

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

ELŐTERJESZTÉS

A Pénzügyi, Tulajdonosi és Vagyonynyilatkozat-kezelő Bizottság 2026. soron következő szeptemberi ülésére

Előterjesztés tárgya:

a 17406/0/A/13 és 17406/0/A/14 helyrajzi számú, természetben a 1034 Budapest, Selmeci utca 21. szám alatt található, 30 m² + 95 m² alapterületű raktár ingatlanok pályázaton kívül, ismételten, tároló funkcióval történő bérbeadása Bontovics Márton Ottó egyéni vállalkozó részére

Előterjesztő:

dr. Horváth Orsolya vezérigazgató, Óbudai Vagyongézelő Nonprofit Zrt.

Előterjesztés szakmai elkészítéséért felelős önálló szervezeti egység vezetője:

Freschl Attila csoportvezető, Óbudai Vagyongézelő Nonprofit Zrt., Értékesítési, Helyiség-és Telekhasznosítási Csoport

Előterjesztést készítette:

Freschl Attila csoportvezető, Óbudai Vagyongézelő Nonprofit Zrt., Értékesítési, Helyiség-és Telekhasznosítási Csoport

Előterjesztést tárgyalja:

kizárólag a Pénzügyi, Tulajdonosi és Vagyonynyilatkozat-kezelő Bizottság

Az előterjesztést tárgyalja a Képviselő-testület: –

Tisztelt Bizottság!

Az Óbudai Vagyongézelő Zrt. egyfordulós pályázatot hirdetett az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló, üres helyiségek bérbeadására. A 2016. szeptemberi pályázati felhívásra ugyanazon hó 30-áig 3 pályázati ajánlat érkezett, a 17406/0/A/13 és 17406/0/A/14 helyrajzi számú, természetben a 1034 Budapest, Selmeci utca 21. szám alatt található, 30 m² + 95 m² alapterületű (természetben összenyitott) raktár vonatkozásában Bontovics Márton Ottó egyéni vállalkozó nyújtott be pályázatot.

A pályázat nyomán készült előterjesztés alapján Budapest Főváros III. Kerület Óbuda-Békásmegyer Önkormányzat Pénzügyi, Tulajdonosi és Vagyonynyilatkozat-kezelő Bizottsága 516/2016. (X.20.) számú határozatával hozzájárult az ingatlanok Bontovics Márton Ottó egyéni vállalkozó részére történő bérbeadásához, valamint ugyanezen határozatban döntött a bérbeadás feltételeiről. A bérleti jogviszony megszerzésével összefüggésben a Bérlo 97.500,- Ft összegű megszerzési díjat fizetett meg a Bérbeadó részére. A bérleti szerződés aláírására 2016. november 30-án került sor (a szerződés 2019. november 14-ig volt hatályos).

A jogviszony megújításáról az Önkormányzat Pénzügyi, Tulajdonosi és Vagyonynyilatkozat-kezelő Bizottsága 142/2020. (VII.29.) számú határozatával döntött, mely szerint a Bizottság úgy döntött, hogy hozzájárul a bérleményi ingatlanok Bérlo részére, 2020. szeptember 15-től 2023. szeptember 14-ig tartó határozott időtartammal, ismételten, pályázaton kívül, a helyiség üzemeltetőjének (használójának) igénye alapján történő – tároló funkciójú – bérbeadásához. A bérleti szerződés a határozatban foglaltak szerint került megkötésre.

Bérlői kérelem nyomán az Önkormányzat Pénzügyi, Tulajdonosi és Vagyonykezelő Bizottsága 390/2023. (VIII.29.) számú határozatával döntött a bérleti szerződés újraköthetőségéről, a Bizottság határozatával hozzájárult a bérleményi raktárhelyiség ingatlanok Bontovics Márton Ottó egyéni vállalkozó (székhely: 1034 Budapest, Bécsi út 110/B., III/2., egyéni vállalkozói regisztrációs szám: 32334280, adószám: 66169695-2-41.) részére történő, 2023. szeptember 15-től 2026. szeptember 14-ig tartó határozott időtartamú, ismételt, pályázaton kívüli – tároló funkciójú – bérbeadásához. A hatályban lévő szerződés lejárta közeledtével a Bérlő kezdeményezte a bérleti jogviszony megújítását, a jelenleg fizetett havi bérleti díj összege: 106.438 Ft (amely 852,- Ft/m²/hó fajlagos bérleti díjnak felel meg).

Az Önkormányzat Pénzügyi, Tulajdonosi és Vagyonykezelő 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 értébecslés alapján kerüljön megállapításra a bérleti díj (...).

A helyiségcsoport vonatkozásában meghatározott minimális bérleti díj számítása a következő:
I. övezet, pincehelyiség (tároló) alapidj: 800,- Ft/m²/hó x 0,75 (100 m² feletti alapterület miatti korrekció (a 100 m² feletti részre)), vagyis a bérleti díj havi 95.000,- 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 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 a) pontja alapján a helyiségbérleti szerződés időtartama 3 év lehet raktár (tároló) 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 Vagyonynyilatkozat-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 a 17406/0/A/13 és 17406/0/A/14 hrsz.-ú, 1034 Budapest, Selmeci utca 21. szám alatti, 30 m² + 95 m² alapterületű (természetben összenyitott) raktárhelyiség ingatlanok vonatkozásában – tároló funkcióval – Bontovics Márton Ottó egyéni vállalkozó** (székhely: 1034 Budapest, Bécsi út 110/B., III/2., egyéni vállalkozói regisztrációs szám: 32334280, adószám: 66169695-2-41) Bérlővel ismételten, pályázaton kívül, **3 éves határozott időtartamú bérleti szerződés köthető.** A helyiségcsoport bérleti díja havi **106.438,- 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

