



postakb:
2018 M.Á. 2 5

TRAFFIK-LUK Kft.

Budapest

Kada utca 71. I. em. 3.

1104

Bertók-Varga Gábor Vilmosné ügyvezető részére

Iktatószám: *ILK/359-2/2018*

Tisztelt Ügyvezető Asszony!

A 2018. március 12-én Társaságunkhoz érkezett, Budapest XIV. kerület, Szobránc utca 20. szám (32521/0/B/1 hrsz) alatt, a TRAFFIK-LUK Kft. által bérlelt helyiség felújítását tárgyaló levelével kapcsolatban a következőkről tájékoztatom.

A levelében foglalt munkák bérbeadóra és bérlőre történő bontása egyes felsorolt tételek esetében kiegészül egy harmadik féllel, a társasházzal.

A bérbeadó és bérlő közötti jogviszony alapja a 2011. október 26-án, bérleti jog átadással létrejött bérleti szerződés. A szerződés 11. pontja rögzíti a bérbeadói-, a 12. pontja pedig a bérlői karbantartási /felújítási feladatokat. A nem szabályozott kérdésekben a jogszabályok, illetve a felek megállapodása az irányadó.

Az Ön által azonnali bérbeadói beavatkozást igénylőnek minősített munkák közül a Zuglói Zrt. az alábbiakat találta előzetesen jogosnak.

Bérbeadó által elvégzendő munkák
Elektromos főelosztó szekrény tervezése és szerelése.
Elektromos hálózat tervezése és kivitelezése
Kémény bélelése
Cirkófűtés kiépítése zárt égésterű kazánal együtt
Hátsó ajtó cseréje biztonsági ajtószerkezetre

Ezen – bérbeadó által - elvégzendő munkák együttes értéke az Ön által benyújtott költségbecslés alapján: nettó 19.000.000,- Ft. A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 11. § (2) bekezdése, valamint (4) bekezdés b) pontja alapján (attól függően, hogy a hiba azonnali beavatkozást, avagy a karbantartással egyidejűleg elvégzendő beavatkozást igényel-e) a Traffik-Luk Kft. követelheti a bérbeadótól a munkálatok igazolt költségeinek megtérítését.

A költségbecslésében a bérlő által végzendő munkák esetében lehetőség van a munkálatok bérleti díjban történő elszámolására az önkormányzat jóváhagyása és ilyen tartalmú döntése esetén. Ezek együttes értéke nettó 6.630.000,- Ft.

Szintén ebbe a kategóriába sorolható az Ön által bérbeadói feladatként megjelölt portál szerkezet cseréje a költségbecslése alapján nettó 12.799.500,- Ft értékben.

A beszámításra javasolható **költségek együttes összege** nettó 38.429.500,- Ft.

E költség elszámolása a havi bérleti díj 50 %-ának mértékéig lehetséges, a teljes összeg elszámolásáig.

Mivel az Traffik-Luk Kft. által fizetett havi bérleti díj összege nettó 496.476,- forint, a beszámítás a havi 248.238,- forinttal (50 %) 155 hónapig tartana.

Tekintettel arra a körülményre, hogy a becsült 19.000.000,- Ft összegű bérbeadó feladat kötelező elszámolása önmagában 76 hónapig tart, valamint ez az összeg a becsült forgalmi érték cca. 53 %-át jelenti, ezért javasoljuk a vásárlási szándék ismételt kérelmezését.

Budapest, 2018. május 24.

Tisztelettel:

Zuglói Zrt.

Zuglói Városgazdálkodási Közzolgáltató
Zártkörűen Működő Részvénytársaság
2.

Barátskai Gábor
vezérigazgató