

nyit
2018 MÁRC 13

Baracskai Gábor vezérigazgató úr részére
Zuglói Városgazdálkodási Közszolgáltató Zrt.

Budapest
Pétervárad u. 11-17.
1145

Tisztelt Vezérigazgató úr!

Szék
Zuglói Városgazdálkodási
Közszolgáltató Zártkörűen
Működő Részvénytársaság

Központi Iktató

Érkezett: 2018 MÁRC 12.

E-4073

Ikt. szám:

Korábban kértük, hogy a bérleményünket képező XIV. Szobránc u. 20. szám alatti 32521/0/B/1 hrsz élelmiszerüzletet az Önkormányzat értékesítse cégünk részére. Néhány héttel ezezt kaptunk értesítést, hogy a Képviselő-testület nem járul hozzá az ingatlan értékesítéséhez.

Vételi kérelmünkben jeleztük, hogy a helyiség teljes felújítást igénybe műszaki állapotba került. Különösen súlyos hiányosság, hogy a bérleményben nincs fűtés és a helyiség elektromos hálózata élet- és balesetveszélyes. Kérelmünk benyújtása óta csaknem egy év telt el, így a megvétel lehetőségében bízva nem érvényesítettük a bérbeadóval szemben a bérlemény műszaki állapotával kapcsolatos igényeinket.

Mellékeljük Pirisi Gergely okl. építőmérnök 2018. február 28-án kelt Mérnöki szakvéleményét, amelyből megállapítható, hogy a bérbeadót jelentős mennyiségű építési munka elvégzése terheli, amelyek becsült költsége összesen 37.599.500.- Ft + ÁFA. A szakvélemény megjelöli, hogy a hibák közül melyek kijavítása minősül azonnali beavatkozást igénylőnek, ezek becsült összköltsége 19.800.000.- Ft + ÁFA. A szakvélemény megállapítja, hogy a bérlemény jelenlegi műszaki állapotára, különösen az elektromos rendszer élet- és balesetveszélyes állapotára, valamint a fűtési rendszer hiányára tekintettel a bérlemény használhatósága legfeljebb 65 %-os, ezért a bérleti díj 35 %-os csökkentése indokolt.

A szakvéleményben foglaltakra tekintettel felszólítjuk a bérbeadót:

- a szakvéleményben felsorolt, a bérbeadó által végzendő építési munkák közül az azonnali beavatkozást igénybe hibák kijavítását 30 napon belül, a további hibák kijavítását pedig az épület karbantartásával vagy felújításával összefüggésben végezze el és
- 2018. március hó 1. napjától kezdődően, az azonnali beavatkozást igénybe hibák kijavításáig csökkentse a bérlemény bérleti díját 35 %-kal.

Bejelentjük, hogy cégünk ügyvezetője megváltozott, az új ügyvezető: Bertók-Varga Gábor Vilmosné.

Mieőbbi intézkedésüket várva,

Budapest, 2018. március 5.

Melléklet: Mérnöki szakvélemény

üdvözlettel:

Bertók-V. Vilmosné

TRAFFIK-LUK Kft.

Bertók-Varga Gábor Vilmosné ügyvezető
1104 Budapest, Kada u. 71. I. em. 3.

Mérnöki szakvélemény

a Budapest, XIV. kerület, Szobránc utca 20. (Hrsz: 32521/0/B/1) alatti ingatlan, a TRAFFIK-LUK Kereskedelmi és Szolgáltató Kft. bérleménye műszaki állapotáról.

1. A bérő által adott megbízás tartalma:

- 1.1 A szakvélemény térjen ki a bérlemény jelenlegi műszaki állapotára, különös tekintettel a tűz-, élet-, baleset- és vagyonbiztonságra, az üzemeltehetőség biztonságára, valamint a hatályos energetikai követelményekre.
- 1.2 Mérje fel a bérlemény rendeltetésszerű használatához szükséges karbantartási és felújítási munkákat, szétválasztva a bérbeadót és a bérőt terhelő kötelezettségeket.
- 1.3 Készítsen 2018. I. negyedévi árszinten költségbecslést külön a bérbeadó és külön a bérő által elvégzendő munkákra.

