

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének  
Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottsága

2.13.

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

.....sz. napirend

### ELŐTERJESZTÉS

A Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság  
2020. szeptember 10-i ülésére

**Tárgy: Javaslat a Budapest VIII. kerület, Gyulai Pál utca 8. szám alatti (hrszt: 36453/0/A) társasház a károsodott melléképületére vonatkozó a veszélyhelyzet elhárításra irányuló kötelezettség teljesítésére**

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt., Nováczki Eleonóra  
vagyongazdálkodási igazgató

Készítette: Kiszél Ernő referens, dr. Görcsös Mónika divízióvezető

A napirendet nyilvános ülésen kell tárgyalni.

A döntés elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges.

Melléklet:

1. sz. melléklet: Közgyűlési jegyzőkönyv 2019.12.16.
2. sz. melléklet: Közgyűlési határozat 2020.07.09.
3. sz. melléklet: Közgyűlési jegyzőkönyv 2020. 07.29.
4. sz. melléklet: Részleges állapotfelmérés 2019. 07.08.
5. sz. melléklet: Állapotfelmérés 2018.11.27
6. sz. melléklet: Bontási határozat és engedélyezés
7. sz. melléklet: Árajánlatok
8. sz. melléklet: Elfogadott árajánlat bontásra és műszaki ellenőrzésre
9. sz. melléklet: Jogi vélemény

**Tisztelt Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság!**

#### **I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése**

A Budapest VIII. kerület, Gyulai Pál utca 8. szám alatti (hrszt: 36453/0/A) ingatlan 10 külön tulajdonú lakás és helyiségből álló épület. A Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) ebből 5 nem lakás célú helyiség tulajdonosa, jelentős, 639/1000 (63,9%) tulajdoni hányaddal. Ez 579 m<sup>2</sup>, a 906 m<sup>2</sup> összterületből. A pincében 3 helyiség (1., 2., 3. sz. albetétek) található, a földszinten 2 db (4. és 5. sz. albetétek). A társasház 1995-ben került megalapításra.

A kialakult műszaki probléma 4. sz. (276 m<sup>2</sup>) albetétet érinti, ami az ingatlan udvarának hátsó részén U alakban helyezkedik el, melynek tűzfalai három szomszédos ingatlannal (Gyulai Pál u. 6., Gyulai Pál u. 10. társasházak és Stáhly u. 7-9. Szent Rókus Kórház rendelőintézete) határos. A szóban forgó helyiség önkormányzati tulajdonú, de az Alapító Okirat szerint a fő és válaszfalak, földemek, tetőszerkezet közös tulajdonban vannak, így az anyagi terhek viselésére tulajdoni hányad arányában kötelezettek a tulajdonosok.

Az említett önkormányzati tulajdont évtizedek óta a Színház és Filmművészeti Egyetem használja műhelynek és raktárnak. A jelenlegi műszaki állapot kialakulásának ideje nem állapítható meg. A mellékelt jogi vélemény alapján: „A jelenlegi állapotot három ok idézte elő:

- Az építmény állapota, a mintegy 150 éves kora, a mészke anyagú alap, a vegyes falazatú falszerkezet, amely ennyi idő alatt nehezen áll ellen az időjárás hatásainak, a beszivárgott csapadékvíznek, és a fagyhatásnak.

- A bérlő karbantartási kötelezettségének elmaradása, illetve egyes, nem szakszerű munkák végzése (pl. a helyiség feletti födém kereszt tartó gerendák helyenkénti kiszedése, a kitört ablaküvegek pótlása a hideg miatt, stb).
- A bérbeadót terhelő karbantartási kötelezettség elmulasztása. A karbantartási kötelezettség szükségességének megállapítására, és magára a karbantartásra a bérlő bérleményben elhelyezett tárgyai, nagy díszletei miatt nem is volt lehetőség. Itt megjegyzendő, hogy az építmény fala a társasház közös tulajdona, a tulajdonosoknak azonban nincs anyagi lehetőségük arra, hogy felújítást végezzenek.

A bérlő mulasztása miatt történt károsodás kapcsán a felelősség megállapításának előfeltétele, hogy a bérleti jogviszony létrejöttékor készült állapot felmérés, esetleg fényképek rendelkezésre álljanak. Ilyen a bérleti jogviszony kezdetén nem készült. Így nem állapítható meg, hogy a bérlő hibájából milyen károsodás történt. Ez pedig minden követelés előfeltétele, az igényt érvényesítő félnek kell ezt igazolnia. A bérlővel szembeni követelés érvényesítéséhez szükséges az is, hogy az építmény a jelenlegi formájában tovább álljon, hiszen adott perben szakértők vizsgálnák majd az állapotromlás okát. Az építményt azonban mielőbb le kell bontani. Erre tekintettel tehát véleményem szerint a bérlő magatartása miatti állag romlás mértékét, annak értékét nem lehet olyan módon megállapítani, hogy az érvényesíthető legyen.”

A helyiség jelenleg üres, az a bérlőtől visszavételre került.

A 2019. április 16-i közgyűlésen jelezték a magántulajdonosok, hogy az önkormányzati helyiségben tűzveszélyes anyagokat tároltak, illetve szintén ebben a helyiségben a padlástér elbontásra került, holott az az Alapító Okiratban szerepel. 2019. július 8-án készült részleges állapotfelmérés során a szakértő tűzfal elbontást javasolta. 2019. november 27-én helyszíni bejárás alkalmával a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. által megbízott statikus, és a társasház által megbízott statikus egybehangzóan úgy nyilatkozott, hogy a 4. számú albetét bérlemény használatát azonnal meg kell szüntetni, a baleset és életveszély elhárítása érdekében szükséges intézkedéseket, lezárásokat meg kell tenni. A bejárásen jelen volt a közös képviselő (Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.), a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. részéről az Önkormányzat képviselőjében a Tulajdonosi Képviselői iroda és a Műszaki Iroda, a Színház és Filmművészeti Egyetem, így minden érintett tudomást szerzett a kialakult helyzetről. A közös képviselő és az általa megbízott statikus a bejárást követően személyesen tájékoztatta a Gyulai Pál u. 10. számú társasház tulajdonosait és a Szent Rókus Kórház műszaki vezetőjét a kialakult helyzetről, és az érintett szakasz lezárását, elkerítését kérték. A bejárás alapján a szakértő által készített Állapotfelmérés megállapította, hogy a károsodott melléképület használata életveszélyes, ezért a helyreállítás teljes bontással és visszaépítéssel valósítható meg.

Mivel az épület műemléki védettséget élvez, 2019. december 2-án a Budapest Főváros Kormányhivatal (BFKH) Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztálya részére leadásra került az állapotfelmérés, melyben az intézkedési előírások szerepelnek.

2020. április 15-i dátummal a BFKH Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztálya a károsodott melléképület veszélyes állapotú épületrészekkel kapcsolatosan a veszélyhelyzet elhárítására irányuló kötelezésre határozatot hozott, ami részleges bontást ír (melléképületből nettó 199,48 m<sup>2</sup>-et) elő. Teljes visszaépítési kötelezettséget a hivatal nem ír elő. Az épületrész kiürítése és a lezárások megtörténtek. A bontási kötelezettség határideje 2020. október 12. A közös képviselő kivitelezőktől bekért árajánlatokat a bontásra. A közgyűlést a pandémiás helyzetre tekintettel a közös képviselő csak 2020. július 9-re tudta összehívni. A közgyűlésen a tulajdonosok nem tudtak dönteni az árajánlatok közül. A magántulajdonosok nyilatkozata szerint a tulajdoni hányaduk alapján nem tudnak és nem is kívánnak hozzájárulni a bontási és helyreállítási költségekhez, mert álláspontjuk szerint ráhatásuk, rálátásuk a kialakult helyzetre nem volt, felelősségük – véleményük szerint – nincs, ezért annak megoldásában sem kívánnak részt venni. A magántulajdonosoknak az a kérése, hogy ezt a teljes anyagi költséget a Józsefvárosi Önkormányzat vállalja, továbbá kérték, hogy az Önkormányzat nyilatkozzon, erre vonatkozóan legkésőbb 2020. július 30-ig. A bontási és részleges helyreállítási munkálatok készre jelentését a Műemléki Hivatal részére legkésőbb 2020. október 12-ig el kell végezni. A BFKH Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztálya a Társasház egészét szólította fel és nem azt a tulajdonost, akinek a tulajdonában van ez a raktárépület, tehát a helytállási kötelezettség egyetemleges.

A bontásra és részleges helyreállításra vonatkozóan több árajánlat érkezett 30.226. 000,- Ft és 49.628 887,- Ft. közötti áron. A tavalyi évet a társasház 3.699.193,- Ft-os pénzügyi eredménnyel zárta, tehát a társasháznak nem áll rendelkezésre anyagi forrás a munkálatok elvégzésére. A közös képviselő tájékoztatása alapján a társasház nem tud banki hitelt felvenni, ugyanis bontásra nem hiteleznek a bankok, tehát ez nem lehetséges megoldás. A bontási kötelezettség határidejének lejártával, amennyiben az nem történik meg, a társasház büntetést kaphat, ami a meglévő anyagi helyzetet tovább súlyosbítja. Egyedüli lehetőség az önkormányzati pályázat útján szerezhető pénzügyi segítség. Ehhez szükséges 40 % önerő előteremtése célbefizetéssel történne, ami egy újabb közgyűlés keretében kerül elfogadásra.

A szóban forgó ingatlannal kapcsolatban az árverés útján történő értékesítés lehetőségét is számba vette Társaságunk, de az alábbiak miatt ettől elálltunk. A Budapest VIII. kerület, Gyulai Pál utca 8. szám alatti, földszinti, 36453/0/A/4 hrsz.-ú, 276 m<sup>2</sup> alapterületű, műhely helyiség likvid forgalmi értéke 47.830.000,- Ft (189.600,- Ft/m<sup>2</sup>) a CPR-Vagyoneértékelő Kft. (Lakatos Ferenc) által 2020. február 20. napján készített értékbecslés alapján, melyet Bártfai László független szakértő 2020. július 7-én aktualizált.

A helyiség aktualizált likvid forgalmi értéke 42.250.000,- Ft (153.080,- Ft/m<sup>2</sup>). Az ingatlan a Palotanegyedben, egy 1860-as években épült házban helyezkedik el. Az ingatlan a belső udvaron helyezkedik el. Szemrevételezéssel megállapítható, hogy a még tartószerkezettel rendelkező belső tereinek megközelítése sem biztonságos. Jelentős mértékű a földem átszakadása, az épületrész bontandó állapotban van. Közműrendszerek telken belül kiépítettek, ugyanakkor a vizsgált ingatlan nem rendelkezik kiépített hálózatokkal.

Az ingatlan műszaki állapota miatt piaci értéke nincs a felépítménynek, gazdaságos felújítása, vagy visszaépítése a bontási határozat alapján nem lehetséges. Az ingatlanforgalmi szakvéleményben a tárgyi ingatlan költségértéke került meghatározásra, oly módon, hogy az albetéthez tartozó telek (eszmei hányad) forgalmi (piaci) értékéhez hozzáadásra került a felépítmény amortizált költségértéke.

Az ingatlanra Budapest Főváros Kormányhivatala Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztálya részleges bontási határozatot adott ki, amelynek értelmében a melléképületből nettó 199,48 m<sup>2</sup>-et szükséges elbontani. A Társasház többek között árajánlatot kért be az ÉPKAR Zrt-től, amely árajánlat a bontási költségeket 37.869.665,- Ft-ban jelölte meg. A bontási költségeket a társasház közösségének kell megfizetnie, az Önkormányzatra eső rész ez esetben 24.198.716,- Ft.

Az ingatlan nem értékesíthető árverésen, mivel az árverés lebonyolítása és – az elővásárlási jog gyakorlását követően – az ingatlan birtokbaadása közötti időtartam annyira hosszú idő, ami alatt a bontást a társasháznak már el kell végeztetni, mivel 2020. október 12-ig a helyreállított állapotot kell a társasháznak készre jelentenie a hatóság felé. Ez esetben az adásvételi szerződésben rögzített megtekintett állapot és a birtokbaadáskor fennálló állapot nem lesz azonos.

Tekintettel arra, hogy az így létrejövő állapot a helyiség részbeni elvesztését jelenti, a társasház tulajdont alapító okirat módosítását fogja igényelni, mivel a bontási határozat az épület eredeti alaprajz szerint nem építhető vissza, így az albetét kisebb alapterületű lesz, ami az Önkormányzat számára kisebb tulajdoni hányadot és fizetési kötelezettséget, míg a magántulajdonosok esetében ezek növekedni fognak.

A társasház újabb közgyűlésére 2020. július 28-án került sor. A közgyűlés, 2./2020.07.09 sz. határozatával elfogadta (az Önkormányzat, mint többségi tulajdonos 639/10 00 th igen szavazatával, 361/1000 nem arányában) a Szent Család Kft. bruttó 28.746.715,- Ft-os árajánlatát a bontásra. Továbbá ugyanezen határozatban a munkák tervezői művezetésére a WE-NA Bau Kft. bruttó 63.500,- Ft-os árajánlatát és a bontási munkák műszaki ellenőrzésére szintén a WE-NA Bau Kft. bruttó 190.500,- Ft-os árajánlatát fogadták el.

A közgyűlés, 3./2020.07.09.sz. határozatban úgy döntöttek (az Önkormányzat mint többségi tulajdonos szavazatával 639/10 00 th igen, 361/1000 nem arányában), hogy a Budapest Főváros Kormányhivatalának Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztálya által kiadott kötelezésében szereplő, az udvar hátsó részén lévő épületrész bontási és helyreállítási munkáinak elvégzéséhez az önkormányzathoz pályázaton kívül, életveszély elhárítására kérelmet ad be, mely támogatás igénybe vételével kívánják a munkálatokat elvégeztetni. A támogatási igény 30 albetét alatti társasházak esetében az összköltség 60 %-a. Ugyanezen határozatban úgy döntenek, hogy a beruházási költség 40 %-át, 11.600.286,- Ft önrészt a társasház bankszámláján rendelkezésre álló pénzeszközből fizetik.

A tulajdonosok a 3./2020.07.09.sz. határozatban döntöttek (az Önkormányzat, mint többségi tulajdonos 639/1000 th igen szavazatával, 361/1000 nem arányában), hogy meghatalmazzák a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt-t, hogy a munkálatokhoz szükséges anyagi fedezet biztosítására a Józsefvárosi Önkormányzatnál, 17.400.429,- Ft – ha lehetséges – vissza nem térítendő támogatást igényeljen, ennek ügyében teljeskörűen eljárjon és aláírjon.

A tulajdonosok a 3./2020.07.09.sz. határozatban (az Önkormányzat, mint többségi tulajdonos 639/1000 th igen szavazatával, 361/1000 nem arányában) úgy döntenek, hogy a nyertes pályázat esetén, - amennyiben nem nyerik el a bruttó beruházási költség 50 %-os vissza nem térítendő támogatást- vállalják a 8.700.215.-Ft- kamatmentes hitel visszafizetését és a hiteltartozás közjegyzői okiratba foglalását. A hiteltartozást 120 hónapon keresztül történő 73,- Ft/tulajdoni hányad célbefizetéssel kívánják teljesíteni.

A közgyűlés, 4./2020.07.09 sz. határozatában (az Önkormányzat mint többségi tulajdonos 639/1000 th igen szavazatával, 361/1000 nem arányában) elfogadták, hogy a társasházra vonatkozó, műemléki hivatal kötelezésben, az udvar hátsó részén lévő épületrész bontási és helyreállítási munkáinak elvégzéséhez, az önkormányzat pályázaton kívül, életveszély elhárításra benyújtandó kérelemhez vállalják a bruttó beruházási költség 40 %-ának a tulajdoni hányad szerint rájuk eső önrész 2020. augusztus 17-ig történő teljesítését. Az Önkormányzati tulajdonrészre eső összeg 7.412.583,-Ft. Az Önkormányzat már intézkedett a célbefizetés teljesítéséről.

Amennyiben a társasházi pályázaton nem jut pályázati forráshoz a társasház, vagy a benyújtott igény csak részben kerül megítélésre, az Önkormányzatra eső rész a társasház erre vonatkozó döntése alapján újabb célbefizetés címén a közös költség keret terhére megfizetésre kerül az Önkormányzat részéről.

Ezek szükségesek ahhoz, hogy – ha a közös képviselő a tulajdonostársak negatív hozzáállása miatt anyagi forrás hiányában nem tudja a munkálatokat megrendelni és a társasház a hatóságtól büntetést kap –, az Önkormányzatot ne terhelje amiatt felelősség.

Javasoljuk, hogy a fentiek alapján a Bizottság vegye tudomásul a meghozott közgyűlési döntéseket és azok anyagi igényeit, valamint, hogy a társasház közgyűlésén a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. – az Önkormányzat és a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. között fennálló közszolgáltatási szerződésben foglalt felhatalmazás alapján, a tulajdonosi többség akaratával ellentétben, az Önkormányzat érdekeit figyelembe véve – a szükséges döntéseket meghozta az Önkormányzat képviseletében. Előzőeken túl járuljon hozzá, hogy a bontás miatt szükségessé váló alapító okirat módosítást az Önkormányzat képviseletében a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. szavazatával támogassa.

## **II. A betérjesztés indoka**

Az előterjesztés tárgyában bekövetkező tulajdon változás a Bizottság hatásköre.

