

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

ELŐTERJESZTÉS

A Pénzügyi, Tulajdonosi és Vagyonnyilatkozat-kezelő Bizottság 2025. október 20 -i ülésére

Előterjesztés tárgya: döntés a 1039 Budapest, Kossuth Lajos üdülőparti, 63660 hrsz.-ú ingatlan 10.110 m²-es részét és a 63659 hrsz.-ú ingatlant – vízi-, kerékpáros és tenisz sporttelep funkcióval – bérlő GS Római Tenisz Club Kft. részletfizetési kérelméről

Előterjesztő: dr. Horváth Orsolya vezérigazgató, Óbudai Vagyonkezelő Nonprofit Zrt.

Készítette: Freschl Attila csoportvezető, Óbudai Vagyonkezelő Nonprofit Zrt. Értékesítési, Helyiség- és Telekhasznosítási Csoport

Előterjesztés

tárgyalására meghívottak: –

Véleményező Bizottság: –

Tisztelt Bizottság!

A Magyar Állam képviseletében eljáró Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt.-vel 2015. március 3. napján kötött, állami vagyonba tartozó ingatlan ingyenes önkormányzati tulajdonba adására vonatkozó megállapodás alapján Budapest Főváros III. Kerület Óbuda-Békásmegyer Önkormányzata tulajdonát képezi a Budapest, III. ker. belterület, 63660 hrsz.-ú, kivett üdülőépület, udvar művelési ágú, természetben a 1039 Budapest, Kossuth Lajos üdülőparton elhelyezkedő ingatlan. A megállapodás I.3. és III.2. pontjai alapján az ingatlan vízi- és kerékpáros sporttelep funkcióra hasznosítható.

Az ingatlan hasznosíthatósága érdekében kiírt pályázati felhívásra egy ajánlat érkezett, Tomsits Krisztián egyéni vállalkozó nyújtott be pályázatot, a pályázat a 1039 Budapest, Kossuth Lajos üdülőparti, 63660 hrsz.-ú, 10.147 m² és a 63659 hrsz.-ú, 2.076 m² területű ingatlanok egyben történő, vízi- és kerékpáros továbbá tenisz sporttelepként történő üzemeltetését célozta. Az ajánlat alapján készült előterjesztés nyomán a Képviselő-testület feladat- és hatáskörét gyakorolva a polgármester **83/2021. (I. 22.)** számú határozatával (többek között) úgy döntött, hogy a 100%-ban önkormányzati tulajdonú 1039 Budapest, Kossuth Lajos üdülőparti, 63660 hrsz.-ú, 10.147 m² és a 63659 hrsz.-ú, 2.076 m² területű ingatlanok egyben – vízi-, kerékpáros és tenisz sporttelep funkcióval – történő üzemeltetése céljából Tomsits Krisztián egyéni vállalkozó és az Óbudai Vagyonkezelő Nonprofit Zrt., mint megbízott, egyben meghatalmazott által képviselt Budapest Főváros III. Kerület Óbuda-Békásmegyer Önkormányzat 15 éves határozott időtartamra bérleti szerződést köthet. A bérleti szerződés aláírására 2021. február 5-én, az ingatlanok birtokba adására 2021. február 11-én került sor.

2021. március 11-én Bérő akként tájékoztatta a Bérbeadó, hogy – az egyéni vállalkozóról és egyéni cégről szóló 2009. évi CXV. törvény 19/C.§ (1) bekezdése alapján – vállalkozói tevékenysége folytatására, így a Bérlemény üzemeltetésére korlátolt felelősségű társaságot alapított, amely az üzemeltetési tevékenység tekintetében a Bérő, mint egyéni vállalkozó jogutódja.

Ennek nyomán az Óbudai Vagyonkezelő Nonprofit Zrt., mint megbízott, egyben meghatalmazott által képviselt Budapest Főváros III. Kerület Óbuda-Békásmegyer Önkormányzata, mint Bérbeadó, Tomsits Krisztián egyéni vállalkozó, mint jogelő Bérő és a GS Római Tenisz Club Kft., mint jogutód Bérő 2021. március 11-én háromoldalú megállapodásban rögzítették, hogy 2021. március 11-jei hatállyal a Bérlemény tekintetében bérleti jogviszony – a bérleti szerződésben foglalt feltételekkel – kizárólag a Bérbeadó és a jogutód Bérő között áll fenn. Ennél fogva a jogutód Bérőt terheli a bérleti szerződésben a jogelő Bérő tekintetében rögzített valamennyi kötelezettség és jogutód Bérőt illeti a bérleti szerződésben a jogelő Bérő tekintetében rögzített valamennyi jogosultság.

Az Önkormányzat Képviselő-testülete **855/2021. (X. 28.)** számú határozatával (többek között) úgy döntött, hogy hozzájárul a fennálló bérleti szerződés 1.1. pontjának módosításához a következők szerint: „A Felek rögzítik, hogy a Bérbeadó kizárólagos tulajdonát képezik a Budapest III. kerület, belterület, 1039 Budapest, Kossuth Lajos üdülőparti, 63660 hrsz.-ú, kivett üdülőépület, udvar művelési ágú, 10.147 m² területű és a 63659 hrsz.-ú, kivett beépítetlen terület művelési ágú, 2.076 m² területű ingatlanok.

