

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

## ELŐTERJESZTÉS

### A Pénzügyi, Tulajdonosi és Vagyonnyilatkozat-kezelő Bizottság 2026. szeptember 30-i ülésére

**Előterjesztés tárgya:**

a 16918/2/A/417 hrsz-ú, 1032 Budapest, Bécsi út 227. szám alatti, 59 m<sup>2</sup> alapterületű üzlethelyiség ismételt, pályázaton kívül történő bérbeadása a Rauker Szivattyú Kft. részére

**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!

Az Óbudai Vagyonkezelő Nonprofit Zrt. egyfordulós pályázatot hirdetett az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló, üres helyiségek bérbeadására. A 2016. áprilisi felhívásra ugyanazon hónap 30-án 12<sup>00</sup> óráig 2 pályázati ajánlat érkezett, ennek nyomán Budapest Főváros III. Kerület, Óbuda-Békásmegyer Önkormányzat Pénzügyi, Tulajdonosi és Vagyonnyilatkozat-kezelő Bizottsága 289/2016. (V. 19.) számú határozatával (többek között) úgy döntött, hogy a 16918/2/A/417 hrsz-ú, 1032 Budapest, Bécsi út 227. szám alatti, 59 m<sup>2</sup> alapterületű, önkormányzati tulajdonú üzlethelyiség vonatkozásában a Rauker Szivattyú Kft. és az Óbudai Vagyonkezelő Zrt., mint megbízott, egyben meghatalmazott által képviselt Budapest Főváros III. Kerület Óbuda-Békásmegyer Önkormányzat 5 éves határozott időtartamra bérleti szerződést köthet. A bérleti díj mértéke havi 71.154,- Ft.

A bérleti jogviszony kapcsán a Bérlo 213.462,- Ft megszerzési díjat fizetett meg Bérbeadó részére, a bérleti szerződés 2017. január 15-től 2021. november 30-ig tartó határozott időtartamra kötött meg.

A jelenleg hatályban lévő szerződésről az Önkormányzat Pénzügyi, Tulajdonosi és Vagyonnyilatkozat-kezelő Bizottsága 286/2021. (X. 27.) számú határozatával döntött, a határozat szerint a Bizottság hozzájárult a bérleményi ingatlan Rauker Szivattyú Kft. (székhely: 1037 Budapest, Örömhgyi utca 24., cégjegyzékszám: 01-09-995217, adószám: 24199056-2-41, képviselő neve: Kertész Tamás ügyvezető) részére történő, 2021. december 1-jétől 2026. november 30-ig tartó határozott időtartamú, ismételt, pályázaton kívüli bérbeadásához.

A határozat alapján megkötött szerződés lejártá közeledtével a Bérelő kezdeményezte annak ismételt megújítását. A jelenleg fizetett bérleti díj 173.136,- Ft havonta (fajlagosan 2.935,- Ft/hó).

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 helyiségcsoport vonatkozásában meghatározott minimális bérleti díj számítása a következő:  
 I. övezet, üzlet alapidj:  $4.800,- \text{ Ft/m}^2/\text{hó} \times 0,80$  (műszaki állapot, panelépület miatti csökkentő tényező)  $\times 0,75$  (nem mérhető távfűtés miatti korrekció) = 2.880,- Ft/m<sup>2</sup>/hó, vagyis a bérleti díj **havi 169.920,- 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.

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 a hivatkozott rendelet 89. §-a alapján döntsön a helyiség Bérelőjének kijelöléséről, a jelenlegi 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 16918/2/A/417 hrsz-ú, 1032 Budapest, Bécsi út 227. szám alatti, 59 m<sup>2</sup> alapterületű, önkormányzati tulajdonú üzlethelyiség ingatlan vonatkozásában a Rauker Szivattyú Kft. (székhely: 1037 Budapest, Ürömhegyi utca 24., cégjegyzékszám: 01-09-995217, adószám: 24199056-2-41, képviselő neve: Rausch Péter ügyvezető) Bérelővel ismételten, pályázaton kívül, 5 éves határozott időtartamú bérleti szerződés köthető. A helyiségcsoport bérleti díja havi 173.136,- 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 Bérelőnek 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 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.

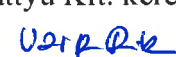
**Felelős:** az Óbudai Vagyonkezelő Nonprofit Zrt. vezérigazgatója

**Határidő:** a határozathozatalt követő 30 nap

Budapest, 2026. szeptember 24.

  
**dr. Horváth Orsolya**  
vezérigazgató 

**Mellékletek:**

- a Rauker Szivattyú Kft. kérelme
- tulajdoni lap 

TK 80 dl. 2026. 09. 28.

  
DR. URBAN PÉTER 2026. 09. 28.

