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/2 helyrajzi számú, 51 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!

A 1039 Budapest, Mátyás király út 2. szám alatti társasházi ingatlan Mátyás király úti frontján lévő épületben Budapest Főváros III. Kerület Óbuda-Békásmegyer Önkormányzata tulajdonát képezi a 62410/0/B/2 helyrajzi számú, 51 m^2 alapterületű üzlet ingatlan.

A helyiség vonatkozásában legutóbb az Önkormányzat Pénzügyi, Tulajdonosi és Vagyonnyilatkozat-kezelő Bizottságának 254/2021. (IX.29.) számú határozata alapján köttetett bérleti szerződés, döntésében a Bizottság úgy határozott, hogy hozzájárul az üzlethelyiség – Tímár Krisztián egyéni vállalkozó, mint átadó, és a VSGRD-2017. Kft. (székhely: 1037 Budapest, Harang utca 12., cégjegyzékszám: 01-09-338828, adószám: 25963179-2-41, képviselő: Tímár Krisztián ügyvezető), mint átvevő közötti – bérleti jogának átadásához. A 2022. október 6-án aláírt bérleti szerződést a Bérlő rendezetlen díjtartozása okán, az Önkormányzat nevében és megbízásából eljárva, az Óbudai Vagyonkezelő Nonprofit Zrt. közjegyzői okiratba foglaltan, 2024. január 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 22/2024. (I.17.) számú határozatával pozitívan döntött, méltányosságból hozzájárulva a bérleti jogviszony ismételt biztosításához.

A szerződés 2026. szeptember 30-i lejárta 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: 223.298,- Ft, a helyiségcsoport vonatkozásában meghatározott minimális bérleti díj számítása a következő: (III. övezet, üzlet funkció): 2.850,- Ft/m^2/hó alapdíj, vagyis havi 145.350,- 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 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/2** helyrajzi számú, **51 m^2** alapterületű **üzlethelyiség** vonatkozásában a **VSGRD-2017. Kft.** (székhely: 1037 Budapest, Harang utca 12., fogadószint 1., cégjegyzékszám: 01-09-338828, adószám: 25963179-2-41, képviselő: Kenessey Ferenc ügyvezető) Bérlővel ismételten, pályázaton kívül, **5 éves határozott időtartamú bérleti szerződés köthető**. A helyiségcsoport bérleti díja **havi 223.298,- 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

dr. Horváth Orsolya
vezérigazgató

Mellékletek:

- a VSGRD-2017. Kft. kérelme
- tulajdoni lap

Dr. Dallos Andrea

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: VSGRD-2017 Kft. bérleti jogviszonyának rendezése

Tisztelt Freschl Attila úr!

Tájékoztatom, hogy a mellékelt meghatalmazással képviselem a VSGRD-2017 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/2) 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 VSGRD-2017 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 VSGRD-2017 Korlátolt Felelősségű Társaság (1037 Budapest, Harang utca 12. fogadósz 1. ajtó) 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.

.....
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. 08:44:24
ELEKTRONIKUS INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS

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

Tulajdonilap-másolat (teljes)
Ügyazonosító: INYER/TULLAP/20260917/2419
2026.09.17

Budapest III ker.
Belterület, 62410/0/B/2 helyrajzi szám

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

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	51	0	0	51/749

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