

2/47-285/C/2017.



Tisztelt Németh Angéla alpolgármester Asszony és Tóth Imre alpolgármester Úr!

Levellem elején először is szeretném megköszönni gyors segítőkészségüket a problémám meghallgatását illetően.

Nem szeretném az ügy minden apró részletével terhelni Önöket, ezért megpróbálom a lényegét összefoglalni, természetesen bármi kérdés merülne fel az itt leírtakkal kapcsolatban, arra készségesen válaszolok.

2016. áprilisában kerestem fel a Palota Holding Zrt. Helyiség Gazdálkodási Osztályát azzal a céllal, hogy a Szentkorona útja 27/c. alatti üzleti ingatlanban állatkórházat létesítsek. Mint született XV. kerületi lakos(dédszüleim Pestújhely alapítói voltak, dédanyám bábaként tevékenykedett a körzetben) örültem, hogy ebben a kerületben -ahol születtem és ahol élek -van lehetőségem a hosszú évek alatt megszerzett szaktudásomat mások javára fordítani.

Az üzlethelyiségre vonatkozó pályázati kiírás áttanulmányozását követően pályázatot nyújtottam be a Palota Holding Zrt. részére majd 2016. májusában el is nyertem az üzlethelyiség bérleti jogát 5 (és az ígéretük szerint további +5évre). Ezzel egyidejűleg 855.000 Ft pályázati óvadékot és 190.000 Ft egyszeri igénybevételi díjat fizettem be a Palota Holding Zrt. számlájára.

Az ingatlan személyes megtekintése során szembesültem azzal a ténnyel, hogy a Palota Holding Zrt. által összkomfortosnak meghirdetett 197 négyzetméteres ingatlan a pályázati kiírás ellenére nemhogy összkomfortosnak, de még csak magas szerkezeti fokozatúnak sem nevezhető!!! Az üzlethelyiség sem víz-,sem gáz-,sem villany szolgáltatással nem rendelkezett. A helyiségben 3 db , működésből kivont vízórát találtunk, az elavult villanyóra nem működött, az ipari gázvezetékét korábban már lezárták, a gáz fogyasztást mérő gázóra pedig fel sem volt szerelve, egy nylon zacskóban hevert a földön. A vizes,penészes, hol tapétázott, hol körülbelül 40 éves csempével burkolt falakon kívül elavult ,rosszul záródó nyílászárók, rozsdás és használhatatlan rácsok valamint több évtizede felhelyezett linóleum, a pincében a 80-as évekből ott felejtett veszélyes hulladék lesújtó látványa fogadott. Abban a pillanatban viszont annyira elszánt és optimista voltam a vállalkozás jövőjét illetően,annyi lehetőséget láttam az ingatlanban, hogy nem mértem fel ezeknek a hiányosságoknak a valós súlyát.

A Helyiség Gazdálkodási Osztály akkori vezetőjével Vigh Antal Rókusssal egy közös terepszemlét követően valamint kolléganője Dr. Gál Zsuzsanna bevonásával megállapodtunk abban, hogy a helyiség mielőbbi rendeltetésszerű használata és az összkomfortos állapot megvalósítása érdekében átvállalom a helyiség teljes víz-, gáz-, villany- hálózatának kiépítését, a szükséges hideg burkolatok felhelyezésének teljes munkadíj költségét összesen 3.5 millió Ft+Áfa értékben, amelyet a bérleti szerződés mellékleteként , bérbeszámítási megállapodás formájában rögzítettünk. Az irat tartalmazza, hogy az általam befektetett összeget 24 hónap alatt lelakhatom abban a formában, hogy a bérleti díjnak az 50%-át fizetem csak be. Emellett rögzítettük, hogy a bérbeszámítási megállapodás a Palota Holding Zrt. műszaki csapata által elvégzett, hivatalos műszaki átadás-átvételt követően

