

2018. SZEPTEMBER 26.

Baracska Gábor vezérigazgató úr részére!
Zuglói Városgazdálkodási Közszolgáltató Zrt.

Hiv. szám: ING/359-2018.

Budapest.
Pétervárad u. 11-17.
1145

Tisztelt Vezérigazgató úr!

A XIV. Szobránc u. 20. szám alatti üzlethelyiségünk ügyében küldött 2018. június 8-án kelt levelünkre nem kaptunk választ, ezért ismét sürgetjük intézkedésüket a bérbeadót terhelő, azonnali beavatkozást igénylő építési munkák elvégzésére és ennek megtörténtéig a bérleti díj 35 %-os csökkentésére.

Változatlanul fenntartjuk, hogy az általunk benyújtott Mérnöki szakvéleményben azonnali beavatkozást igénylőnek minősített munkákat nem a bérlőnek kell elvégeznie és a költségeket előlegeznie, majd sok év alatt bérbeszámítással lelaknia. A jogszabályok és a bérleti szerződés szerint ezeket a munkákat a bérbeadó köteles rövid határidőn belül (éppen ezért minősülnek azonnali beavatkozást igénylőnek) saját költségén elvégezni.

A társasházi albetéthez és így a bérlemény területéhez tartozik a kölapokkal burkolt terasz, amit a terméskő burkolatú mellvéd fal vesz körül, mely a korábban működő vendéglő terasza volt. Ezt a területrészt ponyvával körülkerítve használta jogelődünk, az KISS-KARTELL Kft. is, akitől a bérleti jogot 2011-ben bérbeadói hozzájárulással átvettük. Mi annyi változást hajtottunk végre, hogy az elhasználódott ponyvát farostlemez OSB lapokra cseréltük ki, mert a magas, hasonló önkormányzati üzletek bérleti díját jóval meghaladó összegű bérleti díjunkt csak úgy tudtuk kigazdálkodni, ha a bérleményhez tartozó terasz területét a bérleti jog átvétele után is tovább hasznosítjuk.

Ha a terasz hasznosítása megszűnik, akkor a bérlemény hasznosíthatósága jelentősen csökken. A bérleti jogviszony lejártá után nem tudjuk vállalni, hogy a terasz hasznosítása nélkül a jelenlegivel azonos összegű bérleti díjat fizetünk és nem valószínű, hogy a bérlet lejártá után a terasz hasznosítása nélkül tovább tudjuk bérelni a helyiséget.

A bérleti díj csökkentésénél, illetve a helyiség megvétele esetén a forgalmi érték meghatározásánál figyelembe kell venni, hogy a bérleményben a 2011. évben, a bérleti jog átvételkor még működő cirkófűtés 2 éve nem működik, mert a gázkazán javíthatatlanul elromlott. A hibát többször szóban jeleztük a bérbeadónak, de közölték: Ilyen jelentős költséggel járó munka elvégzésére nincs pénzügyi fedezetük. Jelenleg az irodákban a fűtést elektromos hőszugárzókkal próbáljuk megoldani, de az eladótérben és a raktárakban semmilyen fűtés nincsen, ami lehetetlenné teszi a mai követelményeknek megfelelő üzlet fenntartását.

2018. március 5-én kelt levelünk mellékleteként benyújtottuk a Mérnöki szakvéleményt, amelyből megállapítható, hogy a bérlemény elektromos hálózata elavult és az üzemelő

elektromos hálózat élet- és balesetveszéllyel jár az üzlet dolgozói és vásárlói, továbbá tűzveszéllyel jár a ház összes lakója részére. Bérbeadóként nem vitatták, hogy e hibát azonnali beavatkozást igénylő munkával a bérbeadó köteles elvégezni. Ennek ellenére a szakvélemény átvétele óta eltelt fél év alatt nem intézkedtek a veszély megszüntetésére, az elektromos rendszer cseréje elvégzésére. Emiatt kénytelenek vagyunk minden felelősséget (beleértve a büntetőjogi és polgári jogi felelősséget is) a bérbeadóra hárítani.

Az elektromos hálózat jelenlegi műszaki állapota lehetetlenné teszi a mai követelményeknek megfelelő üzlet üzemeltetését: Nem teszi lehetővé megfelelő világítás kiépítését és az új termékek forgalmazásához szükséges hűtőberendezések felszerelését. Megjegyezzük, hogy elektromos rendszer cseréje idejére az üzletet több hétre be kell zárni.

Megküldjük a Pirisi Gergely okl. építőmérnök által 2018. szeptember 25-én készített Mérnöki szakvélemény kiegészítést, amelyből megállapítható, hogy a korábbi szakvélemény elkészítése óta eltelt fél év alatt az építési munkák kivitelezési díja jelentősen, mintegy 25 %-al növekedett. Ezért a bérbeadót terhelő építési munkák összköltsége 37.599.500,- Ft + ÁFA helyett 46.999.375,- Ft + ÁFA összegre (ezen belül az azonnali beavatkozást igénylőnek minősülő hibák kijavítása bérbeadót terhelő összköltsége 19.800.000,- Ft + ÁFA helyett 24.750.000,- Ft + ÁFA összegre) növekedett.