2. Rendelkezésemre bocsátott dokumentumok:

- 2011. október 19 -én kelt Bérleti szerződés,
- az albetéthez tartozó helyiségek alaprajza,
- övezeti térképkivonat (szabályozási terv),
- kitűzött telekhatár vázlata az épülethez csatlakozó előtető kontúrjának feltüntetésével.

3. 2018. január 29-i helyszíni szemle:

3.1 Általános megállapítások:

- A helyiség műszaki állapotáról általánosságban megállapítható, az 1960-as évek technikai színvonalán épült létesítmény rendszeres felújítását a tulajdonos évtizedekig elmulasztotta, ezért a helyiség jelenlegi műszaki állapotában nem felel meg az élelmiszerüzlet céljára történő hasznosításnak.

3.2 A bérlemény külső területe:

- Az épület előtti beton járda úgy a telekterületen belül, mint a közterületen töredezett, balesetveszélyes.
- Az előtető és a támfallal kiemelt terasz egy része benyúlik a közterületbe, amelynek kiszabályozása az előírásokkal ellentétben, az építmények figyelmen kívül hagyásával valósult meg.
- A helyiség portálon belüli területének egy része az épület homlokzati előtetője alatt van. Az előtető csapadékvíz és hőszigetelése nem megfelelő, vasbeton szerkezete javításra szorul, több helyen kilátszanak a rozsdás vasbetétek, amelyek betontakarása hiányos. A rozsdá megrepesztette a vastakarást képező betont, az több helyen levált, leszakadt. (1. és 3. fotó)
- Az előtető fémlamella álmennyezete hiányos. Több helyen hiányzik a vasbeton előtető peremszerkezetének függőleges vakolata. (1. – 4. fotó)
- A csapadékvíz szigetelés hiányos, a vízelvezetés nincs megoldva, a lefolyó csatorna javítása után annak takarása (rabicolása) nem történt meg. (3. és 6. fotó)

3.3 A bérlemény műszaki állapotával kapcsolatos megállapítások:

- A látszó portálszerkezet lábazati lemeze jobb oldalon korrodált, cserére szorul. (6. fotó)
- A portál szimpla üvegezésű, hőhidas szerkezet. A bejárati ajtó a szélfogónál javíthatatlan állapotú, mivel a tokszerkezet elhajlott és korrodált, a nyílászárny alsó sarokpántja nem tart, nincs hegeszthető acél anyaga. A bejárati ajtó tokkal együtt cserélendő. (5. – 8. fotó)
- Az elektromos elosztószekrény tokozott szerelvényei részben törtek, zárhatatlanok, régi típusú berendezéseinek anyaga elavult, sem minőségileg, sem technikailag nem felel meg a követelményeknek. (9., 11. és 12. fotó) A

bérleményben több kisebb alelosztó kiépítésével tartják üzemben az elektromos rendszert. (pl.: 10. fotó)

- A hálózatot eredetileg alumínium vezetékekkel szerelték, amelyek elégték, előregedtek, illetve nem bírták a terhelést, ezért a régi vezetékrendszer nagyobbrészt kiiktatták. A jelenleg üzemelő elektromos hálózat ideiglenes jellege nem tartható, mert élet- baleset és tűzveszélyes. A teljes elektromos hálózat újra tervezendő és építendő, beleértve a főelosztó szekrényt. A jelenlegi műszaki állapot nem tartható fenn, mivel az veszélyes és nem szabványos. (13. – 19. fotó)
- A bérlemény udvari ajtója javíthatatlan, sürgősen cserére szorul.
- A bérlemény részét képező pincei kazánhelyiség földműszerkezete a csőrepedések következtében több helyen károsodott: a téglabetétes földmépallók javításra szorulnak.
- Az összenyitott helyiségeknél nyíláskeret beépítése szükséges.
- A bérlemény fűtési rendszere üzemképtelen, az üzlethelyiségnek nincs fűtése. Egyéb helyiségekben (irodák, öltözők) egyedi elektromos fűtőkészülékek üzemelnek.
- Az épület korának építéstechnikai jellemzőiből kifolyólag a nyári meleg ellen mesterséges hűtéssel kellene védekezni, azonban az elektromos hálózat állapota miatt a megfelelő hűtőrendszer kiépítése nem lehetséges.
- A bérleményben fűtésre és melegvíz-termelésre gázkészülék nem használható. A kazánház friss levegő utánpótlása, valamint a szabványos füstgáz elvezetés nem volt biztosított, ezért a korábbi gázkazánt le kellett szerelni. Ezért a gázmérő is leszerelésre került. Új kazán a kémény bélelése nélkül nem helyezhető üzembe, csak zárt égésterű gázkazánt szabad üzemre helyezni, amelyhez a megfelelő kémény nem biztosított. A bérleményben fűtési csőhálózat, radiátorok, vagy egyéb fűtőtestek nincsenek felszerelve.
- A bérbeadónak a kémény átalakítását és a gázfűtés helyreállítását kell biztosítania, vagy megfelelő elektromos hálózatot kell kiépítenie a fűthetőség érdekében. Ezeket a körülményeket az elektromos hálózat tervezésénél figyelembe kell venni.