## **III. A döntés célja, pénzügyi hatása**

Az ingatlan műszaki állapota miatt piaci értéke nincs a felépítménynek, gazdaságos felújítása nem lehetséges. A bontási (és részleges helyreállítási, művezetés és műszaki ellenőri tevékenységgel) költségek tekintetében az elfogadott árajánlat (29.000.715,-Ft.) alapján a jelenlegi önkormányzati tulajdoni hányadra eső összeg rész, legfeljebb 18.531.457,- Ft, ebből 7.412.583,- Ft. a pályázati önrész, amit célbefizetéssel teljesítettünk, (a magántulajdonosokra eső rész 10.469.258,- Ft, amelyből 4.187.703,- Ft. pályázati önrész ) aminek a fedezete a 11602 címen az Önkormányzat 2020. évi költségvetésében rendelkezésre áll.

## **IV. Jogszabályi környezet**

Az Önkormányzat és a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. között 2015. június 17. napján létrejött Közszolgáltatási Keretszerződés 1. számú melléklete, 2.1.1 pont francia felsorolás 1. bekezdés:

A társasházi közgyűléseken tudomására jutott, az önkormányzati tulajdont érintő jelentős problémákról, műszaki és egyéb állapot változásokról tájékoztatja az Önkormányzatot.

BFKH Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztálya BP/2604/00222-7/2020. ügyiratszámú határozat.

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy a fentiekkel kapcsolatos tudomásulvételt, illetve a szükséges intézkedést meghozni szíveskedjen.

### HATÁROZATI JAVASLAT

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottsága ...../2020. (IX.10.) számú határozata

**a Budapest VIII. kerület, Gyulai Pál utca 8. szám alatti hrsz 36453/0/A társasház a károsodott melléképületére vonatkozó a veszélyhelyzet elhárításra irányuló kötelezettség teljesítésére**

A Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság úgy dönt, hogy

- 1.) tudomásul veszi a **Budapest VIII. kerület, Gyulai Pál utca 8. szám alatti, földszinti, 36453/0/A/4 hrsz.-ú, 276 m<sup>2</sup> alapterületű műhely** – a BP/2604/00222-7/2020. ügyiratszámú határozat alapján kötelezett – bontásáról szóló tájékoztatót, és a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzatra eső kötelezettségeket.
- 2.) tudomásul veszi, hogy a **Budapest VIII. kerület, Gyulai Pál utca 8. szám alatti, földszinti, 36453/0/A/4 hrsz.-ú, 276 m<sup>2</sup> részleges elbontása miatt a társasház tulajdont alapító okirat módosításra kerül, egyúttal felkéri a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat képviselőtestületében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t a társasház vonatkozó közgyűlésén az Önkormányzat nevében az alapító okirat módosításával kapcsolatos döntést igen szavazatával támogatni.**

Felelős: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. vagyongazdálkodási igazgató

Határidő: 1.) a társasház közgyűlési határozatában foglaltak szerinti, 2.) a társasház közgyűlésének napja

A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

A lakosság széles körét érintő döntések esetén az előterjesztés előkészítőjének javaslata a közzététel módjára: a honlapon.

Budapest, 2020. augusztus 31.

  
**Nováczki Eleonóra**  
vagyongazdálkodási igazgató

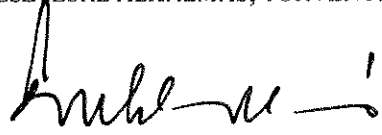
KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

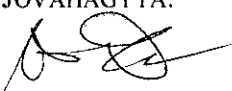
LEÍRTA: KISZEL ERNŐ REFERENS 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: *Felül 4 11 604*

JOGI KONTROLL: *Az előkészítés során hangsúlyosan került fel a szakszerűség, felülszabályozás "casus no et dominus"*

BETÉTERJESZTÉSRE ALKALMAS, TÖRVÉNYESSÉGI ELLENŐRZÉS: *am a tulajdonoson marad.*

  
**CZUKKERNÉ DR. PINTÉR ERZSÉBET**  
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:  
  
**VERES GÁBOR**  
A TULAJDONOSI, VAGYONGAZDÁLKODÁSI ÉS  
KÖZTERÜLET-HASZNOSÍTÁSI BIZOTTSÁG ELNÖKE



1. SZ MELLÉKLET

2019 DEC 18.

## J E G Y Z Ő K Ö N Y V

TTK-444/4/2019

Készült: 2019.12.16-án 17:00 óra

Közgyűlés helye: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt – 1082 Budapest, Baross u. 84.

Jelen vannak: tulajdonosok a mellékelt jelenléti ív szerint

Druzsbovszky Éva Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. THK Iroda  
Szerényi-Nánási Emőke Józsefvárosi Gazdálkodási Kp Zrt. Önk. Tulajdonosi Képv. Iroda

Tárgy: Gyulai Pál u. 8. számú társasház **rendkívüli** közgyűlése.

### Napirendi pontok:

- 1.) Közgyűlési tisztségviselők megválasztása, határozathozatal
- 2.) Tájékoztatás a melléképülettel kapcsolatos problémákról és a társasház anyagi helyzetéről
- 3.) A Társasház műemléki melléképületre vonatkozó építészeti értékleltár és bontási tervek ajánlatainak elfogadása – határozathozatal

A megjelentek tulajdoni hányada **1000/1000**, így a rendkívüli **közgyűlés határozatképes**.

#### 1.) Közgyűlési tisztségviselők megválasztása.

Druzsbovszky Éva köszönti a megjelent tulajdonosokat, majd bemutatja, Szerényi-Nánási Emőke, aki az önkormányzati tulajdoni hányadot képviseli.

Druzsbovszky Éva javaslatot tesz a közgyűlési tisztségviselők személyére, és felkéri a tulajdonosokat a határozathozatalra.

#### 1./2019.12.16 sz. határozat

A közgyűlés **1000/1000** tulajdoni hányad **egyhangú igen szavazattal** az alábbi személyeket választja meg közgyűlési tisztségviselőkné:

Levezető elnök Jegyzőkönyvvezető: **Druzsbovszky Éva**

Jegyzőkönyv hitelesítők: **Szerényi-Nánási Emőke és Berkes Gábor**

#### 2.) Tájékoztatás a melléképülettel kapcsolatos problémákról és a társasház anyagi helyzetéről

Levezető elnök tájékoztatja a tulajdonosokat a melléképülettel kapcsolatos fejleményekről:

A Műemlékhivatal felé 2019.12.02-án le lett adva egy állapotfelmérés a WENA BAU Kft részéről, melyben intézkedési előírások szerepelnek, többek között, hogy a **hátsó épület tartószerkezeti szempontból veszélyes állapotú, ezért a melléképület használatát azonnal meg kell szüntetni**.

Az önkormányzat tulajdonában álló hátsó épület rész bérlője, a Színház és Filmművészeti Egyetem elektronikus levélben fel lett szólítva az épületrész kiürítésére, ami a mai napig még nem történt meg.

**A melléképület vonalában azonnali hatállyal parkolni és közlekedni nem szabad a fennálló balesetveszély miatt** (a közös képviselet kordonszalaggal elkerítette ezen szakaszt).

**Az állapotfelmérés azonnali hatállyal megtiltotta a tűzfaltól 5 m-es sávban a szomszédos telkeken lévő parkolók használatát** – amit a közös képviselet az érintettek tudomására hozott (az állapotfelmérést megküldte a Szt. Rókus Kórház és a Gyulai Pál u. 10. sz. társasház részére) és figyelmeztető kordonszalagot húzott ki.

A közgyűlés időtartama alatt a Színház és Filmművészeti Egyetemmél a közös képviselet felvette a kapcsolatot, Bertyák Mihály gondnokság vezetővel és Kovács Levente főmérnökkel, akik tájékoztatva lettek a 2020. január 06-i értékleltár megkezdésének időpontjáról.

A Műemlékhivatal, tekintettel arra, hogy az épület műemléki védettség alatt áll, bontási tervdokumentációt kér. Ennek előfeltétele egy műemléki értékleltár felvétele. A leltár függvénye minden további lépés, hogy az épületrészt csak bontani kell, vagy bontani és deponálni kell, vagy bontani és újraépíteni kell.

SPC

Remélhetőleg menet közben nem köteleznek minket dúcolásra, megerősítésre...

A bontási kts kb. 25 millió forint körül várható.

Az esetleges helyreállítási költséget egyelőre nem lehet tudni.

Az értékleltár és a bontási terv árajánlata bruttó 1.358.900.- Ft

A társasház havi kiadása kb. 185.000.- Ft

A társasháznak jelenleg az alábbi pénzeszközök állnak rendelkezésére:

Üzemeltetési számlán 527.583.- Ft

Lekötve 2.700.000.- Ft

**Összesen: 3.227.583.- Ft**

{+ LTP (ami még nem járt le!) 734.349.-}

Tulajdonosi kintlévőség és kifizetetlen számlák nincsenek, a gázhálózat felújításának kamatmentes hitelét még fizetjük.

A tulajdonosok a tájékoztatás után az alábbi határozatot hozzák:

**A tulajdonosok a tájékoztatást tudomásul vették, határozat nem született.**

3.) A Társasház műemléki melléképületre vonatkozó építészeti értékleltár és bontási tervek ajánlatainak elfogadása – határozathozatal

A Társasház egészére, mint műemléki épületre vonatkozó építészeti értékleltár és a hátsó épületrész bontási tervének elkészítésére az alábbi árajánlat érkezett be:

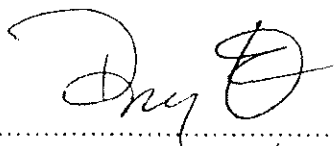
|               |                          |                     |
|---------------|--------------------------|---------------------|
| WENA BAU Kft. | értékleltár készítése    | bruttó 736.600.- Ft |
|               | bontási tervdokumentáció | bruttó 622.300.- Ft |

A tulajdonosok a problémát átbeszélték és az alábbi döntést hozták:

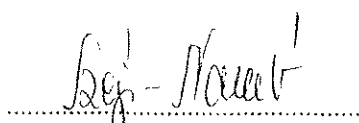
**2./2019.12.16 sz. határozat**

A közgyűlés 1000/1000 tulajdoni hányad egyhangú igen szavazattal elfogadja a WENA BAU Kft. árajánlatait (építészeti értékleltár készítése az egész épületről bruttó 736.600.- Ft, és bontási tervdokumentáció készítése (árazatlan költségvetés készítése és tervezői művezetés bruttó 622.300.- Ft) összesen bruttó 1.358.900.- Ft összegben. Egyben felkéri a közös képviselőt a megbízási szerződés megkötésére és a munka mielőbbi elvégzésére.

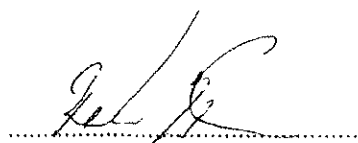
Egyéb kérdés nem lévén Druzsbovszky Éva megköszöni a tulajdonosok megjelenését, és a közgyűlést 18:40 órakor bezárja.



.....  
Druzsbovszky Éva  
levezető elnök és jegyzőkönyvvezető



.....  
Szerényi-Nánási Emőke  
hitelesítő



.....  
Berkes Gábor  
hitelesítő



# Jelenléti ív

2019.12.16

1. oldal

Társasház: 1085 BUDAPEST, VIII. GYULAI P. U. 8

Költséghely: Mind

| Hsz.      | Em. | Ajtó | Név                        | V.ó. | Tul.h. | Ter.   | Aláírás    |
|-----------|-----|------|----------------------------|------|--------|--------|------------|
| 8.        | 1.  | 2    | [REDACTED]                 | V    | 36     | 32,26  | [REDACTED] |
|           |     |      | Meghatalmazott neve: ..... |      |        |        |            |
| 8.        | 1.  | 1/A  | [REDACTED]                 | V    | 101    | 92,09  | [REDACTED] |
|           |     |      | Meghatalmazott neve: ..... |      |        |        |            |
| 8.        | FSZ | 1    | [REDACTED]                 |      | 38     | 34,19  | [REDACTED] |
|           |     |      | Meghatalmazott neve: ..... |      |        |        |            |
| 8.        | FSZ | 2    | [REDACTED]                 |      | 56     | 50,96  | [REDACTED] |
|           |     |      | Meghatalmazott neve: ..... |      |        |        |            |
| 8.        | PIN | 3    | ÖNKORMÁNYZAT               | V    | 63     | 57,15  | [REDACTED] |
|           |     |      | Meghatalmazott neve: ..... |      |        |        |            |
| 8.        | PIN | 1    | ÖNKORMÁNYZAT - Színművésze |      | 124    | 112,31 | [REDACTED] |
|           |     |      | Meghatalmazott neve: ..... |      |        |        |            |
| 8.        | PIN | 2    | ÖNKORMÁNYZAT / [REDACTED]  |      | 32     | 29     | [REDACTED] |
|           |     |      | Meghatalmazott neve: ..... |      |        |        |            |
| 8.        | MŰH | 4    | ÖNKORMÁNYZAT/Színház       | V    | 304    | 276    | [REDACTED] |
|           |     |      | Meghatalmazott neve: ..... |      |        |        |            |
| 8.        | FSZ | 5    | ÖNKORMÁNYZAT/Színház       | V    | 116    | 105,3  | [REDACTED] |
|           |     |      | Meghatalmazott neve: ..... |      |        |        |            |
| 8.        | 1.  | 2/A  | [REDACTED] (10.            | V    | 130    | 117,57 | [REDACTED] |
|           |     |      | Meghatalmazott neve: ..... |      |        |        |            |
| Összesen: |     |      |                            |      | 1000   | 906,83 |            |

88



## J E G Y Z Ő K Ö N Y V

Készült: 2020.07.09-én 17:00 óra

Közygylés helye: Budapest VIII. ker. Gyulai P. u. 8. Társasház udvara.

Jelen vannak: tulajdonosok a mellékelt jelenléti ív szerint

|                  |                                                                   |
|------------------|-------------------------------------------------------------------|
| Druzsbovszky Éva | Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. THK Iroda                  |
| Geszti Emőke     | Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. THK Iroda                  |
| Kiszel Ernő      | Józsefvárosi Gazdálkodási Kp Zrt. Önkorm. Tulajdonosi Képv. Iroda |

Tárgy: Gyulai Pál u. 8. számú társasház beszámoló közgyűlése.

**Napirendi pontok:**

- 1.) Közgyűlési tisztségviselők megválasztása, határozathozatal
- 2.) 2019. évi beszámoló elfogadása, határozathozatal
- 3.) 2020. évi költségterv, és közös költség elfogadása, határozathozatal
- 4.) Társasházzal kapcsolatos felújítások megbeszélése (függőfolyosó) határozathozatal.
- 5.) Udvari épületrész bontási és helyreállítási munkákról tájékoztató, valamint a beérkezett árajánlatok elfogadása határozathozatallal.
- 6.) Alapító Okirat módosítás

A megjelentek tulajdoni hányada 1000/1000, így a beszámoló közgyűlés határozatképes.

1.) Közgyűlési tisztségviselők megválasztása.

Druzsbovszky Éva köszönti a megjelent tulajdonosokat, majd bemutatja, Kiszel Ernőt, aki az önkormányzati tulajdont képviseli, valamint Geszti Emőkét aki a társasház könyvelését végzi.

Druzsbovszky Éva javaslatot tesz a közgyűlési tisztségviselők személyére, és felkéri a tulajdonosokat a határozathozatalra.

1./2020.07.09 sz. határozat

A közgyűlés 1000/1000 tulajdoni hányad egyhangú igen szavazattal az alábbi személyeket választja meg közgyűlési tisztségviselőknek:

|                          |                             |
|--------------------------|-----------------------------|
| Levezető elnök:          | Druzsbovszky Éva            |
| Jegyzőkönyvvezető:       | Geszti Emőke                |
| Jegyzőkönyv hitelesítők: | Berkes Gábor és Kiszel Ernő |

2.) 2019 évi beszámoló elfogadása.

Levezető elnök elmondja, hogy minden tulajdonos megkapta a 2020. évi háromszlopos költségtervet, mely tartalmazza 2019. évi pénzügyi elszámolást.

A víz-csatorna díjra kevesebbet költött a társasház. [REDACTED] tulajdonosnak lejárt a vízórája az elmúlt időszakban rendezésre került.

A társasház túl van a részleges gázhálózat felújításon.

A tavalyi évet 3.699.193- Ft-os pénzügyi eredménnyel zárta.

Tulajdonosi kintlévőség a mai napon 3.535.- Ft.

A tulajdonosok a tájékoztatás után az alábbi határozatot hozzák:



## 2./2020.07.09 sz. határozat

A tulajdonosok 1000/1000 tulajdoni hányad egyhangú igen szavazattal a 2019. évi beszámolót elfogadják, és a közös képviselet ügykezelői tevékenységét jóváhagyják.

## 3.) 2020. évi költségterv és közös költség megszavazása.

A levezető elnök elmondja, hogy a közüzemi díjak az előző év fogyasztása alapján, és a rezsicsökkentés figyelembevételével lettek kikalkulálva.

A pályázati hitel visszafizetése 2020.10. hóig esedékes.

