



*Az előterjesztés tárgyalása az Mötv. 46. § (1) bekezdése alapján nyilvános ülésen történik.
Döntéshozatal módja: egyszerű többség*

ELŐTERJESZTÉS

Pénzügyi, Tulajdonosi és Vagyonynyilatkozat-kezelő Bizottság 2026. szeptember-i ülésére

Tárgy: Az Óbuda- Békásmegyer Piac Igazgatóság esetleges székhely változásának lehetősége, költségeinek felmérése és várható időpontja.

Előterjesztő: dr. Kiss László polgármester

Előterjesztés készítője: Krébesz Dániel, igazgató Óbuda-Békásmegyer Piac Igazgatóság

Előterjesztés szakmai elkészítéséért felelős önálló szervezeti egység vezetője: Krébesz Dániel, igazgató

Előterjesztés tárgyalásához meghívott: -

Tisztelt Bizottság!

Budapest Főváros III. Kerület, Óbuda-Békásmegyer Önkormányzatának Képviselő-testületének a vásárcsarnokok, a piacok és az üzletközpontok létesítéséről és működésük rendjéről szóló 19/2014. (VI. 2.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: **Pmör.**) **36. § (1) bekezdése** szerint a piac területén lévő üzlethelyiségeket kizárólag kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátóipari vagy raktározási célra az Üzemeltető a Bizottság előzetes jóváhagyásával - pályázat útján hasznosíthatja.

Pmör. 36. § (3) A megüresedett üzlethelyiségeket csak az e rendeletben meghatározott célra a Bizottság által meghatározott módon és feltételekkel, pályázat útján lehet hasznosítani. Az új bérlőnek, a bérleti szerződés megkötésekor, óvadékként két havi bérleti díjnak megfelelő összeget kell befizetni a bérleti szerződésben meghatározott bankszámlára. Az óvadék, a bérleti jogviszony megszűnésekor visszajár, elszámolásra kerül. Az óvadékra kamatigény nem érvényesíthető.

Budapest Főváros III. Kerület Óbuda-Békásmegyer Önkormányzat Képviselőtestületének 193/2021. (II.19.) határozata alapján az önkormányzati fenntartású piacok üzemeltetési feladatait 2021. április 1. napjától a Óbuda-Békásmegyer Piac Igazgatóság látja el.

Az Óbuda- Békásmegyer Önkormányzat Képviselő- testületének Pénzügyi, Tulajdonosi és Vagyonynyilatkozat- kezelő Bizottsága a 194/2026. (VI. 24.) határozatának 6. és 7. pontja alapján felkéri az Óbuda- Békásmegyer Piac Igazgatóság igazgatóját, hogy készítsen a 1039 Budapest, Heltai Jenő tér 1. szám alatt felmérést arról, hogy a nem kiadott üzlethelyiség/ üzlethelyiségek közül melyik alkalmas iroda kialakítására. A felmérés terjedjen ki a székhelyváltozás, valamint az irodakialakítás költségeire és a megvalósulás várható időpontjára. Az Igazgatóság irodái jelenleg a Mozaik utca 7. szám alatti irodaházban vannak, de ott más cégek terjeszkednek, ezért helyhiány miatt más alternatívát kell keresnie.

Az 194/2026. (VI. 24.) határozatának 6. és 7. pontja alapján az Óbuda- Békásmegyer Piac Igazgatóság igazgatója elvégezte a költözéssel kapcsolatos felméréseket, az iroda kialakításának költségét az 1. számú, a költözés költségét a 2. számú melléklet tartalmazza. Továbbá számolni kell az évenkénti bérleti díj kiesésével a szabad üzlet irodává való átalakítása miatt, amit a 4. számú melléklet tartalmazza.

A fenti bizottsági határozat értelmében az Óbuda- Békásmegyer Piac Igazgatóság igazgatójának a 1039 Budapest, Heltai Jenő tér 1. szám alatti, ki nem adott üzlethelyiségek közül kellett felmérnie azt, hogy alkalmas lehet-e bármelyik üres üzlethelyiség irodahelyiség kialakítására.

Az egyetlen szóba jöhető üzlethelyiség 35 nm alapterületű. Az említett 35 nm alapterületű üzlethelyiségben kellene kialakítani egy vezetői irodahelyiséget és ezen kívül még egy további irodahelyiséget, ahol a piacüzemeltetési csoportvezető és két munkavállaló munkahelyének kialakítása szükséges. A kialakításra szánt helyiségnek minden hatályos jogszabálynak meg kell felelnie és biztosítani kell a megfelelő elhelyezést és a munkakörnyezetet.

Az említett üzlethelyiségben jelenleg egy WC található, ezért szükséges lenne még egy WC kialakítása is és a WC-k elhatárolása az irodai tértől. Az egyik munkavállalónk mozgáskorlátozott, ezért részére mozgáskorlátozott WC kialakítása is szükséges lenne. Továbbá az üzlethelyiségben a természetes szellőztetés jelenleg nem megoldott, ami további többletköltséget jelent.

Az említett üzlethelyiség más üzlethelyiségekkel nem egybe nyitható.

Összefoglalva tehát elmondható, hogy az említett 35 nm alapterületű üzlethelyiségben kellene elhelyezni az alábbiakat:

- egy vezetői iroda,
- egy másik iroda 3 fő részére,

- a meglévő WC mellé még egy WC,
- egy további mozgássérült WC, amely el van szeparálva az irodai tértől.

