



Budapest Főváros IV. kerület  
**ÚJPEST ÖNKORMÁNYZATA**

☒ 1041 Budapest, István út 14.

☎ 231-3135

kata.bedo@ujpest.hu

Hivatali ügyfélfelkapu elérhetőség:

**BP04ONKO, KRID: 358468376**

## ALPOLGÁRMESTERE

### ELŐTERJESZTÉS

#### a Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság részére

Ülés időpontja:	2026. május 27.
Előterjesztés tárgya:	Javaslat a 1043 Budapest, Berda József utca 48. szám alatti ingatlanban az 1111 m <sup>2</sup> alapterületű, Ü/1. jelölésű ingatlanrész üzlethelyiségre vonatkozó 10 évre kötendő bérleti szerződés megkötésére
Előterjesztő:	Bedő Katalin alpolgármester
Előterjesztést készítette:	dr. Kállai Zsuzsa osztályvezető, Vagyongazdálkodási Osztály
Előterjesztés egyeztetve:	Kormányosné Tóth Mária kabinetvezető, Alpolgármesteri Kabinet Hock Zoltán vezérigazgató, UV Zrt.
Pénzügyi szempontból ellenőrizte:	Juhász András főosztályvezető, Gazdasági Főosztály
Jogi szempontból ellenőrizte:	dr. Pécsi Szilvia jogi előadó, Jogi Osztály dr. Vácsi Katinka osztályvezető, Jogi Osztály
Törvényességi szempontból ellenőrizte:	dr. Gácsi Anett Erzsébet jegyző

#### Tisztelt Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság!

A 1043 Budapest, Berda József utca 48., 70581/11 helyrajzi számú, összesen 6425 m<sup>2</sup> területű, kivett oktatási központ megnevezésű ingatlanból 1111 m<sup>2</sup> alapterületű, Ü/1. jelölésű ingatlanrész használatára 2021. május 1. napjától 2026. április 30. napjáig tartó időtartamra határozott idejű bérleti szerződés került megkötésre az M.Á.K. '99 Élelmiszer Kereskedelmi és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társasággal (székhely: 1131 Budapest, Topolya utca 4-8., cégjegyzékszám: 01-09-665379, adószám: 12310045-2-41, képviseli: Viszokay Árpád ügyvezető, a továbbiakban: M.Á.K. '99 Kft.).

Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata 2864/3060 és Budapest Főváros Önkormányzata 196/3060 hányadban tulajdonosai az ingatlanegyüttesnek.

Az M.Á.K. '99 Kft. a korábbi években elvégzett, valamint a 2025. évre tervezett nagy értékű beruházásaira és korszerűsítésre hivatkozva kezdeményezte a bérleti jogviszony 10 éves időtartamra történő meghosszabbítását, melyet a Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság a 42/2025. (V. 28.) határozatával elfogadott, azonban a döntést követően az új bérleti szerződés megkötésére nem került sor. Ezután a M.Á.K. '99 Kft. jelezte, hogy a jogszabályi árrésstop gazdasági hatásai miatt a tevékenységet a továbbiakban nem tudja gazdaságosan fenntartani, ezért kezdeményezte a bérleti jog harmadik személy részére történő átadását. Az UV Újpesti Vagyonkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság (székhely: 1042 Budapest, Munkásotthon utca 66-68., cégjegyzékszám: 01-10-042083, adószám: 10804001-4-41, képviseli: Hock Zoltán vezérigazgató, a továbbiakban: UV Zrt.), mint a nem lakás céljára szolgáló helyiség haszonkölcsönbe vevője ehhez nem járult hozzá, mivel a Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság egyértelműen az M.Á.K. '99 Kft. részére engedélyezte a szerződéskötést, valamint a hatályban lévő szabályokkal is ellentétes lett volna. Erre tekintettel az M.Á.K. '99 Kft. a szerződést lejáratának napján a helyiséget végleg és rendeltetésszerűen visszaadta.

A lakossági ellátás folyamatosságának biztosítása és az önkormányzati vagyon hasznosítása érdekében az UV Zrt. nyilvános pályázati eljárást írt ki az ingatlan bérbeadására.