Druzsbovszky Éva tételesen ismerteti a 2020. évi költségtervet, és javaslatot tesz az alábbi változásokra 2020. 08.01.-vel:

- közös költség vízárával rendelkezők részére (1.-Ft csökkenés) 92.- Ft/th/hó
- közös költség vízóra nélküliek részére (7.-Ft emeléssel) 120.- Ft/th/hó
- felújítási alap változatlanul: 40.- Ft/th/hó
- célbefizetés 108.-Ft/ht/hó
- közös képviseleti díj (nettó 100.-Ft/hó emelkedés) 1.900.- Ft/alb/hó+ÁFA
- ügyviteli díj (nettó 1.000.-Ft/év emelkedés) 23.000.- Ft+ÁFA/év

A takarítást a tulajdonosok megoldják saját hatáskörben.

## 3./2020.07.09 sz. határozat

A közgyűlés 1000/1000 tulajdoni hányad egyhangú igen szavazattal elfogadja a 2020. évi költségtervet, a közös költség 2020. 08. 01.-től az alábbiak szerint alakul:

- közös költség vízárával rendelkezők részére (1.-Ft csökkenés) 92.- Ft/th/hó  
Szavazat: 1000/1000 igen szavazat

- közös költség vízóra nélküliek részére (7.-Ft emeléssel) 120.- Ft/th/hó  
Szavazat: 56/1000 nem ( ), 944/1000 igen

- felújítási alap változatlanul: 40.- Ft/th/hó  
Szavazat: 1000/1000 igen

- célbefizetés 108.-Ft/ht/hó  
Szavazat: 1000/1000 elnapolás

- közös képviseleti díj (nettó 100.-Ft/hó emelkedés) 1.900.- Ft/alb/hó+ÁFA  
Szavazat: 1000/1000 igen

- ügyviteli díj (nettó 1.000.-Ft/év emelkedés) 23.000.- Ft+ÁFA/év  
Szavazat: 1000/1000 igen

## 4.) Társasházzal kapcsolatos felújítások megbeszélése (függőfolyosó) határozathozatal

Levezető elnök elmondja, hogy a Társasház a függőfolyosó felújítását tervezte az idei évre. Sajnos jelen pillanatban az Önkormányzatnál nincs pályázati lehetőség.

Szerencsére a függőfolyosó még nincs olyan állapotban, ami sürgős felújítást igényelne. Ezért érdemes lenne a felújítást egy későbbi időpontra halasztani.

## 4./2020.07.09. sz. határozat

A közgyűlés 1000/1000 tulajdoni hányad egyhangú szavazattal a függőfolyosó felújítását egy későbbi időpontra halasztja, esetleges pályázat kiírásától teszi majd a jövőben függővé a munkálatokat.

108

5.) Udvari épületrész bontási és helyreállítási munkákról tájékoztató, valamint a beérkezett árajánlatok elfogadása határozathozattal.

*Levezető elnök kéri a közgyűlést, hogy ebben a napirendi pontban az ügy fontossága miatt hangfelvételt készíthessen.*

***A közgyűlés a hangfelvétel készítését egyhangúan jóváhagyja.***

Udvari épületrész bontási és helyreállítási munkáira az alábbi árajánlatok érkeztek be, mely munkálatok készre jelentését a **Műemléki Hivatal kötelezése szerint legkésőbb 2020.10.12-ig el kell készíteni!**

|                  |                        |
|------------------|------------------------|
| ÉPKAR Zrt.       | bruttó 37.869.665.- Ft |
| Házfelújító Kft. | bruttó 49.628.887.- Ft |
| Kállai Bau Kft.  | bruttó 30.226.000.- Ft |

Kiszel Ernő - az Önkormányzat képviselőjétől kéri a közös képviselőt, hogy ezeket az árajánlatokat e-mail útján juttassa el számára.

Druzsbovszky Éva - megküldi, minden tulajdonos részére az árajánlatokat.

Ezen összegek jócskán meghaladják a Társasház anyagi forrásait.

A Társasház 3.729.293,- Ft összeggel zárta a 2019 évet. **Jelen pillanatban** az üzemeltetési számlán 881.206,- Ft a lekötött betétünk 1.000.000,- Ft és az LTP számlán 985.299,- Ft van. **Összesen 2.866.505,- Ft-tal rendelkezik.** Ebből 2020.10.31-ig havi 28.604,- Ft a gázhálózat felújítására kell pályázati hitelt visszafizetni.

Az LTP - 2018.10. hótól - összesen 4 évig fizeti a társasház. A 4. év után 1.927.200,- Ft megtakarítással rendelkezik a Társasház. Erre hitelfelvétel lehetséges, amely ezt az összeget megduplázza, ez 3.855.000,- Ft lesz, melyhez 2022 évben férhető hozzá.

Levezető elnök elmondja, hogy jelenleg egyedüli az OTP-től lehet a Társasház részére **hitelt** igényelni. Levelezéseket folytatott ez ügyben, azt a felvilágosítást kapta, hogy 15-20 éves futamidőre 9,5 millió forintot tud biztosítani hitel címén a bank.

|                       |                 |
|-----------------------|-----------------|
| Társasházi bankszámla | 881.206.- Ft    |
| Lekötve               | 1.000.000.- Ft  |
| LTP hitellel          | 3.855.000.- Ft  |
| OTP hitel             | 9.500.000.- Ft  |
| Összesen:             | 15.236.206.- Ft |

**Ha minden hitellehetőséget ki is használnának, még akkor is kevés az anyagi forrás a beérkezett árajánlatokhoz képest.**

**Druzsbovszky Éva** elmondja, hogy ebben a munkában a veszélyes hulladék bontása, elszállítása és ennek le papírozása a legnehezebb feladat. Sokan azért tartották vissza az árajánlataikat, mert sajnos kevés cég van, aki ezzel is foglalkozik, és elvállalja ennek procedúráit. Ezek a cégek – melyektől árajánlat érkezett - már dolgoztak műemlékvédelmi bontásban, elszállításban. Ezeket a dokumentációkat a Műemlékhivatal bekéri. A bontás statikai művezetéssel történik.

**[REDACTED]** elmondja, hogy országosan csak 3 cég végezheti el ezt a bontást.

Levezető elnök elmondja, hogy a bontási és helyreállítási kötelezettség fedezetét kb. 40 millió Ft-ot nem egyszerű összegyűjteni a tulajdonosoknak. Jelen pillanatban az Önkormányzatnak

pályázati lehetősége nincs. Az OTP hitelfelvétele illetve az LTP összege sem elég. Akkor is hiányzik kb. 20 millió.

██████████ elmondja, hogy véleménye szerint, mivel az Önkormányzat a nagyobb tulajdoni hányad ezért a hiányzó kb. 20 millió Ft-ot neki kéne fizetnie.

Druzsbovszky Éva elmondja, ha tulajdoni hányadra számolva 40 millió Ft esetén az alábbi költségekkel lehetne számolni:

|     |     |              |          |                 |               |               |
|-----|-----|--------------|----------|-----------------|---------------|---------------|
| 1.  | 2   | ██████████   | 36       | 32,3            | 1 440 000 Ft  |               |
| 1.  | 1/A | ██████████   | 101      | 92,1            | 4 040 000 Ft  |               |
| FSZ | 1   | ██████████   | 38       | 34,2            | 1 520 000 Ft  |               |
| FSZ | 2   | ██████████   | 56       | 51              | 2 240 000 Ft  |               |
| PIN | 1   | ÖNKORMÁNYZAT | 124      | 112             | 4 960 000 Ft  |               |
| PIN | 3   | ÖNKORMÁNYZAT | 63       | 57,2            | 2 520 000 Ft  |               |
| PIN | 2   | ÖNKORMÁNYZAT | 32       | 29              | 1 280 000 Ft  |               |
| MÜH | 4   | ÖNKORMÁNYZAT | 304      | 276             | 12 160 000 Ft |               |
| FSZ | 5   | ÖNKORMÁNYZAT | 116      | 105             | 4 640 000 Ft  | 25 560 000 Ft |
| 1.  | 2/A | ██████████   | 130      | 118             | 5 200 000 Ft  |               |
|     |     |              | Összesen | 40.000.000.- Ft |               |               |

Az Önkormányzat részéről a 40 millióból tulajdoni hányad szerint 25,56 millió Ft jutna, a fennmaradó összeg pedig a magán tulajdonosokat terhelné tulajdoni hányaduk alapján.

██████████ - elmondja, hogy ez egy szűk számítás, sajnos nem lesz ez ennyire egyszerű. Az Önkormányzat, aki a társasház azt a részét birtokolja, felelősséggel tartozik annak állagmegóvásáért, valamint jelen esetben közös tulajdon vesztes is fennáll, hiszen a műhely közös tulajdonban lévő padlástere a pallók kiszédésével konkrétan eltűnt.

**Druzsbovszky Éva** - ismerteti a Műemlékhivatal határozatát. A Hivatal a Társasház egészét szólította fel és nem azt a tulajdonos akinek a tulajdonában van ez a raktárépület, tehát egyetemlegesen kell helytállni.

██████████ elmondja, hogy ezt a problémát a magántulajdonosok már több évvel ezelőtt jelezték az Önkormányzat felé.

**Kiszel Ernő** - elmondja, hogy a jelenlegi közgyűlés keretein belül nem tudja a tulajdoni hányadtól eltérő kötelezettséget felvállalni. A Műemlék Hivatal által előírt határidőt pedig mindenképpen figyelembe kell venni, be kell tartani, mert ha nem, megbüntetik a társasházat.

**Druzsbovszky Éva** elmondja, mivel az Önkormányzat a többségi tulajdonos ezért döntést a kötelezettség az ő részükről történő teljes felvállalásáról (a tulajdoni hányadtól függetlenül) nem hozhat jelenleg a közgyűlés.

Fel kell, kérjék a magántulajdonosok az Önkormányzat megfelelő döntési szervezeteit pénzügyi és jogi döntések meghozatalára, a határidő figyelembe vételével.

Elmondja, hogy a Vagyongazdálkodási igazgató felé történtek már e-mailváltások az ügyel kapcsolatban. Felmerült több lehetőség, amelyre határozott választ azonban még nem kapott. Hátráltatta az ügyet a karantén, és a jelenlegi a szabadságolások.

Levezető elnök felkéri a tulajdonosokat, hogy nyilatkozzanak, tudják-e vállalni egy kb. 40 milliós beruházás tulajdoni hányaduk szerint rájuk eső rész befizetését.

12

Levezető elnök felkéri a tulajdonosokat, hogy nyilatkozzanak, tudják-e vállalni egy kb. 40 milliós beruházás tulajdoni hányaduk szerint rájuk eső rész befizetését.

[redacted] elmondja, hogy amióta közös képviselet van és tulajdonosok vagyunk, minden közgyűlésen elhangzott, hogy a hátsó épülettel kellene kezdeni valamit. Ezen jelzések jegyzőkönyvbe kerültek, az önkormányzat képviselője minden egyes alkalommal nemleges választ adott. Tehát tudtak a problémáról. Anno meg lehetett volna ezt oldani helyreállítással és nem fajult volna el idáig ez a dolog. Mivel nem a magántulajdonosok hibája, ezért nem ért egyet azzal, hogy a tulajdonosoknak ebbe anyagilag be kellene szállniuk. Kb. 3 évig 2006-tól le volt zárva az udvar hátsó része, oda senkinek nem volt bejárása, mivel a Színművészeti Főiskola bérelte a területet az önkormányzattól.

[redacted] - elmondja, hogy a lezárás miatt nem volt ellenőrizhető a közös társasházi tulajdon állaga sem.

[redacted] - Igen, azóta folyamatosan jelezték, hogy problémák vannak a hátsó épülettel, erre az volt a válasz, hogy bedeszkázták az ablakokat. Semmi más nem történt.

[redacted] - ezért nem kíván, és nem tud ily módon anyagilag tulajdoni hányad alapján hozzájárulni a bontási és helyreállítási költségekhez. Mivel nem a kisebb tulajdoni hányadú tulajdonosok miatt alakult ki ez a helyzet, ez az Önkormányzat felelőssége.

[redacted] - nem kíván, és nem tud hozzájárulni tulajdoni hányada alapján

[redacted] - nem kíván, és nem tud hozzájárulni tulajdoni hányada alapján.

[redacted] - mivel a hátsó terület a Színház bérelte az Önkormányzattól, állandóan lezárt terület volt, a közös tulajdoni részt sem tudták megtekinteni a tulajdonosok, nem tudták bejárni, nem tudták megállapítani azokat a műszaki állapotát, amelyek tavaly feltárással kerültek, mivel el volt zárva.

[redacted] - ugyanakkor az Önkormányzat a bejárások alkalmával sem derítették fel ezeket a problémákat mely tudomása szerint évenként kötelező.

**Druzsbovszky Éva:** elmondja, hogy Ő is akkor értesült erről a problémáról, amikor a Gyulai Pál u. 10. sz. Társasház felőli tűzfalon (melynek szintén ő a közös képviselője) észrevettek egy repedést, ennek alapján kért statikai szakvéleményt. Abban az időben a Színházi raktár annyira tele volt pakolva, hogy még a padlás födémszerkezete, a pallók is ki lettek véve, hogy elférjenek a díszletek. Ebben az állapotban szemrevételezni sem lehetett, mivel eltűnt a padlástér, ami a Társasház osztatlan közös területe. A szóban forgó műhely statikai felmérése is csak a helység teljes kiürítése után volt lehetséges. Az Önkormányzat bérlője ezen helységet az elhangzottak alapján nem rendeltetés szerűen használta, annak átalakítását valószínűsíthetően nem kérelmezte.

A későbbiekben esetleg jogi segítséget is igénybe lehet venni az ügy tisztázására.

A pénzügyi bizottsági ülés valószínűleg szeptember magasságában várható. Erre az ülésre be kellene terjeszteni a meglévő dokumentumokat és anyagi támogatást kérni kellene.

**Kiszel Ernő** - a kötelezés miatt mindenképp el kellene kezdeni a bontást és utána kérhetnénk a továbbiakra anyagi támogatást.

**Tulajdonosok** - de ezt ki fogja finanszírozni a vállalkozónak? Addig nem lehet munkát elkezdeni, amíg nincs meg rá a fedezet!

Levezető elnök felkéri a tulajdonosokat a határozathozatalra.

**5./2020.07.09. sz határozat**

A közgyűlés a hátsó udvari lebontására és helyreállításra szóló kötelezésre beérkezett árajánlatokkal kapcsolatban határozat nem hoz, mivel a magántulajdonosok [REDACTED] és [REDACTED] nem tud, és nem kíván a bontási és helyreállítási költségekhez hozzájárulni.

A magántulajdonosok véleményük szerint ráhatásuk, rálátásunk a kialakult helyzetre nem volt, ezért őket felelősség nem terheli, a kialakult helyzet megoldásában sem kívánnak részt venni. A magántulajdonosoknak az a kérése, hogy ezt az anyagi kötelezettséget az Önkormányzat teljes egészében vállalja fel a Társasházban lévő tulajdoni hányadától függetlenül.

Önkormányzat képviselője jelzi, hogy a teljes kötelezettség felvállalására nincs jogosultsága.

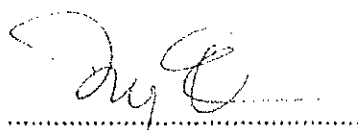
A magántulajdonosok kérik, hogy az Önkormányzat a bontási és helyreállítási kötelezettség anyagi vonzatát vállalja magára és erről tegyen nyilatkozatot legkésőbb 2020. július 30-ig, mivel a munkálatok készre jelentését a Műemléki Hivatal részére legkésőbb 2020.10.12-ig el kell végezni.

**6.) Alapító Okirat módosítás**

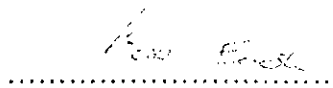
Ezen napirendi pontba határozat nem születik.

Egyéb kérdés nem lévén Druzsbovszky Éva megköszöni a tulajdonosok megjelenését, és a közgyűlést 18:30 órakor bezárja.

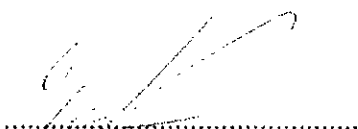
k.m.f.



