

*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 1035 Budapest, Váradi utca 2-8/A. szám alatti– az ingatlan-nyilvántartás szerint egyéb helyiség – ingatlanok (tárolók) vonatkozásában a Dr. Urbán Gergely Végrehajtói Irodájával 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. 2019. februárjában egyfordulós pályázatot hirdetett az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló, üres helyiségek bérbeadására. A felhívásra benyújtott ajánlatai nyomán, Budapest Főváros III. Kerület, Óbuda-Békásmegyer Önkormányzat Pénzügyi, Tulajdonosi és Vagyonnyilatkozat-kezelő Bizottsága 150/2019. (III.27.) számú határozata alapján a 18659/0/A/108 hrsz.-ú, 1035 Budapest, Váradi utca 2-8/A. szám alatti, 64 m<sup>2</sup> alapterületű, valamint a 18659/0/A/109 hrsz.-ú, 1035 Budapest, Váradi utca 2-8/A. szám alatti, 59 m<sup>2</sup> alapterületű, önkormányzati tulajdonú raktár helyiség vonatkozásában Dr. Eckert Attila Végrehajtói Irodája (székhely: 1035 Budapest, Raktár utca 25-31., II/1., cégjegyzékszám: 01-18-000054, adószám: 26397580-1-41, képviselő: Dr. Eckert Attila ügyvezető) és az Óbudai Vagyonkezelő Nonprofit Zrt., mint megbízott, egyben meghatalmazott által képviselt Budapest Főváros III. Kerület Óbuda-Békásmegyer Önkormányzat 3 éves határozott időtartamra bérleti szerződést kötött.

A szerződések ismételt megkötéséről az Önkormányzat Pénzügyi, Tulajdonosi és Vagyonnyilatkozat-kezelő Bizottsága 256/2022. (VI.22.) számú határozatával döntött, a határozat alapján megkötött bérleti szerződések megszüntének időpontja egyaránt 2025. június 30. volt.

2025. augusztusában Dr. Eckert Attila Végrehajtói Irodájának és Dr. Urbán Gergely Végrehajtói Irodájának képviselői közös kérelemmel fordultak az Óbudai Vagyonkezelő Nonprofit Zrt.-hez. A kérelem szerint a Magyar Bírósági Végrehajtói Kar 2025. augusztus 1. napján kelt kirendelésével dr. Urbán Gergely önálló bírósági végrehajtót jelölte ki dr. Eckert Attila önálló bírósági végrehajtó szolgálati helyére állandó helyettesként a bírósági végrehajtásról szóló 1994. évi LIII. törvény 250. § (2) bekezdésének 5. pontja alapján.

A bérleményi ingatlanokban dr. Eckert Attila közel 32.000 befejezett bírósági végrehajtási ügy iratanyagát tárolta rendezett formában, melyek kipakolása és átmozgatása indokolatlan nagyságú költséggel és erőforrások felhasználásával lett volna csak lehetséges, mely jelentősen hátráltatta volna az ügyek átvételét és az átvett iroda működésének folytatását. Tekintettel arra, hogy a Magyar Bírósági Végrehajtói Kar csak a bérleti szerződések lejártát követően határozta meg a helyettes végrehajtó személyét, így a szerződések időtartama alatt a Bérló személyének módosítását nem állt módjukban kérelmezni. A fentiekre tekintettel kérték, hogy a bérlemények Dr. Urbán Gergely Végrehajtói Irodája által történő tovább bérletét – méltányos okokból, a szerződések módosításával, vagy új bérleti szerződések megkötésével – a Bérbeadó engedélyezze.

A fentiek alapulvételével az Önkormányzat Pénzügyi, Tulajdonosi és Vagyonnyilatkozat-kezelő Bizottsága 361/2025. (VIII.27.) számú határozatával úgy döntött, hogy a 18659/0/A/108 hrsz.-ú, 1035 Budapest, Váradi utca 2-8/A. (Hunor utca 3-7.) szám alatti, 64 m<sup>2</sup> alapterületű – az ingatlan-nyilvántartás szerint egyéb helyiség – ingatlan, valamint a 18659/0/A/109 hrsz.-ú, 1035 Budapest, Váradi utca 2-8/A. (Hunor utca 3-7.) szám alatti, 59 m<sup>2</sup> alapterületű – az ingatlan-nyilvántartás szerint egyéb helyiség – ingatlan vonatkozásában, tároló funkcióval, Dr. Urbán Gergely Végrehajtói Irodája (székhely: 1027 Budapest, Medve utca 28-30., I/1., cégjegyzékszám: 01-18-000043, adószám: 26105552-1-41, képviselő: dr. Urbán Gergely ügyvezető) Bérlóval, pályázaton kívül, 3 éves határozott időtartamú bérleti szerződés köthető.