A munkahelyek munkavédelmi követelményeinek minimális szintjéről szóló 3/2002. (II. 8.) SZCSM-EüM együttes rendelet /a továbbiakban: Rendelet/ 15.§ (1)-(2) bekezdés értelmében a helyiségeknek elegendő padlófelülettel, belmagassággal és légtérrel kell rendelkezniük ahhoz, hogy a munkavállalók a munkát egészségük, biztonságuk vagy kényelmük veszélyeztetése nélkül végezhessek.

Valamennyi munkavállalónak a munkahelyén történő mozgásához legalább 2 m² szabad területet kell biztosítani. Ha ez műszaki okokból nem valósítható meg, és legalább 1 m² mozgási területet sem lehet kialakítani, úgy a munkavállaló részére a munkahelye közvetlen közelében legalább 1,5 m² méretű, mozgását lehetővé tevő helyet kell biztosítani.

A Rendelet 19.§ (8)- (9) bekezdése értelmében a munkavállalók részére a munkahelyek, pihenőhelyiségek, öltözők, illetve a zuhanyozóval és mosdókkal ellátott helyiségek közelében elkülönített mellékhelyiségeket kell biztosítani, elegendő számú WC-vel és kézmosóval.

A férfiak és a nők részére külön mellékhelyiségről vagy a mellékhelyiségek elkülönített használatáról kell gondoskodni.

A településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet 111. § (7) bekezdés a) pont értelmében az irodahelyiség légtérfogatának el kellene érnie a 15 m³/fő értéket. E jogszabályi követelmény teljesítése az előterjesztő álláspontja szerint különösen aggályos.

A fentiek alapján az előterjesztő álláspontja szerint tényként megállapítható, hogy a Békásmegyeri Piac és Községi Tér területén nincs alkalmas üzlethelyiség a jogszabályoknak mindenben megfelelő irodák kialakítására.

Az Óbuda-Békásmegyer Piac Igazgatóság székhelyére vonatkozó okiratok módosítására irányuló előterjesztés benyújtására a Bizottságnak az Igazgatóság székhelyére vonatkozó végleges döntését követően kerülhet sor.

Ez okból bekérésre került irodabérlésre ajánlat, a Self Store Plaza-tól (1039 Budapest Pünkösdfürdő utca 52-54.) mely iroda földrajzi fekvése miatt a legkedvezőbb lenne az Igazgatóság számára a piac közelség miatt, melynek költségét a 3. számú melléklet tartalmaz. A költözés várható költsége: 150.000.-Ft+ Áfa a 2. sz melléklet alapján. A megvalósulás várható ideje 60 nap.

A fentiek alapján az Óbuda- Békásmegyer Piac Igazgatóság a székhelyváltás miatt a következőt javasolja:

1. az Óbuda- Békásmegyer Piac Igazgatóság béreljen irodát a Self Store Plaza (1039 Budapest Pünkösdfürdő utca 52-54.) épületében és az Óbuda-Békásmegyer Piac Igazgatóság székhelye módosuljon a 1039 Budapest Pünkösdfürdő utca 52-54. címre.

Határozati javaslat:

A Pénzügyi, Tulajdonosi és Vagyonynyilatkozat-kezelő Bizottság úgy határoz, hogy:

1. elfogadja az Óbuda- Békásmegyer Piac Igazgatóság lehetséges székhelyváltás kapcsán készített felmérést.

Határidő: 2026. november 30.

Felelős: Óbuda-Békásmegyer Piac Igazgatóság, Igazgató

Budapest, 2026. szeptember, 30.

Mellékletek

1. melléklet: Iroda kialakításának várható költsége
2. melléklet: A költözés várható költsége
3. melléklet: Új iroda bérlése
4. melléklet: Éves bérleti díj kiesése

dr. Kiss László
polgármester

Dr. Urbán Péter

2026.09.30.

TÜBÖ 2026.09.30. Fajör V.

Iroda kialakításának várható költsége indikatív árajánlat alapján

Gépészeti költség:	2.510 329.- Ft + Áfa
Villamossági költség:	2.100 000.-Ft + Áfa
Építészeti költség:	4.522 816.-Ft + Áfa
Tűzjelző kialakításának költsége:	1.209 194.-Ft + Áfa
Nyílászárók kialakításának költsége:	3.757 280.-Ft + Áfa

A kialakítás várható összes költsége: 14.099 619.-FT + Áfa

2.melléklet

Költözés várható költsége

A két iroda teljes irattárnak, bútorzatának és egyéb berendezéseinek az elszállításának
a várható költsége: 150.000.-Ft + Áfa

3.melléklet

Új iroda bérlésének a költsége

A Self Store Plaza ajánlata alapján:

- Bérleti díj: 3775,- Ft.+ ÁFA/nm/hó
- Üzemeltetési díj: 2659,- Ft.+ ÁFA/nm/hó
- Óvadék: a havi díjakkal összegének a kétszerese

4.melléklet**A 69. számú üzlet éves bérletidíj kiesése**

Az üzlet jelenlegi éves bérleti díja: 2.310 000.-Ft/ év

éves üzemeltetési díja: 2.213 400.-Ft/ év

Az üzlet éves kieső összes bevételének a várható összege: 4.523 400.-Ft/ év, mely összegben nem szerepel az esetleges bérleti és üzemeltetési díj emelése.