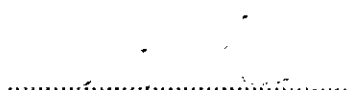
Druzsbovszky Éva  
levezető elnök



Geszti Emőke  
jegyzőkönyvvezető



Berkes Gábor  
hitelesítő



Kíszel Ernő  
hitelesítő



# Jelenléti ív

2020.07.09

1. oldal

Társasház: 1085 BUDAPEST, VIII. GYULAI P. U. 8

Költséghely: Mind

| Hsz.      | Em. | Ajtó | Név                        | V.ó. | Tul.h. | Ter.   | Aláírás    |
|-----------|-----|------|----------------------------|------|--------|--------|------------|
| 8.        | 1.  | 2    | [REDACTED]                 | V    | 36     | 32,26  | [REDACTED] |
|           |     |      | Meghatalmazott neve: ..... |      |        |        |            |
| 8.        | 1.  | 1/A  | [REDACTED]                 | V    | 101    | 92,09  | [REDACTED] |
|           |     |      | Meghatalmazott neve: ..... |      |        |        |            |
| 8.        | FSZ | 1    | [REDACTED]                 |      | 38     | 34,19  | [REDACTED] |
|           |     |      | Meghatalmazott neve: ..... |      |        |        |            |
| 8.        | FSZ | 2    | [REDACTED]                 |      | 56     | 50,96  | [REDACTED] |
|           |     |      | Meghatalmazott neve: ..... |      |        |        |            |
| 8.        | PIN | 1    | ÖNKORMÁNYZAT               |      | 124    | 112,31 | [REDACTED] |
|           |     |      | Meghatalmazott neve: ..... |      |        |        |            |
| 8.        | PIN | 3    | ÖNKORMÁNYZAT               | V    | 63     | 57,15  | [REDACTED] |
|           |     |      | Meghatalmazott neve: ..... |      |        |        |            |
| 8.        | PIN | 2    | ÖNKORMÁNYZAT / [REDACTED]  |      | 32     | 29     | [REDACTED] |
|           |     |      | Meghatalmazott neve: ..... |      |        |        |            |
| 8.        | MŰH | 4    | ÖNKORMÁNYZAT/Színház       | V    | 304    | 276    | [REDACTED] |
|           |     |      | Meghatalmazott neve: ..... |      |        |        |            |
| 8.        | FSZ | 5    | ÖNKORMÁNYZAT/Színház       | V    | 116    | 105,3  | [REDACTED] |
|           |     |      | Meghatalmazott neve: ..... |      |        |        |            |
| 8.        | 1.  | 2/A  | [REDACTED] (10.            | V    | 130    | 117,57 | [REDACTED] |
|           |     |      | Meghatalmazott neve: ..... |      |        |        |            |
| Összesen: |     |      |                            |      | 1000   | 906,83 |            |

8  
15





VAGYONGAZDÁLKODÁSI IGAZGATÓSÁG

## MEGHATALMAZÁS

A Budapest Józsefvárosi Önkormányzat vagyonáról és a vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 66/2012. (XII. 13.) önkormányzati rendelet 20. § (2) bekezdése b) pontja, valamint 51. és 52. §-a, továbbá az Önkormányzat és társaságunk között létrejött Közzolgáltatási Keretszerződés, és annak 1. sz. mellékletével szolgáló, az Önkormányzati tulajdonban lévő ingatlanvagyonnal kapcsolatos vagyongazdálkodási-vagyongazdálkodási feladatok ellátásáról szóló Éves Közzolgáltatási Szerződés 2.1.1. pontja b) alpontja és 2.2. pontja felhatalmazása alapján a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonában álló, a társasházak közgyűlésein az önkormányzati tulajdont illetően képviselőként eljárni jogosult gazdálkodó szervezet, a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. (1084 Budapest, Ör u. 8.) igazgatósági elnökeként meghatalmazom:

**Kiszel Ernő**

(szem.ig.szám: [REDACTED])

[REDACTED] alatti lakost, a társaság dolgozóját,  
hogy a

Budapest VIII. kerület, Gyulai Pál u. 8. számú Társasház 2020. július 9-én tartandó közgyűlésén részt vegyen, a 639/1000 tulajdoni hányad önkormányzati tulajdont képviselje, az önkormányzati tulajdon tekintetében szavazzon, és a szükséges jognyilatkozatokat tegye.

A jelen meghatalmazás a megjelölt társasház határozatképtelenség vagy egyéb ok miatti megismételt közgyűlésére is érvényes.

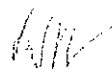
Budapest, 2020. július 6.

  
**Kovács Ottó**

igazgatósági elnök

A meghatalmazást elfogadom:

  
Kiszel Ernő




JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

MEGHÍVÓ

társasházi közgyűlésre

GYULAI P. U. 8

/

Tisztelt Tulajdonos!

Tisztelettel meghívjuk Önt, vagy meghatalmazottját a **Budapest VIII. Gyulai P. u. 8. szám** alatti Társasház tulajdonosainak **BESZÁMOLÓ közgyűlésére**, amelynek

**Időpontja: 2020. július 9-én 17:00 órakor**

**Helyszíne: Budapest VIII. Gyulai P. u. 8.**

**A közgyűlés napirendi pontjai:**

1. ) Közgyűlési tisztségviselők megválasztása, határozathozatal
2. ) 2019. évi beszámoló elfogadása, határozathozatal
3. ) 2020. évi költségterv és közös költség elfogadása, határozathozatal
4. ) Társasházzal kapcsolatos felújítások megbeszélése (függőfolyosó), határozathozatal
5. ) Udvari épületrész bontási és helyreállítási munkákról tájékoztató, valamint a beérkezett árajánlatok elfogadása határozathozatal.
6. ) Alapító Okirat módosítás

Tájékoztatjuk Önt, hogy a közgyűlés kizárólag a fenti napirendi pontokban jogosult határozatot hozni.

A közgyűlés határozatképességéhez a tulajdonostársak tulajdoni hányad szerinti több mint felének (51%) jelenléte szükséges.

A 2003.évi CXXXIII:37§.1-3 pont alapján megismételt közgyűlés a jelenlevők tulajdoni hányadára tekintet nélkül határozatképes. (Ahol e törvény a tulajdonostársak tulajdoni hányada alapján számított meghatározott arányát követeli meg a határozat elfogadásához, ennek hiányában a kérdésben határozat nem hozható.)

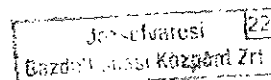
Ha a fenti időpontra összehívott közgyűlés határozatképtelen, **megismételt közgyűlést** tartunk azonos napirendi pontokkal, amelynek

**időpontja: 2020. július 9-én 16:45 órakor**

**helyszíne: ugyanott**

Jelenlétére feltétlenül számítunk.

Budapest, 2020. június 29.



Tisztelettel:

Druzsbovszky Éva  
Társasházkezelő referens sk.

TÁRSASHÁZKEZELŐ IRODA

[druzsbovszkye@jgk.hu](mailto:druzsbovszkye@jgk.hu)

1082 Budapest, Baross u. 84. Tel: 333-1116

Adószám: 10857119-2-42 Cégjegyzékszám: 01-10-048457

17



## J E G Y Z Ő K Ö N Y V

Készült: 2020.07.29-én 16:00 óra

Közgyűlés helye: Budapest VIII. ker. Gyulai P. u. 8. Társasház udvara.

Jelen vannak: tulajdonosok a mellékelt jelenléti ív szerint

Druzsbovszky Éva Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. THK Iroda  
Szerényi-Nánási Emőke Józsefvárosi Gazdálkodási Kp Zrt. Önk. Tulajdonosi Képv. Iroda

Tárgy: Gyulai Pál u. 8. számú társasház rendkívüli közgyűlése.

**Napirendi pontok:**

- 1.) Közgyűlési tisztségviselők megválasztása, határozathozatal
- 2.) Az Alapító Okiratban 4. sz. albetét bontási és helyreállítási kötelezettségére beérkezett árajánlatok átbeszélése, árajánlat elfogadása - határozathozatal
- 3.) Tájékoztatás a Józsefvárosi Önkormányzat pályázaton kívüli életveszély elhárítása érdekében pályázati rendszeren kívüli támogatási kérelem benyújtásának lehetőségéről - határozathozatal
- 4.) Pályázati önrész előteremtésének megbeszélése - határozathozatal

A megjelentek tulajdoni hányada 1000/1000, így a beszámoló közgyűlés határozatképes.

1.) Közgyűlési tisztségviselők megválasztása.

Druzsbovszky Éva köszönti a megjelent tulajdonosokat, majd bemutatja, Szerényi-Nánási Emőkét, aki az önkormányzati tulajdont képviseli.

Druzsbovszky Éva javaslatot tesz a közgyűlési tisztségviselők személyére, és felkéri a tulajdonosokat a határozathozatalra.

1./2020.07.09 sz. határozat

A közgyűlés 1000/1000 tulajdoni hányad egyhangú igen szavazattal az alábbi személyeket választja meg közgyűlési tisztségviselőknek:

Levezető elnök és jegyzőkönyvvezető: Druzsbovszky Éva

Jegyzőkönyv hitelesítők: Szerényi-Nánási Emőkét és Berkes Gábor

2.) Az Alapító Okiratban 4. sz. albetét bontási és helyreállítási kötelezettségére beérkezett árajánlatok átbeszélése, árajánlat elfogadása - határozathozatal

Levezető elnök felkéri az Önkormányzati Tulajdonosi Iroda képviselőjét, hogy a 5./2020.07.09. sz. határozatban megfogalmazott kérésre válaszolva nyilatkozzon az Önkormányzat álláspontjáról, miszerint:

5./2020.07.09. sz. határozatban

A közgyűlés a hátsó udvari lebontására és helyreállításra szóló kötelezésre beérkezett árajánlatokkal kapcsolatban határozat nem hoz, mivel a magántulajdonosok [REDACTED] és [REDACTED] nem tud, és nem kíván a bontási és helyreállítási költségekhez hozzájárulni.

A magántulajdonosok véleményük szerint ráhatásuk, rálátásunk a kialakult helyzetre nem volt, ezért őket felelősség nem terheli, a kialakult helyzet megoldásában sem kívánnak részt venni. A magántulajdonosoknak az a kérése, hogy ezt az anyagi kötelezettséget az

*Önkormányzat teljes egészében vállalja fel a Társasházban lévő tulajdoni hányadától függetlenül.*

*Önkormányzat képviselője jelzi, hogy a teljes kötelezettség felvállalására nincs jogosultsága.*

**A magántulajdonosok kérik, hogy az Önkormányzat a bontási és helyreállítási kötelezettség anyagi vonzatát vállalja magára és erről tegyen nyilatkozatot legkésőbb 2020. július 30-ig, mivel a munkálatok készre jelentését a Műemléki Hivatal részére legkésőbb 2020.10.12-ig el kell végezni.**

**Szerényi-Nánási Emőke** válaszában elmondja, hogy az **Önkormányzat csak a 639/1000 tulajdoni hányadára vonatkozó kötelezettséget áll módjában felvállalni és teljesíteni.**

██████████ elmondja, hogy a tulajdonosok 20 éve folyamatosan minden évben jelezték az önkormányzatnak, hogy a hátsó épületrésszel gond van. A magántulajdonosoknak sem joguk, sem lehetőségük nem volt az épülettel kapcsolatosan lépni. Az, hogy ilyen állapotba került a hátsó raktárépület csak is az önkormányzatnak – mint tulajdonosnak – a hibája. A területre bejárási lehetőség sem volt, 10 éve még a hátsó udvarrész kerítéssel volt elkerítve, nem engedték be a lakókat a közös területre – a bealapításra került padlásrészre – ami időközben a bérlők által elbontásra került, ill. ami a jelenleg fennálló probléma oka, hiszen a falszerkezet valószínűsíthető emiatt kezdett instabillá válni.

**Druzsbovszky Éva** felhívja a tulajdonosok figyelmét, hogy a **Budapest Főváros Kormányhivatalának Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztálya által kiadott kötelezést a Társasház egész közösségére vonatkoztatva adta ki**, és a kötelezésben meghatározott időponthoz - függetlenül a tulajdonosok felelősségvállalási szándékától - ragaszkodni fog.

██████████ elmondja, hogy a Társasház bealapításakor az első lakó rész „A”, a hátsó műhely rész „B” épületként volt megjelölve, amihez a magántulajdonosoknak semmi közük nem volt.

**Szerényi-Nánási Emőke** elmondja, hogy a telek, a falak, földem stb. az alapító okirat szerint közös tulajdont képeznek.

██████████ elmondja, hogy amennyiben valakinek az osztatlan közös területen van ingatlana, ahhoz a közös tulajdont képező telken kívül senkinek semmi köze sincs. „A” és „B” épületről beszélünk – a telek közös, de a telken lévő épület tulajdoni hányada teljes mértékben az Önkormányzaté.

**Druzsbovszky Éva** elmondja, hogy a Földhivatalhoz beadott Alapító Okirat nem ezt tartalmazza.

██████████ szerint akkor nem jól lett bealapítva az ingatlan.

██████████ elmondja, hogy a tulajdonosok az önkormányzat által bérelt épületek bérleti díjból nem is részesülnek.

**Szerényi-Nánási Emőke** elmondja, hogy az Önkormányzat a ráeső tulajdoni hányad arányában fizeti a közös költséget és a felújítási alapot, ami alapján a magántulajdonosi lakások gázhálózat felújítása, a bejárati kapu felújítása, a kéményseprő járda felújítása megtörtént.

Amikor a tulajdonosok megvásárolták a lakásaikat akkor, az előtt kellett volna az Alapító Okirat rájuk vonatkozó kérdéseit felvetni.

██████████ elmondja, hogy a magántulajdon rendben tartása a tulajdonos kötelessége, amit az Önkormányzat 30 éven keresztül nem tett meg, ezért tartunk most ott, hogy le kell bontani az önkormányzat tulajdonában álló épületrészt.

Ok-okozati összefüggés van az önkormányzat magatartása és a kialakult helyzet között. Ezért nem szeretnék a magántulajdonosok anyagilag hozzájárulni a bontási és helyreállítási munkálatokhoz, mert a tulajdonosoknak nem volt semmilyen ráhatásuk arra, hogy ennek az épületrésznek az állaga megóvásra-, javításra kerüljön, egyáltalán nem is tudtunk róla hogy ott mi van. A társasháznak ott egy közös tulajdonú padlástere is van a sokat emlegetett Alapító Okirat szerint, ami nyomtalanul eltűnt. Gyakorlatilag a közös területet a tulajdonos (annak bérlője) megsemmisítette.

██████████ – Statikailag a földem megbontása az épületet megroggyantotta.

██████████ – Az egész veszélyhelyzet azért alakult ki, mert a földem eltűnt az épületből, ami által megmozdultak a falak, ezt a statikus is leírta szakvéleményében. Vagyis az épületrész használatából ered a jelenlegi probléma, ami most bontási kötelezettséget idézett elő.

██████████ elmondja – hogy mielőtt megvásárolták az ingatlanjaikat, az önkormányzattól évente jöttek ki ellenőrizni, hogy rendeltetésszerűen használják-e a lakásokat. Nem érti, hogy a hátsó épületrészt miért nem ellenőrizték ugyanígy! Szerinte a kialakult helyzet mindenképpen az önkormányzat hibája.

██████████ – ismét elmondja, hogy problémákat minden évben jelezték a tulajdonosok az önkormányzat felé. Ez minden jegyzőkönyvben szerepel.

**Druzsbovszky Éva** – ismét elmondja, hogy megérti a tulajdonosok álláspontját, de attól még a bontási és helyreállítási munkákat a Társasházra vonatkoztatva 2020.10.12-ig el kell végezni, különben a Műemlékhivatal büntetéseket fog kiszabni.

██████████ – akkor a büntetéseket polgári peres úton ráterheljük az Önkormányzatra.

██████████ – szerint ez az ügy a Bíróságon fog kikötni. Ha a felelőségeket kezdjük el boncolgatni, akkor itt több mindenki fog helytállni.

██████████ – még a Műemlék felügyelet is, mivel ők sem ellenőrizték az épületet.

**Szerényi-Nánási Emőke** – Jelenleg előre kell lépni, döntést kell hozni, melyik árajánlatot fogadják el a tulajdonosok.

Az udvar hátsó részén lévő épületrész bontási és helyreállítási munkáira az alábbi árajánlatok érkeztek be:

|                   |                                       |
|-------------------|---------------------------------------|
| ÉPKAR Zrt.        | bruttó 37.869.665.- Ft                |
| Házfelújító Kft.  | bruttó 49.628.887.- Ft                |
| Kállai Bau Kft.   | bruttó 30.226.000.- Ft – csak bontás! |
| Szent Család Kft. | bruttó 28.000.000.- Ft                |

|                                                  |                     |
|--------------------------------------------------|---------------------|
| Bontási munkák tervezői művezetése WE-NA Bau Kft | bruttó 63.500.- Ft  |
| Bontási munkák műszaki ellenőrzése WE-NA Bau Kft | bruttó 190.500.- Ft |

A tulajdonosok az alábbi határozatot hozzák:



## 2./2020.07.09 sz. határozat

A tulajdonosok 639/1000 tulajdoni hányad igen, 231/1000 th nem és 130/1000 th tartózkodással az alábbi határozatokat hozza:

- Az Alapító Okiratban 4. sz. jelölt albetét bontási és helyreállítási kötelezettségére beérkezett árajánlatok közül a Szent Család Kft. bruttó 28.746.715.- Ft-os árajánlatát fogadja el.
- Bontási munkák tervezői művezetésére WE-NA Bau Kft bruttó 63.500.- Ft-os árajánlatát fogadják el.
- Bontási munkák műszaki ellenőrzésére WE-NA Bau Kft bruttó 190.500.- Ft-os árajánlatát fogadják el.

## 3.) Tájékoztatás a Józsefvárosi Önkormányzat pályázaton kívüli életveszély elhárítása érdekében pályázati rendszeren kívüli támogatási kérelem benyújtásának lehetőségéről - határozathozatal

Levezető elnök tájékoztatja a tulajdonosokat, hogy a Józsefvárosi Önkormányzatnál társasházak részére életveszély elhárítására pályázaton kívüli kérelem benyújtására van lehetőség.

### Életveszély elhárításnak számít:

- szakértői véleménnyel igazolt életveszély elhárítása érdekében végzett munka,
- hatósági kötelezés alapján elvégzendő munka,
- víz-, gáz-, elektromos áram-, távfűtési szolgáltatásból való kizárás elhárítása érdekében végzett munka,
- egyéb halasztást nem tűrő munka.