Fenntartjuk igényünket, hogy a helyiség bérleti díja 2018. március 1-től kezdődően a bérbeadót terhelő, azonnali beavatkozást igénylő munkák elvégzéséig 35 %-al kerüljön csökkentésre. Ezt alátámasztja a benyújtott Mérnöki szakvélemény is. A bérleti díj csökkentés alapja nem csak a fűtés hiánya, hanem a bérbeadó által elmulasztott egyéb javítások és felújítások hiánya is, különös tekintettel az elektromos rendszer cseréjére.

Az üzlethelyiségre vásárlási szándékunk változatlanul fennáll, de új forgalmi értébecslés elkészítése során értékcsoökkentőként kérjük figyelembe venni a bérbeadó és a bérlő által végzendő építési munkák költségét. Ha a helyiséget megvehetjük, saját költségünkön vállaljuk az összes építési munka elvégzését. Az üzlet megvétele esetén 120 napon belül saját költségünkön vállaljuk lebontani a terasz mellvédfalára erősített OSB lapokat is és helyreállítjuk a terasz és mellvédfal, valamint az utcai portál eredeti állapotát.

Az elektromos hálózat hibái élet- és balesetveszéllyel járnak az üzlet dolgozói és a vásárlók részére, továbbá tűzveszéllyel járnak az épület valamennyi lakója részére, ezért soron kívüli intézkedésüket és döntésüket kérjük.

2018. szeptember 25.

Ajánlott!

Üdvözlettel:


TRAFFIK-LUK Kft.

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

Mérnöki szakvélemény kiegészítés

A Budapest, XIV. kerület, Szobránc utca 20. (Hrsz: 32521/0/B/1) alatti ingatlan, a TRAFFIK-LUK Kereskedelmi és Szolgáltató Kft. bérleménye műszaki állapotáról 2018. február 28-án Mérnöki szakvéleményt (a továbbiakban: Mérnöki szakvélemény) készítettem, amelyet a bérlemény jelenlegi állapota és az elvégzendő építési munkák jelenlegi költségei alapján az alábbiakban egészíték ki:

A bérbeadó válasza ismeretében is fenntartom Mérnöki szakvéleményemet, hogy a bérleményben elvégzendő munkák közül melyek terhelik a bérbeadót (és ezek közül melyek minősülnek azonnali beavatkozást igénylőnek) és melyek a bérlőt. Változatlanul fenntartom a Mérnöki szakvéleményben az elvégzendő építési munkákról adott költségbecslést is.

A Mérnöki szakvélemény elkészítése óta eltelt fél év alatt az építési munkák kivitelezési díja jelentősen, mintegy 25 %-al növekedett. Ezért jelenlegi árszinten a bérbeadót terhelő építési munkák összköltségét 37 599 500,- Ft + ÁFA helyett 46 999 375,- Ft + ÁFA összegre (ezen belül az azonnali beavatkozást igénylőnek minősülő hibák kijavítása bérbeadót terhelő összköltségét 19 800 000,- Ft + ÁFA helyett 24 750 000,- Ft + ÁFA összegre), a bérlőt terhelő építési munkák összköltségét pedig 6 630 000,- Ft + ÁFA helyett 8 287 500,- Ft + ÁFA összegre becsülöm.

Változatlanul fenntartom, hogy a bérlemény műszaki állapotára, különösen az elektromos rendszer állapotára figyelemmel a bérlemény használhatósága legfeljebb 65%- os, ezért a bérleti díj 35%- os csökkentése indokolt.

Mérnöki szakvéleményemben rögzítettem, hogy a bérleményben jelenleg üzemelő elektromos hálózat ideiglenes jelleggel nem tartható, mert élet-, baleset- és tűzveszélyes. Ezért a teljes elektromos hálózat újra tervezendő és építendő, beleértve a főelosztó szekrényt.

Most kénytelen voltam megállapítani, hogy a bérbeadó a szakvélemény átvétele ellenére nem végezte el az elektromos hálózat cseréjét. Ez folyamatos élet- és balesetveszélyt okoz a bérleményben dolgozók és az ott tartózkodó vásárlók részére, továbbá folyamatos tűzveszéllyel jár a bérleményt használó személyek és az egész lakóépületet használó személyek részére. E helyzet fenntartásáért a bérbeadó büntetőjogi és polgári jogi felelősséggel tartozik. Ha az áramszolgáltató megvizsgálná a bérleményben az elektromos rendszer állapotát, akkor rövid határidővel előírná az elektromos rendszer cseréjét, amely munka elvégzése alatt nem működhet a világítás és a hűtőberendezések, ezért az üzletet hosszabb időre be kellene zárni.

Budapest, 2018. szeptember 25.

Pirisi Gergely
okl. mérnök, tervező
1116 Bp., Fegyvernek utca 67.
T.N.:BMK: (.....)
Pirisi Gergely okl. építőmérnök
1116 Budapest, Fegyvernek utca 67.
Tn.: É2 01-7164