4. Elvégzendő felújítási munkák:

Az elvégzendő munkák bérbeadó és a bérlő közötti felosztását a bérleti szerződés 8.) pontja rögzíti:

8.1 (2) A tulajdonos az (1) bekezdésben meghatározott kötelezettségének

- a) „életveszélyt okozó, továbbá az épület állagát veszélyeztető.....(azonnali beavatkozást igénylő) hibák esetében haladéktalanul,
- b) azonnali beavatkozást nem igénylő hibák esetén az épület karbantartásával vagy felújításával összefüggésben,
- c) az érintésvédelmi és szabványossági felülvizsgálat esetében az előírásoknak megfelelő időszakokban köteles eleget tenni,
- d) Az épület felújítása, illetőleg a közmű vezetékrendszer meghibásodása miatt helyiségen belül szükséges munkák elvégzéséről Bérbeadó köteles gondoskodni.”

8.3 Bérlő köteles gondoskodni:

- a.) az épület olyan központi berendezéseinek karbantartásáról, amelyeket a bérlő kizárólagosan használ, illetőleg tart üzemben,
- b.) a helyiséghez tartozó üzlethomlokzat, kirakatszekrény, védőtető, ernyőszerkezet, biztonsági berendezések karbantartásáról,
- c.) a helyiségben folytatott tevékenység körében felmerülő felújításról, pótlásról, illetve cseréről.

d.) A helyiség burkolatainak, ajtóinak, ablakainak és a helyiség berendezéseinek karbantartásával, felújításával, illetőleg azok pótlásával, cseréjével kapcsolatos költségek viselésére, kizárólag a bérbeadó és a bérlő megállapodása az irányadó; megállapodás hiányában a karbantartással és felújítással kapcsolatos költségek a bérlőt, a pótlással és cserével kapcsolatos költségek a bérbeadót terhelik.”

A bérleti szerződés szerint készítettük el az elvégzendő munkálatok felosztását a bérbeadó és bérlő között, hozzárendelve a becsült várható költségeket is.

5. Költségbecslés:

A bérbeadó által végzendő munkák:

a.) Elektromos főelosztó szekrény tervezése és szerelése:	1 400 000,- Ft + ÁFA
b.) Elektromos hálózat tervezése és kivitelezése:	12 270 000,- Ft + ÁFA
c.) Kémény bélelése	250 000,- Ft + ÁFA
d.) Cirkófűtés kiépítése zárt égésterű kazánal együtt	4 800 000,- Ft + ÁFA
e.) Kazánházi mennyezet javítása	150 000,- Ft + ÁFA
f.) Portál szerkezet cseréje hőhid-mentes hőszigetelő üvegezésű szerkezetre (64,40 m2)	12 799 500,- Ft + ÁFA
g.) Hátsó bejárati ajtó cseréje biztonsági ajtó szerkezetre	280 000,- Ft + ÁFA ✓
h.) Előtető vasbeton szerkezet szakszerű javítása, víz- és hőszigetelése	1 120 000,- Ft + ÁFA
i.) Előtető álmennyezet felújítása, hiányzó elemek pótlása	450 000,- Ft + ÁFA
j.) Csapadékvíz lefolyó csatornánál homlokzat helyreállítása	30 000,- Ft + ÁFA
k.) Közterületbe nyúló terasz elbontása a kő támfallal, járda helyreállítással, hulladék elszállítással	3 250 000,- Ft + ÁFA
l.) Üzlethelyiség bejáratának akadálymentesítése	800 000,- Ft + ÁFA
Bérbeadót terhelő munkák összesen:	37 599 500,- Ft + ÁFA