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

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

| A nem lakás célú helyiség adatai:                                     |                                               |                      |
|-----------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|----------------------|
| Cím,<br>Helyrajzi szám:                                               | 1032. BUDAPEST 3831. út 224.<br>16318/2/A/417 |                      |
| Lejáró/lejárt bérleti szerződés<br>időtartama:                        | -tól                                          | 2026 NOVEMBER 30 -ig |
| <sup>1</sup> Megszerzési díjat fizetett-e helyiség<br>bérbevételekor? | <u>igen</u>                                   | nem                  |

| A kérelmet benyújtó adatai:  |                                                             |
|------------------------------|-------------------------------------------------------------|
| természetes személy esetében | átlátható szervezet / egyéni vállalkozó esetében            |
| Név:                         | Szervezet / egyéni vállalkozó neve:<br>RAUKER SZIVATTYÚ KFT |
| Születési hely, idő:         | Székhelye:<br>1037. BUDAPEST ÜRÖMHESYI út 24.               |
| Anyja neve:                  | Cégjegyzék száma/nyilvántartási száma:<br>01-08-995217      |
| Személyi igazolvány szám:    | Adószám<br>24193056-2-41                                    |
| Adóazonosító jel:            | Statisztikai számjel:                                       |
| Lakcím:                      | A képviselőre jogosult személy neve:<br>RAUSCH PETER        |
| Levelezési cím:              | Levelezési cím:<br>1037. Bp. GUTAS KÖR 3 Fsz 2A.            |
| Telefonszám:                 | Telefonszám:<br>06204474685                                 |
| E-mail cím:                  | E-mail cím:<br>raukerkft@gmail.com                          |

| Csatolandó okiratok                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Magánszemély esetén: <ul style="list-style-type: none"><li>– személyes okiratok (személyi igazolvány, lakcímkártya, adókártya) egyszerű másolata,</li><li>– az állami adóhatósággal (NAV) illetve az állandó lakcím szerinti Önkormányzattal szemben fennálló adó és adó módjára behajtható tartozások tekintetében kiállított nemleges (ún. „nullás”) igazolások.</li></ul> szervezet esetén: <ul style="list-style-type: none"><li>– 30 napnál nem régebbi hitelesített vagy eredeti cégkivonat és aláírási címpéldány,</li><li>– átláthatósági nyilatkozat: cégszerűen aláírt okiratba foglalt nyilatkozat a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (2) bekezdése szerint az (1) bekezdés 1. pont b) és c) alpontjában foglalt feltételeknek való megfelelésről,</li><li>– az állami adóhatósággal (NAV) illetve a vállalkozás székhelye szerinti Önkormányzattal szemben fennálló adó és adó módjára behajtható tartozások tekintetében kiállított nemleges (ún. „nullás”) igazolások.</li></ul> Egyéni vállalkozó esetén: <ul style="list-style-type: none"><li>– vállalkozói igazolvány hitelesített másolata,</li><li>– az állami adóhatósággal (NAV) illetve a vállalkozás székhelye szerinti Önkormányzattal szemben fennálló adó és adó módjára behajtható tartozások tekintetében kiállított nemleges (ún. „nullás”) igazolások.</li></ul> |

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

Budapest, 2026. 08. 25.

  
Kérelmező

<sup>1</sup> megfelelő rész aláhúzendó



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

Tulajdonilap-másolat  
(teljes)

Ügyazonosító:  
INYER/TULLAP/20260917/2532  
2026.09.17

Oldal 1/1

Budapest III. ker.  
Belterület, 16918/2/A/417 helyrajzi  
szám

1032 BUDAPEST III. KER., BÉCSI ÚT 227. FÖLDSZINT 1. AJTÓ "FELÜLVIZSGÁLAT ALATT"  
Budapest III. ker., Belterület, 16918/2/A/417

szövetkezeti ház különlap

I. RÉSZ

1. Bejegyző határozat, érkezési idő:  
999983/1999/1999.02.25

AZ EGYÉB ÖNÁLLÓ INGATLAN ADATAI:

| Rendeltetési mód | Terület (m2) | Szobák sz. | Félszobák sz. | Eszmei hányad |
|------------------|--------------|------------|---------------|---------------|
| üzlethelyiség    | 59           | 0          | 0             | 0/0           |

2. Bejegyző határozat, érkezési idő:  
12260/1981/1981.04.02

Jogi jelleg: Szövetkezeti ház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak a köz gyűlési jegyzőkönyvben meghatározott helyiségek.

II. RÉSZ

1. Bejegyző határozat, érkezési idő:  
12260/1981/1981.04.02

⊗ Törölő határozat  
64164/1998/1998.02.26

Tulajdonjog

Jogállás: TULAJDONOS  
Tulajdoni hányad: 1/1  
Jogcím: adásvétel, 12260/1981/1981.04.02  
Név: Magyar Állam

2. Bejegyző határozat, érkezési idő:  
12260/1981/1981.04.02

⊗ Törölő határozat  
64164/1998/1998.02.26

Jogállás bejegyzése – kezelő

Jogállás: KEZELŐ  
Tulajdoni hányad: 1/1  
Jogcím: adásvétel, 12260/1981/1981.04.02  
Név: III.KER.INGATLANKEZELŐ VÁLLALAT  
Jogosult címe: 1033 BUDAPEST III.KER., Korvin Ottó tér 7

3. Bejegyző határozat, érkezési idő:  
64164/1998/1998.02.26

Tulajdonjog

Jogállás: TULAJDONOS  
Tulajdoni hányad: 1/1  
Jogcím: tulajdonba adás, 64164/1998/1998.02.26  
Név: III. KER. ÓBUDA-BÉKÁSMEGYER 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