



DR. GRÓF KRISZTIÁN ÜGYVÉDI IRODA  
LAW OFFICE • RECHTSANWALTSKANZLEI

1148 Budapest, Bolgárkertész utca 15/D. földszint 2.  
tel: (+36 30) 990-4145 e-mail: grof.krisztian@drprof.hu

BUDAPEST FŐVÁROS FŐPOLGÁRMESTERI  
HIVATAL

IKTATÓSZÁM: 58/2943-1/2023

IKTATVA: 2023 JÚL 20.

|           |            |          |
|-----------|------------|----------|
| MELLÉKLET | ÜGYINTÉZŐ  | ELŐZMÉNY |
| 1         | Közzététel | 0        |

d. Radányi E

**BUDAPEST FŐVÁROS ÖNKORMÁNYZATA**  
**Főpolgármesteri Hivatal**  
**Vagyongazdálkodási Főosztály**  
**Dr. Lőrincz Valéria Úrhölgy Főosztályvezető részére**

1052 Budapest  
Városház utca 9-11.

**Tárgy:** A Budapest I. Magyar Jakobinusok tere gyalogos aluljáróban lévő 74,71 m<sup>2</sup> alapterületű üzlethelyiség megrongálódása  
**Jelünk:** 118/2023

Tisztelt Főosztályvezető Asszony!

Megbízónk, a **"Dél Csillaga" Kft.** (1051 Budapest, Hercegprímás utca 2. Cg.: 01-09-701042, adószám: 12738049-2-41) képviselőjében fordulok Önökhöz a tárgybeli ügyben.

Megbízónk a Budapest Főváros Önkormányzata, Főpolgármesteri Hivatal, Vállalkozási és Vagyonkezelési Ügyosztály által 2002. április 05. napján kelt bérbeadási hozzájárulás bérleti jog átruházásához megnevezésű okirata alapján megszerezte a Budapest I. Magyar Jakobinusok tere gyalogos aluljáróban lévő 74,71 m<sup>2</sup> alapterületű üzlethelyiség bérleti jogát. A hivatkozott átruházási okiratban foglalt feltételek teljesítése után a "Dél Csillaga" Kft. és a Fővárosi Közterület-fenntartó Részvénytársaság, mint a Budapest Főváros Önkormányzat megbízottja között 2002. április 24. napján került aláírásra a bérleti szerződés.

Megbízónk az említett bérleti szerződés alapján szerződésszerűen teljesítette a feladatát, egészen 2019. december 09. napjáig, amikor az üzlethelyiség fogadótere mennyezetének egy része megsüllyedt, egy része pedig leomlott. Megemlítenénk, hogy a "Dél Csillaga" Kft. a 2013. április 25. napján kelt levelében már jelezte Önök felé az üzlethelyiség rendszeres beázását. Megbízónk 2020. február 11. napján kelt e-mail levelében leírta, hogy 2020. januárjában három alkalommal szemlézték az üzlethelyiséget, azonban tájékoztatást nem kaptak, továbbá kérték a Budapest Főváros Önkormányzatát, hogy a szakemberek a műszaki felmérést végezzék el, illetve állítsák helyre a keletkezett károkat.

A fentiekre tekintettel Önök a 2020. február 24. napján kelt e-mail levelükben tájékoztatták először megbízónkat arról, hogy az aluljárót üzemeltető Budapest Közút Zrt. arra a megállapításra jutott, hogy a födém dilatációból folyik a víz, melynek okán az üzlethelyiség fölött a felszínen is javítani kell az aluljáró szigetelését. Továbbá a munkálatok várható befejezésének időpontját 2020. május végében határozták meg.



\*1000080429064\*

A 2020. szeptember 30. napján kelt e-mail levelükben kifejtették, hogy a javítások ellenére a beázást nem sikerült teljes mértékben megszüntetni. A probléma orvoslása a Budapest Közút Zrt. szerint csak teljes körű felújítás elvégzésével lehetséges. Továbbá jelezték megbízónk felé, hogy a felajánlott szomszédos kiadó üzletek közül élhet a csere lehetőségének jogával. A "Dél Csillaga" Kft. a 2020. október 06. napján kelt e-mail üzenetében a csere lehetőségét elvetette, tekintettel arra, hogy az üzlethelyiségben több mint 15 éve zálogkölcsonzési tevékenységet folytatnak, továbbá ezen tevékenység végzéséhez szükséges több millió forintos mechanikai és elektronikus biztonsági berendezések kerültek kiépítésre saját költségükön, amelyek működőképes állapotban vannak és a helyreállítás után is ezen tevékenység végzését szeretnék folytatni, továbbá ismételten kérték Önöket, hogy az üzlethelyiséget állítsák helyre.

A fentieket megbízóim több alkalommal ismételten jelezték Önöknek, majd az Ön kollégáival ez év februárjában a Főpolgármesteri Hivatalban tartott személyes találkozó során ezen témát is érintettük, azonban az ügyben semmilyen előrelépés nem történt.

A hivatkozott iratokból megállapítható, hogy Önök az utolsó (2020. szeptember 30.) levelük elküldését követő – több mint 2 év elteltét követően – jelen levelünk második bekezdésében hivatkozott bérleti szerződés 10. pontjában foglaltak szerinti kötelezettségüket – amely alapján bérbeadó kötelezettséget vállalt arra, hogy a kiürítés időtartamát a lehető legrövidebb időre korlátozza – nem teljesítették. A Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 6:137. § alapján bármely kötelezettség szerződésszerű elmaradása a szerződés megszegését jelenti.

Az előző bekezdésben hivatkozott bérleti szerződés 10. pontja tartalmazza továbbá azt is, hogy amennyiben a karbantartás, vagy a felújítás meghatározott időtartamát bérbeadó túllépi, akkor köteles bérelőnek – jelen esetben a "Dél Csillaga" Kft-nek – az elmaradt hasznát megfizetni. Ezzel egyezően a Ptk. 6:143. § (2) bekezdése is rögzíti, hogy az elmaradt vagyoni előnyt meg kell téríteni. Az elmaradt vagyoni előny összege megbízónk számításai szerint összesen 19.800.000,- Ft. Ezen felül Önök kötelesek az üzletben található berendezésekben, felszerelésekben keletkezett anyagi kárt, amely összesen 20.000.000,- Ft, valamint a 2002. április 15. napján befizetett egyszeri használatbavételi díj valorizált értékét, amely 8.944.000,- Ft is megbízóm részére kártérítésként megfizetni.

Felhívom szíves figyelmüket, hogy amennyiben a jelen levelünk kézhezvételétől számított 8 napon belül, de legkésőbb 2023. július 31. napjáig a fentiekben megjelölt követelést nem egyenlítik ki teljes egészében, úgy megbízónk követelését – és ez esetben annak késedelmi kamatát is – jogi úton érvényesítjük, amelynek tetemes költségeit is Önöknek kell majd viselniük.

Ügyvédi meghatalmazásomat mellékelten csatolom.

Budapest, 2023. július 18.

Tisztelettel:

Dr. Gróf Krisztián ügyvéd  
 ASZ: 609085  
 Dr. Gróf Krisztián ügyvédi iroda  
 1066 Budapest, Rózsák t. 3/D. sz. 2.  
  
 Dr. Gróf Krisztián  
 ügyvéd