



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

BUDAPESTI FŐVÁROS FŐPOLGÁRMESTERI HIVATAL		
IKTATÓSZÁM: 58/2023-5/2025		
IKTATVA: 2023 DEC 13.		
MELLÉKLET	ÜGYINTÉZŐ	ELŐZMÉNY
1	Radványi Erika	9

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 m² alapterületű üzlethelyiség megrongálódása

Jelünk: 118/2023

Tisztelt Főosztályvezető Asszony!

2023. október 27. napján kelt levelére hivatkozással a "**Dél Csillaga**" Kft. (1051 Budapest, Hercegprímás utca 2. Cg.: 01-09-701042, adószám: 12738049-2-41) képviselőjében fordulok Önökhöz ismételten a tárgybeli ügyben.

A hivatkozott levelében írt azon álláspontja, miszerint a 2023. július 18. napján kelt levelünkben nem kértünk információt vagy bérbeadói intézkedést téves. Tekintettel arra, hogy a levél 2. oldal harmadik bekezdésében kifejtésre került, hogy Önök a bérleti szerződés 10. pontjában rögzített kötelezettségüknek nem tettek eleget, így a kötelezettség szerződésszerű elmaradása a szerződés megszegését vonta maga után. Úgy gondolom, hogy egy rendeltetésszerű használatra alkalmatlan üzlethelyiség esetében elég egyértelmű a bérbeadó feladata: azt a lehető leghamarabb rendeltetésszerű használatra alkalmassá kell tennie és a bérlőt kártalanítania.

A fentiekben túlmenően a levél ugyanezen oldal negyedik bekezdésében kifejtett elmaradt haszon, a beázás következtében a berendezésekben, felszerelésekben keletkezett anyagi kár összegét és a használatbevételei díj valorizált értékének a megfizetését kértük a levél utolsó előtti bekezdésében. Megemlítenénk továbbá, hogy a jelen bekezdésben hivatkozott álláspontja ellentétes a levél folytatásában írt, azon állításával, miszerint a kért követelés megfizetésére biztosított 8 napos határidő irreálisan rövid – de mivel Önök megbízóm követelését még részben sem egyenlítették ki az elmúlt 4 hónapban, így ezen állítása nyilvánvalóan irreleváns.

Mellékeljük a megbízónk által készített, gondosan összeállított, tételesen levezett kártérítési számítást, amelyből megállapítható az anyagi kár és az elmaradt vagyoni előny pontos összege. A számítás alapján Önöknek 74.367.957,- Ft tartozásuk áll fenn megbízónkkal szemben, amely 54.119.257,- Ft összegű anyagi kárból és 20.248.700,- Ft összegű elmaradt vagyoni előnyből tevődik össze.



1000135784957

Felhívom szíves figyelmüket, hogy amennyiben 2023. január 12. napjáig a fentiekben megjelölt követelést nem egyenlítik ki teljes egészében, úgy megbízónk követelését – és ez esetben annak járulékait is – minden további értesítés nélkül peres eljárás megindítása keretében érvényesítjük.

Ismételten felhívom szíves figyelmüket, hogy az Önökkel szemben indított perben az Önkormányzatot illetékmentesség nem illeti meg, így az eljárás tetemes költségeit (illeték, ügyvédi munkadíj stb.) is Önöknek kell majd viselniük.

Ügyvédi meghatalmazásomat korábban mellékeltem.

Budapest, 2023. december 11.

Tisztelettel:


Dr. Gróf Krisztián ügyvéd
KASZ: 36060835
Dr. Gróf Krisztián Ügyvédi Iroda
1143 Bp., Bolgárkertész u. 15/D. sz. 2.
Dr. Gróf Krisztián
ügyvéd

Fővárosi Önkormányzat felé történő kártérítési számítás

Vagyoni károk:

– használatbavételi díj az Önkormányzatnak, fizetve 2002.04.25-én	3.922.250,- Ft
– bérleti jog vásárlása a Bonbon Hamingvay-től, fizetve 2002.04.29-én	10.000.000,- Ft
– biztonságtechnikai berendezések kiépítése, páncélterem, riasztórendszer, páncélszekrény, széf	2.938.000,- Ft
– berendezési tárgyak, bútorok legyártatása, burkolás, világítás stb.	3.968.000,- Ft
– raktárhelyiség, konyha, mellékhelyiségek felújítása, berendezése, páncélajtók legyártatása	2.600.000,- Ft

Teljes vagyoni kár (beszerzési áron): **23.428.250,- Ft**

A Fővárosi Önkormányzat bérleti díjként 2002-ben negyedévente, 440.050,- Ft-ot számlázott társaságunk felé. Szerződésünk szerint minden évben a KSH inflációs árindexével növelte a bérleti díjat. 2023-ban ugyanezért az üzlethelyiségért - negyedévente - az inflációs rátával növelve, 1.015.716,- Ft-ot számláz.

$$1\,015\,716 / 440\,050 = 2,31$$

Vagyoni kárunk jelenértéken $23\,428\,250 \times 2,31 =$ **54.119.257,- Ft**

Nem vagyoni kár, elmaradt hasznunk a bérbeadónak felróható okból:

2020.06.01-től – mely időpont a helyreállítás végső határideje volt - 2023.12.31-ig eltelt 43 hónap.

Az üzlethelyiség utolsó éves forgalmi adata alapján havi 470.900,- Ft volt a havi bruttó haszon.

A mai napig az elmaradt haszon: $470\,900 \times 43 =$ **20.248.700,- Ft**

Az Önkormányzat felé fennálló kártérítési követelésünk **74.367.957,- Ft**

(azaz hetvennégymillió-háromszázhatvanhétezer-kilencszázötvenhét forint)