5.000.000 Ft-ot el nem érő felújítás esetén az önkormányzati támogatás összege legfeljebb a felújítási, beszerzési költség 50 százalékáig terjedhet, amelyből 25 százalék vissza nem térítendő, 25 százalék kamatmentes kölcsön. Kérelmet benyújtani kizárólag mindkét támogatási formára lehetséges. A Társasház a felújítási, beszerzési költség további 50százalékát önrészként köteles igazolni.

Amennyiben a felújítás összköltsége eléri az 5.000.000,- Ft-ot, lehetőség van nagyobb önkormányzati támogatás igénybevételére, amelynek esetében az önkormányzati támogatás mértéke nem haladhatja meg:

- a) 30 albetét alatti Társasház esetén a 60 százalékot,
- b) 31-100 albetétes Társasház esetén a 70 százalékot,
- c) 101- feletti albetétes Társasház esetén a 75 százalékot.

Tájékoztatás után a tulajdonosok az alábbi határozatot hozták:

## 3./2020.07.09 sz. határozat

A tulajdonosok (önkormányzat) 639/1000 tulajdoni hányad igen és (magántulajdonosok) 361/10000 nem szavazattal úgy döntenek, hogy a társasház a Budapest Főváros Kormányhivatalának Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztálya által kiadott kötelezésében szereplő, az udvar hátsó részén lévő épületrész bontási és helyreállítási munkáinak elvégzéséhez az önkormányzathoz pályázaton kívül, életveszély elhárítására kérelmet ad be, mely támogatás igénybevételével kívánják a munkálatokat elvégeztetni. A tulajdonosok nyilatkoznak, hogy a pályázati feltételeket megértették és azokkal egyetértenek.



Az elfogadott árajánlatok:

|                                                    |                        |
|----------------------------------------------------|------------------------|
| Bontási és helyreállítási munkák Szent Család Kft. | bruttó 28.746.715.- Ft |
| Tervezői művezetése WE-NA Bau Kft                  | bruttó 63.500.- Ft     |
| Műszaki ellenőrzés WE-NA Bau Kft                   | bruttó 190.500.- Ft    |
| Összesen:                                          | bruttó 29.000.715.- Ft |

A közgyűlés (önkormányzat) 639/1000 tulajdoni hányad igen és (magántulajdonosok) 361/10000 nem szavazattal úgy dönt, hogy biztosítja a beruházási költség 40 %-át, 11.600.286.- Ft önrészt, a társasház bank számláján rendelkezésre álló pénzeszközből.

A tulajdonosok (önkormányzat) 639/1000 tulajdoni hányad igen és (magántulajdonosok) 361/10000 nem szavazattal meghatalmazza a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt-t, hogy a munkálatokhoz szükséges anyagi fedezet biztosítására a Józsefvárosi Önkormányzatnál 17.400.429.- Ft – ha lehetséges – vissza nem térítendő támogatást igényeljen, és ennek ügyében teljes körűen eljárjon és aláírjon.

A tulajdonosok (önkormányzat) 639/1000 tulajdoni hányad igen és (magántulajdonosok) 361/10000 nem szavazattal, felkéri a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. Társasházkezelő Irodáját, hogy nyertes pályázat esetén, a vállalkozói szerződéseket a társasház nevében megkösse, a munkát megrendelje és a vállalkozási díjat kifizesse.

A tulajdonosok (önkormányzat) 639/1000 tulajdoni hányad igen és (magántulajdonosok) 361/10000 nem szavazattal úgy döntenek, hogy nyertes pályázat esetén – amennyiben nem nyeri el a bruttó beruházási költség 50 %-os vissza nem térítendő támogatást – vállalja a 8.700.215.- Ft kamatmentes hitel visszafizetését és a hiteltartozás közjegyzői okiratba foglalását. A hiteltartozást 120 hónapon keresztül történő 73.- Ft/th célbefizetéssel kívánják teljesíteni.

#### 4.) Pályázati önrész előteremtésének megbeszélése - határozathozatal

Levezető elnök tájékoztatja a tulajdonosokat a Társasház anyagi helyzetéről:

|                     |                |
|---------------------|----------------|
| Üzemeltetési számla | 881.206.- Ft   |
| Lekötve             | 1.000.000.- Ft |
| LTP (hitellel)      | 3.855.000.- Ft |

Druzsbovszky Éva tájékoztatja a Tulajdonosokat, hogy az OTP Bankon kívül a Társasházak részére nem adnak hitelt a Bankok. Az OTP is csak felújításra nyújt kölcsönt, bontásra nem.

Továbbá tájékoztatja a tulajdonosokat, hogy az életveszély elhárítására a kérelmet csak abban az esetben tudja az önkormányzat felé benyújtani, ha a beruházási költség 40 %-a Társasház bankszámláján van, mivel hiánypótlásra nincs lehetőség!

|                             |                 |
|-----------------------------|-----------------|
| A bruttó beruházási költség | 29.000.715.- Ft |
| Önrész 40%                  | 11.600.286.- Ft |
| Tulajdoni hányadonként      | 11.600.- Ft/th  |



## PÁLYÁZAT

Pályázati önrész

GYULAI

Társasház: 1085 BUDAPEST, VIII. GYULAIP. U. 8

|    |     |     |               |     |        |              |              |
|----|-----|-----|---------------|-----|--------|--------------|--------------|
| 8. | 1.  | 2   |               | 36  | 32,26  | 417 610 Ft   |              |
| 8. | 1.  | 1/A |               | 101 | 92,09  | 1 171 629 Ft |              |
| 8. | FSZ | 1   |               | 38  | 34,19  | 440 811 Ft   | 2 030 050 Ft |
| 8. | FSZ | 2   |               | 56  | 50,96  | 649 616 Ft   |              |
| 8. | PIN | 1   | ÖNKORMÁNYZAT  | 124 | 112,31 | 1 438 435 Ft |              |
| 8. | PIN | 3   | ÖNKORMÁNYZAT  | 63  | 57,15  | 730 818 Ft   |              |
| 8. | PIN | 2   | ÖNKORMÁNYZAT/ | 32  | 29     | 371 209 Ft   |              |
| 8. | MÜH | 4   | ÖNKORMÁNYZAT/ | 304 | 276    | 3 526 487 Ft |              |
| 8. | FSZ | 5   | ÖNKORMÁNYZAT/ | 116 | 105,3  | 1 345 633 Ft | 7 412 583 Ft |
| 8. | 1.  | 2/A |               | 130 | 117,57 | 1 508 037 Ft |              |

11 600 286 Ft

Műsz.ell. 190 500 Ft

Stat.műv. 63 500 Ft

Bontás művez. 28 746 715 Ft

Összesen: 29 000 715 Ft / 1000 th = 29 001 Ft /th

4./2020.07.09. sz. határozat

A tulajdonosok (önkormányzat) 639/1000 tulajdoni hányad igen és (magántulajdonosok) 361/10000 nem szavazattal a társasházra vonatkozó, a műemlék hivatal kötelezésben szereplő, az udvar hátsó részén lévő épületrész bontási és helyreállítási munkáinak elvégzéséhez, az önkormányzat pályázaton kívül, életveszély elhárítására benyújtandó kérelemhez vállalják a bruttó beruházási költség 40 %-ánka, tulajdoni hányad szerint rájuk eső önrész 2020.08.17-ig történő befizetését az alábbiak szerint:

|                     |                        |
|---------------------|------------------------|
|                     | 2.030.050.- Ft         |
|                     | 649.616.- Ft           |
|                     | 1.508.037.- Ft         |
| <b>Önkormányzat</b> | <b>7.412.583.- Ft</b>  |
| <b>Összesen:</b>    | <b>11.600.286.- Ft</b> |

Magántulajdonosok még mindig tartják magukat ahhoz a véleményhez, hogy az önkormányzatnak kell helyt állni a bérlője által okozott kárért. Ha ezt nem teszik meg, jogi útra fogják terelni a felelőtlen tulajdonossal – jelen esetben az önkormányzattal - szemben az ügyet.

Tulajdonosok kijelentik, hogy a jelenlegi közös képviselővel, Druzsbovszky Éva munkájával meg vannak elégedve, a Társasházban az ő kezelési időszakában kezdődtek meg végre az épület felújítási munkái.

Egyéb kérdés nem lévén Druzsbovszky Éva megköszöni a tulajdonosok megjelenését, és a közgyűlést 17:30 órakor bezárja.

.....  
Druzsbovszky Éva  
levezető elnök és jegyzőkönyvvezető

.....  
Szerényi-Nánási Emőke  
hitelesítő

.....  
Berkes Gábor  
hitelesítő

238

# Jelenléti ív

2020.07.29

1. oldal

Társasház: 1085 BUDAPEST, VIII. GYULAI P. U. 8

Költséghely: Mind

| Hsz.      | Em. | Ajtó | Név                       | Tul.h. | Ter.   | Aláírás     |
|-----------|-----|------|---------------------------|--------|--------|-------------|
| 8.        | 1.  | 2    | [REDACTED]                | 36     | 32,26  | [REDACTED]  |
| 8.        | 1.  | 1/A  | [REDACTED]                | 101    | 92,09  | [REDACTED]  |
| 8.        | 1.  | 2/A  | [REDACTED] (10.           | 130    | 117,57 | [REDACTED]  |
| 8.        | FSZ | 1    | [REDACTED]                | 38     | 34,19  | [REDACTED]  |
| 8.        | FSZ | 2    | [REDACTED]                | 56     | 50,96  | [REDACTED]  |
| 8.        | FSZ | 5    | ÖNKORMÁNYZAT/Színház      | 116    | 105,3  | [Signature] |
| 8.        | MŰH | 4    | ÖNKORMÁNYZAT/Színház      | 304    | 276    | [Signature] |
| 8.        | PIN | 1    | ÖNKORMÁNYZAT              | 124    | 112,31 | [Signature] |
| 8.        | PIN | 2    | ÖNKORMÁNYZAT / [REDACTED] | 32     | 29     | [Signature] |
| 8.        | PIN | 3    | ÖNKORMÁNYZAT              | 63     | 57,15  | [Signature] |
| Összesen: |     |      |                           | 1000   | 906,83 |             |

24



VAGYONGAZDÁLKODÁSI IGAZGATÓSÁG

## MEGHATALMAZÁS

A Budapest Józsefvárosi Önkormányzat vagyonáról és a vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 66/2012. (XII. 13.) önkormányzati rendelet 20. § (2) bekezdése b) pontja, valamint 51. és 52. §-a, továbbá az Önkormányzat és társaságunk között létrejött Közzolgáltatási Keretszerződés, és annak 1. sz. mellékletével szolgáló, az Önkormányzati tulajdonban lévő ingatlanvagyonnal kapcsolatos vagyongazdálkodási-vagyongazdálkodási feladatok ellátásáról szóló Éves Közzolgáltatási Szerződés 2.1.1. pontja b) alpontja és 2.2. pontja felhatalmazása alapján a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonában álló, a társasházak közgyűlésein az önkormányzati tulajdon illetően képviselőként eljárni jogosult gazdálkodó szervezet, a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. (1084 Budapest, Ö. u. 8.) vagyongazdálkodási igazgatójaként meghatalmazom:

**Szerényi-Nánási Emőke**

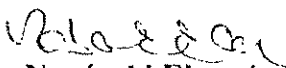
(szem. ig. szám: [REDACTED])

[REDACTED] alatti lakost, a társaság dolgozóját, hogy a

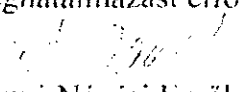
Budapest VIII. kerület, Gyulai Pál u. 8. számú Társasház 2020. július 29-én tartandó közgyűlésén részt vegyen, a 639/1000 tulajdoni hányad önkormányzati tulajdon képviselje, az önkormányzati tulajdon tekintetében szavazzon, és a szükséges jognyilatkozatokat tegye.

A jelen meghatalmazás a megjelölt társasház határozatképtelenség vagy egyéb ok miatti megismételt közgyűlésére is érvényes.

Budapest, 2020. július 29.

  
**Nováczki Eleonóra**  
vagyongazdálkodási igazgató

A meghatalmazást elfogadom:

  
Szerényi-Nánási Emőke



Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.  
Vagyongazdálkodási Igazgatóság  
Közös Képviselési és Házkezelési Divízió  
Társasházkezelő Iroda  
Cím: 1082 Budapest, Baross utca 84.  
Telefon: 477-0831 333-1116 Hétfő:13.30-18.00; Szerda:8.00-16.30; Péntek:8.00-11.30

## Tisztelt

**1085 BUDAPEST, GYULAI P. U. 8.**

**BUDAPEST  
GYULAI P. U. 8.  
1085**

## MEGHÍVÓ Társasházi közgyűlésre

Tisztelettel meghívom a Budapest, VIII. Gyulai P. u. 8. szám alatti társasház tulajdonosainak  
RENDKIVÜLI közgyűlésére.

A közgyűlés időpontja: 2020. július 29-én, 16:00 óra  
helyszíne: 1085 Budapest, Gyulai Pál u. 8. - Th udvara

A közgyűlés napirendi pontjai:

- 1./ A közgyűlési tisztségviselők megválasztása.
- 2./ Az Alapító Okiratban 4. sz. albetét bontási és helyreállítási kötelezettségére beérkezett árajánlatok átbeszélése, árajánlat elfogadása - határozathozatal
- 3./ Tájékoztatás a Józsefvárosi Önkormányzat pályázaton kívüli életveszély elhárítása érdekében pályázati rendszeren kívüli támogatási kérelem benyújtásának lehetőségéről - határozathozatal
- 4./ Pályázati önrész előteremtésének megbeszélése - határozathozatal

Tájékoztatom Önt, hogy a közgyűlés kizárólag a fentebb felsorolt napirendi pontokban jogosult határozatot hozni. A közgyűlés határozatképességéhez tulajdonostársak tulajdoni hányada szerint több mint felének jelenléte szükséges, ha a fenti időpontra összehívott közgyűlés határozatképtelen, megismételt közgyűlést tartunk, azonos napirendi pontokkal melynek

időpontja: 2020. július 29-én, 17:15 óra  
helyszíne: 1085 Bp. Gyulai Pál u. 8. - Th udvara

A megismételt közgyűlés határozatképes a megjelent tulajdoni hányadok számától ( arányától) függetlenül.

A megismétlés társasházat terhelő költségeinek (terembérlet, posta, stb.) elkerülése végett kérjük, hogy az eredeti közgyűlés sikerét megjelenésével segítse elő.

Amennyiben a közgyűlésen személyesen nem tud részt venni, úgy írásbeli meghatalmazás (nyomtatvány mellékelve) útján képviseltetheti magát.

Budapest, 2020. július 20.

Druzsbovszky Éva    Holló Krisztina  
Irodavezető sk.    könyvelő sk.

2-6





**WENA BAU**  
ÉPÍTŐIPARI ÉS SZOLGÁLTATÓ KFT.  
ÉPÍTŐ, MÉRNÖKI SZOLGÁLTATÁSOK

**Részleges állapotfelmérés**  
**Budapest, VIII. kerület Gyulai Pál utca 8 szám alatti társasház**  
**függőfolyosójáról és megrepedt tűzfaláról**



Budapest, 2019. július 8.

## Részleges állapotfelmérés Budapest, VIII. kerület Gyulai Pál utca 8 szám alatti társasház függőfolyosójáról és megrepedt tűzfaláról

### 1. Megbízás tárgya

A Budapest, VIII. kerület Gyulai Pál utca 8. 36453 hrsz. alatti társasház közös képviselője, a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. felkérte cégünket, hogy készítsük el a társasház függőfolyosójának állapotfelmérését, továbbá a Gyulai Pál utca 10 szám felől megrepedt tűzfalát vizsgáljuk meg.

A jelen dokumentációt Nagy Miklós (T-T 01-9401; SZÉS 01-9401) építőmérnök, tartószerkezeti tervező és épületszerkezeti szakértő készítette.

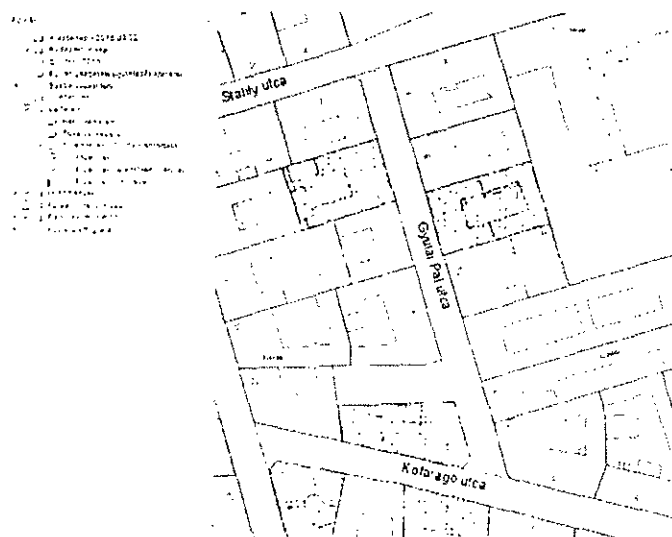
### 2. Épület szerkezeti ismertetése

A vizsgált társasházi épület a Józsefvárosi Palotanegyedben, a korábbi Gyöngytyúk utcában található.

