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:
döntés a 18019 hrsz.-ú, 1033 Budapest, Fő tér 1. szám alatt található Zichy kastély északi szárnyát részlegesen, ingatlan-hasznosítási szerződés keretében használó Hello Wood Zrt. részletfizetési kérelméről
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 Önkormányzata a Budapest III. kerület, belterület 18019 helyrajzi szám alatt található, természetben a 1033 Budapest, Fő tér 1. szám alatti Zichy-kastély épületegyüttes vonatkozásában az ingatlan-nyilvántartásba II/16 sorszám alatt bejegyzett, a Magyar Állam tulajdonában és a Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt. (székhely: 1133 Budapest, Pozsonyi út 56.; cégjegyzékszám: 01-10-045784) vagyonkezelésében levő 71/100 tulajdoni hányadra vonatkozóan a III/7 sorszám alatt bejegyzett 7.319 m^2 területre vonatkozó használati joggal, míg 19/100 tulajdoni hányadra vonatkozóan II/17. sorszám alatt bejegyzett vagyonkezelői joggal (Zichy kastély északi szárnya) rendelkezett, az Önkormányzat Képviselő-testülete 16/ÖK/2004. (II.4.) számú határozatával „a Gallup Intézet által használt kb. 760 m^2 alapterületű rész" ingyenes használati jogáról lemondott, míg 715/2014. (XI.6.) határozatával „a Tankerület és a Járási Hivatal által elfoglalt területek vonatkozásában összesen 428,93 m^2 nagyságú épületrészről" mondott le.

Az Önkormányzat 2016. év folyamán került kapcsolatba a Hello Wood design stúdióval, mely elsősorban egy nemzetközi művészeti program és oktatási felület. Az együttműködés kereteit az Önkormányzat Képviselő-testülete 402/2016. (VI. 17.) számú határozatában fektette le, mely szerint úgy határozott, hogy megkezdi az együttműködést a Zichy kastély északi szárnyának kulturális hasznosítása kapcsán a Hello Wood Szolgáltató Kft-vel, egyben megbízza az Óbuda-Békásmegyer Városfejlesztő Nonprofit Kft-t, hogy a kulturális hasznosításról szóló együttműködés részleteit kidolgozza és a szükséges tevékenységeket irányítsa, koordinálja. Önkormányzatunk és a Hello Wood Szolgáltató Kft. között a fentiek nyomán az alábbi szerződések jöttek létre:

- 2017. december 18. napján ingatlan hasznosítására vonatkozóan szerződés, melynek értelmében a 1033 Budapest III. kerület belterület, Fő tér 1. szám alatt található, Budapest III. ker. belterület 18019 helyrajzi szám alatt felvett, kivett Zichy kastély együttese megnevezésű ingatlan 19/100 arányú közös tulajdoni hányadának egy részét, a földszintjének meghatározott szegmensét az Önkormányzat a Hello Wood Szolgáltató Kft. használatába adja, melyben utóbbi közfeladatokat lát el.

– 2018. március 20. napján ingatlan hasznosítására vonatkozóan szerződés, melynek értelmében a 1033 Budapest III. kerület belterület, Fő tér 1. szám alatt található, Budapest III. ker. belterület 18019 helyrajzi szám alatt felvett, kivett Zichy kastély együttese megnevezésű ingatlan 19/100 arányú közös tulajdoni hányadának egy részét, az 1. emeletének meghatározott területét az Önkormányzat a Hello Wood Szolgáltató Kft. használatába adta, melyben utóbbi irodát üzemeltet.

Felek a későbbiekben megállapodtak, hogy a közöttük létrejött, hivatkozott ingatlan hasznosítási szerződéseket módosítják. Rögzítették, hogy az aláírásra kerülő, határozatlan időtartamra kötendő új szerződés 2018. december 7. napján hatályba lépő módosításokkal, mindkét szerződés vonatkozásában egységes szerkezetbe foglaltan tartalmazza a Felek között fennálló jogviszony részleteit. A jelenleg hatályos szerződésről az Önkormányzat Képviselő-testülete 614/2020. (IX.24.) számú határozatával döntött, a módosításokkal egységes szerkezetbe foglalt ingatlan-hasznosítási szerződés 2020. szeptember 30-tól határozatlan időtartamra köttetett.

2026. október 14-i keltezésű levelében az Óbudai Vagyonkezelő Nonprofit Zrt. felszólította a Használót (jelenlegi megnevezése: Hello Wood Zrt., a Hello Wood Szolgáltató Kft. jogutódja), hogy 3.116.326,- Ft összegű bérleti díj (és kapcsolódó szolgáltatás), valamint 305,- Ft postaköltség tartozását, azaz mindösszesen 3.116.631,- Ft-ot a felszólító levél kézhezvételétől számított 8 napon belül utalja át az Óbudai Vagyonkezelő Nonprofit Zrt. számlájára, a használati szerződés felmondásának kilátásba helyezése mellett. A Használó díjtartozásának rendezése érdekében részletfizetést kérelmezett.

