

*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 19915/4 hrsz.-ú, 1037 Budapest, Csillaghegyi út 24/B. szám alatti kivett ipartelep ingatlan vonatkozásában a PROP CLUB Kereskedelmi és Szolgáltató 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 Zrt., mint megbízott, egyben meghatalmazott által képviselt Budapest Főváros III. Kerület Óbuda- Békásmegyer Önkormányzata és a PROP CLUB Kereskedelmi és Szolgáltató Kft. között 2013. február 18. napjától 2013. december 31. napjáig tartó határozott idejű bérleti jogviszony jött létre az Önkormányzat tulajdonában álló 19914 és 19915 hrsz.-ú ingatlanok Csillaghegyi út és Kiscsillag utca közötti szakaszán kialakuló, körülbelül 1.690 m² nagyságú terület vonatkozásában. A bérbe adott ingatlan területén egy könnyűszerkezetes csarnoképület áll. A Bérlet 2013. novemberében kérelmezte a bérleti jogviszony megújítását, ennek nyomán az Önkormányzat Képviselő-testülete 874/2013. (XII.18.) számú határozatával úgy döntött, hogy hozzájárul a 19914 és 19915 hrsz.-ú, 1037 Budapest, Csillaghegyi út 24/B. szám alatti, Csillaghegyi út – Kiscsillag utca közötti szakaszán lévő, a 37/2013. (VII.1.) KSZT szerint kialakuló körülbelül 1.700 m² alapterületű ingatlan bérbeadásához a PROP CLUB Kereskedelmi és Szolgáltató Kft. részére, 2014. január 1. napjától 2018. december 31. napjáig tartó időtartamra.

A szerződés-hosszabbítást célzó bérleti kérelem alapján készült előterjesztés nyomán az Önkormányzat Képviselő-testülete 778/2018. (XII.14.) számú határozatával hozzájárult az Önkormányzat tulajdonában álló 19915/4 hrsz.-ú, 1037 Budapest, Csillaghegyi út 24/B. szám alatti kivett ipartelep ingatlan ismételt, pályázaton kívül történő bérbeadásához a PROP CLUB Kereskedelmi és Szolgáltató Kft. számára. A bérleti szerződés a határozatnak megfelelően 2019. január 1. napjától 2021. december 31-ig kötött meg.

A szerződés ismételt megkötésére az Önkormányzat Képviselő-testületének 944/2021. (XII.20.) számú határozata alapján került sor, melyben a Képviselő-testület úgy döntött, hogy hozzájárul a bérleményi ingatlan Bérlő számára, 2022. január 1. napjától 2022. december 31-ig tartó határozott időtartamú, ismételt, pályázaton kívüli bérbeadásához.

A hatályos bérleti jogviszonyt az Önkormányzat Képviselő-testületének 6/2023. (I.26.) számú határozata alapozta meg, mely szerint a 19915/4 hrsz.-ú, 1037 Budapest, Csillaghegyi út 24/B. szám alatti kivett ipartelep ingatlan vonatkozásában a PROP CLUB Kereskedelmi és Szolgáltató Kft. (székhely: 1037 Budapest, Csillaghegyi út 24/B., cégjegyzékszám: 01-09-915270, adószám: 14688531-2-41, képviselő: Varga Judit Orsolya ügyvezető) 2023. január 1. napjától 2027. december 31-ig tartó határozott időtartammal volt szerződés köthető.

2026. szeptemberében a Bérlő képviselője megkereste az Óbudai Vagyonkezelő Nonprofit Zrt-t azzal, hogy a bérleményre a továbbiakban nem tartanak igényt. Kérésük háttérében a filmszakma jelenlegi kiszámíthatatlan helyzete áll (a bérlő cég az ingatlant filmes díszlet- és kellékraktárként hasznosítja). A filmgyártás természetéből adódóan a megrendelések és projektek alakulása nehezen tervezhető, az elmúlt időszak gazdasági környezete pedig számukra is egyre nagyobb kihívást jelent, sajnos a jelenlegi helyzetben a telephely fenntartását hosszú távon felelősen vállalni nem tudják. Ezért szeretnék a bérleményt idő előtt visszaadni, miközben a másik két óbudai telephelyüket (a Szőlőkert utca 6. szám alatti, önkormányzati tulajdonú ingatlanban lévő két további raktár bérleményt) továbbra is fenntartják.

