

*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. októberi, soron következő ülésére

Előterjesztés tárgya:

a 18024/17/A/2 hrsz.-ú, 1033 Budapest, Flórián tér 3. szám alatti, 150 m² alapterületű irodahelyiség vonatkozásában az MR Közösségi Lakásalap Közhasznú Nonprofit Kft.-vel fennálló bérleti szerződés megszüntetése

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 2022. júliusi felhívásra ugyanazon hónap 29-én 12⁰⁰ óráig 3 pályázati ajánlat érkezett, a 18024/17/A/2 hrsz.-ú, 1033 Budapest, Flórián tér 3. szám alatti, 150 m² alapterületű irodahelyiség tekintetében az MR Közösségi Lakásalap Közhasznú Nonprofit Kft. nyújtott be pályázati ajánlatot. A Pályázó az előírt minimális havi 641.820,- Ft helyett 642.000,- Ft bérleti díjat ajánlott meg, a pályázati kiírásban szereplő feltételeket nyilatkozatában elfogadta, az ingatlant ügyfélszolgálat és iroda funkcióval kívánta hasznosítani. A bontó Bizottság megállapította, hogy a benyújtott ajánlat megfelel a pályázati és bérbevételi feltételeknek, alkalmas az elbírálásra.

A pályázat elbírálása céljából készült előterjesztés alapján Budapest Főváros III. kerület Óbuda-Békásmegyer Önkormányzat Pénzügyi, Tulajdonosi és Vagyonnyilatkozat-kezelő Bizottsága 312/2022. (VIII.9.) számú határozatával úgy döntött, hogy a 18024/17/A/2 hrsz.-ú, 1033 Budapest, Flórián tér 3. szám alatti, 150 m² alapterületű irodahelyiség vonatkozásában az MR Közösségi Lakásalap Közhasznú Nonprofit Kft. (székhely: 1033 Budapest, Polgár utca 8-10., cégjegyzékszám: 01-09-384606, adószám: 29254143-2-41, képviselő: Demeter Judit és Dr. Balogh Tamás együttesen) és az Óbudai Vagyonkezelő Nonprofit Zrt., mint megbízott, egyben meghatalmazott által képviselt Budapest Főváros III. Kerület Óbuda-Békásmegyer Önkormányzata ügyfélszolgálat és iroda funkcióval, 5 év határozott időtartamra bérleti szerződést köthet.

A határozatnak megfelelő tartalommal megkötött szerződés jelenleg is hatályban van.

Megjegyzést érdemel, hogy a bérleti jog megszerzésével összefüggésben a Bérő 1.926.000,- Ft összegű megszerzési díjat fizetett meg a Bérbeadó részére. A jelenleg fizetett havi bérleti díj: 817.375,- Ft.

2026. szeptemberében a Bérő képviselője megkereste az Óbudai Vagyonkezelő Nonprofit Zrt-t azzal, hogy a bérleményre a továbbiakban nem tartanak igényt. Társaságukat a Magyar Máltai Szeretetszolgálat és a Magyar Református Szeretetszolgálat alapította azzal a céllal, hogy sérülékeny társadalmi csoportoknak valamint a formális lakhatási lehetőségekből kiszoruló családoknak biztosítson megfizethető, kiszámítható és biztonságos lakhatási megoldásokat. Ügyfelek számára személyes ügyfélszolgálati környezet biztosítására vették igénybe a tárgyi, önkormányzati tulajdonú ingatlant, azonban székhelyükön (mely szintén Óbudán található) olyan többletkapacitás vált elérhetővé, mely lehetővé teszi az ügyfélszolgálat ottani, változatlan színvonalú és folytonos működését, így költséghatékonysági okokból kéri a jelen előterjesztéssel érintett bérleti szerződés (annak 7.2. pontja szerinti) közös megegyezéssel történő megszüntetését, így a felszabaduló forrásokat közhasznú feladataik eredményesebb ellátására tudnák fordítani.

A Bérbeadó másik helyiség bérbeadására nem tesz javaslatot.

Budapest Főváros III. Kerület, Óbuda-Békásmegyer Önkormányzat Képviselő-testületének az Önkormányzat tulajdonában álló egyes vagyontárgyak bérbeadásáról szóló 9/2015. (II.16.) önkormányzati rendelete 106. § (1) bekezdése szerint, ha a Bérő a szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetésében kíván megállapodni, a Bérbeadó másik helyiség bérbeadására akkor tehet javaslatot, ha (...) b) a bérleti szerződés nem tartalmazza, de a bérő másik helyiségben történő elhelyezése az önkormányzat érdekében áll és az ahhoz történő hozzájárulást a Bizottság megadta.

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 rendeleti hivatkozásokban a „Bizottság” kifejezés alatt az önkormányzati tulajdont érintő ügyekért felelős bizottság értendő. Az előterjesztéssel érintett jogügylet értéke 150 millió Ft alatt van.