A 34/2017. (IX.14.) önkormányzati rendelet 1. számú melléklete alapján a Palotanegyed egész területe kerületi területi védelemmel érintett építészeti örökség jegyzékben szerepel; a Gyulai Pál utca 8 szám alatti épület a jegyzékben 15617 törzsszámmal szerepel, műemléki védeltséget élvez. A rendelet szerint az épület 1860 körül Hild József<sup>1</sup> tervei alapján épült.

| MŰEMLÉKEK A VIII. KERÜLETBEN |      |                           |                              |         |      |           |          |
|------------------------------|------|---------------------------|------------------------------|---------|------|-----------|----------|
| Időszak                      | Név  | Műemlék jelölésének száma | Műemlék jelölésének tartalma | Időszak | Kat. | Védettség | Tartalom |
| Gyulai Pál utca 8            | 1860 | 15617                     | 1860                         | 1860    | 1    | 1         | 1        |
| Gyulai Pál utca 10           | 1860 | 15618                     | 1860                         | 1860    | 1    | 1         | 1        |
| Gyulai Pál utca 12           | 1860 | 15619                     | 1860                         | 1860    | 1    | 1         | 1        |

1. ábra VIII. kerület védett épületek ( forrás jozsefvaros.hu )



2. ábra Érintett épület és környezete ( forrás jozsefvaros.minerva.hu )

<sup>1</sup> 1789-1867

Handwritten signature or initials.



Az épület egyrésze 1990-től a Színház- és Filmművészeti Főiskola díszlet- és bútorraktára lett, az átépítési terveket Jánossy Péter készítette.

A romantikus stílusú, zártos, belsőudvaros épület pince + földszint + 1 emeletes lakóépület, hátsó udvarában U-alakú raktár épülettel. Az épület függőleges tartószerkezete falazott téglaszerkezet, az épület födém szerkezeteit a lakószinteken acélgerendás téglaboltozatos födémek alkotják. Az épület padlástéri záró födeme fafödém, pontos típusa feltárás nélkül nem határozható meg. Az épület fedélszerkezete kötőgerendás kétállószerűes fafedélszék cserépfedéssel. A függőfolyosók kökonzolos és kölemezes szerkezetek.

### **3. Helyszíni szemlén tapasztalt állapot függőfolyosóra vonatkozóan**

A vizsgált épületen 2019. június 6-án helyszíni szemlét tartottunk, a függőfolyosó és a tűzfal állapotát szemrevételezéssel vizsgáltuk. A helyszíni szemlén feltárások nem készültek.

A belső udvart U-alakban övezi függőfolyosó. Szerkezete kökonzolokra helyezett tadosi vörös mészkölemezekből áll, melyet korábban kövarrásos technikával javítottak a kölemezek repedései, kitörései miatt. A homlokzati falon 20/20-as cementlap lábazati lapot helyeztek el.

A függőfolyosó alsó síkján a kölapokat alátámasztó befalazott kökonzolokat korábban javították ismeretlen – valószínűleg cementes – anyaggal; a javítások helyenként leváltak.

A függőfolyosó alsó síkját a kapualj bal oldalán a Gyulai Pál utca 6 szám felől korábban megerősítették.

A függőfolyosó homloklapját korábban szintén lejavították ismeretlen – valószínűleg cementes – anyaggal. Azonban a homloklapon lecsorgó víz lecseppentése nem megoldott, mely hiányában a csapadékvíz károsítja a szerkezet alsó síkját is.

További probléma a korlátok befogása a kölapszerkezetbe. A korlát oszlopok a kölapok felső síkjába süllyesztéssel és ólom kiöntéssel lettek rögzítve. Ezeken a helyeken a víz bejutott a szerkezetbe és szerkezeti károkat okozott. A homloklap a levakolás ellenére megrepedt, kisebb-nagyobb felületen kitört, több helyen az utólagosan behelyezett betonacél kilátszódnak és folyamatosan korrodálódnak. A korlátrögzítések körül a javításokon, több helyen repedések láthatók, a rögzítések kilátszódnak és folyamatosan rozsdásodnak.

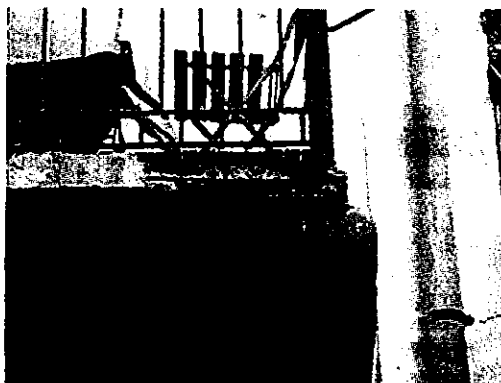
Egyes korlát szakaszok teljes felületen mázolója előregedett.

A függőfolyosó felső síkján a korábbi kövarrásos javítások helyén ismételt károsodott a járófelület, helyenként a betonacél varratokról a takarás levált, a betonacél kilátszódnak és folyamatosan korrodálódnak.

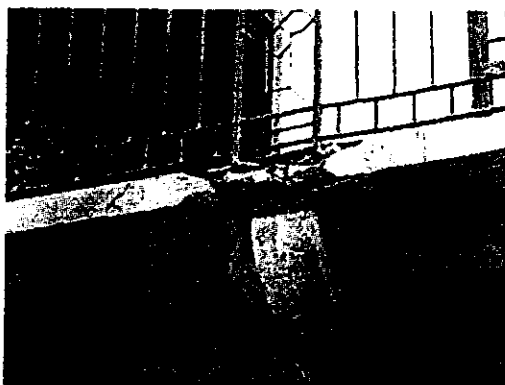
Az emeleti szinten lépcsőpihenő és függőfolyosó csatlakozásnál padlóburkolat kitört, járófelület botlásveszélyes.



1. fénykép Károsodott függőfolyosó szakasz lépcsőház felett



2. fénykép Kőlap javítás tönkrement



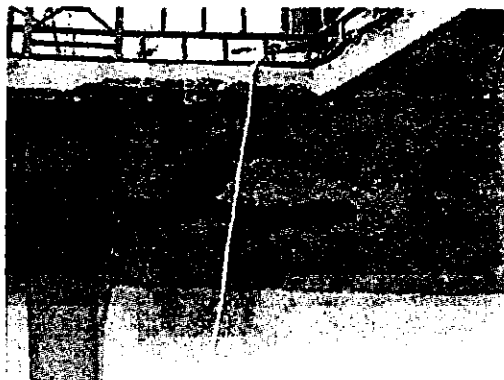
3. fénykép Korlátrögzítésnél kőlap javítás tönkrement



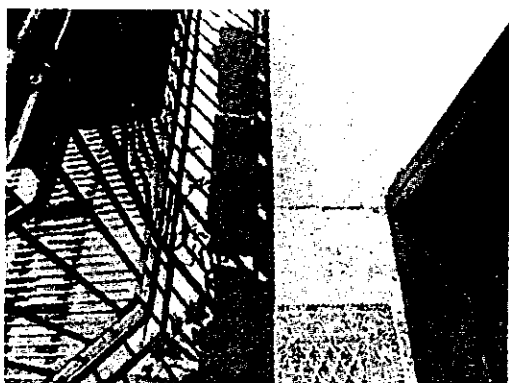
4. fénykép Alsó szakaszon korábban megerősített szakasz



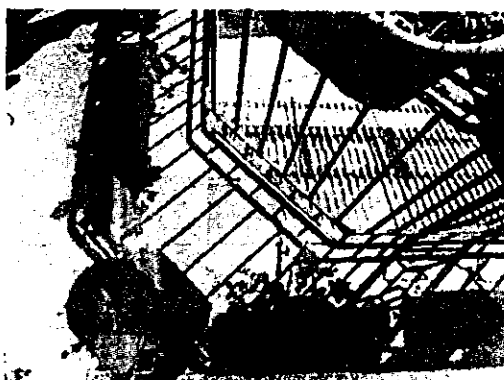
5. fénykép Lakóépület és raktárrész csatlakozása



6. fénykép Korábbi javítás sérült



7. fénykép Kőlap kővarrásai sérültek 1.



8. fénykép Kőlap kővarrásai sérültek 2.

#### 4. Helyszíni szemlén tapasztalt állapot tűzfalra vonatkozóan

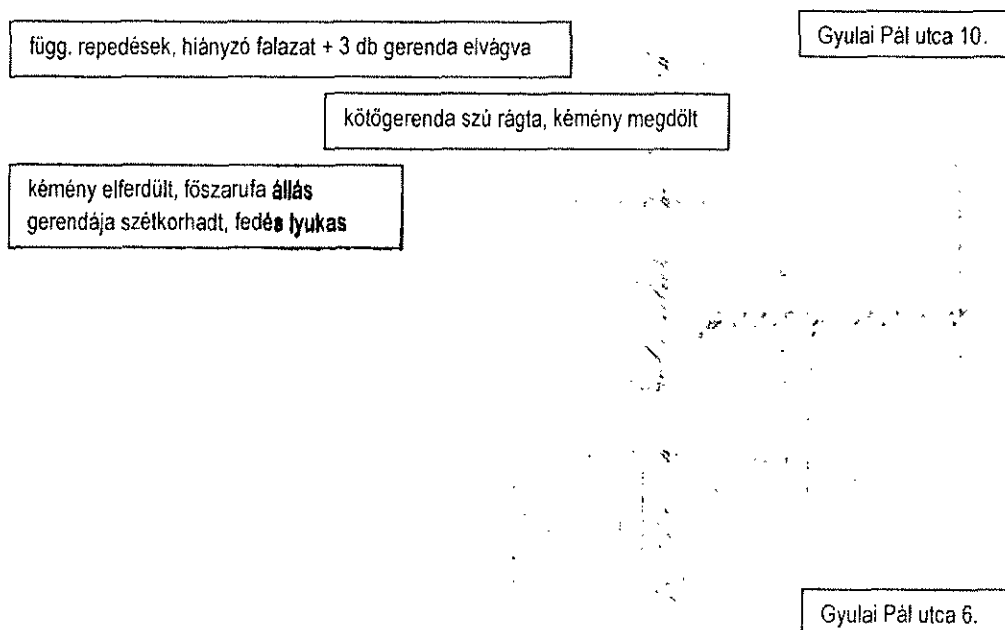
A lakóépület hátsó udvarában U-alakú földszintes raktárépület található. Az épület függőleges tartószerkezete vegyes falazat, az épület földémszerkezetét csapos gerenda fafödém alkotja, alkotta. Az épület fedélszerkezete kötőgerendás állószerűes félnyereg fafedélszék hullámpala fedéssel. A hullámpala fedésre és az egész raktárépületre vadszőlő lett erőteljesen felfuttatva.

A csapos gerendafödém több eleme kisebb-nagyobb szakaszokon hiányzik. A padlástér megközelítése ezért lehetetlen és balesetveszélyes. A szemrevételezéses vizsgálat a raktárépület belső tereiből így csupán a nagyobb földém hiányosságokon át valósulhatott meg. A vizsgálatot nehezítette a helyiség bútorral, tárgyakkal való telítettsége.

A belső terekből láthatóvá vált, hogy a Gyulai Pál utca 10 szám felőli szomszédos épület hátsó udvarával csatlakozó vegyes falazatú tűzfal a saroktól kb. 1,0 m-re függőlegesen megrepedt, ezen repedés valószínűleg a padlóig lefut. A repedés környezetében 3 db gerenda a fal mellett el lett vágva.

A Gyulai Pál utca 10 szám szomszédos épület felőli vápa melletti kémény elferdült, továbbá a faltól a 2. főszarufa állás gerendája szétkorhadt, korábban megerősítették; valamint a középső székoszlop felett palafedés lyukas (vápától balra). A lakóépület felőli belső helyiségben a Gyulai Pál utca 10 szám felől a kötőgerenda szúrágta, valamint a kémény megdőlt.

A károsodás helyét a szomszédos Gyulai Pál utca 10 szám felőli ingatlanról is szemrevételeztük, itt az U-alakú lakóépület mögötti belső udvar üresen áll. Az áprilisi fényképen – ahol a vadszőlő még lombzat nélküli – jól látszanak a károsodások a tűzfalon, amely jóval nagyobb mértékű, mint ahogy a raktárépület belső helyiségeiből látható. A tűzfal szerkezete alul vegyes falazat, mely tönkrement. A vegyes falazat felett téglafalazat lett megépítve. A tűzfalon több függőleges repedés alakult ki, két repedés mentén kisebb-nagyobb felületen a tűzfal falazata hiányzik.



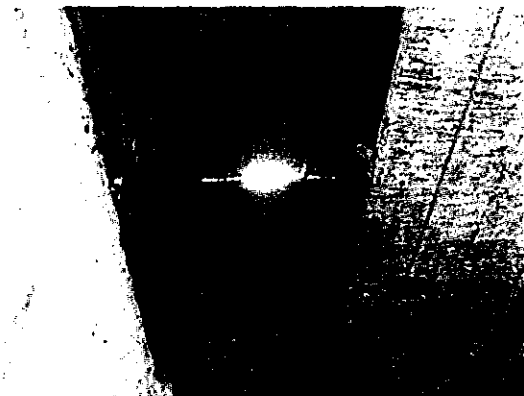
5. ábra Az épület eredeti 1863-as tervrajz részlete ( forrás: BFL )



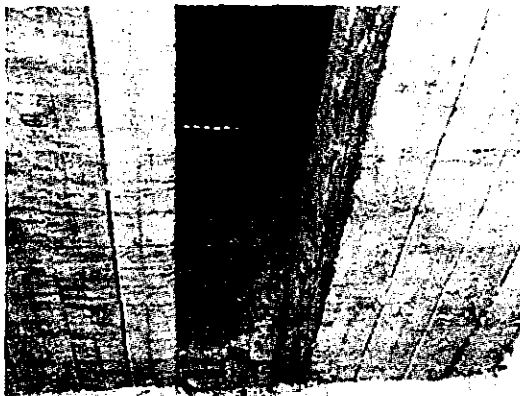
9. fénykép Raktárpépület hullámpalapafedése vadszölővel



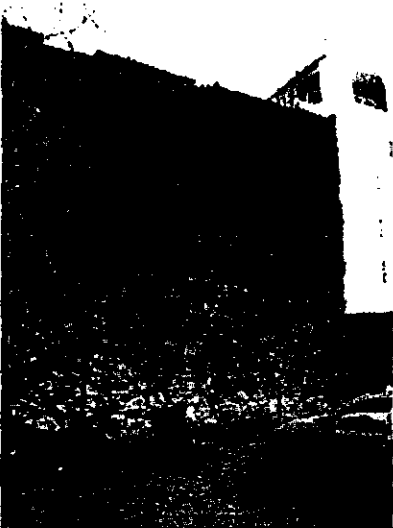
10. fénykép Fedélszék korábbi megerősítéssel



11. fénykép Hiányzó fafödém



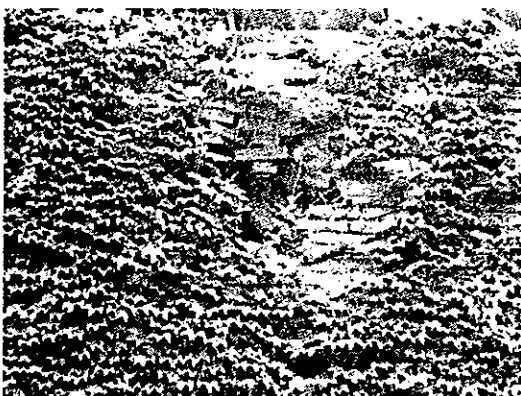
12. fénykép Megdőlt kémény



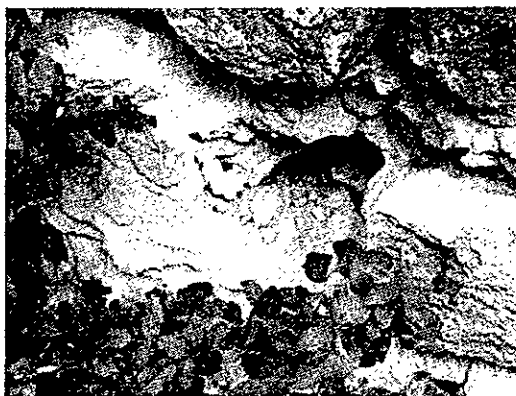
13. fénykép 2019 áprilisi állapot Gyulai Pál 10 felől



14. fénykép Tűzfal helyszíni szemle időpontjában



15. fénykép Nagyobb károsodás a tűzfalon



16. fénykép Vegyes falazat tönkrement

#### 5. Megállapítások függőfolyosóra vonatkozóan

A helyszíni szemle és a szerkezetek szemrevételezéses vizsgálata alapján megállapítható, hogy a függőfolyosó pereme és a korábbi kövarrásos javítások körüli kölap jelentősen károsodott az időjárási hatások - beszivárgott csapadékvíz és a fagyhatása - következtében. A szerkezet felújítása minél előbb javasolt, hogy a további nagyobb károsodások megelőzhetőek legyenek, és elkerülhető legyen a lemezek teljes cseréje. A függőfolyosó korlátrögzítések kilazulhatnak, ezért is indokolt az azonnali felújítás.

#### 6. Függőfolyosó javasolt felújítása

A függőfolyosó felújítását a következőkben leírt technológia alapján javasoljuk:

A kölemezék felső síkján észlelt repedések részletes feltárása után amennyiben a repedés szélessége meghaladja az 1 mm-es határt, akkor a repedésre merőlegesen a repedéseken legalább 25 cm-t meghaladó 3\*3 cm-es hornyokat kell kialakítani. A hornyok végeiben függőleges 10 cm mély furatokat kell kialakítani. A hornyok portalanítása után Saver Powder HS ragasztóba 10 mm-es Brutt Saver spirált kell ágyazni.