illetve az értéknövelő beruházásról szóló számlák leadásától lép életbe és 24 hónap időtartamra szól. Megállapodtunk, hogy a bérbeszámítás az első 24 hónapra vonatkozik segítve ezzel az induló vállalkozás felfuttatását ezzel is csökkentve a havi költségeket. Személyes megbeszélésünk során kértük a a Holding részéről a tárgyalásban részt vevő feleket, hogy az építési számlák maradjanak a Monavet-Pharma Kft. nevére, hiszen a munkálatokat teljes egészében én, a bérlő fizettem ki, így ennek visszaigényelhető ÁFA-tartalma is engem illet meg nem beszélve arról, hogy ezekkel a számlákkal tudtam igazolni, hogy a beruházást valóban jómagam finanszíroztam. Szóban bele is egyeztek a kérésbe, megállapodtunk, hogy a bérleti szerződésből kiveszik azt a részt miszerint a számlákat a Palota Holding Zrt. nevére állíttassuk ki.

A Palota Holding Zrt. vállalta a kémény bélelését, a gázterv elkészítését, a gázvezeték lakossági fogyasztóivá történő átminősítését illetve a gázóra és a kondenzációs kazán beszerelését az aktuális jogszabályoknak megfelelően, a nyílászárók cseréjét, az álmennyezet kipótlását a szerződésben rögzített határidőkre. Itt szeretném megjegyezni, hogy vállalásaik ahhoz voltak elégségesek, hogy a helyiség egyáltalán használható legyen, véleményem szerint ezen beruházások nélkül nem is lehetett volna meghirdetniük a bérleményt további hasznosításra!!!

Reményteljesen el is kezdtem az általam vállalt munkák kivitelezését, a Palota Holding Zrt. részéről viszont folyamatos akadályokba ütköztem: egyrészt a határidőket nem tartották be, a munkákat egyáltalán nem vagy csak késedelmesen rendelték meg, az általam (helyettük) megvásárolt építő anyagokról benyújtott számlákat hosszú hetekig nem fizették ki, habár többször is biztosítottak arról, hogy másnap utalják az összeget. Folyamatosan hitegettek, félre informáltak illetve megtévesztettek. Az e-mailekre, leveleimre, kérdéseimre csak késve vagy egyáltalán nem válaszoltak, sokszor hetekig kerestem őket mindhiába. Ezen magatartásukból adódóan a munkálatok folyton csúsztak, a költségeim folyamatosan nőttek, hiszen szakembereim nem tudtak addig haladni, amíg a Holding emberei nem végeztek az adott munkafázissal. Viszontagságos hónapokon mentem keresztül, hiszen mind anyagilag, mind idegileg rettenetesen felőrölt, hogy az általuk tanúsított magatartás miatt egyre több időt vesztek, egyre több pénzt ölök bele a bérleménybe, emellett rengeteg olyan plusz költséget vállaltam ami csak menet közben derült ki és előre nem láthattam, nem számítottam rá. Többször is ígéretet kaptam arra, hogy a vizes, penészes falakat utólagosan szigetelik, a bejárati baleset veszélyes lépcsőt kijavítják, a leszerelt rácsokat felújítják és visszaszerelik. Mivel ezen ígéreteket a mai napig nem váltották be önerőből elektromos és biztonsági redőnyöket szereltettem a nyílászárókra, hogy a saját tulajdonomat képező milliós értékű berendezéseim, gépeim (altatógépek, sterilizátorok, endoszkóp, ultrahang, röntgen, speciális elektromos műtőasztalok, komplett berendezés stb.) mechanikai védelme biztosítva legyen. Ígéretet kaptam arra, hogy ezt a költséget megtérítik, jóvá írják hisz ezek a redőnyök kényszer megoldásként, a leszerelt rácsok helyett, egyedileg, az új nyílászárókra készültek. Természetesen a kifizetés a mai napig nem történt meg. Komoly nehézségek árán (bevétel kiesés, presztízs veszteség, páciens egy részének elvesztése) 2017. márciusára sikerült a helyiséget összkomfortos és rendeltetésszerű használatra

