

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

ELŐTERJESZTÉS

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

Előterjesztés tárgya:

a 62321/50/A/166 hrsz.-ú, 1039 Budapest, Margitliget utca 3. szám alatti 82 m² alapterületű üzlethelyiség ismételt, pályázaton kívül – műhely funkcióval – történő bérbeadása a SANTÉ PRODUCT Kereskedelmi és Szolgáltató 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 felhívásra 2021. augusztus 31-én 12⁰⁰ óráig 1 pályázati ajánlat érkezett, ennek nyomán Budapest Főváros III. Kerület, Óbuda-Békásmegyer Önkormányzatának Pénzügyi, Tulajdonosi és Vagyonnyilatkozat-kezelő Bizottsága 218/2021. (IX.15.) számú határozatával úgy döntött, hogy az önkormányzati tulajdonú, 62321/50/A/166 hrsz.-ú, 1039 Budapest, Margitliget utca 3. szám alatti 82 m² alapterületű üzlethelyiség vonatkozásában – műhely funkcióval – a SANTÉ PRODUCT Kereskedelmi és Szolgáltató Kft. (székhely: 1031 Budapest, Nánási út 37-39. C. épület 621., cégjegyzékszám: 01-09-189043, adószám: 24818148-2-41, képviselő: Ratulovszky Attila ügyvezető) és az Óbudai Vagyonkezelő Nonprofit Zrt., mint megbízott, egyben meghatalmazott által képviselt Budapest Főváros III. Kerület Óbuda-Békásmegyer Önkormányzat 5 év határozott időtartamra bérleti szerződést köthet. A bérleti díj mértéke havi 173.030,- Ft.

Ugyanezen határozatában a Bizottság javasolta a Polgármesternek, hogy a Bérlo számára adja tulajdonosi hozzájárulását az általa bérbe veendő bérleményben a leendő Bérlo által elvégzendő átalakításokhoz, mint értéknövelő beruházáshoz. A beruházás feltételrendszerét a tulajdonosi hozzájárulás nyomán a Bérbeadó és a Bérlo között megkötött külön megállapodás foglalta magába. Az időközben elkészült, Bérlo által, saját költségen elvégzett beruházás műszaki tartalma: a helyiség részleges felújítása (burkolatok, felületképzések felújítása, álmennyezet cseréje, belső nyílászárók pótlása, portálszerkezetek cseréje, részleges elektromos és gépészeti felújítás.

A döntés nyomán a Bérő jogosult volt – legfeljebb 3.653.511,- Ft + ÁFA, azaz bruttó 4.639.959,- Ft összeghatár erejéig – költségeinek bérbeszámítás útján történő megtérítéséhez, a megszerzési díj 100%-ának, a továbbiakban a mindenkori havi bérleti díj 50%-ának mértékéig.

A fenti határozat nyomán a bérleti szerződés 2021. november 1-jétől 2026. október 31-ig tartó határozott időtartamra kötött meg, lejárta közeledtével a Bérő kezdeményezte annak megújítását. A jelenleg fizetett bérleti díj 165.274,- Ft havonta (fajlagosan 2.016,- 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 szerződéseknel 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 szerződéseknel 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 értékbérlés alapján kerüljön megállapításra a bérleti díj (...).

A helyiségcsoport vonatkozásában meghatározott minimális bérleti díj számítása a következő: (mivel a vonatkozó értékbérlés nem tartalmaz előírást békásmegyeri műhely funkcióra, a belső-óbudai adatot vesszük alapul) III. övezet, műhely alapidíj: 3.200,- Ft/m²/hó x 0,80 (műszaki állapot, panelépület miatti csökkentő tényező) x 0,75 (nem mérhető távfűtés miatti korrekció) = 1.920,- Ft/m²/hó, vagyis a bérleti díj **havi 157.440,- 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.