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 Bérlő 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 bérlő 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 Vagyongazdálkodó 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 Vagyongazdálkodó, 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 Vagyonynyilatkozat-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 19915/4 hrsz.-ú, 1037 Budapest, Csillaghegyi út 24/B. szám alatti kivett ipartelep ingatlan** vonatkozásában az Óbudai Vagyongazdálkodó Nonprofit Zrt., mint megbízott, egyben meghatalmazott által képviselt Budapest Főváros III. Kerület, Óbuda-Békásmegyer Önkormányzat (Bérbeadó), valamint a **PROP CLUB Kereskedelmi és Szolgáltató Kft.** (székhely: 1037 Budapest, Csillaghegyi út 24/B., cégjegyzékszám: 01-09-915270, adószám: 14688531-2-41, képviselő: Varga Judit Orsolya ügyvezető), 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 elszámolószámlákat is.

Felelős: az Óbudai Vagyongazdálkodó Nonprofit Zrt. vezérigazgatója

Határidő: a határozathozatalt követő 30 nap

Budapest, 2026. október 06.


dr. Horváth Orsolya
 vezérigazgató 

Melléklet:

– a PROP CLUB Kereskedelmi és Szolgáltató Kft. kérelme


Dr. Dallos Andrea
 01-09-915270

TÜBO elh. 2026.10.06. Fejér L.

ÓBUDAI VAGYONGAZDÁLKODÓ NONPROFIT Zrt.

adószám: 23445079-2-41

cégjegyzékszám: 01-10-047113

Zimbra

freschl@ovzrt.hu

Csillaghegyi Ut

Feladó : Varga Judit Orsolya <csuti@propclub.hu>

Sze, 2026. szept. 16., 8:24

Tárgy : Csillaghegyi Ut**Címzett :** freschl@ovzrt.hu, Szilvia Lelkes <szilvia.lelkes@propclub.hu>, Zsófia Antal <zsofia.antal@propclub.hu>

Tisztelt Óbudai Vagyonkezelő Nonprofit Zrt.!

Ezúton szeretnénk tisztelettel kérni Önöket, hogy a Prop Club Kft. és az Óbudai Vagyonkezelő Nonprofit Zrt. között fennálló, a 1038 Budapest, Csillaghegyi út 24/b. szám alatti ingatlanra vonatkozó bérleti szerződés idő előtti, közös megegyezéssel megszüntetéséhez járuljanak hozzá.

Kérésünk háttérben a filmszakma jelenlegi, rendkívül kiszámíthatatlan helyzete áll. A filmgyártás természetéből adódóan a megrendelések és projektek alakulása nehezen tervezhető, az elmúlt időszak gazdasági környezete pedig számunkra is egyre nagyobb kihívást jelent. Cégünk hosszú távú, stabil működését szem előtt tartva ezért most olyan nehéz döntéseket is meg kell hoznunk, amelyekre néhány évvel ezelőtt még nem gondoltunk volna.

A Prop Club Kft. számára különösen fontos, hogy ezt a döntést felelősen, előre tervezve és korrekt módon hozzuk meg. Az elmúlt években az Óbudai kerülethez több szálon is kötődtünk, és jelenleg is további két, a területben található területet bérlünk. Ezeknek a bérleti szerződéseit a közelmúltban éppen azért hosszabbítottuk meg, mert továbbra is számítunk az óbudai helyszínekre, és szeretnénk a területben folytatni a működésünket.

Sajnos azonban a jelenlegi gazdasági helyzetben a harmadik, Csillaghegyi út 24/b. szám alatti telephely fenntartása már nem jelent olyan terhet, amelyet hosszú távon felelősen vállalni tudunk. Ezért szeretnénk ezt a bérleményt idő előtt visszaadni, miközben a másik két óbudai telephelyünket továbbra is fenntartjuk.

Bízunk abban, hogy a fentiek alapján kérelmünket méltányosan el tudják bírálni. Nem szeretnénk a szerződéses kötelezettségeink alól kibújni, hanem egy olyan, mindkét fél számára korrekt megoldást keresünk, amely lehetővé teszi számunkra, hogy a jelenlegi nehéz piaci környezetben is stabilan működhessünk, és hosszú távon továbbra is megbízható bérlői maradhassunk az Óbudai kerületnek.

Kérjük ezért, hogy kérelmünket a soron következő közgyűlés elé terjeszteni és megtárgyalni szíveskedjenek.

Reményeink szerint a Csillaghegyi út 24/b. szám alatti bérleti jogviszonyt 2026. október 31. napjával meg tudnánk szüntetni, és az ingatlant ezt követően rendezett, kiürített állapotban visszaadni.

Nagyon bízunk abban, hogy ebben a számunkra nehéz, de a cég jövőbeni működése szempontjából szükséges döntésben megértésükre és méltányosságukra számíthatunk.

Segítő együttműködésüket és kérelmünk kedvező elbírálását előre is köszönjük.

Tisztelettel:

Varga Judit Orsolya |
Prop Club Kft. | 1037 Budapest, Csillaghegyi út 24/B-C
office@propclub.hu | <http://propclub.hu>
<https://www.facebook.com/PropClub>

Prop Club - creating worlds