A fenti munkákkal kijavításra kerülő hibák közül azonnali beavatkozást igénylőnek minősülnek az a.), b.), c.), d.), g), és l.) pontban megjelöltek, összesen: 19 800 000,- Ft + ÁFA értékben

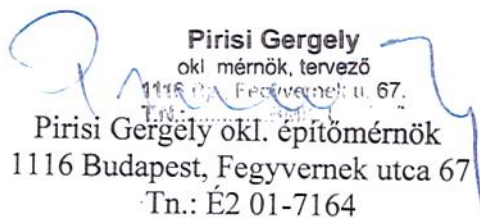
Bérlő által végzendő munkák:

a.) Villanszerelés után festő- mázoló munkák	2 950 000,- Ft + ÁFA
b.) Nyílászárók pótlása	400 000,- Ft + ÁFA
c.) Burkolat javítása, pótlása (nem a közterületen)	980 000,- Ft + ÁFA
d.) Bejárat előtti beton járda felújítása (nem a közterületen)	550 000,- Ft + ÁFA
e.) A terasz közterületre benyúló kőfalára épített ideiglenes falak és földem bontása a régi portálig, a hulladék elszállítása	950 000,- Ft + ÁFA
f.) A bérlemény hűtési rendszerének kiépítése	800.000,- Ft + ÁFA
Bérlőt terhelő munkák összesen:	6 630 000,- Ft + ÁFA

A bérlemény jelenlegi műszaki állapotára, különösen az elektromos rendszer állapotára és a fűtési rendszer hiányára figyelemmel a bérlemény használhatósága legfeljebb 65%- os, ezért a bérleti díj 35%- s csökkentése indokolt.

Budapest, 2018. február 28.

Melléklet: 19 db fotó


Pirisi Gergely
 okl. mérnök, tervező
 1116 Budapest, Fegyvernek u. 67.
 Tn.: É2 01-7164
 Pirisi Gergely okl. építőmérnök
 1116 Budapest, Fegyvernek utca 67
 Tn.: É2 01-7164

2.



4.



1.



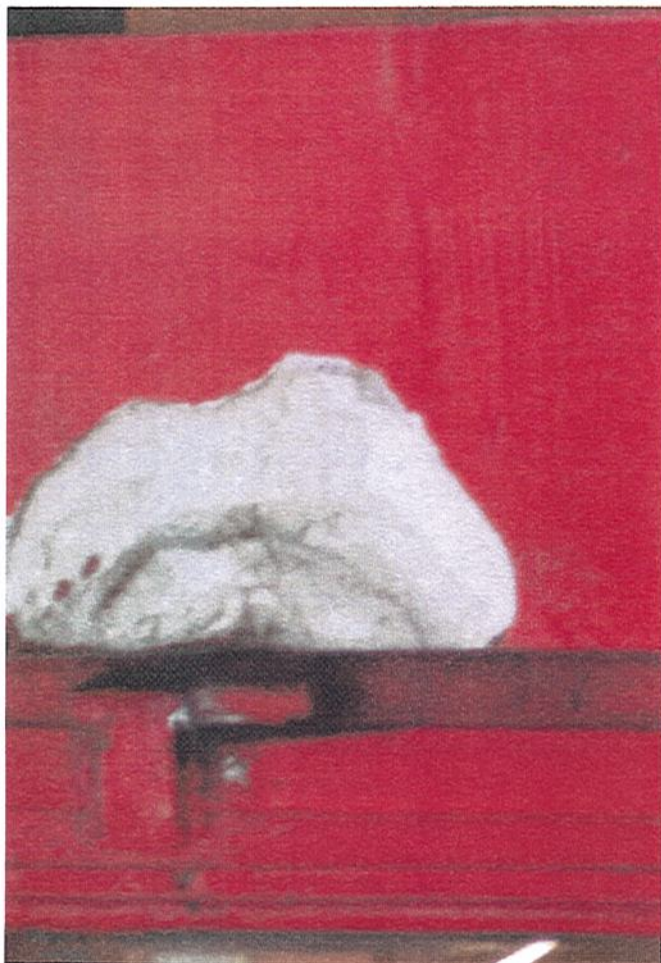
3.



6.



8.