Az Önkormányzat tulajdonában álló egyes vagyontárgyak bérbeadásáról szóló 9/2015. (II.16.) önkormányzati rendelet 87. § (2) bekezdése szerint a Bérbeadó helyett és nevében az Óbudai Vagyonkezelő Nonprofit Zrt. – az Önkormányzattal kötött szerződések keretei között – a tulajdonosi jogkör gyakorlójának döntését követően köti meg a helyiségbérleti jogviszony keletkezésével, fennállásával, módosításával, megszűnésével, megszüntetésével kapcsolatos szerződéseket.

Kérelmezőnek – sem a Vagyongkezelő, sem az Önkormányzat rendelkezésre álló nyilvántartása szerint – lejárt tartozása nem áll fenn. Kérjük a tisztelt Bizottságot, hogy a kérelem és a fenti rendeleti hivatkozások nyomán hozza meg tárgyban szíves döntését.

Határozati javaslat:

A Pénzügyi, Tulajdonosi és Vagyonnyilatkozat-kezelő Bizottság – az Önkormányzat vagyonáról és a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 17/2014. (VI.2.) önkormányzati rendelet 16. § (1) bekezdése, valamint az Önkormányzat tulajdonában álló egyes vagyontárgyak bérbeadásáról szóló 9/2015. (II.16.) önkormányzati rendelet 87. § (2) bekezdése alapján – **úgy határoz, hogy hozzájárul a 18024/17/A/2 hrsz.-ú, 1033 Budapest, Flórián tér 3. szám alatti, 150 m² alapterületű, önkormányzati tulajdonú irodahelyiség ingatlan vonatkozásában az Óbudai Vagyongkezelő Nonprofit Zrt., mint megbízott, egyben meghatalmazott által képviselt Budapest Főváros III. Kerület Óbuda-Békásmegyer Önkormányzat (Bérbeadó), valamint az MR Közösségi Lakásalap Közhasznú Nonprofit Kft. (székhely: 1033 Budapest, Polgár utca 8-10., cégjegyzékszám: 01-09-384606, adószám: 29254143-2-41, képviselő: Demeter Judit és Dr. Balogh Tamás együttesen), mint Bérelő között fennálló bérleti szerződés 2026. október 31. napján, közös megegyezéssel történő megszüntetéséhez, csereingatlan biztosítása nélkül.**

A bérleti szerződés megszüntetésének feltétele, hogy a Bérelő a helyiség birtokbaadásának napjáig esedékessé vált valamennyi bérleti díjat, külön szolgáltatási és üzemeltetési díjat, valamint közüzemi díjat megfizesse, és tartozásmentességét a Bérbeadó felé hitelt érdemlően igazolja. Továbbá a Bérelő vállalja, hogy köteles megfizetni a birtokbaadás napjáig terjedő fogyasztás alapján, a birtokbaadást követően kiállított közüzemi és egyéb elszámoló számlákat is.

Felelős: az Óbudai Vagyongkezelő Nonprofit Zrt. vezérigazgatója

Határidő: a határozathozatalt követő 30 nap

Budapest, 2026. október 08.


dr. Horváth Orsolya
vezérigazgató 

Melléklet:

– az MR Közösségi Lakásalap Közhasznú Nonprofit Kft. kérelme


Dr. Dallos Andrea
2026.10.08.

TKBO elb. 2026.10.08. Tgrd. v.



MR Közösségi Lakásalap
Közhasznú Nonprofit Kft.
1033 Budapest, Harrer Pál utca 3.

Óbudai Vagyonkezelő Nonprofit Zrt.
1033 Budapest
Mozaik utca 7.



15785/1/2016

Tárgy: Kérelem a Budapest III. kerület, Flórián tér 3. szám alatti helyiség bérleti szerződésének közös megegyezéssel történő megszüntetésére

Tisztelt Óbudai Vagyonkezelő Nonprofit Zrt.!

Az MR Közösségi Lakásalap Közhasznú Nonprofit Kft., mint bérlet és a Budapest Főváros III. Kerület Óbuda-Békásmegyer Önkormányzatát képviselő Óbudai Vagyonkezelő Nonprofit Zrt., mint bérbeadó között 2022. december 20. napján bérleti szerződés jött létre a Budapest III. kerület, belterület 18024/17/A/2 helyrajzi számú, természetben a 1033 Budapest, Flórián tér 3. szám alatt található, 150 m² alapterületű irodaingatlanra.

Ezúton kérjük a Tisztelt Budapest Főváros III. Kerület Óbuda-Békásmegyer Önkormányzat képviselőjében eljáró Óbudai Vagyonkezelő Nonprofit Zrt. hozzájárulását ahhoz, hogy a bérleti jogviszony 2026. október 31. napjával, közös megegyezéssel megszüntetésre kerüljön, és az Önkormányzat a bérleti szerződés 7.3. pontjában meghatározott, a mindenkori havi bérleti díj tizenkétszeresének megfelelő káratartalány érvényesítésétől eltekintsen. Amennyiben a káratartalány teljes elengedésére nincs lehetőség, kérjük annak a körülményekhez igazodó, lehető legnagyobb mértékű mérséklését.