alkalmas állapotba hoznom. A Palota Holding Zrt. Helyiség Gazdálkodási Csoportjának akkori munkatársa Kobori Zsolt 2017. március 1-én a helyiség birtokba vételéről jegyzőkönyvet készített, feljegyezte az új, hitelesített mérőórák állását. A bérbeszámítási megállapodásnak megfelelően 2017. március hónaptól megkezdtem a bérleti díj fizetését havi 180.975 Ft-ot, melyet a mai napig fizetek! Vígh Antal Rókus kérésére az értéknövelő beruházásról a saját cégem nevére kiállított számlákat e-mailben átküldtem a Holding részére. Semmiféle visszajelzést nem kaptam arra vonatkozóan, hogy a számláimmal bármiféle probléma lenne. Ezt követően az osztályvezető többször is megkeresett, hogy a beruházási költségeket úgynevezett „közvetített szolgáltatásként” számlázzam tovább a Palota Holding Zrt. részére. Nem értettem erre miért van szükség, hisz a számlákat amivel igazoltam, hogy a beruházás kifizetésre került korábban már a rendelkezésükre bocsájtottam. Bár a szerződésben benne van a közvetített szolgáltatás lehetősége (de nem kötelező jelleggel) én ezzel nem tudtam és nem is kívántam élni. Állat-egészségügyi szolgáltatóként nincs jogosultságom építkezési számlák tovább számlázására mely tény a könyvelőm illetve a NAV jogásza is alátámasztotta! Ezt többször is közöltem az osztályvezető úrral de sajnos süket fülekre találtam!

Az első hónapban a bérleti díjra vonatkozóan megfelelő számlát küldtek, mely tartalmazta a bérbeszámítás tényét. Április, május hónaptól viszont folyamatosan a meghirdetett bruttó bérleti díjról a 361.950 Ft-ról szóló számlák érkeztek. Írásban többször jeleztem feléjük, hogy nem a megbeszélte számlát küldik, de leveleimre, megkereséseimre nem válaszoltak, továbbra is csak küldték a hibás számlákat. Hivatalos, ajánlott postai küldeményben is jeleztem feléjük a tévesztést de továbbra sem érkezett válasz. Majd az ügyvédem is küldött hivatalos levelet számukra melyre a mai napig nem kapott választ! Többször jeleztem feléjük, hogy a könyvelésembe nem tudok 361.950 Ft-ról szóló számlát befogadni, mikor csak 180.975 Ft-t utalok. A teljes összegű számla utáni ÁFA visszaigényléssel adó csalást követtem volna el!!!Kértem segítségüket a helyzet tisztázásában, mindhiába. Válaszra sem méltattak. Folyton csak jöttek a teljes értékű számlák és egyre nőtt szerintük a tartozásom (késedelmi kamattal növelt), hiszen ők nem ismerték el az értéknövelő beruházásomat (mivel nem állítottam ki számukra a közvetített szolgáltatásról szóló számlát) és a teljes összegű bérleti díjjal számoltak. Az általam hibásnak vélt számlákat visszaküldtem a Holding részére remélve, hogy egyszer csak megkapom a javított, korrekciós számlákat. Az 50%-os bérleti díjat minden hónapban befogadták, sosem küldték vissza de megfelelő, valós összegről kiállított, könyvelhető számlát nem kaptam cserébe!

2017. augusztusában a Helyiség Gazdálkodási Csoport vezetője Vígh Antal Rókus -aki felelős volt a projectért- illetve Kóbori Zsolt a csoport munkatársa távozott a Palota Holding Zrt-től. Erről e-mailben kaptam tájékoztatást.

A távozásukat követően még augusztusban mindenféle előzetes bejelentkezés nélkül egyszer csak megjelent a rendelőmben Földi Tamás a Palota Holding Zrt. vezérigazgatója (jelzem az építkezés ideje alatt egyszer sem érdekelt, hogy hol tart a project) illetve Bakos Mária az új/jelenlegi helyiség gazdálkodási osztályvezető és felszólítottak arra, hogy fizessem ki az általuk