A jelen szerződés tárgyát a Budapest III. kerület, belterület, 1039 Budapest, Kossuth Lajos üdülőparti, 63660 hrsz.-ú ingatlan 10.110 m²-es része és a 63659 hrsz.-ú ingatlan képezik”.

2025. szeptember 9-én az Óbudai Vagyonkezelő Nonprofit Zrt. felszólította a Bérőt, hogy 2.453.168,- Ft összegű bérleti díj (és kapcsolódó szolgáltatás), valamint 2.589.333,- Ft óvadék hátralékát, továbbá 2.380,- Ft postaköltség tartozását, azaz mindösszesen 5.044.881,- Ft-ot a felszólító levél kézhezvételétől számított 8 napon belül utalja át az Óbudai Vagyonkezelő Nonprofit Zrt. számlájára, a bérleti szerződés felmondásának kilátásba helyezése mellett. A Bérő díjtartozásának rendezése érdekében részletfizetést kérelmezett.

Az Önkormányzat tulajdonában álló egyes vagyontárgyak bérbeadásáról szóló 9/2015. (II. 16.) önkormányzati rendelet 100. § (6) bekezdése szerint amennyiben a bérő a bérleti jogviszony felmondását megelőzően vagy a használó kezdeményezi a fennálló bérleti, használati- és külön szolgáltatási díj hátralék tekintetében a részletekben történő teljesítést a Vagyonkezelő a Bizottság jóváhagyásával

- ha a járulékok nélküli követelés összege a 250 000 Ft-ot nem haladja meg, hat havi,
- ha a járulékok nélküli követelés összege a 250 000 Ft-ot meghaladja, de az 500 000 Ft-ot nem éri el, tizenkét havi.
- ha a járulékok nélküli követelés összege az 500 000 Ft-ot meghaladja, tizenhét havi időtartamú részletfizetési megállapodást köt azzal, hogy a fennálló díjhátralék 20%-át a bérőnek egyösszegben meg kell fizetnie a szerződéskötéskor, továbbá a fennálló tartozást a Ptk. szerinti késedelmi kamattal növelt összegben kell visszafizetni.

A fenti rendeleti hivatkozás szövegében a „Bizottság” kifejezés alatt az önkormányzati tulajdont érintő ügyekért felelős bizottság (a Pénzügyi, Tulajdonosi és Vagyonnyilatkozatkezelő Bizottság) értendő.

A kérelmezőnek – az Önkormányzat rendelkezésre álló nyilvántartása szerint – lejárt tartozása nem áll fenn.

A fentiek alapján kérjük a tisztelt Bizottságot, hogy döntsön a részletfizetés engedélyezése tárgyában.

Határozati javaslat:

A Pénzügyi, Tulajdonosi és Vagyonnyilatkozat-kezelő Bizottság az Önkormányzat tulajdonában álló egyes vagyontárgyak bérbeadásáról szóló 9/2015. (II. 16.) önkormányzati rendelet 100. § (6) bekezdése figyelembe vételével **úgy határoz, hogy**

a Budapest Főváros III. Kerület Óbuda-Békásmegyer Önkormányzat tulajdonát képező **1039 Budapest, Kossuth Lajos üdülőparti** 63660 hrsz.-ú ingatlan 10.110 m²-es része és a 63659 hrsz.-ú ingatlan (vízi-, kerékpáros és tenisz sporttelep funkciójú) tekintetében fennálló bérleti szerződés Bérelője, a **GS Római Tenisz Club Kft.** (székhely: 1039 Budapest, Kalászi köz 10/C., cégjegyzékszám: 01-09-381630, adószám: 29164217-2-41, képviselő: Tomsits Krisztián ügyvezető) a fennálló, **5.044.881,- Ft** összegű díjtartozása vonatkozásában legfeljebb **18 hónap futamidejű részletfizetési megállapodást köthet** a jelen határozatról szóló hivatalos értesítés átvételét követő 30 napos határidőn belül azzal, hogy a megállapodás megkötésével egyidejűleg (a fennálló díjhátralék 20%-a mértékű) **1.008.976,- Ft befizetést kell teljesítenie**, valamint a fennmaradó tartozást a Ptk. 6:155. § (1) bekezdése szerinti késedelmi kamattal növelt összegben kell visszafizetnie.

A Bérelőnek tudomásul kell vennie, hogy a törlesztőrészek megfizetésének határideje minden hónap 15. napja, továbbá, hogy amennyiben bármely törlesztőrészetet, továbbá az aktuális bérleti díjat nem vagy részben, illetve késedelmesen teljesíti, illetőleg a megállapodást az előírt határidőn belül nem köti meg, úgy részletfizetési lehetőségét elveszti, és a fennmaradó tartozása a további költségekkel és járulékokkal együtt a késedelembe esés napján esedékessé válik, ezért köteles azt egy összegben, járulékaival együtt az Óbudai Vagyonkezelő Nonprofit Zrt. felé megfizetni. Tudomásul kell vennie továbbá, hogy a részletfizetési megállapodás meg nem kötése illetve az abban foglaltak be nem tartása esetén bérleti szerződése felmondásra kerül, továbbá az Óbudai Vagyonkezelő Nonprofit Zrt. vele szemben követelését jogi eljárás keretében érvényesíti.

