajdoni hányad: 1/1 Jogcím: eredeti felvétel, 65110/1990/1990.05.04 Név: Magyar Állam	

2.	**Bejegyző határozat, érkezési idő: 5009/1981/1981.02.09**	⊗ **Törlő határozat 176156/1994/1992.08.25**
	Jogállás bejegyzése – kezelő	
	Jogállás: KEZELŐ Tulajdoni hányad: 1/1 Jogcím: -, 5009/1981/1981.02.09 Név: III.KER. INGATLANKEZEŐ VÁLLALAT Jogosult címe: 1033 BUDAPEST III.KER., Korvin O. tér 7.	

3.	**Bejegyző határozat, érkezési idő: 176156/1994/1992.08.25**
	Tulajdonjog
	Jogállás: TULAJDONOS Tulajdoni hányad: 1/1 Jogcím: tulajdonba adás, 176156/1994/1992.08.25 Név: 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