vélt tartozásaim, adjam le a nevükre szóló építési számlákat és rendezzem az elmaradásomat. Próbáltam Földi Tamással párbeszédben kommunikálni, tájékoztatni az építkezés menetéről illetve a korábbi szóbeli megállapodásokról de ő meg sem hallgatott, kérdéseimre nem válaszolt, a beruházás részleteivel egyáltalán nem volt tisztában, a fejlesztés végeredménye nem érdekelte! Folyton csak a közvetített szolgáltatásról szóló számlát követelte rajtam és fenyegető stílusban hangoztatta, hogy tartozom nekik. Mikor jeleztem felé, hogy ilyen számlát állatorvosként kiállítani több okból nem tudok, minősíthetelen stílusban közölte, hogy őt ez nem érdekli, oldjam meg, sőt az sem érdekli, ha emiatt NAV vizsgálatot indítanak a cégem ellen. Jeleztem felé, hogy nem vagyok hajlandó a Palota Holding Zrt. dolgozói által gyakran hangoztatott „nálunk ez a bevett szokás” mondat szerint adó csalást elkövetni és veszélybe sodorni a 4 éve sikeresen működő vállalkozásom! Nem értettem az egész helyzetet, de lehetetlen volt velük érdemben kommunikálni. Augusztus végén megjelent a Palota Holding Zrt. Műszaki Osztályának csapata akik leellenőrizték, hogy az értéknövelő beruházásokat valóban teljesítettem-e, majd közölték, hogy mindent rendben találtak és ez volt a hivatalos műszaki átadás-átvétel időpontja. Amit mi márciusban műszaki átvételnek hittünk és jegyzőkönyvben rögzítésre került (a szemlést akkor nem a műszaki osztály illetékesei végezték hisz ők erre nem kaptak felhatalmazást) az csak egy szimpla birtokbavételi szemle volt! Bár a bérleti díjat ettől kezdve fizettem és a közüzemi szolgáltatóknál is ekkortól kerültek a nevemre a mérőórák (a gázóra kivételével), illetve kezdődött meg a rezsi költség rendezése.

Pár nappal később előzetes bejelentés nélkül ismét megjelent a rendelőmben Bakos Mária kezében az általam korábban visszaküldött, téves tartalmú számlákkal (ezek nem tartalmazták a bérbeszámítás tényét). Közölte velem, hogy köteles vagyok a korábbi számlákat átvenni és elmondta, csak az a fontos, hogy fizessek! Nem kell a teljes összeget, fizessek amennyit gondolok....., majd jelezte, hogy a bérbeszámítás elbírálása náluk amúgy is egy hosszadalmas folyamat, majd ők értesítenek mikortól is leszek jogosult a csökkentett bérleti díj fizetésre. Hozzá tette, hogy ne aggódjak, mire lejár a bérleti szerződéselem úgyszólván fog az összeg mert majd ők „összefésülik” a számokat. Teljesen kétségbe estem, hiszen a korábbiakban nem így állapodtunk meg és nem ezt írtuk le a szerződésben! A bérbeszámítási megállapodás már a szerződéskötés alkalmával megszületett, szó sem volt akkor hosszadalmas procedúráról hát még teljes összegű bérleti díj fizetésről. Arra a kérdéseimre, hogy ha nem kapom meg a kedvezményes bérleti díj fizetési lehetőséget akkor mégis milyen cézzel vállaltam át a beruházás jelentős részének finanszírozását, nem kaptam választ. Ilyen erővel hagyhattam volna, hogy a Holding újítsa fel a helyiséget, nekem egy fillérembe nem került volna a beruházás és így is, úgy is 361.950 Ft bérleti díjat fizettem volna. A problémámat nem akarták megérteni.

Saját elhatározásból az ellentétek elsimítása érdekében kezdeményeztem egy személyes találkozót amikor mindannyian leülünk: jogi képviselők és pénzügyi szakemberek jelenlétében, hogy tisztázzuk ezt a helyzetet. Bakos Mária támogatta a kezdeményezésem és írásban felajánlott 3 időpontot a megbeszélésre. Levelére azonnal reagáltam írásban, jeleztem felé, hogy számomra bármelyik időpont megfelel de mivel az ügyvédem külföldön

