

*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. soron következő szeptemberi ülésére

Előterjesztés tárgya:

a 62321/41/A/303 hrsz.-ú, 1039 Budapest, Lukács György utca 2. szám alatti, 48 m² alapterületű üzlethelyiség ismételt, pályázaton kívül történő bérbeadása Somogyi-Sommer Adrienn 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 Önkormányzat tulajdonát képezi a 62321/41/A/303 hrsz.-ú, 1039 Budapest, Lukács György utca 2. szám alatti, 48 m² alapterületű üzlet. Az ingatlan tekintetében az Óbudai Vagyonkezelő Nonprofit Zrt. jogelődje, a CELER Épületfenntartó-és Szolgáltató Kft., mint megbízott, egyben meghatalmazott által képviselt Budapest Főváros III. Kerület Óbuda-Békásmegyer Önkormányzata, mint Bérbeadó, másrészt a SÁ-KO Kereskedelmi és Szolgáltató Bt., mint Bérlo között 2007. február 1-jétől 2012. január 31-ig határozott idejű szerződés állt fenn, az Önkormányzat Tulajdonosi és Közbeszerzési Bizottságának 17/2007. (I.23.) számú határozata alapján, melyben a Bizottság hozzájárult az ingatlan pályázat útján történő bérbeadásához. A Fővárosi Bíróság, mint Cégbíróság a Cg. 01-06-776604/6 számú végzésével 2007. április 12-i hatállyal új néven jegyezte be a társaságot a cégnyilvántartásba, a cég új elnevezése: SÁN-KOM 2007. Kereskedelmi és Szolgáltató Bt. lett, a bérleti szerződést a szerződő felek ennek megfelelően 2007. április 23-án módosították. A bérleti jogviszonyt utóbb a felek az Óbudai Vagyonkezelő Zrt. Igazgatóságának 34/IT/2012. (II.22.) számú határozata nyomán, 2013. november 1-jétől 2017. január 31-ig tartó határozott időtartamra hosszabbították meg.

2016. júliusában az akkori bérlo SÁN-KOM 2007. Kereskedelmi és Szolgáltató Bt. és Somogyi-Sommer Adrienn egyéni vállalkozó együttesen kérelmezték a bérleti jog átadását, melynek nyomán az Önkormányzat Pénzügyi, Tulajdonosi és Vagyonnyilatkozat-kezelő Bizottsága 449/2016. (IX.21.) számú határozatával hozzájárult az üzlethelyiség Somogyi-Sommer Adrienn egyéni vállalkozó (székhely: 2085 Pilisvörösvár, Lócsei utca 22., egyéni vállalkozói regisztrációs szám: 35893504, adószám: 66549712-1-33) részére – bérleti jog átadása útján, szépségszalon funkcióval – történő bérbeadásához.

A határozat szerint az átvevő Bérlő az Önkormányzat részére 209.364,- Ft megszerzési díjat fizetett meg, a bérleti szerződés 2016. november 1-jétől 2021. szeptember 30-ig tartó határozott időtartamra kötött meg. A jelenleg hatályban lévő szerződést az Önkormányzat Pénzügyi, Tulajdonosi és Vagyonyilatközelő Bizottságának 116/2021. (VII.26.) számú határozata alapozta meg, eszerint a Bizottság úgy döntött, hogy hozzájárul a bérleményi ingatlan Bérlő részére történő, 2021. október 1-jétől 2026. szeptember 30-ig tartó határozott időtartamú, ismételt, pályázaton kívüli bérbeadásához. A szerződés lejártának közeledtével a Bérlő kezdeményezte annak ismételt megkötését. A jelenleg fizetett havi bérleti díj összege: 114.057,- Ft, ez fajlagosan 2.376,- Ft/m²/hó.

Az Önkormányzat Pénzügyi, Tulajdonosi és Vagyonyilatközelő 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: III. övezet, üzlet alapidő: 2.850,- Ft/m²/hó x 0,80 (műszaki állapot, panelépület miatti csökkentő tényező) = 2.280,- Ft/m²/hó, vagyis a bérleti díj havi 109.440,- Ft, mely alacsonyabb 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) bekezdése szerint (...)