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 Bérlőjének 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, 62321/50/A/166 hrsz.-ú, 1039 Budapest, Margitliget utca 3. szám alatti 82 m² alapterületű (az ingatlan-nyilvántartás szerint: üzlethelyiség) ingatlan vonatkozásában – műhely funkcióval – a SANTÉ PRODUCT Kereskedelmi és Szolgáltató Kft.** (székhely: 1031 Budapest, Nánási út 37-39. C. épület 621., cégjegyzékszám: 01-09-189043, adószám: 24818148-2-41, képviselő: Ratulovszky Attila ügyvezető) Bérlővel ismételten, pályázaton kívül, **5 éves határozott időtartamú bérleti szerződés köthető.** A helyiségcsoport bérleti díja havi **165.274,- 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, 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 Bérlőnek 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 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. szeptember 24.


dr. Horváth Orsolya
vezérigazgató 

Mellékletek:

- a SANTÉ PRODUCT Kereskedelmi és Szolgáltató Kft. kérelme
- tulajdoni lap


TÓTH PÉTER
2026. 09. 28.


TK 20 28. 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 Bérelője, ezúton kérelmezem a bérleti jogviszony megújítását.

A nem lakás célú helyiség adatai:		
Cím, Helyrajzi szám:	1059 BUDAPEST, HARGITUTÓ UTCA 3. 62/52.1/50/1/1/166	
Lejáró/lejárt bérleti szerződés időtartama:	2021. NOVEMBER 1. -tól	2020. OKTÓBER 31. -ig
¹ Megszerzési díjat fizetett-e helyiség bérbevételekor?	igen	nem

A kérelmet benyújtó adatai:	
természetes személy esetében	átlátható szervezet / egyéni vállalkozó esetében
Név:	Szervezet / egyéni vállalkozó neve: SANTÉ PRODUCT KFT.
Születési hely, idő:	Székhelye: 1051 BUDAPEST, NÁVASI UT 37-39.
Anyja neve:	Cégjegyzék száma/nyilvántartási száma: 0109183013
Személyi igazolvány szám:	Adószám 24818148-2-41
Adóazonosító jel:	Statisztikai számjel: 24818148 5611 113 01
Lakcím:	A képviselőre jogosult személy neve: RATULOVSKY ARIANA
Levelezési cím:	Levelezési cím: 1051 BUDAPEST, NÁVASI UT 37-39.
Telefonszám:	Telefonszám: +36 20 209 3493
E-mail cím:	E-mail cím: ratulo@gmail.com

Csatolandó okiratok
Magánszemély esetén: – személyes okiratok (személyi igazolvány, lakcímkártya, adókártya) egyszerű másolata, – az állami adóhatósággal (NAV) illetve az állandó lakcím szerinti Önkormányzattal szemben fennálló adó és adó módjára 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 vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. 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 módjára 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 módjára behajtható tartozások tekintetében kiállított nemleges (ún. „nullás”) igazolások.

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

Budapest, 2026. január 20.


Kérelmező
SANTÉ PRODUCT KFT.
1031 Újpest, Nádor utca 37-39. 1031
Adószám: 24818148-2-41
Eszaki: 12020301-01410172-01100001



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

Tulajdonilap-másolat
(teljes)
Ügyazonosító:
INYER/TULLAP/20260917/2752
2026.09.17



Oldal 1/1

Budapest III ker.
Belterület, 64057/1/A/126 helyrajzi
szám

1039 BUDAPEST III KER., KABAR UTCA 6. FSZ. 1. AJTÓ
Budapest III ker., Belterület, 64057/1/A/126

társasház különlap

I. RÉSZ

1. Bejegyző határozat, érkezési idő:
999998/1999/

AZ EGYÉB ÖNÁLLÓ INGATLAN ADATAI:

Rendeltetési mód	Terület (m2)	Szobák sz.	Félszobák sz.	Eszmei hányad
üzlethelyiség	31	0	0	31/11032

2. Bejegyző határozat, érkezési idő:
187609/1992/1992.10.30

Jogi jelleg: Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az ala pító okiratban meghatározott helyiségek.

II. RÉSZ

1. Bejegyző határozat, érkezési idő:
187609/1992/1992.10.30

Tulajdonjog

Jogállás: TULAJDONOS

Tulajdoni hányad: 1/1

Jogcím: 1991. évi XXXIII. tv., 187609/1992/1992.10.30

eredeti felvétel, 187609/1992/1992.10.30

Név: BUDAPEST 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