A határozatnak megfelelő tartalommal megkötött szerződések jelenleg is hatályban vannak.

2026. szeptemberében a Bérló képviselője megkereste az Óbudai Vagyonkezelő Nonprofit Zrt-t azzal, hogy a bérleményekre a továbbiakban nem tart igényt. Indoklásul előadta, hogy az irattárak bérletét a korábbi végrehajtótól, dr. Eckert Attilától – szolgálati jogviszonya megszűnése miatt – vette át, mint ideiglenes helyettese, azonban 2026. június 1. napjától új végrehajtó került kinevezésre a helyére, aki viszont nem kívánja átvenni a raktárak bérletét, az iratokat elszállította máshova, így az irattár fenntartása szükségtelessé vált. A Bérló ezek alapján kérelmezte a bérleti szerződések (azok 7.2. pontja szerinti) közös megegyezéssel történő megszüntetését. 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 Bérló 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 bérló 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 Vagyonkezelő, 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 18659/0/A/108 hrsz.-ú, 1035 Budapest, Váradi utca 2-8/A. (Hunor utca 3-7.) szám alatti, 64 m<sup>2</sup> alapterületű – az ingatlan-nyilvántartás szerint egyéb helyiség – ingatlan vonatkozásában, (tároló funkcióval), valamint a 18659/0/A/109 hrsz.-ú, 1035 Budapest, Váradi utca 2-8/A. (Hunor utca 3-7.) szám alatti, 59 m<sup>2</sup> alapterületű – az ingatlan-nyilvántartás szerint egyéb helyiség – ingatlan vonatkozásában, (tároló funkcióval) vonatkozásában az Óbudai Vagyonkezelő Nonprofit Zrt., mint megbízott, egyben meghatalmazott által képviselt Budapest Főváros III. Kerület, Óbuda-Békásmegyer Önkormányzat (Bérbeadó), valamint Dr. Urbán Gergely Végrehajtói Irodája (székhely: 1027 Budapest, Medve utca 28-30., I/1., cégjegyzékszám: 01-18-000043, adószám: 26105552-1-41, képviselő: dr. Urbán Gergely ügyvezető), mint Bérelő között fennálló bérleti szerződés 2026. szeptember 30. napján, közös megegyezéssel történő megszüntetéséhez, csereingatlanok biztosítása nélkül.**

**A bérleti szerződések 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 Vagyonkezelő Nonprofit Zrt. vezérigazgatója

**Határidő:** a határozathozatalt követő 30 nap

Budapest, 2026. október 06

  
**dr. Horváth Orsolya**  
 vezérigazgató 

### **Melléklet:**

– Dr. Urbán Gergely Végrehajtói Irodája kérelme

  
**Dr. Dallos Andrea**  
 2026.10.06

TK130 erk. 2026.10.06. Fjgér V

ÓBUDAI VAGYONKEZELŐ NONPROFIT Zrt.

adószám: 23445079-2-41

cégjegyzékszám: 01-10-047113

Zimbra

freschl@ovzrt.hu

---

**Váradi utca 2-8. 69. és 70. számú raktár bérletének megszüntetése**

---

**Feladó :** Gergely Urbán <drurbangergely@gmail.com>

K, 2026. szept.. 08., 14:00

**Tárgy :** Váradi utca 2-8. 69. és 70. számú raktár bérletének megszüntetése**Címzett :** Freschl Attila <freschl@ovzrt.hu>A külső képek nem jelennek meg. [Képek megjelenítése lent](#)

---

Tisztelt Freschl Attila!

Szeretném kérni az irodám által bérelt, az Önkormányzat tulajdonát képező 18659/0/A/108 és /109 hrsz.-ú (1035 Budapest, Váradi utca 2-8/A. (Hunor utca 3-7.)). ingatlanokra, mint irattárra kötött határozott idejű bérleti szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetését.

Indokolásul előadom, hogy az irattárak bérletét a korábbi végrehajtótól, dr. Eckert Attilától - szolgálati jogviszonya megszűnése miatt - vettem át, mint ideiglenes helyettese, azonban 2026. június 1. napjától új végrehajtó került kinevezésre a helyére, aki viszont nem kívánja átvenni a raktárak bérletét, az iratokat elszállította máshova, így az irattár irodám részére szükségtelenné vált.

Amennyiben van lehetőség az irattárak bérleti szerződésének közös megegyezéssel történő megszüntetésére, kérem szíveskedjenek jelezni.

Köszönettel,

dr. Urbán Gergely

Dr. Urbán Gergely Végrehajtói Irodája

