

DR. HORVÁTH ANNA EGYÉNI ÜGYVÉD

Cím: 1163 Budapest, Farkashida u. 13.
e-mail: drhorvatha@yahoo.com

Tel.: 06-1-403-1954
Mobil: 06-70-296-4499

EVIN Erzsébetvárosi Ingatlangazdálkodási Nonprofit Zrt.
dr. Halmai Gyula
vezérigazgató

Dr. Ratkó József
ingatlangazdálkodási igazgató

1071 Budapest
Damjanich utca 12.

Tárgy: fizetési felszólítás

Tisztelt dr. Halmai Gyula Úr!
Tisztelt dr. Ratkó József Úr!

Alulírott dr. Horváth Anna ügyvéd, mint az AN-OV Vendéglátó,- Szolgáltató, Építőipari és Kereskedelmi Korlátolt Felelősségű Társaság (képviseli: Vona János, 1165 Budapest, Orsika tér 1. I. emelet 1., adószám: 01-09-738340) jelen levélemhez mellékelte meghatalmazása alapján és jogi képviselőként eljárva, az alábbiak miatt keresem fel.

Az AN-OV Kft., mint Bérlo és a Budapest Főváros VII. kerületi Erzsébetváros Önkormányzata képviselőként az ERVA Erzsébetvárosi Önkormányzat Vagyonkezelő Nonprofit Zrt. mint Bérbeadó között 2017. július 1. napján bérleti szerződés jött létre a 1074 Budapest, Rákóczi út 81. szám alatti, 33550/0/A/3 helyrajzi számú 167 m² alapterületű utcai, földszinti helyiségre.

Ügyfelem az erősen leromlott állapotú üzlethelyiséget saját költségen felújította. Az alábbi felújítások kerültek igazoltan elvégzésre.

- a korábbi szerkezetek, berendezések bontása, sirtkezelés,
- új közbenső földem építése,
- Új víz – és csatornahálózat kiépítése,
- új elektromos hálózat kiépítése,
- új fűtési rendszer kialakítása,
- gk. előtét- és válaszfalak, álmennyezet építése, külső-belső nyílászárók cseréje, beépítése,
- szigetelések, (homlokzat, vizes helyiségek),
- padozat- és falburkolatok cseréje, szaniterek, szerelvények elhelyezése,
- felület előkészítés, festés.

Az EVIN Erzsébetvárosi Ingatlangazdálkodási Nonprofit Zrt. megrendelésére, 2025. május 9. napján készült, a MOLIMENT Mérnöki Kft. által készített Szakértői vélemény szerint: egy eredetileg romos állapotú helyiségcsoportból egy nivós étterem került kialakításra. Az átalakításon túl egy közbenső földem kialakításával lényegében az alapterülete a helyiségcsoportnak duplázódott, mely jelentős értéknövelő tényezőnek tekinthető.

A Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata Képviselő-testülete 250/2025. (IX.24.) számú határozatában elismerte, hogy bérlő az ingatlan felújítására bruttó 43.942.000,- Ft összegű értéknövelő beruházást fordított. A képviselő-testület hozzájárult ahhoz, hogy a felújítási költség a bérlő által fizetendő bérleti díjba beszámításra kerüljön a havi bruttó bérleti díj 50%-a erejéig.

Mivel ügyfelem egészségi állapota a további működtetést nem tette lehetővé, a bérleti szerződést a Felek megszüntették, így a bérleti díjba történő beszámításra nincs lehetőség.

A szakértői vélemény és az önkormányzat határozata alapján Ügyfelem türelemmel várta az összeg kifizetését, de az Önöktől kapott tájékoztatás szerint még hiányzik a Pénzügyi és Kerületfejlesztési Bizottság jóváhagyó határozata.

A dr. Ratkó János Úrral történt levelezés szerint a 2026 januárjában egyáltalán nem tartottak képviselő-testületi ülést, a 2026. február 25. napján tartott képviselő-testületi ülésen módosították a 2026. évre vonatkozó rendelet, de – ígéretük ellenére – sem a március 9-ei héten sem a június 15-ei bizottsági ülésen nem született döntés a kiutalás engedélyezéséről.

Az ingatlan átadására – az Önök érdekkörében felmerült okból – csak 2026. január 14-én kerülhetett sor, annak ellenére, hogy Ügyfelem már 2025 októberében jelezte a birtokbaadási szándékát.