- c) 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,
- d) – elidegenítésre vagy hasznosításra történő kijelölést követően – a bruttó 150 millió Ft-ot elérő vagy azt meghaladó jogügylet esetén a képviselő-testület 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. Kérlemzőnek – sem a Vagyongkezelő, 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 a hivatkozott rendelet 89. §-a alapján döntsön a helyiség 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. §-a alapján **úgy határoz, hogy az Önkormányzat tulajdonát képező 62321/41/A/303 hrsz-ú, 1039 Budapest, Lukács György utca 2. szám alatti, 48 m² alapterületű üzlet** vonatkozásában **Somogyi-Szommer Adrienn egyéni vállalkozó** (székhely: 1143 Budapest, Gizella út 4., A ép., egyéni vállalkozói regisztrációs szám: 35893504, adószám: 66549712-1-42) Bérelővel ismételten, pályázaton kívül, **5 éves határozott időtartamú bérleti szerződés köthető.** A helyiségcsoport bérleti díja havi **114.057,- Ft.**

A bérleti szerződésben rögzíteni szükséges, hogy a bérleti díj jelenleg ÁFA-t nem tartalmaz, azonban, ha a Bérbeadó az ingatlan bérbeadása tekintetében ÁFA köteleessé válik, akkor a Bérbeadó a jogszabály által előírt ÁFA mértékét a most meghatározott bérleti díjra, mint adóalapra felszámítja.

A bérleti díjon felül a Bérelőnek meg kell fizetnie a Bérbeadó által megállapított, mindenkor 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 Bérelőnek a bérleti szerződés megkötésekor a fizetendő bérleti díj (+ szemétátalány) 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 Bérelő 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. július 23.


dr. Horváth Orsolya
vezérigazgató

Mellékletek:

- Somogyi-Szommer Adrienn egyéni vállalkozó kérelme
- tulajdoni lap


Dr. Kiss Annamária

KÉRELEM

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

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

A nem lakás célú helyiség adatai:

Cím,	1035 BUDAPEST LUDWIG GYÖRGEY U 2		
Helyrajzi szám:	02329/141/A/103		
Lejáró/lejárt bérleti szerződés dátuma:	2021 IX. 30	-tól	2026. IX. 30 -ig
Megszerzési díjat fizetett-e helyiség értévételekor?	igen		nem

A kérelmet benyújtó adatai:

természetes személy esetében	átlátható szervezet / egyéni vállalkozó esetében
Név:	Szervezet / egyéni vállalkozó neve: SANDOR - MONIKER ADRIEN
Létrejötti hely, idő:	Székhelye: 1145. NY GYÖRGEY U 2/L1A
Célnyja neve:	Cégjegyzék száma/nyilvántartási száma: 25893504
Személyi igazolvány szám:	Adószám 66549712-1-42
Adóazonosító jel:	Statisztikai számjel:
Lakcím:	A képviselőre jogosult személy neve:
Levelezési cím:	Levelezési cím:
Telefonszám:	Telefonszám:
E-mail cím:	E-mail cím:

Csatolandó okiratok

Általános esetben:
személyes okiratok (személyi igazolvány, lakcímkártya, adókártya) egyszerű másolata,
az állami adóhatósággal (NAV) illetve az állandó lakcím szerinti Önkormányzattal szemben fennálló adó és adó módjáról
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 vagyronról szóló 2011. évi CXCV
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 módjáról 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
adó módjáról behajtható tartozások tekintetében kiállított nemleges (ún. „nullás”) igazolások.

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

Budapest, 2026. VII. 13.

Kérelmező



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

Tulajdonilap-másolat
(teljes)
Ügyazonosító:
INYER/TULLAP/20260723/2548
2026.07.23

Oldal 1/1

Budapest III ker.
Belterület, 62321/41/A/303 helyrajzi
szám

1039 BUDAPEST III KER., LUKÁCS GYÖRGY UTCA 1-2. FÖLDSZINT "FELÜLVIZSGÁLAT ALATT"
Budapest III ker., Belterület, 62321/41/A/303

társasház különlap

I. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 999995/1999/				
	AZ EGYÉB ÖNÁLLÓ INGATLAN ADATAI:				
	Rendeltetési mód	Terület (m2)	Szobák sz.	Félszobák sz.	Eszmei hányad
	üzlethelyiség	48	0	0	48/15722
2.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 83580/1995/				
	Jogi jelleg: Társasház				
	Az önálló ingatlanhoz tartoznak az ala pító okiratban meghatározott helyiségek.				

II. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 83580/1995/				
	Tulajdonjog				
	Jogállás: TULAJDONOS				
	Tulajdoni hányad: 1/1				
	Jogcím: 1991. évi XXXIII. tv., 53471/1995/1995.02.14				
	eredeti felvétel, 83580/1995/				
	Név: FÖV.III.KER.ÓBUDA-BÉKÁSMEGYER ÖNKORMÁNYZATA				
	Jogosult címe: 1039 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