A benyújtott pályázatok értékelése alapján a pályázat nyertese a Penny-Market Korlátolt Felelősségű Társaság (székhely: 2351 Alsónémedi, Penny utca 2., cégjegyzékszám: 13-09-072999, adószám: 10969629-2-44, képviseli: Silke Janz és Mathias Mentrop ügyvezetők együttesen, a továbbiakban: Penny-Market Kft.), A Penny-Market Kft. a pályázati feltételeket teljes körűen vállalta és a minimálisan megajánlható bérleti díjra licitálva előnyösebb feltételekkel nyerte el a bérleti jog lehetőségét.

A stabil piaci háttérrel rendelkező kiskereskedelmi lánc megjelenése biztosítja a környékbeli lakótelep lakóinak magas színvonalú étel- és ital-ellátását, valamint garantálja az önkormányzati vagyon hosszútávú, kiszámítható és biztonságos hasznosítását. A tervezett bérleti szerződés főbb paraméterei:

- a bérlet időtartama: 10 év (kezdet: 2026. június 1.)
- induló bérleti díj: 2 600 000,-Ft/hó + ÁFA
- éves indexálás: a bérleti díj évente egyszer április 1. napjával a KSH által közzétett előző évi fogyasztói árindex növekedésének megfelelően módosul
- szerződéskötési díj: 26 000 000,-Ft + ÁFA

Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének a nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről és bérbeadásának szabályairól szóló 26/2004. (X. 7.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 5. § (1) és 7. § (2a) bekezdései alapján a helyiséget kereskedelmi, szolgáltató, ipari, irodai, raktározási, gépkocsi-tárolási és egyéb közösségi célra lehet bérbe adni, valamint „a Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság a 7. § (2) bekezdésben foglaltakon túlmenően más esetekben is hozzájárulhat öt évnél hosszabb határozott idejű bérleti jogviszony létrehozásához.”

Tekintettel a nyilvános pályázat keretében lefolytatott eljárás eredményére, valamint arra, hogy azon a területen a legközelebb elérhető étel- és ital-üzlet, ezért javaslom 10 éves időtartamra engedélyezni a határozott idejű bérleti szerződés megkötését.

A határozati javaslat elfogadása **egyszerű többséget** igényel.

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Gazdasági és Tulajdonosi Bizottságot, hogy Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének a Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 22/2019. (X. 30.) önkormányzati rendelet 4. számú melléklet 1. táblázat 4. sora alapján a jelen előterjesztést megtárgyalni és a határozati javaslatot elfogadni szíveskedjen.

#### **Határozati javaslat:**

**Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testülete Gazdasági és Tulajdonosi Bizottságának ...../2026. (...) határozata a 1043 Budapest, Berda József utca 48. szám alatti ingatlanban az 1111 m<sup>2</sup> alapterületű, Ü/1. jelölésű ingatlanrész üzlethelyiségre vonatkozó 10 évre kötendő bérleti szerződés megkötésére**

Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének Gazdasági és Tulajdonosi Bizottsága az előterjesztésben foglaltakat megtárgyalta, és úgy dönt, hogy

- a) a Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének Gazdasági és Tulajdonosi Bizottságának a 42/2025. (V.28.) GB határozatát hatályon kívül helyezi, és
- b) hozzájárul a 1043 Budapest, Berda József utca 48. szám alatti ingatlanban az 1111 m<sup>2</sup> alapterületű, Ü/1. jelölésű ingatlanrész, üzlethelyiség használatára vonatkozó, határozott időtartamra, 2026. június 1. napjától 2036. május 31. napjáig tartó bérleti szerződés megkötéséhez Penny-Market Korlátolt Felelősségű Társasággal (székhely: 2351 Alsónémedi, Penny utca 2., cégjegyzékszám: 13-09-072999, adószám: 10969629-2-44, képviseli: Silke Janz és Mathias Mentrop ügyvezetők együttesen);
- c) felhatalmazza az UV Újpesti Vagyonkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaságot (székhely: 1042 Budapest, Munkásotthon u. 66-68., adószám: 10804001-4-4; cégjegyzékszám: 01-10-042083, képviseli: Hock Zoltán vezérigazgató) az a) pont szerinti bérleti szerződés megkötésére, a szerződéskötéshez szükséges egyéb jognyilatkozatok megtételére.

**Felelős:** Polgármester, a feladatkörrel rendelkező Alpolgármester útján

**Határidő:** a) és b) pont vonatkozásában: azonnal  
c) pont vonatkozásában: 2026. május 31.

Budapest, 2026. május 27. ”