A felső síkon található 1 mm-nél kisebb repedéseket 5-6 mm mélységben ki kell gyökölni és a keletkezőt hornyot Saver Powder HS ragasztóval kell lezárni.

A felújítási munkák során a korlátszerkezetet szükség szerint lakatos munkával javítani kell. A javítások után rozsdátlanítani kell, majd alapozni kell és fekete színben 2 rétegben mázolni szükséges.

A megrepedt korlátrögzítéseket ki kell bontani és Saver Powder HS ragasztóval kell újra kitölteni. A javítás során a jelenleg sérült helyeken a befogásokat hegesztéssel és plusz betonacélok beépítésével kell megerősíteni.

A kitört köszélek korábbi javításait vissza kell bontani és színében azonos műkövel kell a kitöréseket javítani. A műköves javítás előtt 10 mm-es Brutt Saver spirállal kell összekötni a régi és az új szerkezetet.

#### 7. Megállapítások tűzfalra vonatkozóan

A helyszíni szemle és a szerkezetek szemrevételezéses vizsgálata alapján megállapítható, hogy a vegyes falazatú falszerkezetek károsodásait az időjárás hatások - beszivárgott csapadékvíz és a fagyhatása - okozták. A szerkezet felújítása minél előbb javasolt, a további nagyobb károsodások, balesetek megelőzhetőek legyenek.

348

#### **8. Tűzfal javasolt felújítása**

A tűzfal és felette lévő faszerkezetek jelentős károsodásai miatt a lokális javítások helyett nagy valószínűséggel gazdaságosabb a károsodott épületrész elbontása és újraépítése. Ezen megoldás tulajdonosi döntést igényel.

Továbbá a raktárépület fedése azbesztes hullámpala, melynek bontását a vonatkozó biztonsági előírások betartásával kell elvégezni és a keletkezett veszélyes hulladékot kezelni. A palafedés bontása során a pala azbeszt tartalma végett fokozottan védeni kell a munkavállalók és a lakók egészségét.

#### **9. Egyéb kikötések**

Az előző pontokban megnevezett javító anyagok pontos gyártói technológiai leírásait be kell tartani. A jelen dokumentáció nem minősül kiviteli dokumentációnak.

Jelen dokumentáció 3 hónapig érvényes, amennyiben a jelen szakvélemény elkészítése során megismert körülmények jelentősen megváltoznának, frissíteni szükséges a jelen szakvéleményt. A szakvélemény csak egyben kezelhető és használható fel, részleges felhasználása vagy másolása nem megengedett. A szakvélemény egyéb felhasználása a szakértő hozzájárulása nélkül nem lehetséges.

A jelen dokumentáció 9 számozott oldal terjedelemben készült, 5 db számozott ábrát és 16 db számozott fényképet, továbbá a függőfolyosó felújításra egy árazatlan költségvetést tartalmaz.

Budapest, 2019. július 8.

---

**Nagy Miklós**

tartószerkezeti tervező, épületszerkezeti szakértő  
T-T 01-9401; SZÉS 2 01-9401

---

The message was checked by ESET Mail Security.  
<http://www.eset.com>



**WENA BAU**  
ÉPÍTŐIPARI ÉS SZOLGÁLTATÓ KFT.  
ÉPÍTŐ, MÉRNÖKI SZOLGÁLTATÁSOK

36453/0/A.

**Állapotfelmérés**  
**a Budapest, VIII. kerület Gyulai Pál utca 8 szám alatti társasház**  
**károsodott melléképületéről**



Budapest, 2019. november 27.



Az Országos Építésügyi nyilvántartásban a Gyulai Pál utca 8 szám alatti épület 15617 törzsszámmal szerepel, műemléki védeltséget élvez.

| Magyar   | Település neve | Helyrajzi szám | Védeltség jogcíme            | Alapszám    | Védett országhatár neve        |
|----------|----------------|----------------|------------------------------|-------------|--------------------------------|
| Budapest | Budapest 8     | 36453          | műemlék környezet            | 18996       | Ház ex-lege műemlék környezete |
| Budapest | Budapest 8     | 36453          | nyilvántartott műemlék érték | 15617 [912] | Ház                            |

3. ábra Országos Építésügyi Nyilvántartásban az érintett épület ( forrás: oroksegvedelem.e-epites.hu )

A Budapesti Fővárosi Levéltár adatai alapján az épület tervei 1863-ban készültek, építtetője Krämer Jakab, építész Pollack Ágoston<sup>2</sup> - Pollack Mihály fia - volt.

 **HUNGARICANA** Hírek Adatbázisok Rólunk Kapcsolat english

[Terképek](#) [Összetett keresés](#) [Térkép](#) [Ismerkedő](#)

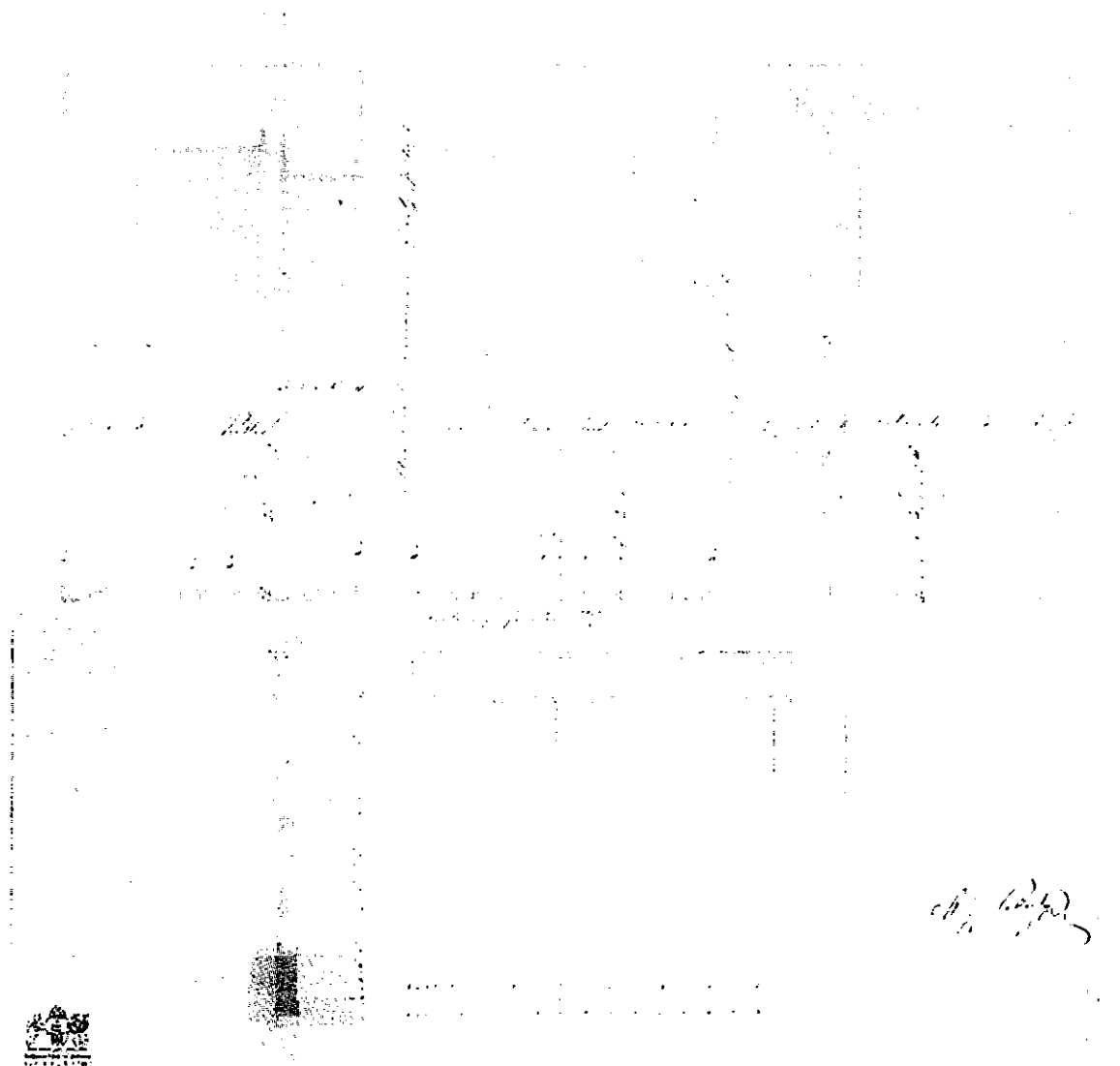
Kezdőlap / új egyemeletes lakóház [HU BFL - XV.17.b.312 - 137/1863]

## új egyemeletes lakóház [HU BFL - XV.17.b.312 - 137/1863]

|                           |                                                                                                                                                                      |
|---------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Típus</b>              | építészeti terv                                                                                                                                                      |
| <b>Jelzet</b>             | HU BFL - XV.17.b.312 - 137/1863                                                                                                                                      |
| <b>Tárgy</b>              | új egyemeletes lakóház                                                                                                                                               |
| <b>Dátum</b>              | 1863                                                                                                                                                                 |
| <b>Közreműködők</b>       | <b>Építtető:</b> Krämer Jakab<br><b>Építész:</b> Pollack Ágoston                                                                                                     |
| <b>Tartalmi jellemzők</b> | <b>Egykorú cím:</b> Józsefváros, Gyöngytyúk utca 5/1426.<br><b>Mai cím:</b> VIII. Gyulai Pál utca 8.<br><b>Mai helyrajzi szám:</b> 36453<br><b>Ügyszám:</b> 137/1863 |
| <b>Adatbázis forrás</b>   | Budapest Főváros Levéltára • HU BFL XV.17.b.312 Építészeti terv (1863-1872) • HU BFL XV.17.b Pest szabványosított terv (1786-1873) • HU BFL XV.17.b Tervek           |

4. ábra Az épület eredeti tervdokumentáció nyilvántartása 1863-ból ( forrás: BFL )

<sup>2</sup> 1810-1872. Hild Józseffel együtt tervezték a Reáltanoda utcai Eötvös József Gimnáziumot, a Károly körüli Prückler- bérházat.



5. ábra Az épület eredeti tervdarza 1863-ból ( forrás: BFL )

A vizsgált épületrésze 1990-től a Színház- és Filmművészeti Főiskola díszlet- és bútorraktára lett, az átépítési terveket Jánosy Péter készítette<sup>3</sup>.

A romantikus stílusú, zártos, belsőudvaros épület pince + földszint + 1 emeletes lakóépület, hátsó udvarában U-alakú földszintes raktár épülettel. A raktárépület függőleges tartószerkezete vegyes falazat, az épület zárófödeme csapos-fagerenda födém, a födém szerkezet felett állószerű féllyerregtető alakították ki. A fedélszéket jelenleg hullámpalafedéssel borították. A vizsgált épületrész teljesen alapincézett; azonban a pincszakaszt a pincében felhalmozott törmelék miatt és szemmel látható rossz állapota miatt nem tudtuk bejárni.

<sup>3</sup> forrás: Déry Attila: Józsefváros VIII. kerület – Budapest építészeti topográfia 4., 2007.

39

### 3. Helyszíni szemlén tapasztalt állapot műszaki állapot

A vizsgált melléképületen 2019. november 27-én helyszíni szemlét tartottunk, a melléképület tartószerkezeteinek állapotát szemrevételezéssel vizsgáltuk. A helyszíni szemlén feltárások nem készültek.

A lakóépület hátsó udvarában U-alakú földszintes raktárépület található. Az épület függőleges tartószerkezete vegyes falazat. Az épület fedélszerkezete kötőgerendás állószékes félnyereg fafedélszék hullámpala fedéssel. A hullámpala fedésre és az egész raktárépületre vadszölő lett erőteljesen felfuttatva. Az épület erősen hiányos födémszerkezetét csapos gerenda fafödém alkotja, alkotta. A csapos gerendafödém több eleme kisebb-nagyobb szakaszokon hiányzik. A padlástér megközelítése ezért lehetetlen és balesetveszélyes. A szemrevételezéses vizsgálat a raktárépület belső tereiből, csupán a nagyobb födém hiányosságokon át valósulhatott meg. A vizsgálatot tovább nehezítette a helyiség bútorral, tárgyakkal való telítettsége.

A belső terekből láthatóvá vált, hogy a Gyulai Pál utca 10 szám felőli szomszédos épület hátsó udvarával csatlakozó vegyes falazatú tűzfal a saroktól kb. 0,5 m-re függőlegesen megrepedt, ezen repedés a padlóig lefut. A repedés környezetében 3 db gerenda a fal mellett el lett vágva. A padlástéri tűzfalszakaszon lyuk keletkezett.

A Gyulai Pál utca 10 szám szomszédos épület felőli vápa melletti kémény elferdült, továbbá a faltól a 2. főszarufa állás gerendája szétkorhadt, korábban megerősítették; valamint a középső székoszlop felett palafedés lyukas (vápától balra). A lakóépület felőli belső helyiségben a Gyulai Pál utca 10 szám felől a kötőgerenda szúrágta, valamint a kémény megdőlt.

A károsodás helyét a szomszédos Gyulai Pál utca 10 szám felőli ingatlanról is szemrevételeztük, itt az U-alakú lakóépület mögötti belső udvar üresen áll. A tűzfal szerkezete alul vegyes falazat, mely láthatóan tönkrement. A falazat sarkánál a függőleges repedés jól látható, valamint a fal külső felületén több kisebb-nagyobb repedés is látható. A tűzfalba épített kémény felső szakasza megdőlt a szomszédos udvar felé.

A károsodás helyét a szomszédos Szent Rókus Kórház Rendelőintézet felőli is szemrevételeztük; a hátsó homlokzati tűzfal is jelentős károsodásokat szenvedett. A falsarkok függőlegesen végig repedtek a fal középső szakasza kifelé kipúposodott.

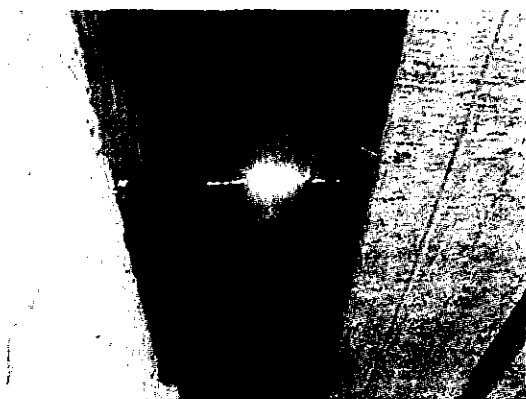


1. fénykép Raktárépület hullámpalafedése vadszölővel



2. fénykép Fedélszék korábbi megerősítéssel

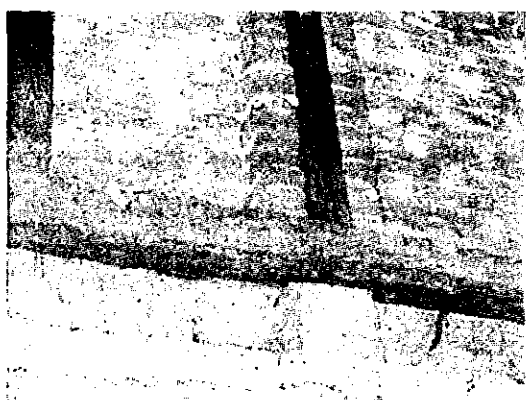
40



3. fénykép Hiányzó fafödém és bádogos-szerkezet



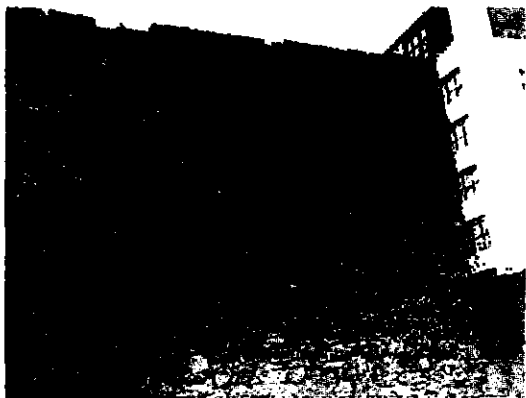
4. fénykép Megdőlt kémény



5. fénykép Károsodott faszerkezet



6. fénykép Átnedvesedett és instabil faszerkezet

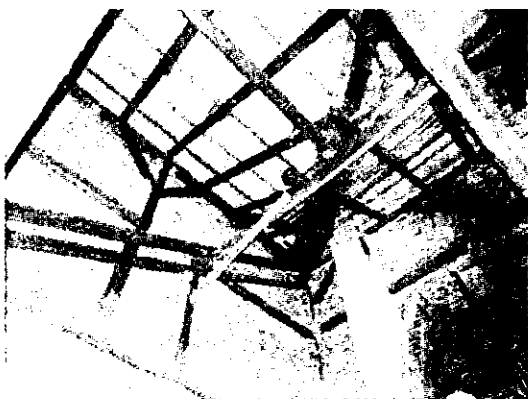


7. fénykép Gyulai Pál 10 szám felől lyukas tűzfal

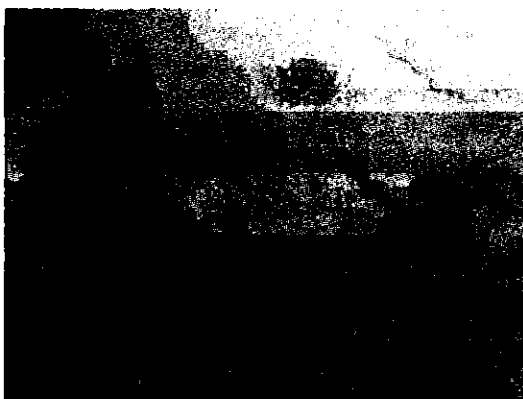


8. fénykép Tűzfal lönkrement lábazati szakasza

8  
41



9. fénykép „Szakszerűen” megerősített fedelszék szakasz



10. fénykép Vegyes falazat erősen károsodott



11. fénykép Jobb oldali falsarok repedés kórház udvara felől



12. fénykép Bal oldali falsarok repedés kórház udvara felől

#### 4. Melléképület károsodásainak okai

A helyszíni szemle és a szerkezetek szemrevételezéses vizsgálata alapján megállapítható, hogy a vegyes falazatú falszerkezetek károsodásait az időjárási hatások - beszivárgott csapadékvíz és a fagyhatása - okozták. A szerkezet romlását fokozta a hosszú ideje elmaradt minimális karbantartási munkák elmaradása is. A tetőszerkezet szakszerűtlen javításai miatt a szerkezet állékonysága nem megfelelő, a nagy felületen elbontott csaposgerendafödém miatt nem biztosított a nagyfelületű falak vízszintes merevítése.

