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 18822/12 hrsz.-ú, 1033 Budapest, Szőlőkert utca 6. szám alatti ingatlanon álló csarnoképületben lévő raktárterületek vonatkozásában a PROP CLUB Kereskedelmi és Szolgáltató Kft.-vel 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 képezi a Budapest III. kerület, belterület 18822/12 helyrajzi számú, természetben a 1037 Budapest, Szőlőkert utca 6. szám alatti ingatlan.

A telken álló csarnoképületben kisebbrészt iroda, jellemzően raktározási célzattal számos bérleti szerződés van hatályban.

Az Önkormányzat Pénzügyi, Tulajdonosi és Vagyonnyilatkozat-kezelő Bizottsága 203/2026. (VI.24.) számú határozatával úgy döntött, hogy ingatlan „B" csarnokában lévő 1.639 m^2 raktárterület 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) Bérlővel ismételten, pályázaton kívül, 3 éves határozott időtartamú bérleti szerződés köthető. Ugyanezen határozatával a Bizottság az ingatlan „B" csarnokában lévő 416 m^2 raktárterület vonatkozásában is döntött, eszerint a PROP CLUB Kereskedelmi és Szolgáltató Kft. Bérlővel ez esetben is ismételten, pályázaton kívül, 3 éves határozott időtartamú bérleti szerződés volt köthető. A döntés alapján a bérleti szerződések egyaránt 2028. június 30-ig tartó határozott időtartammal kerültek aláírásra.

2026. novemberében a Bérlő képviselője megkereste az Óbudai Vagyonkezelő Nonprofit Zrt-t azzal, hogy a bérleményekre a továbbiakban nem tartanak igényt. 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 raktárak üzemeltetését hosszú távon felelősen vállalni nem tudják.

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 **18822/12** hrsz.-ú, **1033 Budapest, Szőlőkert utca 6.** szám alatti ingatlan „B" csarnokában **1.639 m² raktárterület** valamint a **18822/12** hrsz.-ú, **1033 Budapest, Szőlőkert utca 6.** szám alatti ingatlan „B" csarnokában **416 m² raktárterület** 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 szerződések 2027. április 30. napján, közös megegyezéssel történő megszüntetéséhez**, csereingatlan biztosítása nélkül.

A 18822/12 hrsz.-ú, 1033 Budapest, Szőlőkert utca 6. szám alatti ingatlan „B" csarnokában 1.639 m² raktárterület vonatkozásában fennálló bérleti szerződés megszüntetésének feltétele, hogy a Bérlő a 2027. április hónapban kiközölt bérleti díj háromszoros összegének megfelelő kárátalányt fizessen meg a Bérbeadó részére, továbbá a helyiség birtokbaadásának napjáig esedékessé vált valamennyi bérleti díjat, külön szolgáltatási és üzemeltetési díjat (közüzemi átalányt) megfizesse, és tartozásmentességét a Bérbeadó felé hitelt érdemlően igazolja. Továbbá a Bérlő vállalja, hogy köteles megfizetni a birtokbaadás napjáig terjedően a Bérbeadó által a bérleti díj és közüzemi átalány tárgyában kiállított számlákat is.

A 18822/12 hrsz.-ú, 1033 Budapest, Szőlőkert utca 6. szám alatti ingatlan „B" csarnokában 416 m^2 raktárterület vonatkozásában fennálló bérleti szerződés megszüntetésének feltétele, hogy a Bérlő a 2027. április hónapban kiközölt bérleti díj háromszoros összegének megfelelő kárátalányt fizessen meg a Bérbeadó részére, továbbá a helyiség birtokbaadásának napjáig esedékessé vált valamennyi bérleti díjat, külön szolgáltatási és üzemeltetési díjat (közüzemi átalányt) megfizesse, és tartozásmentességét a Bérbeadó felé hitelt érdemlően igazolja. Továbbá a Bérlő vállalja, hogy köteles megfizetni a birtokbaadás napjáig terjedően a Bérbeadó által a bérleti díj és közüzemi átalány tárgyában kiállított számlákat is.

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

Budapest, 2026. november 13.

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 ezúton kérem, a Budapest III. kerület, Szőlőkert utca 6. szám alatti, 18822/12 helyrajzi számú ingatlanon található, 416 m² és 1.639 m² alapterületű raktárhelyiségekre 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 raktárterületek társaságunk számára véglegesen feleslegessé válnak.

Erre tekintettel, a bérleti szerződések 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 2027. április 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 tekintettel. a közös megegyezéssel történő szerződés megszüntetés, az általunk megjelölt határnappal az Önkormányzat részére is megfelelő.

Budapest, 2026. október 28.

Tisztelettel:

PROP CLUB KFT.
1037 Budapest, Csillaghegyi út 24/B
Adószám: 14688531-2-41

Varga Judit Orsolya
Ügyvezető
PROP CLUB Kereskedelmi és Szolgáltató Kft.