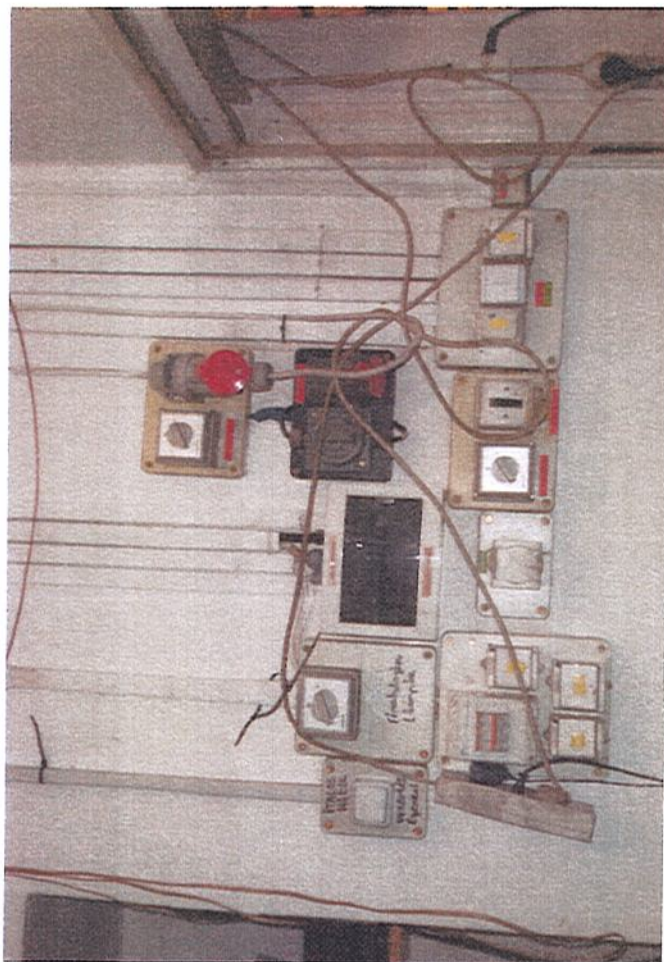
5.



7.



10.



12.



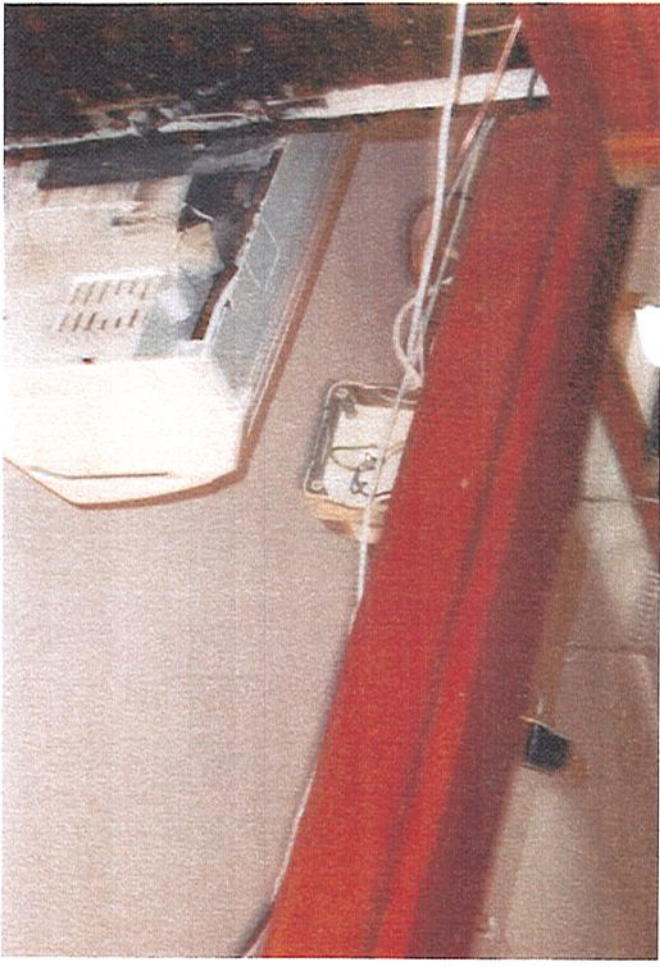
9.



11.