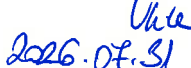
Határidő: a határozathozatalt követő 30 nap

Budapest, 2026. július 23.


dr. Horváth Orsolya
vezérigazgató 

Mellékletek:

- Bontovics Márton Ottó egyéni vállalkozó kérelme
- tulajdoni lapok

 TKSO  2026.07.31


Dr. Kiss Annamária

KÉRELEM

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

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

A nem lakás célú helyiség adatai:

rajzi szám:	1034. Bp. Bécsi. u. 21
ró/lejárt bérleti szerződés artama:	17406/A/13
gszerzési díjat fizetett-e helyiség evételekor?	2026. Szeptember 14 ^{től} 2029. szeptember 14 ^{-ig} igen nem

A kérelmet benyújtó adatai:

természetes személy esetében	átlátható szervezet / egyéni vállalkozó esetében
etési hely, idő:	Szervezet / egyéni vállalkozó neve: Bontovics Márton F.V
ja neve:	Székhelye: 1034. Bp. Bécsi. u. 21
nélyi igazolvány szám:	Cégjegyzék száma/nyilvántartási száma:
azonosító jel:	Adószám 66163635-1-41
cím:	Statisztikai számjel: 66163635-4749-231-01
elezési cím:	A képviseletre jogosult személy neve: Bontovics Márton
efonszám:	Levelezési cím: 1034. Bp. Bécsi. u. 21
ail cím:	Telefonszám: +36703789291
	E-mail cím: marbon34@gmail.com

Csatolandó okiratok

ánszemély esetén:
személyes okiratok (személyi igazolvány, lakcímkártya, adókártya) egyszerű másolata,
z állami adóhatósággal (NAV) illetve az állandó lakcím szerinti Önkormányzattal szemben fennálló adó és adó módjára
ehajtható tartozások tekintetében kiállított nemleges (ún. „nullás”) igazolások.
ezet esetén:
0 napnál nem régebbi hitelesített vagy eredeti cégkivonat és aláírási címpéldány,
lláthatósági nyilatkozat: cégszerűen aláírt okiratba foglalt nyilatkozat a nemzeti vagyronról szóló 2011. évi CXCVI.
rvény 3. § (2) bekezdése szerint az (1) bekezdés 1. pont b) és c) alpontjában foglalt feltételeknek való megfelelésről,
z állami adóhatósággal (NAV) illetve a vállalkozás székhelye szerinti Önkormányzattal szemben fennálló adó és adó
ódjára behajtható tartozások tekintetében kiállított nemleges (ún. „nullás”) igazolások.
i vállalkozó esetén:
llalkozói igazolvány hitelesített másolata,
állami adóhatósággal (NAV) illetve a vállalkozás székhelye szerinti Önkormányzattal szemben fennálló adó és adó
ódjára behajtható tartozások tekintetében kiállított nemleges (ún. „nullás”) igazolások.

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

st, 2026. 07. 09.


Kérelmező



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

Tulajdonilap-másolat
(teljes)
Ügyazonosító:
INYER/TULLAP/20260723/2383
2026.07.23



Oldal 1/1

Budapest III ker.
Belterület, 17406/0/A/13 helyrajzi
szám

1034 BUDAPEST III KER., SELMECI UTCA 21. "FELÜLVIZSGÁLAT ALATT"
Budapest III ker., Belterület, 17406/0/A/13

társasház különlap

I. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 83103/2/2008/08.03.11				
	AZ EGYÉB ÖNÁLLÓ INGATLAN ADATAI:				
	Rendeltetési mód	Terület (m2)	Szobák sz.	Félszobák sz.	Eszmei hányad
	raktár	30	0	0	30/630
2.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 86172/2/1994/1994.03.17				
	Jogi jelleg: Társasház				
	Az önálló ingatlanhoz tartoznak az ala pító okiratban meghatározott helyiségek.				

II. RÉSZ

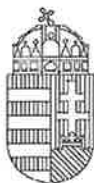
1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 86172/2/1994/1994.03.17				
	Tulajdonjog				
	Jogállás: TULAJDONOS				
	Tulajdoni hányad: 1/1				
	Jogcím: eredeti felvétel, 86172/2/1994/1994.03.17				
	1991. évi XXXIII. tv. I. §. tulajdonbaadás				
	Név: BP. III. KERÜLETI ÓBUDA-BÉKÁSMEGYER ÖNKORMÁNYZAT				
	Jogosult 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



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

Tulajdonilap-másolat
(teljes)
Ügyazonosító:
INYER/TULLAP/20260723/2485
2026.07.23



Oldal 1/1

Budapest III ker.
Belterület, 17406/0/A/14 helyrajzi
szám

1034 BUDAPEST III KER., SELMECI UTCA 21. "FELÜLVIZSGÁLAT ALATT"
Budapest III ker., Belterület, 17406/0/A/14

társasház különlap

I. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 83103/2/2008/08.03.11				
	AZ EGYÉB ÖNÁLLÓ INGATLAN ADATAI:				
	Rendeltetési mód	Terület (m2)	Szobák sz.	Félszobák sz.	Eszmei hányad
	raktár	95	0	0	95/630
2.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 86172/2/1994/1994.03.17				
	Jogi jelleg: Társasház				
	Az önálló ingatlanhoz tartoznak az ala pító okiratban meghatározott helyiségek.				

II. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 86172/2/1994/1994.03.17				
	Tulajdonjog				
	Jogállás: TULAJDONOS Tulajdoni hányad: 1/1 Jogcím: eredeti felvétel, 86172/2/1994/1994.03.17 1991.évi XXXIII.tv.I.§.tulajdonbaadás Név: BP.III.KERÜLETI 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