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 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 m^2 nagyságú terület vonatkozásában. A bérbe adott ingatlan területén egy könnyűszerkezetes csarnoképület áll. A Bérlő 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 m^2 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 bérlői 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 köttetett 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, így kezdeményezték a bérleti szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetését. Kérésük hátterében 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, a jelenlegi helyzetben a telephely fenntartását hosszú távon felelősen vállalni nem tudják. Mivel a kérelem nyomán készült előterjesztés nem került a Pénzügyi, Tulajdonosi és Vagyonnyilatkozat-kezelő Bizottság napirendjére, kérelmüket 2026. novemberében megismételték.

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) bekezdésének 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 **19915/4** hrsz.-ú, **1037 Budapest, Csillaghegyi út 24/B.** szám alatti **kivett ipartelep ingatlan** vonatkozásában az Óbudai Vagyonkezelő 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 Bérlő között fennálló **bérleti szerződés 2026. november 30. napján, közös megegyezéssel történő megszüntetéséhez**, csereingatlan biztosítása nélkül.

A bérleti szerződés megszüntetésének feltétele, hogy a Bérlő kárátalányként három havi bérleti díjnak megfelelő, 2.941.023,- Ft összeget fizessen meg a Bérbeadó részére, továbbá 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 elszámolószámlákat is.

Felelős: az Óbudai Vagyonkezelő Nonprofit Zrt. vezérigazgatója
Határidő: a határozathozatalt követő 30 nap

Budapest, 2026. november

dr. Horváth Orsolya
vezérigazgató

Melléklet:

– a PROP CLUB Kereskedelmi és Szolgáltató Kft. kérelme

Dr. Dallos Andrea

Címzett:
Budapest Főváros III. Kerület Óbuda-Békásmegyer Önkormányzata
Óbudai Vagyonkezelő Nonprofit Zrt. útján
1033 Budapest, Mozaik utca 7.

Kérelmező:
PROP CLUB Kereskedelmi és Szolgáltató Kft.
Székhely: 1037 Budapest, Csillaghegyi út 24. B. épület
Cégjegyzékszám: 01-09-915270
Adószám: 14688531-2-41
Képviseli: Varga Judit Orsolya ügyvezető
Tárgy: Tájékoztatás bérlemény feleslegessé válásáról

Tisztelt Önkormányzat!

Alulírott Varga Judit Orsolya, a PROP CLUB Kereskedelmi és Szolgáltató Kft. ügyvezetőjeként a Budapest III. kerület, Csillaghegyi út 24 b szám alatti raktárhelyiségre vonatkozó bérleti szerződéseinkkel kapcsolatban az alábbi tájékoztatást adom:

Társaságunk közel két évtizede működik a magyar filmiparban, elsősorban filmprodukciók díszletezési és kellékellátási feladatait látva el. Az elmúlt években azonban a filmszakma jelentős megtorpanása, a produkciós megrendelések visszaesése, valamint az ágazat gazdasági kiszámíthatatlansága alapvetően megváltoztatta működésünk feltételeit.

A kialakult gazdasági helyzet miatt társaságunk tevékenységének és működési struktúrájának jelentős átszervezésére kényszerül, amelynek következtében a jelenleg bérelt helyiségek, így a Csillaghegyi út 24/B szám alatt található is, társaságunk számára véglegesen feleslegessé válnak.

Erre tekintettel Társaságunk 2026 szeptembereben mar kezdeményezte a 2026 október 31. i bérleti szerződések közös megegyezéssel megszüntetését, amelyet ez úton (az idő múlására tekintettel) az alábbi módosítással megismétlem. Mindezek alapján, a bérleti szerződéseink 6.3. pontjában, valamint az ott hivatkozott 9/2015. (II. 16.) önkormányzati rendelet 104. § (2) bekezdésében foglaltakra is figyelemmel, ezúton tájékoztatjuk a Tisztelt Bérbeadót a bérlemények feleslegessé válásáról, és egyúttal kezdeményezzük a bérleti jogviszonyok 2026. október 31., amennyiben ez az időpont nem megfelelő, akkor 2026. november 30. napjával közös megegyezéssel történő megszüntetését.

Kérjük a feleslegessé válásról szóló tájékoztatás tudomásul vételét és továbbá kérjük, hogy annak következményeként a szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetése iránt intézkedni szíveskedjenek!

Vállaljuk, hogy a bérleményeket a megszüntetés időpontjáig kiürítve, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban, jegyzőkönyv felvétele mellett visszaadjuk.

Bízunk benne, hogy eddigi bérlői kapcsolatunkra és a kialakult körülményekre a közös megegyezéssel történő szerződés megszüntetés, az általunk megjelölt határnapok valamelyikével az Önkormányzat részére is megfelelő.

Budapest, 2026. október 25.

Tisztelettel:



Varga Judit Orsolya
Ügyvezető