tartózkodik és másnap érkezik haza engedje meg, hogy a végleges időpontot a hazaérkezését követően pontosítsam. Választ nem kaptam de másnap – a már megszokott módon, előzetes bejelentkezés nélkül- ismét megjelent a váróteremben Bakos Mária és Földi Tamás. A patikus asszisztensem jelezte, hogy műtétet végzek, nem tudok a rendelkezésükre állni. A vezérigazgató ekkor a váróteremben minősíthetetlen stílusban üvöltözni kezdett (erre tanúk is vannak), hogy fizessek, majd megfenyegetett, hogyha nem fizetek akkor sírás lesz a dolog vége! Ugyanaz nap délután egy arrogáns, minősíthetetlen stílusú , vezérigazgatóhoz méltatlan hangvételű levelet küldött számomra (a mellékletben olvasható) és közölte, hogy az általam befizetett 855.000 Ft óvadékot beszámították a tartozásomba amit 8 napon belül köteles vagyok átutalni a Holding részére a tartozásommal együtt. Amennyiben ezt nem teszem meg felmondja a bérleti szerződésemet. Az önkényes intézkedésével keresztbe húzta a korábban már megkezdett, kompromisszum kész tárgyalási folyamatot. Innentől kezdve folyamatosan (napi szinten) ügyvédi fizetési felszólításokat kaptam tőlük. Minden levélben más összeget követeltek és folyamatosan fenyegetőztek. Megdöbbenéssel tapasztaltam, hogy tartozásom jelentős része 6 hónappal a műszaki átvétel előtt keletkezett, azon időszakban amikor még az építési munkálatok folytak, hogy a helység a rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotba kerülhessen. Tehát semmiféle bevétel generáló munka folyamat nem zajlott! Innentől kezdve már nem láttam indokoltnak semmiféle plusz összeg kifizetését, hiszen a bérleti díj fizetését egyrészt a műszaki átvétel időpontjához kötöttük, amely augusztus végén történt meg és nem március elsejével! Jogi képviselőm jelenlétében sort kerítettünk a személyes megbeszélésre , amikor is közölték, hogy mivel a beruházás számlái nem az ő nevükre szólnak, így én nem teljesítettem a szerződésben foglaltakat. Kértem 14 nap haladékot , hogy megoldást találjak a problémára. Ekkor szembesültem azzal a ténnyel, hogy a szerződésben valóban benne maradt az a mondat amit korábban szerettünk volna törölni (erre ígéretet is kaptunk), miszerint a beruházás számláit a Palota Holding Zrt. nevére kell kiállítani annak ellenére, hogy az építkezés költségeit nem ők hanem a bérlő finanszírozta! Jeleztük feléjük, hogy ilyen számlát sajnos nem tudunk kiállítani . Érthetetlen számomra, hogy amikor márciusban átküldtem nekik az eredeti számlákat miért nem jelezték, hogy a megbízó személyével van problémájuk. Semmi mást nem hangoztattak csak, hogy közvetített szolgáltatásról kérik a számlát , egyszer sem jelezték, hogy a Holding nevére legyen kiállítva a számla. Továbbá sérelmesnek érzem azt a tényt amit valamilyen oknál fogva mindig elfelejtene: miszerint a bérbeszámításban szereplő 3,5 millió Ft+ ÁFA összegén felül a további költségekkel együtt minimum 8 millió forint értékű értéknövelő beruházást hajtottam végre , saját finanszírozással, az ő ingatlanjukban!!!

2017. október 27-én ajánlott levélpostai küldeményt vettem át, melyben november 30-i dátummal felmondták a bérleti szerződésemet , sokadik összegű tartozásra való hivatkozással (most éppen kb. 400.000 Ft követeléssel amit nem tudom mi alapján számítottak ki). Felszólítottak, hogy rendezzem a tartozásom -ami nem valós tartozás (jelen pillanatban a Holding tartozik nekem a beruházás költségével) - és mutassam be a nullás közüzemi számlákat. Ebben az esetben igényt nyújthatok be a bérlemény további

használatára vonatkozóan. Amennyiben nem teljesítem a követelésüket úgy a kijelölt határidőre tiszta állapotban adjam át a helységet. Ha el is jutnék ehhez a stádiumhoz biztosíthatom a tisztelt Holdingot, hogy nem tiszta, hanem eredeti állapotában fogják visszakapni a bérleményt, úgy ahogy én is átvettem a beruházás előtt! A kiindulási állapotot fotóval tudom igazolni.

