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 18024/17/A/2 hrsz.-ú, 1033 Budapest, Flórián tér 3. szám alatti, 150 m^2 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!

Budapest Főváros III. kerület Óbuda-Békásmegyer Önkormányzat tulajdonát képezi a a 18024/17/A/2 hrsz.-ú, 1033 Budapest, Flórián tér 3. szám alatti, 150 m^2 alapterületű irodahelyiség, melynek pályázati úton történő bérbeadása tárgyában az Önkormányzat Pénzügyi, Tulajdonosi és Vagyonnyilatkozat-kezelő Bizottsága 312/2022. (VIII.9.) számú határozatával döntött. A határozat szerint az ingatlanra 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 Bérlő 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 köthetett. A határozatnak megfelelő tartalommal megkötött szerződés jelenleg is hatályban van, lejártának határnapja 2027. december 31.

2026. szeptemberében a Bérlő 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. Ügyfeleik 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 kérik 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 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 **18024/17/A/2** hrsz.-ú, **1033 Budapest, Flórián tér 3.** szám alatti, **150 m²** alapterületű, önkormányzati tulajdonú **irodahelyiség** ingatlan vonatkozásában az Óbudai Vagyonkezelő 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 Bérlő között fennálló **bérleti szerződés 2026. november 30. napján, közös megegyezéssel történő megszüntetéséhez**, csereingatlan biztosítása nélkül.

A bérleti szerződés megszüntetésének feltétele, hogy a Bérlő kárátalány címén három havi bérleti díjnak megfelelő összeget, azaz 2.452.125,- Ft-ot fizessen meg a Bérbeadó részére, továbbá, hogy 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 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:

– az MR Közösségi Lakásalap Közhasznú Nonprofit Kft. kérelme

TKBO ülés: 2026. nov. 13.

Dr. Dallos Andrea

MR
KÖZÖSSÉGI LAKÁSALAP

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

Óbudai Vagyonkezelő Nonprofit Zrt.
1033 Budapest
Mozaik utca 7.

OV05388911

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 bérlő 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 m^2 alapterületű irodaingatlanra.

Ezúton kérjük a Tisztelt Budapest Főváros III. Kerület Óbuda-Békásmegyer Önkormányzat képviseletében 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 kárátalány érvényesítésétől eltekintsen. Amennyiben a kárátalány 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.

ÉRKEZETT

MR
KÖZÖSSÉGI LAKÁSALAP

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 kárátalány 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
KÖZÖSSÉGI LAKÁSALAP

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

A fentiek alapján tisztelettel kérjük a Tisztelt Budapest Főváros III. Kerület Óbuda-Békásmegyer Önkormányzat képviseletében 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 kárátalány megfizetésétől vagy azt érdemben mérsékelje.

Az eddigi együttműködést ezúton is köszönjük.

Kelt.: Budapest, 2026.09.16

Tisztelettel,

Major Gábor
ügyvezető

Lutár Balázs Ádám
ügyvezető