14.



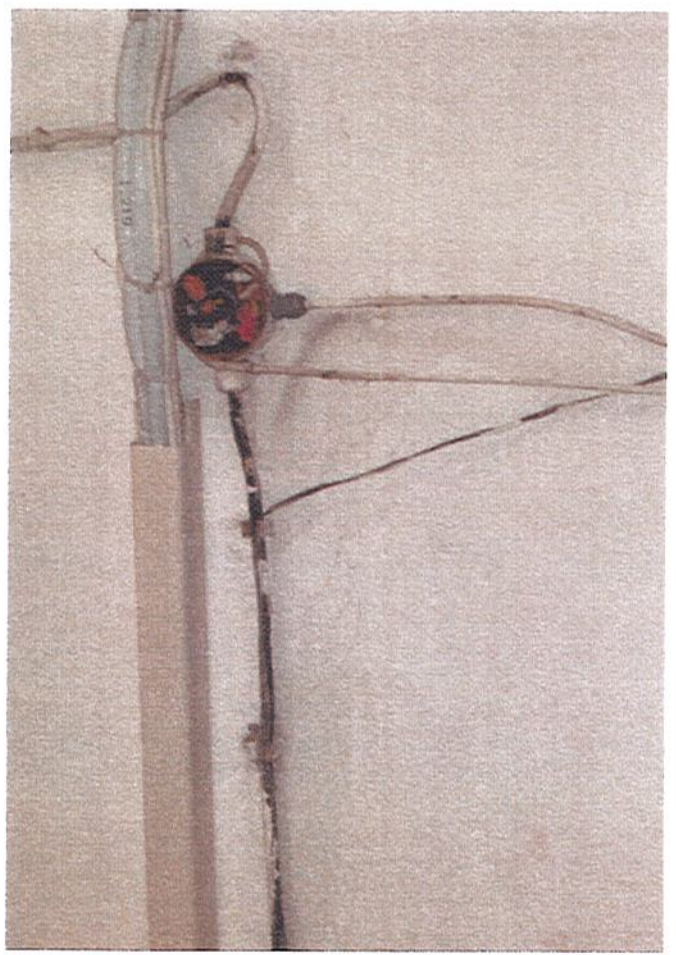
16.



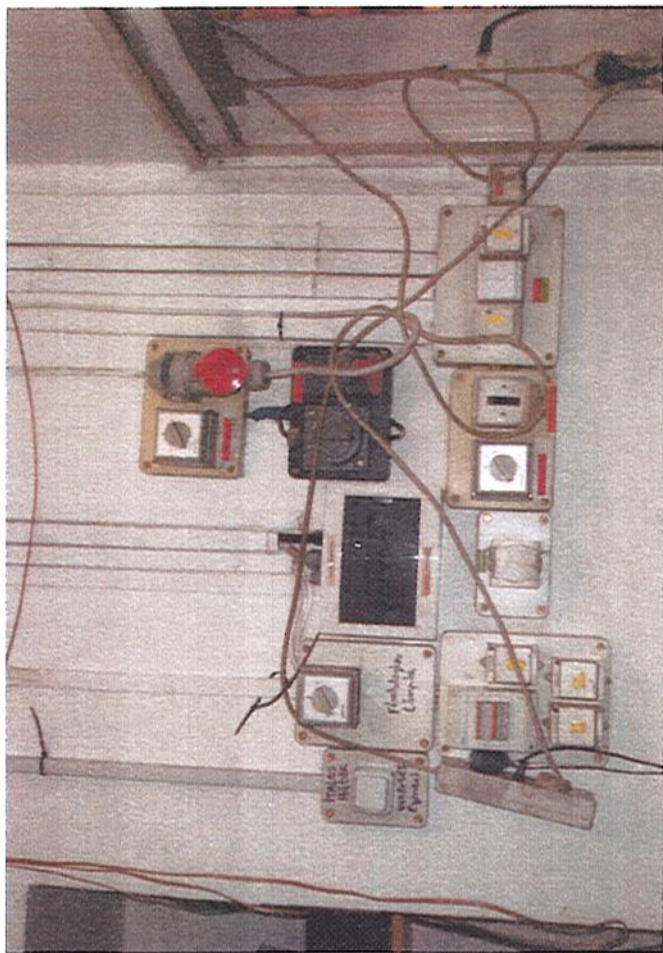
13.