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (Nvtv.) 11. § (8) bekezdésében foglaltak alapján „a vagyonkezelőt – ha jogszabály vagy a vagyonkezelési szerződés másként nem rendelkezik – megilletik a tulajdonos jogai, és terhelik a tulajdonos kötelezettségei (…).” Ennek megfelelően a vagyonkezelő ugyanúgy jogosult a kötelezettel a tartozás elismerése, és annak részletekben történő teljesítése tárgyában kötendő megállapodás megkötéséről dönteni, mint maga a tulajdonos.

Az Nvtv. 1. § (1) bekezdés d) pontja alapján a nemzeti vagyonba tartozik „az államot vagy a helyi önkormányzatot megillető bármely vagyoni értékkel rendelkező jogosultság, amelyet jogszabály vagyoni értékű jogként nevesít.” Az Önkormányzat Képviselő-testületének az önkormányzat vagyonáról és a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 17/2014. (VI.2.) önkormányzati rendeletének 1. § (1) bekezdés a) pontja ennek megfelelően a rendelet hatálya alá vonja az Önkormányzatot megillető vagyoni értékű jogokat. Az illetékről szóló 1990. évi XCIII. törvény 102. § (1) bekezdés d) pontja alapján vagyoni értékű jognak minősül többek között a vagyonkezelői jog, ekként megfelel az Nvtv. azon rendelkezésének, mely szerint mely szerint azok a vagyoni értékkel tartozó jogosultságok tartoznak nemzeti – így önkormányzati – vagyonba, amelyeket jogszabály kifejezetten vagyoni értékű jogként nevesít.

Az Önkormányzat Képviselő-testülete 17/2014. (VI. 2.) sz. rendeletének 16. § (1) bekezdés c) pontja alapján 150 milliót forintot el nem érő értékű jogügylet esetén a tulajdonosi jogokat a Bizottság gyakorolja. Jelen ügylet értéke a 150 millió forintot nem éri el, ekként a döntés a Bizottság hatáskörébe tartozik. A fenti rendeleti hivatkozás szövegében a „Bizottság” kifejezés alatt az önkormányzati tulajdont érintő ügyekért felelős bizottság (a Pénzügyi, Tulajdonosi és Vagyonnyilatkozat-kezelő Bizottság) értendő.

A fentiek alapján kérjük a tisztelt Bizottságot, hogy hozza meg döntését a kérelem tárgyában.

Határozati javaslat:

A Pénzügyi, Tulajdonosi és Vagyonnyilatkozat-kezelő Bizottság az Nvtv. 11. § (8) bekezdésében foglaltak, és az önkormányzat vagyonáról és a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 17/2014. (VI.2.) önkormányzati rendelet 16. § (1) bekezdés c) pontja alapján **úgy határoz, hogy** a Budapest Főváros III. Kerület Óbuda-Békásmegyer Önkormányzata és a Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zártkörűen működő Részvénytársaság 2017. augusztus 21. napján, SZT-115334 szám alatt megkötött vagyonkezelési szerződés vonatkozó pontjainak figyelembevételével a **18019** hrsz.-ú, **1033 Budapest, Fő tér 1.** szám alatt található **Zichy kastély északi szárnya** földszintjének 75,5 m^2 és 284 m^2 alapterületű részei raktár és műhely, az épületrész emeletének 288 m^2 alapterületű része iroda, illetve az emelet 207 m^2 területe műterem, eseménytér használata vonatkozásában fennálló szerződésben Használóként megjelölt **Hello Wood Zrt.** (székhely: 1082 Budapest, Kisfaludy utca 19., III/9., cégjegyzékszám: 01-10-140966, adószám: 28749990-2-42, képviselő: Huszár András igazgatósági tag) **3.116.631,- Ft** összegű használati díjtartozása vonatkozásában előterjesztett részletfizetési kérelmét elutasítja, részletfizetési megállapodás megkötésére nem biztosít lehetőséget.

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

Budapest, 2026. november 18.

dr. Horváth Orsolya
vezérigazgató

Mellékletek:

- a Hello Wood Zrt. kérelme
- felmondás előtti felszólítás

Dr. Dallos Andrea
2026.11.18.

Fejér V.
TKBO elk. 2026. 11. 18.

HELLO WOOD
Design | Build | Develop
hellowood.eu | Facebook | Instagram
H- 1082 Budapest, Kisfaludy utca 19. 3. em. 9.

