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:
döntés a 18075/4/A/60 hrsz.-ú, 1035 Budapest, Szentendrei út 2/B. szám alatti, 39 m^2 alapterületű üzlethelyiség bérbeadásáról
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 18075/4/A/60 hrsz.-ú, 1035 Budapest, Szentendrei út 2/B. szám alatti, 39 m^2 alapterületű üzlet. A fodrászt funkciójú ingatlan Bérlői 1998. január 26-tól Sassné Bartos Irén és Horváth Tibor Károlyné egyéni vállalkozók voltak, a bérleti szerződés 2003. január 1-jével, majd 2008. január 1-jével 5-5 évre meghosszabbításra került, utóbbi szerződésben már csak Horváth Tiborné szerepel Bérlőként. Ezt követően a bérleti szerződés nevezett Bérlő részére több alkalommal meghosszabbításra került, legutóbb az Önkormányzat Pénzügyi, Tulajdonosi és Vagyonnyilatkozat-kezelő Bizottságának 482/2022. (XII.7.) számú határozata alapján, melyben a Bizottság úgy döntött, hogy hozzájárul a bérleményi ingatlan Horváth Tibor Károlyné egyéni vállalkozó (székhely: 1035 Budapest, Szentendrei út 2/B., egyéni vállalkozói nyilvántartási száma: 3519180, adószám: 41517259-1-41) részére történő, 2023. január 1-jétől 2027. december 31-ig tartó határozott időtartamú, ismételt, pályázaton kívüli bérbeadásához.

A Bérlő sajnálatosan bekövetkezett halála kapcsán Hudákné Hollósi Ildikó egyéni vállalkozó 2026. novemberében kérelemmel kereste meg az Óbudai Vagyonkezelő Nonprofit Zrt-t, eszerint a bérleményi ingatlant a volt Bérlővel kötött, jelen előterjesztés mellékleteként csatolt vállalkozási szerződés keretében a volt Bérlővel közösen üzemeltették, így kérte, hogy a Bérbeadó a bérleti jogot a továbbiakban számára biztosítsa.

Az Önkormányzat Képviselő-testületének az Önkormányzat tulajdonában álló egyes vagyontárgyak bérbeadásáról szóló 9/2015. (II.16.) önkormányzati rendelete 95. § (1) bekezdése szerint pályázaton kívüli bérbeadásra a 88. § (1) bekezdés b) pontjában meghatározott esetekben kerülhet sor. A 88.§ (1) bekezdése szerint a helyiségeket az alábbi jogcímeken lehet bérbe adni (...) bc) a helyiség üzemeltetőjének (használójának) igénye alapján.

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 jelenleg (az elhunyt Bérlő által korábban) fizetett havi bérleti díj összege: 191.216,- Ft, a helyiségcsoport vonatkozásában meghatározott minimális bérleti díj számítása a következő: (I. övezet, üzlet funkció): 4.800,- Ft/m^2/hó alapdíj x 0,80 (műszaki állapot, panelépület miatti korrekció) figyelembe vételével havi 149.760,- Ft, amely a jelenleg fizetettnél alacsonyabb mértékű.

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.

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 eltérő célú bérbeadás esetén. A fentiek alapján kérjük a tisztelt Bizottságot, hogy döntsön a helyiségcsoport Bérlőjének kijelöléséről, a jelenleg fizetett 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. §-ban foglaltak alapján **úgy határoz, hogy** az Önkormányzat tulajdonát képező **18075/4/A/60** hrsz.-ú, **1035 Budapest, Szentendrei út 2/B.** szám alatti, **39 m^2** alapterületű **üzlet** ingatlan vonatkozásában **Hudákné Hollósi Ildikó egyéni vállalkozóval** (székhely: 1035 Budapest, Szentendrei út 2/B., egyéni vállalkozói nyilvántartási száma: 13151503, adószám: 65094972-1-41), mint Bérlővel pályázaton kívül, **5 éves határozott időtartamú bérleti szerződés köthető**. A helyiségcsoport bérleti díja **havi 191.216,- 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. Az Önkormányzat Képviselő-testületének az Önkormányzat tulajdonában álló egyes vagyontárgyak bérbeadásáról szóló 9/2015. (II.16.) önkormányzati rendelete 95. § (2) bekezdése alapján a Bérlőnek a bérleti díj háromszorosának megfelelő összegű megszerzési díjat kell fizetnie. Ugyanezen rendelet 95. § (4) bekezdése szerint a bérleti szerződés megkötésekor a Bérlőnek a fizetendő bérleti díj háromszorosának megfelelő összegű óvadékot, mint szerződést biztosító mellékkötelezettséget kell a 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, 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.