Társaságunkat a Magyar Máltai Szeretetszolgálat és a Magyar Református Szeretetszolgálat alapította azzal a céllal, hogy sérülékeny társadalmi csoportoknak, valamint a formális lakhatási lehetőségekből kiszoruló családoknak biztosítson megfizethető, kiszámítható és biztonságos lakhatási megoldásokat. Tevékenységünk középpontjában a lakhatásukban veszélyeztetett, illetve különösen sérülékeny társadalmi csoportok támogatása áll. Ingatlanállományunk menedzselése mellett szociális és mentori feladatokat is végzünk. Közösségi otthonmentő programunkban adósságspirálba került családoknak nyújtunk segítséget, annak érdekében, hogy megakadályozzuk végrehajtás alá került otthonuk elárverezését. Célzott lakhatási programokat működtetünk többek között a gyermekvédelmi gondoskodásból kikerülő fiatalok és más, lakhatási nehézségekkel küzdő személyek és családok számára.



MR Közösségi Lakásalap
Közhasznú Nonprofit Kft.
1033 Budapest, Harrer Pál utca 3.

A Flórián téri helyiség bérbevételére azért került sor, hogy ügyfeleink számára megfelelő személyes ügyfélszolgálati környezetet biztosítsunk. Időközben Társaságunk 1033 Budapest, Harrer Pál utca 3. szám alatti székhelyén olyan többletkapacitás vált elérhetővé, amely lehetővé teszi az ügyfélszolgálat ottani, változatlan színvonalú és folytonos működtetését. A két helyszín összevonása észszerűbb és költséghatékonyabb működést tesz lehetővé; az így felszabaduló forrásokat közhasznú feladataink ellátására és lakhatási programjaink bővítésére fordíthatjuk.

A költözés nem a bérbeadóval fennálló együttműködésünkkel vagy a bérleménnyel kapcsolatos kifogásra vezethető vissza. Kizárólag Társaságunk működésének észszerűsítését és a közhasznú célokra fordítható források felelős felhasználását szolgálja. Társaságunk székhelye és működésének meghatározó része továbbra is Óbuda-Békásmegyeren marad. A Harrer Pál utcai jelenlétünkhöz kapcsolódóan 2025-ben 2.489.004 Ft. helyi adó megfizetésével járultunk hozzá a kerület bevételeihez.

A bérlemény használatbavétele előtt Társaságunk saját forrásból összesen mintegy 27,1 millió Forintot fordított a helyiség felújítására és az ügyfélszolgálati funkció kialakítására, amelynek egy része, 8,9 millió Ft. került beszámításra a bérleti díjba. A beruházás eredményeként az önkormányzati tulajdonú ingatlan értéke érdemben növekedett, és az a bérleti jogviszony lezárását követően kedvezőbb állapotban válhat ismét hasznosíthatóvá.

Tisztában vagyunk azzal, hogy az Önkormányzatnak a közvagyonnal felelős módon kell gazdálkodnia. Kérelmünk méltányos elbírálását álláspontunk szerint az is alátámasztja, hogy a helyiség Társaságunk jelentős értéknövelő ráfordításait követően kerül vissza az Önkormányzat birtokába, miközben III. kerületi jelenlétünk és helyi adófizetésünk fennmarad. A kárártalány elengedése vagy érdemi mérséklése segítené, hogy a megtakarított összeget sérülékeny személyek és családok lakhatási támogatására fordíthassuk.

Vállaljuk, hogy a helyiséget a szerződésben meghatározott állapotban, kiürítve és kitakarítva, a szükséges tisztasági festés elvégzését követően, jegyzőkönyv felvétele mellett adjuk vissza. Készek vagyunk továbbá együttműködni a birtokbaadás ütemezésében, valamint előzetes egyeztetés alapján lehetőséget biztosítani arra, hogy az Önkormányzat vagy a Vagyonkezelő a helyiséget már a kiköltözést megelőzően bemutathassa lehetséges új bérlőknek.



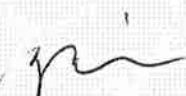
MR Községi Lakásalap
Közhasznú Nonprofit Kft.
1033 Budapest, Harrer Pál utca 3.

A fentiek alapján tisztelettel kérjük a Tisztelt Budapest Főváros III. Kerület Óbuda-Békásmegyer Önkormányzat képviselőjében eljáró Óbudai Vagyonkezelő Nonprofit Zrt.-t, hogy járuljon hozzá a bérleti szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetéséhez, és méltányosságból tekintsen el a szerződés 7.3. pontja szerinti káráltalány megfizetésétől vagy azt érdemben mérsékelje.

Az eddigi együttműködést ezúton is köszönjük.

Kelt.: Budapest, 2026.09.16

Tisztelettel,


Major Gábor
ügyvezető


Lutar Balázs Ádám
ügyvezető