Felelős: az Óbudai Vagyonkezelő Nonprofit Zrt. vezérigazgatója

Határidő: a határozathozatalt követő 30 nap

Budapest, 2025. október 2.


dr. Horváth Orsolya
vezérigazgató



Mellékletek:

- a GS Római Tenisz Club Kft. kérelme
- felmondás előtti felszólítás


7280 sz. 2025. 10. 15.


Dr. Kiss Annamária

Részletfizetési Kérelem

Tisztelt Bérbeadó,

Társaságunk **1039 Budapest, Kossuth Lajos üdülőpart 63660 hrsz. és 63659 hrsz.** alatt található ingatlant veszi bérbe a **Budapest Főváros III. kerület Óbuda-Békásmegyer Önkormányzatától**. 2021 február 5.-én létrejött szerződés alapján.

Társaságunk sajnálatos módon elmaradt a bérletdíj fizetéssel. Nehéz gazdasági helyzetünk kialakulásában több külső tényező is szerepet játszott, amik megoldása részben már sikerült, más részt jelenleg is folyamatban van. Többek közt ez úton is szeretnénk megköszönni a székhely változtatáshoz szükséges tulajdonosi hozzájárulást, amit megkaptunk. Cégünk korábbi székhelyéről semmilyen dokumentumot/ postát nem kapott meg, részben ez is volt a fizetési kötelezettségünk elmulasztásának oka. Gazdasági helyzetünket stabilizáltuk, szeretnénk rendezni a kintlévőséget Önök felé és visszatölteni a fedezet összegét. Jelenleg társaságunk számára az egyösszegű befizetés nagyon megnehezítené a hétköznapi életet, ezért méltányossági részletfizetési kérelemmel fordulunk Önökhöz.

Budapest 2025.09.17



GS Római Tenisz Club Kft

Tárgy: Felmondás előtti felszólítás
Ügyintéző: Oturai Krisztina
Tel.: 430-3467
Hiv. szám: 3922
Iktatószám: 11213/2/2025

GS Római Tenisz Club Kft.

Budapest
Kalászi köz 10/C
1039



Tisztelt Ügyfelünk!

Budapest Főváros III. ker. Óbuda- Békásmegyer Önkormányzata, mint bérbeadó és Ön, mint bérlő között 2036.01.31-ig érvényben lévő bérleti szerződés alapján /melyet 3922 sorszámon tartunk nyilván/ **2025.09.05. napjáig könyvelt tételek alapján,**

2.453.168.-Ft összegű bérleti díj (és kapcsolódó szolgáltatás) és **2.589.333.-Ft** óvadék hátralékot tartunk nyilván a **1039 Budapest, Kossuth Lajos üdülőparton** található önkormányzati tulajdonban lévő bérlemény tekintetében, amely összeget a szerződésben meghatározott késedelmi kamat, és **2.380.-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 **5.044.881,- Ft**-ot jelen levelem kézhezvételétől számított 8 napon belül utalja át az Óbudai Vagyongkezelő Nonprofit Zrt. Raiffeisen Bank Zrt.-nél vezetett 12001008-00140909-00200005 számú számlájára, vagy személyesen fizesse be az Óbudai Vagyongkezelő Nonprofit Zrt. ügyfélszolgálatán bankkártyával és a befizetést igazoló bizonylatot ügyfélfogadási időben mutassa be. Bp. III. ker., Mozaik utca 7.)
Ügyfélszolgálati nyitva tartás: Hétfő 8.00-12.30 és 13.00-18.00; Kedd – Csütörtök 08.00-12.30 és 13.00-16.00; Péntek 8.00-12.00

Amennyiben a fenti határidő alatt igazoltan nem egyenlíti ki tartozását, a lakások és helyiségek bérletére valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. évi törvény 23. § (1) bekezdés c.) pontja, a 25. § (1) és (5) bekezdés, illetve a Budapest Főváros III. ker. Óbuda-Békásmegyer Önkormányzat Képviselőtestülete többször módosított 9/2015.(II. 16.) számú rendeletének 87. § (2) és 100 § (5) bekezdése alapján a határidő lejártát követő újabb 8. napon belül a közöttünk fennálló bérleti szerződést

f e l m o n d o m.

Amennyiben a fenti határidő alatt - igazoltan - nem egyenlíti ki tartozását, a hátralék behajtása, illetve a bérlemény kiürítése iránt az Ön által 2022.04.01-én aláírt 11018/K/580/2022/2. számú közjegyzői okirat alapján **közvetlen bírósági végrehajtási eljárást kezdeményezek az illetékes közjegyző irodánál.**

Budapest, 2025. szeptember 9.

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

VAGYONKEZELŐ
NONPROFIT ZRT.
dr. Horváth Orsolya
vezérigazgató