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

Budapest, 2026. XI. 13.

dr. Horváth Orsolya
vezérigazgató

Mellékletek:

- Hudákné Hollósi Ildikó egyéni vállalkozó kérelme
- vállalkozási szerződés
- tulajdoni lap

Dr. Dallos Andrea

Hivatkozással az Önkormányzat tulajdonát képező 18075/4/A/60 hrsz.-ú, 1035 Budapest, Szentendrei út 2/B. szám alatti, 39 m2 alapterületű üzlet ingatlan vonatkozásában Horváth Tibor Károlyné egyéni vállalkozóval fennállt bérleti szerződésre, a következőket kérelmezem. Mivel a kérelmemhez csatolt vállalkozási szerződések szerint a sajnálatos módon elhunyt bérlővel együtt üzemeltettem a fodrászatot, kérem a tisztelt Önkormányzatot, hogy a bérleti jogot a továbbiakban részemre biztosítsa.
Köszönettel: Hudákné Hollósi Ildikó

Budapest 2026.11.08.

HUDÁKNÉ HOLLÓSI ILDIKÓ
1035 Budapest, Szentendrei út 2/B
Adószám: 65084972-1-41
Váll.ig.sz.: EV-451403

VÁLLALKOZÁSI SZERZŐDÉS

Alulírott Horváth Tiborné (adószám: 41517259-1-41, székhely: 1035 Budapest, Szentendrei út 2/b) továbbiakban Megbízó 2012. Október 01-től határozatlan időre megbízzák az Hudákné Hollósi Ildikó (adószám: 65094972-1-41, székhely: 1039 Budapest, Juhász Gyula u. 52. IV.15, vállalkozói ig.szám: EV-451403, adóazonosító: 8377264986) továbbiakban megbízott, hogy a Megbízó részére női fodrász tevékenységet végezzen a Megbízó bérelt üzlethelységében (1035 Budapest, Szentendrei út 2/b) a rendelkezésre álló eszközök segítségével.

A havi leadó 30.000.- (azaz harmincezer forint), amit minden hónap 08-ig kell befizetni.
A munkaidő váltott műszak a déli váltásnál pontosan kell a széket átadni.

A Megbízott saját anyagával látja el a tevékenységet.

A Megbízott köteles a feladatok elvégzéséről a megrendelőknek közvetlenül nyugtát illetve számlát kibocsátani a saját tömbjeiből.

Jelen szerződés a felek aláírásával lép életbe.

Horváth Tiborné
Megbízó

Horváth Tiborné
Megbízó
Fodrász
1035 Bp., Szentendrei út 2/B
Adószám: 41517259-1-41

Hudákné Hollósi Ildikó
Megbízott

HUDÁKNÉ HOLLÓSI ILDIKÓ
1035 Budapest, Szentendrei út 2/B
Adószám: 65094972-1-41
Váll.ig.sz.: EV-451403

Budapest, 2012.10.01.

Elektronikusan hitelesítve: 2026.11.12. 11:46:34
ELEKTRONIKUS INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS

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

Tulajdonilap-másolat (teljes)
Ügyazonosító:
INYER/TULLAP/20261112/11308
2026.11.12

Budapest III ker. Belterület, 18075/4/A/60 helyrajzi szám

1035 BUDAPEST III KER., SZENTENDREI ÚT 2/B FÖLDSZINT "FELÜLVIZSGÁLAT ALATT" **társasház különlap**
Budapest III ker., Belterület, 18075/4/A/60

I. RÉSZ

1.	**Bejegyző határozat, érkezési idő: 999998/1999/**				
	AZ EGYÉB ÖNÁLLÓ INGATLAN ADATAI:				
	Rendeltetési mód	**Terület (m2)**	**Szobák sz.**	**Félszobák sz.**	**Eszmei hányad**
	üzlethelyiség	39	0	0	39/23905

2.	**Bejegyző határozat, érkezési idő: 94588/1989/1989.10.03**
	Jogi jelleg: Társasház
	Az önálló ingatlanhoz tartoznak az ala pító okiratban meghatározott helyiségek.

II. RÉSZ

1.	**Bejegyző határozat, érkezési idő: 94588/1989/1989.10.03**	⊗ **Törlő határozat 273284/1/2005/05.08.29**
	Tulajdonjog	
	Jogállás: TULAJDONOS Tulajdoni hányad: 1/1 Jogcím: eredeti felvétel, 94588/1989/1989.10.03 államosítás, 4741/1952/ Név: Magyar Állam	

2.	**Bejegyző határozat, érkezési idő: 35380/1980/1980.11.05**	⊗ **Törlő határozat 273284/1/2005/05.08.29**
	Jogállás bejegyzése – kezelő	
	Jogállás: KEZELŐ Tulajdoni hányad: 1/1 Jogcím: -, 35380/1980/1980.11.05 Név: III.KER.INGATLANKEZELŐ VÁLLALAT Jogosult címe: 1033 BUDAPEST III.KER., Korvin Ottó tér 7	

3.	**Bejegyző határozat, érkezési idő: 273284/1/2005/05.08.29**
	Tulajdonjog
	Jogállás: TULAJDONOS Tulajdoni hányad: 1/1 Jogcím: 1991. évi XXXIII. tv. Utalás: II/1 Név: BUDAPEST III.KER. ÓBUDA - BÉKÁSMEGYER ÖNKORMÁNYZAT Jogosult címe: 1033 BUDAPEST III.KER., Fő tér 1.

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