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 1039 Budapest, Mátyás király út 2. szám alatti ingatlanban levő, 62410/0/B/1 helyrajzi számú, 40 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 62410/0/B/1 helyrajzi számú, 40 m^2 alapterületű üzlet ingatlan. Bérlője 1991. június 1. napjától a FE-BA Kereskedelmi és Szolgáltató Bt. volt, a vállalkozás bérleti szerződése utóbb az Óbudai Vagyonkezelő Zrt. Igazgatóságának 21/IG/2013. (I.16.) számú határozata alapján 2013. december 31-ig került meghosszabbításra. A Bérlő részben ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonosa volt a helyiségcsoportnak, mivel a 29 m^2 alapterületű, önkormányzati tulajdonú bérleményt 11 m^2 toldalékkal bővítette saját költségén, az ingatlan alapító okiratának készítését megelőzően (a társasházi alapító okiratban már a teljes, 40 m^2 alapterülettel szerepel a helyiségcsoport).

Az elmúlt időszakban az ingatlanra vonatkozó bérleti jog számos alkalommal átadásra került, 2021. évben az akkori Bérlő, Tímár Krisztián egyéni vállalkozó kérelmezte a bérleti jog átadását az AQUA STELLA BISZTRÓ Kft. számára, az üzlet funkció megtartásával, ennek alapulvételével az Önkormányzat Pénzügyi, Tulajdonosi és Vagyonnyilatkozat-kezelő Bizottsága 254/2021. (IX.29.) számú határozatával úgy döntött, hogy hozzájárul a bérlemény – Tímár Krisztián egyéni vállalkozó, mint átadó, és AQUA STELLA BISZTRÓ Kft. (székhely: 1151 Budapest, Vácduka tér 33. IV/16., cégjegyzékszám: 01-09-342887, adószám: 26752044-2-42, képviselő: Tímár Krisztián ügyvezető), mint átvevő közötti – bérleti jogának átadásához. A határozat alapján megkötött bérleti szerződést a Bérlő rendezetlen díjtartozása okán az Önkormányzat nevében és megbízásából eljárva az Óbudai Vagyonkezelő Nonprofit Zrt. közjegyzői okiratba foglaltan, 2024. augusztus 31. napjára felmondta. A felmondás kézhezvételét követően a Bérlő teljes tartozását maradéktalanul, átutalással megfizette a Bérbeadó részére, egyben kérelmezte, hogy méltányosságból bérleti jogviszonyát állítsa helyre. A kérelemről az Önkormányzat Pénzügyi, Tulajdonosi és Vagyonnyilatkozat-kezelő Bizottsága 351/2024. (VIII.28.) számú határozatával döntött pozitívan, méltányosságból hozzájárulva a volt Bérlő bérleti jogviszonyának ismételt biztosításához. A bérleti szerződés a korábban felmondott bérleti szerződéssel egyező tartalommal volt megköthető, 2024. szeptember 1-jétől 2026. szeptember 30-ig tartóan.

A szerződés lejártának közeledtével a Bérlő kérelmezte a bérleti jog átadását a GASZTRO-RENTÁL Szolgáltató Kft. részére, azonban a kérelem alapján készült előterjesztést az Önkormányzat Pénzügyi, Tulajdonosi és Vagyonnyilatkozat-kezelő Bizottsága nem tűzte napirendjére.

Mivel a szerződés időközben megszűnt, a korábbi Bérlő 2026. novemberében kérelmezte a szerződés ismételt megkötését.

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 fizetett havi használati díj összege: 147.710,- Ft, a helyiségcsoport vonatkozásában meghatározott minimális bérleti díj számítása a következő: (III. övezet, üzlet funkció): 2.850,- Ft/m^2/hó alapdíj, vagyis havi 114.000,- 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 rendelete 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 (egy éves bérleti díjösszeg) 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 3 év lehet raktártól eltérő célú bérbeadás esetén. A fentiek alapján kérjük a tisztelt Bizottságot, hogy a hivatkozott rendelet 89. §-a alapján döntsön a helyiség Bérlőjének kijelöléséről, a jelenleg fizetett használati díj, 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 **1039 Budapest, Mátyás király út 2.** szám alatti ingatlanban levő, **62410/0/B/1** helyrajzi számú, **40 m^2** alapterületű (melyből 29 m^2 önkormányzati tulajdon) **üzlethelyiség** vonatkozásában, az **AQUA STELLA BISZTRÓ Vendéglátó Kft.** (székhely: 1037 Budapest, Harang utca 12., fogadószint 1., cégjegyzékszám: 01-09-342887, adószám: 26752044-2-42, képviselő: Sándor Csaba ügyvezető) Bérlővel ismételten, pályázaton kívül, **5 éves határozott időtartamú bérleti szerződés köthető.** A helyiségcsoport bérleti díja **havi 147.710,- 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 – 2027. január 1. napjától – a KSH által hivatalosan közzétett előző évi infláció (azaz a tárgyévben a tárgyévet megelőző év átlagos fogyasztói árindex változásának megfelelő) mértékének megfelelő összeggel évente emeli a bérleti díjat, erre Bérbeadó ezirányú intézkedését követően, visszamenőleges hatállyal kerül sor. A bérleti szerződésben rögzíteni kell, hogy a funkció megvalósításához esetlegesen szükséges szakhatósági és egyéb engedélyek, hozzájárulások, nyilatkozatok beszerzése minden esetben a 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:

- az AQUA STELLA BISZTRÓ Vendéglátó Kft. kérelme
- tulajdoni lap

Dr. Dallos Andrea

TKBO üg. 2026. nov. 13.