Ügyfelem jogos és bizonyított igényét Önök az eddigiekben sem vitatták, de a kifizetéshez szükséges engedély kiadása közel egy éve nem történt meg, ami súlyosan sérti ügyfelem érdekét és semmilyen jogszerű indok nincs az elszámolás elmaradására.

Azon felül a bérlemény átadására - kérésükre – a jelenleg még Ügyfelem tulajdonát képező felszerelésekkel, berendezésekkel együtt került sor, amelyek nem fizetése esetén annak leszerelését/elszállítását lennének kötelesek biztosítani.

A fentiekre tekintettel felszólítom, hogy jelen fizetési felszólítás kézhezvételétől számított 15 napon belül az Önök által is elismert felújítási költség elszámolásaként az Önök által felkért szakértői véleményben kimutatott 43.942.000.-Ft, azaz negyvenkettőmilliókilencszáznegyvenkétezer forintot összeget és annak 2026. január 1. napjától a teljesítés napjáig járó törvényes késedelmi kamatot Ügyfelem OTP Banknál vezetett 11773030-09744123 számú bankszámlájára megfizetni szíveskedjenek.

Felhívom szíves figyelmüket, hogy jelen fizetési felszólításomban megadott határidő eredménytelen elteltét követően ügyfelem megbízása szerint a követelését kénytelen leszek bírósági úton érvényesíteni.

Kérem, hogy a felesleges és tetemes költséggel járó eljárás elkerülése, illetve az ügy peren kívüli rendezése érdekében vegye fel a kapcsolatot irodámmal, a fenti elérhetőségek egyikén.

Budapest, 2026. július 14.

Tisztelettel Vona János vezető tisztségviselő
képviselőként: Dr. Horváth Anna ügyvéd

DR. HORVÁTH ANNA ügyvéd
KASZ: 36061660
Cím: Markashida u. 13.
Telefon: 42886554-2-42
Tel.: 36 1 403 1954

Melléklet:
ügyvédi meghatalmazás

MEGHATALMAZÁS

Alulírott **Vona János**, mint az **AN-OV Kft** (székhelye: 1165 Budapest, Orsika tér 1. 1.em.7., cg: 01-09-738340, képviseli_ Vona János ügyvezető önállóan) **ügyvezetője, meghatalmazó**, jelen okirat aláírásával

meghatalmazom

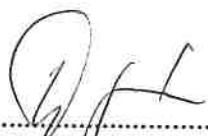
Dr. Horváth Anna ügyvéd (székhely: 1163 Budapest, Farkashida u. 13. sz.; nyilvántartási szám: Budapesti Ügyvédi Kamara, No.12319, adószám: 42886554-2-42) hogy a 1074 Budapest, Rákóczi út 80. szám alatt található, a BFKH nyilvántartásába Budapest belterület **33550/0/A/3 helyrajzi szám** alatt bejegyzett ingatlanra a Budapest, VII .ker. Önkormányzatával 2016. július 11. napján létrejött bérleti szerződés alapján az ingatlanban történt beruházások elszámolása tárgyában harmadik személyek, minden hivatal és hatóság – különösen a Budapest, VII. ker. Önkormányzat előtt – az Ügyvédi törvényben foglaltak szerint teljes körűen képviseljen.

A meghatalmazás kiterjed a bérleti jogviszony alatt az ingatlanban végzett értéknövelő beruházások és felújítás elszámolása tárgyában egyeztetés kezdeményezésére, egyezség kötésére és megállapodás hiányában a peres eljárás kezdeményezésére is.

Meghatalmazó kijelenti, hogy Meghatalmazott eljárásával kapcsolatban minden jog őt, mint Meghatalmazót illeti és minden kötelezettség őt terheli.

A meghatalmazás visszavonásig érvényes.

Budapest, 2026. július 6.


AN-OV kft meghatalmazó
képv. Vona János ügyvezető

A Meghatalmazást elfogadom:


Dr. Horváth Anna ügyvéd
Budapesti Ügyvédi Kamara
KASZ: 36061660

DR. HORVÁTH ANNA ügyvéd
KASZ: 36061660
1163 Bp., Farkashida u. 13.
Adószám: 42886554-2-42
Tel.: 36 1 403 1954