Ügyvédem azóta sem tud velük érdemben beszélni, vagy nem reagálnak a leveleire vagy nem hívják vissza. Számtalan kompromisszumkész ajánlatomat még csak meg sem hallgatják. Tekintettel arra, hogy -ahogy ők azt többször is kinyilvánították- ez egy precedens értékű, kiemelt beruházás, mely a kerület ezen belül pedig Pestújhely érdekeit szolgálja (és a volt orosz kórház felújítási munkálatain kívül) az utóbbi évek legnagyobb volumenű beruházása mely az ingatlan értékét legalább 50%-al megnövelte, minimum elvárható lenne, hogy megköszönjék amit átvállaltam helyettük nem pedig ellehetetlenítik a további tevékenységem. Arról pedig még szó sem esett, hogy az effajta tisztességtelen, inkorrekt magatartásuknak köszönhetően ki fogja majd megtéríteni a káromat ha a bérleti szerződés felmondásra kerül, ki fogja visszafizetni azt a befektetett összeget amit nem sikerült lelaknom, ki fogja az elmaradt (5 évre előirányzott bevétel kiesés) hasznomat megtéríteni? Azt azért nem gondolhatják komolyan, hogy az általam felújított bérleményből csak úgy távozom, hogy mindent hátra hagyok! Nem csak anyagi hanem nagyon komoly erkölcsi veszteséget is okoznak ezzel a minősíthetelen hozzáállással. Ez egy komoly, felelősségteljes, gyakran életmentő beavatkozásokat végző , gyógyító tevékenységet folytató szolgáltatás amely megérdemli a kellő megbecsülést és nem tudok beletörődni abba, hogy holmi hivatali bürokraták önkényes, egyoldalú intézkedése kapcsán veszélybe kerüljön a vállalkozás!

Ezen levellem célja pusztán csak tájékoztató jellegű. Jelezni kívánom Önök felé, hogy mi is zajlik a XV. kerületi Önkormányzathoz tartozó intézményben. Szeretném felhívni a figyelmüket a Palota Holding Zrt. berkein belül folyó ügyintézés módjára illetve ezúton kérdőjelezem meg az üzleti kommunikációban igen komoly hiányosságokkal rendelkező vezérigazgató ezen pozíció betöltésére való alkalmasságát.

Hangsúlyozni szeretném, hogy maximálisan elkötelezett vagyok a helyzet tisztázása és megoldása érdekében, de úgy nagyon nehéz az igazamat védeni, hogy a másik fél nem hajlandó kommunikálni illetve megoldásokat javasolni csakis és kizárólag a saját érdekeit figyelembe véve nyilatkozik illetve egyoldalúan értelmezi a bérleti szerződésben foglaltakat.

Megköszönve a türelmüket , tisztelettel

Dr. Volszki Mónika

Kisállatgyógyász klinikus szakállatorvos

Budapest, 2017.11.19.

Melléklet:

A Palota Holding Zrt. Vezérigatgatójának hozzám intézett levele:

Tisztelt Hölgem,

kérem legyen szíves ne halogassa a fizetést különféle okokra hivatkozva!

A Monavet-Pharma Kft. bérleti díj tartozása 2017.08.31-ig 1 628 775,- Ft

Óvadék átvezetés után a tartozás: - 855 000,-

Ft

Egyenleg: 773 775,- Ft

Kérem legyen szíves fizessen 3 napon belül 1.628.775.- forintot!
Nemfizetés esetén felmondjuk a Monavet Pharma bérleti szerződését!
A szerződés felmondás azzal a következménnyel jár, hogy Ön használónak minősül. Kérem, legyen szíves figyeljen a rendeletünk 11§-ára!

Ezt követően jogi úton intézkedem a követelésünk behajtása érdekében!

Számomra személyesen is igen kínos az Ön visszautasító viselkedése, mert csak csupa jót kapott a Palota Holdingtól. Kérem továbbá olvassa el a szerződésünket, annak megértéséhez

nem kell jogász sem adószakértő. Minden bérlővel ugyanezt a szerződést kötjük meg, nincs tehát lehetőség meg nem értésre és félremagyarázásra.

Tisztelettel,

Földi Tamás

vezérigazgató

Palota Holding Ingatlan- és Vagyonkezelő Zrt.

1156 Budapest, Száraznád u. 4-6.

Tel.: 06 1 414-7103