ÓBUDAI VAGYONKEZELŐ NONPROFIT ZRT.

1033 Budapest, Mozaik utca 7., postacím: 1300 Budapest 3., Pf.: 39.
telefon: +36 1 430 3460, fax: +36 1 430 3462, e-mail cím: info@ovzrt.hu

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

ELŐTERJESZTÉS

A Pénzügyi, Tulajdonosi és Vagyonnyilatkozat-kezelő Bizottság 2026. novemberi, 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 szerződések 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!

Budapest Főváros III. Kerület Óbuda-Békásmegyer Önkormányzat tulajdonát képezik a 18659/0/A/108 hrsz.-ú, 1035 Budapest, Váradi utca 2-8/A. szám alatti, 64 m^2 alapterületű, valamint a 18659/0/A/109 hrsz.-ú, 1035 Budapest, Váradi utca 2-8/A. szám alatti, 59 m^2 alapterületű raktár helyiségek, melyek vonatkozásában, a helyiségekre benyújtott pályázati ajánlatuk pozitív elbírálását követően 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 között 2019. júliusában 3 éves határozott időtartamú bérleti szerződések jöttek létre. 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 megszűntének 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 Bérlő személyének módosítását nem állt módjukban kérelmezni.

A fentiekre tekintettel kérték, hogy a bérlemények Dr. Urbán Gergely Végrehajtói Irodája által történő tovább bérlését – 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 az ingatlanok 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) Bérlővel, pályázaton kívül, 3 éves határozott időtartamú bérleti szerződés köthető. A határozatnak megfelelő tartalommal megkötött szerződések jelenleg is hatályban vannak.

2026. szeptemberében a Bérlő 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 szükségtelenné vált. A Bérlő ezek alapján kérelmezte a bérleti szerződések (azok 7.2. pontja szerinti) közös megegyezéssel történő megszüntetését. A Bérbeadó másik helyiségek 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 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) bekezdésének c) pontja szerint 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 gyakorolja a tulajdonosi jogokat. A fenti rendeleti hivatkozásokban a „Bizottság" kifejezés alatt az önkormányzati tulajdont érintő ügyekért felelős bizottság értendő.

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) bekezdés c) pontja, valamint az Önkormányzat tulajdonában álló egyes vagyontárgyak bérbeadásáról szóló 9/2015. (II.16.) önkormányzati rendelet 87. § (1) bekezdés a) pontja 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 m²** 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 m²** 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 Bérlő között fennálló **bérleti szerződés 2026. november 30. napján, közös megegyezéssel történő megszüntetéséhez**, csereingatlanok biztosítása nélkül.

A bérleti szerződések megszüntetésének feltétele, hogy a Bérlő

- a **18659/0/A/108** hrsz.-ú, **1035 Budapest, Váradi utca 2-8/A.** (Hunor utca 3-7.) szám alatti, **64 m²** alapterületű – az ingatlan-nyilvántartás szerint egyéb helyiség – ingatlan **(tároló)** vonatkozásában három havi bérleti díjnak megfelelő, 154.344,- Ft összegű, míg

- a **18659/0/A/109** hrsz.-ú, **1035 Budapest, Váradi utca 2-8/A.** (Hunor utca 3-7.) szám alatti, **59 m²** alapterületű – az ingatlan-nyilvántartás szerint egyéb helyiség – ingatlan **(tároló)** tekintetében három havi bérleti díjnak megfelelő, 142.287,- Ft összegű kárátalányt fizessen meg a Bérbeadó részére.

A bérleti szerződések megszüntetésének feltétele továbbá, hogy a helyiségek 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 Bérlő 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. november 13.

dr. Horváth Orsolya
vezérigazgató

Melléklet:

- Dr. Urbán Gergely Végrehajtói Irodájának kérelme

7K30082. 2026. nov. 13.

Dr. Dallos Andrea

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