DR. BÖLE DEZSŐ ÜGYVÉDI IRODA
Dr. Böle Dezső ügyvéd
Cím: 1055 Budapest, Markó u. 1/A. *Levelezési cím: 1363 Budapest, Pf.: 38.*
Telefon: 269-0295, 269-3062, Fax: 354-0363
E-mail cím: drbole@drbole.hu

Óbudai Vagyonkezelő Zrt
Értékesítési osztály
Freschl Attila úr részére

Tárgy: Aqua Stella Bisztró Kft. bérleti jogviszonyának rendezése

Tisztelt Freschl Attila úr!

Tájékoztatom, hogy a mellékelt meghatalmazással képviselem a Aqua Stella Bisztró Kft-t. Ügyfelem tájékoztatása és a rendelkezésemre álló iratok alapján megállapítottam, hogy Ügyfelem korábbi beadványában kérelmezte Társaságuk felé a 1039 Budapest Mátyás Király utca 2. szám alatti (hrsz: 62410/0/B/1) ügylethelyiség bérleti jogának átruházását a Gasztro Rental Kft. részére. Azt is megállapítottam, hogy a Tulajdonos a kérelem tekintetében a megfelelő időben nem határozott. Tekintettel arra, hogy a bérleti jogviszony időtartama időközben lejárt – amely sérelmes állapotot jelent Ügyfelem számára- kérem, hogy a Aqua Stella Bisztró Kft. bérleti jogviszonyát helyreállítani szíveskedjenek – Ügyfelemmel történő új szerződés megkötésével. Kérem, hogy Társaságuk döntéséről értesíteni szíveskedjenek.

Budapest, 2026.11.03.

Üdvözlettel

Dr. Böle Dezső Ügyvédi Iroda
Dr. Böle Dezső ügyvéd
1055 Budapest, Markó u. 1/A. VI/4.

Dr Böle Dezső
ügyvéd

DR. BÖLE DEZSŐ ÜGYVÉDI IRODA
Dr. Böle Dezső ügyvéd
Cím: 1055 Budapest, Markó u. 1/A. *Levelezési cím: 1363 Budapest, Pf.: 38.*
Telefon: 269-0295, 269-3062, Fax: 354-0363
E-mail cím: drbole@drbole.hu

ÜGYVÉDI MEGHATALMAZÁS

Alulírott, Sándor Csaba ügyvezető a Cg.01-09-342887 cégjegyzékszámú Aqua Stella Bisztró Vendéglátó Korlátolt Felelősségű Társaság (1037 Budapest, Harang utca 12. fogadósz 1. ajtó; adószám: 26752044-2-41) képviseletében meghatalmazom a Dr. Böle Dezső Ügyvédi Irodát (nyilvántartási szám: 1042), Dr. Böle Dezső ügyvédet (bejegyzési száma: 12.867), hogy

Óbudai Vagyonkezelő Nonprofit Zrt. (1033 Budapest, Mozaik utca 7.) előtt bérleti jogviszony rendezése tárgyában

az Ügyvédi Törvényben meghatározott jogkörrel Társaságunkat képviselje.

Budapest, 2026.11.03.

Aqua Stella Bisztró Vendéglátó Kft.
Székhely: 1037 Budapest, Harang u. 12.
Telephely: 1033 Bp., Szentendrei út 317.
Adószám: 26752044-2-41
Banksz.: 11600006-00000000-84406387

Sándor Csaba ügyvezető,
mint meghatalmazó ügyfél

A megbízást elfogadom:

Dr. Böle Dezső Ügyvédi Iroda
Dr. Böle Dezső ügyvéd
1055 Budapest, Markó u. 1/A. VI. 4.

Dr. Böle Dezső
ügyvéd

Elektronikusan hitelesítve: 2026.09.17. 08:37:20
ELEKTRONIKUS INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS

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

Tulajdonilap-másolat (teljes)

Ügyazonosító:
INYER/TULLAP/20260917/2146
2026.09.17

Budapest III ker.
Belterület, 62410/0/B/1 helyrajzi szám

1039 BUDAPEST III KER., MÁTYÁS KIRÁLY ÚT 2. B. ÉP. FÖLDSZINT "FELÜLVIZSGÁLAT ALATT" **társasház különlap**
Budapest III ker., Belterület, 62410/0/B/1

I. RÉSZ

1. **Bejegyző határozat, érkezési idő: 63703/1/2001/01.02.14**

AZ EGYÉB ÖNÁLLÓ INGATLAN ADATAI:

Rendeltetési mód	Terület (m2)	Szobák sz.	Félszobák sz.	Eszmei hányad
üzlethelyiség	40	0	0	40/749

1. **Bejegyző határozat, érkezési idő: 63703/1/2001/01.02.14**

Jogi jelleg: Társasház

Az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiségek.

II. RÉSZ

1. **Bejegyző határozat, érkezési idő: 63703/1/2001/01.02.14**

Tulajdonjog

Jogállás: TULAJDONOS
Tulajdoni hányad: 1/1
Jogcím: eredeti felvétel
vagyonátadás, 64113/1998/1998.02.26.
Név: III.KER. 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