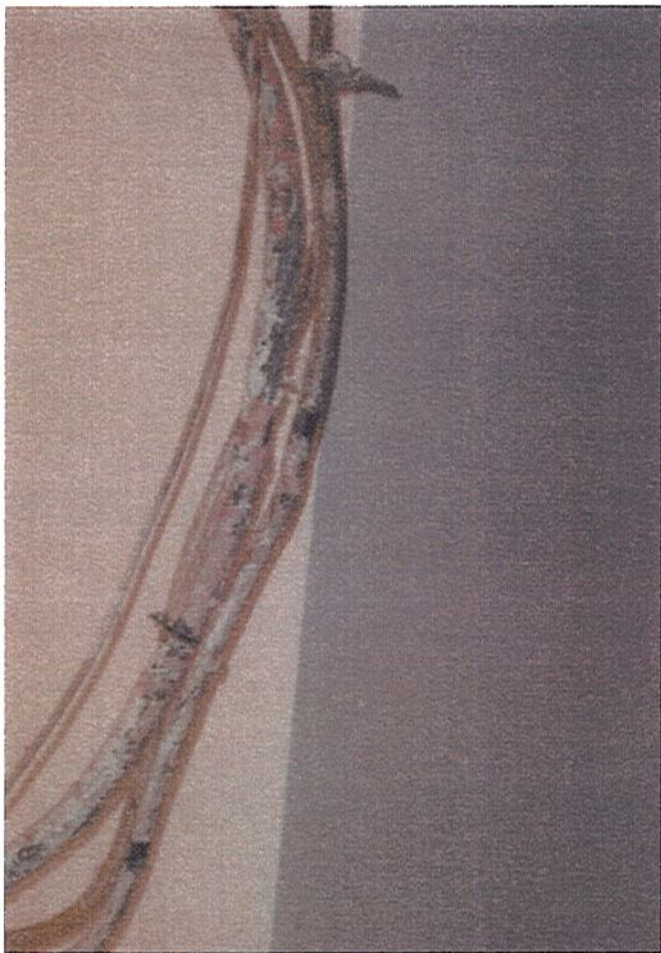
15.



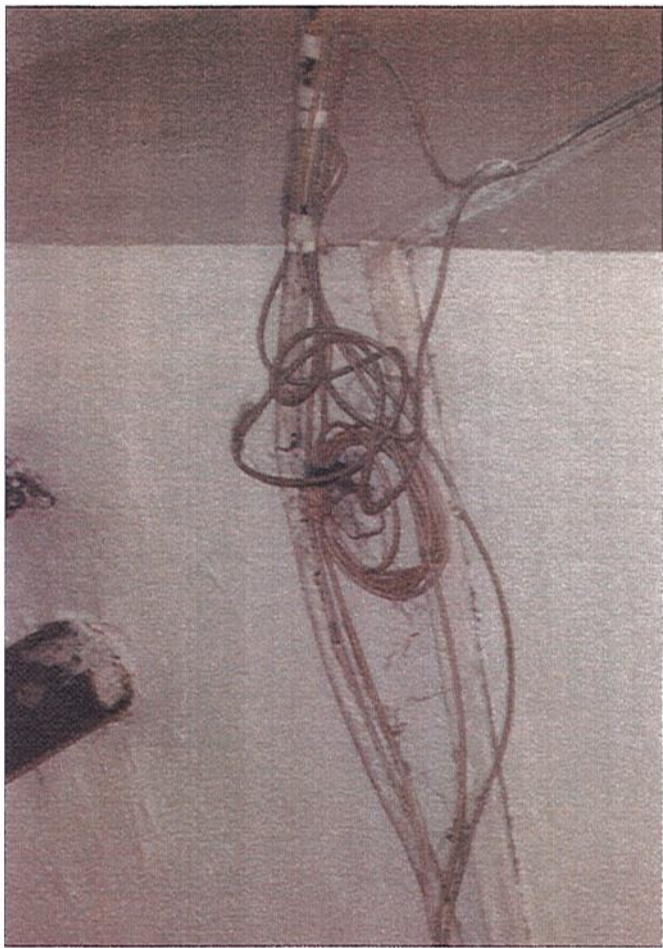
10.



19.



17.



18.