Címzett: Óbudai Vagyonkezelő Nonprofit Zrt.
Ügyintéző: Antal Szilvia
Hivatkozási szám: 3894
Iktatószám: 16644/1/2026

Tárgy: Részletfizetési kérelem

Tisztelt Óbudai Vagyonkezelő Nonprofit Zrt.!

Hivatkozással a 2026. október 14-én kelt fizetési felszólításukra, ezúton szeretnénk kérelmezni a Hello Wood Zrt. fennálló, 3.116.631 Ft összegű tartozásának háromhavi részletben történő megfizetését.

Társaságunk átmeneti likviditási nehézségekre tekintettel kéri a részletfizetés engedélyezését, azzal a szándékkal, hogy fizetési kötelezettségünket maradéktalanul teljesítsük.

Az alábbi fizetési ütemezést javasoljuk:

- 2026. november 15-ig: 1.038.877 Ft
- 2026. december 15-ig: 1.038.877 Ft
- 2027. január 15-ig: 1.038.877 Ft

Bízunk benne, hogy kérelmünket méltányosan elbírálják, és a javasolt részletfizetési ütemezést elfogadják.

Kérjük továbbá, hogy a részletfizetési megállapodás szerinti teljesítés idejére a további jogkövetkezmények, különösen a bérleti szerződés felmondásának alkalmazásától eltekinteni szíveskedjenek.

Együttműködésüket és megértésüket előre is köszönjük!

Budapest, 2026. október 22.

Tisztelettel:

1082 Budapest, Kisfaludy u. 19. 3/9 HELLO WOOD Adószám: 27249998-2-42

Huszár András
ügyvezető igazgató

ÓBUDAI VAGYONKEZELŐ NONPROFIT ZRT.
1033 Budapest, Mozaik utca 7., postacím: 1200 Budapest 3., Pf.: 29.
telefon: +36 1 430 3460, fax: +36 1 430 3462, e-mail cím: info@ovzrt.hu
adószám: 23445079241, cégjegyzékszám: 01-10-047113

Tárgy: Fizetési felszólítás
Ügyintéző: Antal Szilvia
Tel.: 430-3478
Hiv. szám: 3894
Iktatószám: 16614/1/2026

Hello Wood Zrt.

Budapest
Kisfaludy u. 19. 3. em. 9.
1082

Tisztelt Bérlőnk!

Budapest Főváros III. ker. Óbuda- Békásmegyer Önkormányzata, mint bérbeadó és Ön, mint bérlő között határozatlan időtartamú bérleti szerződés alapján /melyet 3894 sorszámon tartunk nyilván/ **2026.10.13.** napjáig könyvelt tételek alapján **3.116.326.-Ft** összegű bérleti díj (és kapcsolódó szolgáltatás) hátralékot tartunk nyilván a Budapest III. ker. **Fő tér 1.** szám alatti önkormányzati tulajdonban lévő bérlemény tekintetében, amely összeget a szerződésben meghatározott késedelmi kamat, és **305.-Ft** postaköltség díj terhel.

Budapest Főváros III. ker. Óbuda-Békásmegyer Önkormányzat képviseletében eljárva ezúton

f e l s z ó l í t o m,

hogy a fenti teljes összeget, azaz **3.116.631,- Ft**-ot jelen levelem kézhezvételétől számított 8 napon belül utalja át az Óbudai Vagyonkezelő Nonprofit Zrt. Raiffeisen Bank Rt-nél vezetett 12001008-00140909-00200005 számú számlájára vagy személyesen fizesse be az Óbudai Vagyonkezelő Nonprofit Zrt. ügyfélszolgálatán bankkártyával, és a befizetést igazoló bizonylatot, nyugtát a rendelkezésre álló 8 nap alatt ügyfélfogadási időben mutassa be ügyintézőnknek (Bp. III. ker. Mozaik u. 7.)! Ugyanezen időn belül munkatársunkkal egyeztetést is végezhet.

Ügyfélszolgálati nyitva tartás: Hétfő 8.30-12.30 és 13.00-18.00; Kedd – Csütörtök 08.30-12.30 és 13.00-16.00; Péntek 8.30-12.00

Amennyiben a fenti határidő alatt igazoltan nem egyenlíti ki tartozását bérleti szerződése a 9/2015. (II.16) számú önkormányzati rendelet 100. § (5) bekezdésének értelmében felmondásra kerül.

Budapest, 2026. október 14.

OV0540734

Budapest Főváros III. ker. Óbuda-Békásmegyer
Önkormányzat Bérbeadó képviseletében

Tisztelettel:

dr. Horváth Orsolya
vezérigazgató