#### 5. Helyreállítási javaslatok

A helyreállítás módjáról a tulajdonosoknak kell dönteni.

A helyszíni szemlén tapasztalt állapotok alapján azonban megállapítható, hogy a károsodott szerkezet helyreállítása csak a jelenlegi szerkezetek teljes elbontásával és újra építésével lehetséges. A szakaszos helyreállítás a jelentős szerkezeti károk miatt nem gazdaságos, továbbá a szakaszos helyreállítás során a még nem javított szerkezetek állékonyságát ideiglenes dűcolatokkal biztosítani kell. A raktárépület fedése azbesztes hullámpala, melynek bontását a vonatkozó biztonsági előírások betartásával kell elvégezni és a keletkezett veszélyes hulladékot kezelni.

## **6. Összegzés és intézkedési előírások**

A helyszíni szemlén tapasztalt állapotok alapján a Magyar Mérnöki Kamara TSz 01-2013-as szabályzatának 4.3. fejezete alapján a vizsgált szerkezet tartószerkezeti szempontból veszélyes állapotú. A melléképület további használata életveszélyes egyes szakaszokon a falszerkezetek kiberulása jelentős károkat okozhat, ezért a melléképület használatát azonnali hatállyal meg kell szüntetni a szakszerű helyreállítás befejezéséig.

A Gyulai Pál utca 10 szám alatti ingatlanon az udvar használatát a tűzfal környezetében ( a tűzfaltól min 5 m-es sávban ) azonnal meg kell tiltani a szerkezet javításáig, vagy elbontásáig.

A Szent Rókus Kórház Rendelőintézet ( Stáhly utca 7-9 ) udvarán a kerítés fal melletti parkolást azonnal meg kell tiltani, illetve amennyiben lehetséges a teljes gépkocsi forgalmat el kell terelni a kerítés legalább 5 m-es környezetében.

A Gyulai Pál utca 8 szám alatti ingatlanon a melléképület és a főépület határáról a melléképület vonalában azonnali hatállyal parkolni és közlekedni nem szabad a fennálló balesetveszély miatt.

Mivel az ingatlan műemléki védelem alatt áll, ezért a bontási és az esetleges újra építési munkákat az illetékes Budapest Főváros Kormányhivatala V. ker. Hivatal – Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály engedélyeztetni kell.

A Magyar Mérnöki Kamara TSz 01-2013-as szabályzatának 4.3. fejezetének utolsó bekezdése alapján az életveszélyes állapotról értesítenem kell az illetékes építésügyi hatóságot ( Budapest Főváros Kormányhivatala V. ker. Hivatal – Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály ). A helyszíni szemle végén a terület lezárással érintett ingatlanok tulajdonosait, közös képviselőjét és a Rendelőintézet műszaki vezetőjét szóban tájékoztattuk a veszélyes állapot kialakulásáról és határainról.

## **7. Egyéb kikötések**

Jelen dokumentáció 1 hónapig érvényes, amennyiben a jelen szakvélemény elkészítése során megismert körülmények jelentősen megváltoznának, frissíteni szükséges a szakvéleményt. A szakvélemény csak egyben kezelhető és használható fel, részleges felhasználása vagy másolása nem megengedett. A szakvélemény egyéb felhasználása a szakértő hozzájárulása nélkül nem lehetséges.

A jelen dokumentáció 8 számozott oldal terjedelemben készült, 5 db számozott ábrát és 12 db számozott fényképet tartalmaz.

Budapest, 2019. november 27.

**Nagy Miklós**

építőipari igazságügyi szakmérnök  
tartószerkezeti tervező, épületszerkezeti szakértő  
T-T 01-9401; SZÉS 2 01-9401

### **Kapják:**

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. közös képviselet ( Megbízó )

Társasház

Budapest Főváros Kormányhivatala V. ker. Hivatal – Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály ( hivatalból )

43/8

6. sz. MELLÉKLET

2020. ÁPR. 29.

P.É.

BUDAPEST FŐVÁROS  
KORMÁNYHIVATALA

## ÉPÍTÉSÜGYI ÉS ÖRÖKSÉGVÉDELMI FŐOSZTÁLY

|                                       |                 |     |
|---------------------------------------|-----------------|-----|
| Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt |                 |     |
| Előzetési dátum:                      | 2020-04-28      | HI: |
| Előzetési szám:                       | 1638/2020       |     |
| Jelzőszám:                            | T1-295/1/2020   |     |
| Ügyintéző:                            |                 |     |
| Melléklet:                            | lap B: T1-178/2 |     |

T1

Ügyiratszám: BP/2604/00222-7/2020.  
 ÉTDR azonosító: 202000114612  
 ÉTDR iratazonosító: IR-000714879/2020  
 Ügyintéző: Kántor Anita Katalin  
 Telefon: +36 (1) 328-58-87  
 E-mail: [kantor.anita.katalin@bfkh.gov.hu](mailto:kantor.anita.katalin@bfkh.gov.hu)

Tárgy: Budapest VIII. kerület,  
 Gyulai Pál utca 8. szám alatti, 36453 helyrajzi  
 számú ingatlan.  
 A meglévő, károsodott melléképület  
 részleges bontására vonatkozó bontási  
 engedélyezési eljárásban a veszélyes  
 állapotú épületrészekkel kapcsolatosan a  
 veszélyhelyzet elhárítására irányuló  
 kötelezés.  
 Műemléki környezet: 15616  
 Nyilvántartott műemléki érték: 15617

Ügyfél neve: Társasház  
 Ügyfél címe: 1082 Budapest, Baross utca 84.

Melléklet: –  
 Hiv. szám: –

## H A T Á R O Z A T

Kötelezem a Budapest VIII. kerület, Gyulai Pál utca 8. szám alatti társasház tulajdonosait (a továbbiakban: Kötelezett) a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. (székhelye: 1084 Budapest, Ör utca 8.) – Druzsbovsky Éva -, mint közös képviselőn keresztül, hogy – az ingatlan-nyilvántartás adatai szerint – a Budapest VIII. kerület, Gyulai Pál utca 8. szám alatti, 36453 helyrajzi számú ingatlanon az általános műemléki védelem alatt álló lakóépülethez tartozó melléképületek szomszédos épületek felőli (Budapest VIII. kerület, Gyulai Pál utca 10. és Budapest VIII. kerület, Stáhly utca 7.) tűzfalainak és tetőszerkezetének veszélyes állapotát szüntesse meg, az arra jogosult szakértő által készített – tartószerkezeti szakértő közreműködésével összeállított – szakvélemény alapján. A veszélyhelyzet elhárítását arra jogosult szakértő által készített szakértői véleménnyel, valamint fényképfelvételekkel igazolja Budapest Főváros Kormányhivatala Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Örökségvédelmi Osztálya (a továbbiakban: BFKH Örökségvédelmi Osztály) előtt a határozatom közlésétől számított 180 napon belül.

A melléképületek használatát az életveszélyes állapotra való tekintettel megtiltom.

Felhívom továbbá a Kötelezettet, hogy a tárgyi épület veszélyes tűzfalai előtti udvari részek elkerítését (a szomszédos épületek vonatkozásában is) az élet- és balesetveszély elkerülése érdekében a veszélyhelyzet elhárításáig folyamatosan fenn kell tartani.

Határozatom azonnali végrehajtását a veszély elhárítás körében elrendelem.

Felhívom a Kötelezett figyelmét, hogy amennyiben a fent előírt kötelezettségeinek a megadott határidőig nem, vagy nem teljes körűen tesz eleget a végrehajtást az állami adóhatóság fogyanatosítja.

Jelen határozat a közléssel végleges.

Határozatom ellen fellebbezésnek helye nincs.

A döntés ellen az ügyfelek jogsérelemre hivatkozással közigazgatási pert indíthatnak, döntésem közlésétől számított 15 napon belül.

Jogi képviselő nélkül eljáró magánszemély a keresetlevelet BFKH Örökségvédelmi Osztályánál nyújthatja be, a Fővárosi Törvényszéknek (1055 Budapest, Markó utca 27.) címezve.

Örökségvédelmi Osztály  
 cím/levelezési cím: 1056 Budapest, Váci u. 62-64. – postafiók: 1364  
 E-mail: [oroksegevedelem@bfkh.gov.hu](mailto:oroksegevedelem@bfkh.gov.hu) - Honlap: [www.kormanyhivatal.hu](http://www.kormanyhivatal.hu)  
 KÉR hivatali kapu azonosító: 422374158

ELEKTRONIKUSAN HITELESÍTVE  
 ZÁRADÉKOLVA – ÉTDR

S 44

Jogi képviselő, illetőleg belföldi székhellyel rendelkező gazdálkodó szervezet a keresetlevelet az elektronikus ügyintézés szabályai szerint nyújthatja be az „IKR” felületen (<https://e-komanyablak.kh.gov.hu/client>), az űrlapbenyújtás támogatási szolgáltatás igénybevételével.

**A keresetlevél benyújtásának a döntés hatályosulására nincs halasztó hatálya.**

Akinek jogát, jogos érdekét a közigazgatási tevékenység vagy az azzal előidézett helyzet fenntartása sérti, a közvetlenül fenyegető hátrány elhárítása, a vitássá tett jogviszony ideiglenes rendezése, illetve a jogvitára okot adó állapot változatlan fenntartása érdekében a bíróságtól az eljárás során bármikor azonnali jogvédelmet kérhet. Azonnali jogvédelem keretében kérhető a halasztó hatály elrendelése, a halasztó hatály feloldása, ideiglenes intézkedés, illetve előzetes bizonyítás elrendelése. A bíróság elrendelheti annak részleges vagy teljes halasztó hatályát. A halasztó hatály elrendelése esetén a közigazgatási cselekmény nem hajtható végre, annak alapján jogosultság nem gyakorolható, és egyéb módon sem hatályosulhat.

A végrehajtás a kérelemnek a végrehajtást foganatosító szerv tudomására jutásától annak elbírálásáig, de legkésőbb az elbírálásra nyitva álló határidő elteltéig nem foganatosítható, kivéve, ha a közigazgatási szerv a cselekményét azonnal végrehajthatónak nyilvánította. A tudomásszerzésig foganatosított végrehajtási cselekmények a bíróság eltérő rendelkezésének hiányában hatályban maradnak.

Ha egyik fél sem kérte tárgyalás tartását, és azt a bíróság sem tartja szükségesnek, a bíróság az ügy érdemében tárgyaláson kívül határoz. Tárgyalás tartását a felperes a keresetlevélben, az alperes a védíratban kérheti. Tárgyalás tartása a perbelépési kérelemben, illetve a perbevonásától vagy a perbeállításától számított tizenöt napon belül is kérhető. A tárgyalás tartása iránti kérelem elmulasztása miatt igazolásnak nincs helye.

A bírósági eljárásért az illetéktörvényben megállapított illetéket kell fizetni. Nem kötelezhető illeték fizetésére az, aki a külön jogszabály szerint költségmentességet, vagy e törvény szerint illetékmentességet élvez.

A bírósági eljárásban a feleket illetékfeljegyzési jog illeti meg, a fél mentesül a bírósági illeték előzetes megfizetése alól. Az illetéket az a fél fizeti meg, akit a bíróság eljárásában erre kötelez.

A keresetlevél előterjesztésére nyitva álló időben, a vonatkozó iratanyag **BFKH Örökségvédelmi Osztályán** (1056 Budapest, Váci utca 62-64.), ügyfélfogadási időben (hétfőn: 13<sup>00</sup> órától – 16<sup>00</sup> óráig, szerdán: 8<sup>00</sup> órától - 16<sup>00</sup> óráig, pénteken: 8<sup>00</sup> órától - 12<sup>00</sup> óráig) megtekinthető.

Eljárásom során egyéb eljárási költséget nem állapítottam meg.

## I N D O K O L Á S

Az **Építettő** által az **ÉTDR** rendszerben 2020. március 23-án előterjesztett kérelmére a tárgyi ügyben **BFKH Örökségvédelmi Osztálya** előtt 2020. március 24-én bontási engedélyezési eljárás indult.

A kérelem mellékleteként benyújtott, 2020. március 27-én kelt tartószerkezeti szakértői véleményben a szakértő jelezte, hogy a melléképületek szomszédos épületek felőli tűzfalainak és tetőszerkezeteinek állapota tartószerkezeti szempontból veszélyes, a melléképület használata életveszélyes.

A kulturális örökség védelméért felelős miniszter által vezetett közhiteles hatósági nyilvántartás adatai szerint a kérelemmel érintett, **Budapest VIII. kerület, Gyulai Pál utca 8. szám alatti, 36453 helyrajzi számon fekvett ingatlanon a meglévő lakóház nyilvántartott műemléki érték**, amely a nyilvántartásban **15617** azonosító számon szerepel, valamint a nyilvántartásban **15616 [18996]** azonosító számon szereplő ház ex-lege műemléki környezete.

A kérelem mellékleteként benyújtott építéstörténeti dokumentáció szerint a 19. század első felében a tárgyi ingatlan már be van építve, ekkor még földszintes formában, és az épület mögött kert látható. Az 1838-as nagy pesti árvíz kárfelmérését összegző térképén a telken meglévő épületet megmaradónak jelölték. Mai formáját 1863-ban nyeri el. Az 1863. évből származó építészeti terv egy U alakú földszintes lakóépület emeletráépítését és bővítését ábrázolja. Bár a műemléki védelem az egész ingatlanra vonatkozik, mégis nyilvánvaló, hogy az ingatlan az eredeti állapotokat máig őrző utcai lakóépület miatt került fel az országos listára.

A tárgyi bontási engedélyezési eljárásban a *kulturális örökség védelmével kapcsolatos szabályokról* szóló **68/2018. (IV. 9.) Korm. rendelet** (a továbbiakban: **Övr.**) **3. § (1) bekezdés a)** pontja alapján **BFKH Örökségvédelmi Osztálya** rendelkezik hatáskörrel.

**BFKH Örökségvédelmi Osztálya** illetékes műemléki szakügyintézői a tárgyi ingatlanon 2020. április 02-án a tárgyi ingatlanon az életveszélyes állapotra tekintettel helyszíni szemlét tartottak, ahol megállapították és jegyzőkönyvben rögzítették a következőket:

- A rendelőintézet és a Gyulai Pál utca 10. szám alatti ingatlan felől a tartófalakon függőleges repedések láthatók, valamint a falon több helyen lyukak keletkeztek.
- A Gyulai Pál utca 10. szám alatti ingatlan felőli tűzfal alsó 1,5 méteres szakaszán a kő elemek mállott állapotban vannak, keresztmetszetük jelentősen csökkent.
- A tűzfal magassága ~8.00 méter magas.
- A vonóvasak tartószerkezeti szerepe a földem eltávolításával gyakorlatilag megszűnt.
- A fa fedélszerkezet a beázások miatt korhad, gomba- és rovarkárosodások láthatók az egyes elemeken.
- A héjazat azbeszt tartalmú hullámpala, töredezett, lyukas állapotban.

A helyszíni szemlééről készült jegyzőkönyv, valamint a helyszínen készült fotók az **ÉTDR** rendszerbe feltöltésre kerültek.

A *kulturális örökség védelméről* szóló **2001. évi LXIV. törvény** (a továbbiakban: **Kötv.**) **41. és 67. §-ai** szerint a védett műemléki érték fenntartásáról, jókarbantartásáról annak tulajdonosa az *épített környezet alakításáról és védelméről* szóló **1997. évi LXXVIII. törvényben** (a továbbiakban: **Étv.**) meghatározottak, valamint a **Kötv.** szerint köteles gondoskodni. A nyilvántartott műemléki érték esetében a fenntartási, jókarbantartási kötelezettség a rendeltetésszerű és biztonságos használathoz szükséges műszaki állapot fenntartásán túlmenően kiterjed az azok sajátos értékeit képező építészeti, képző- és iparművészeti, valamint kertépítészeti alkotórészeire és tartozékaira, felszerelési tárgyaira. A védett kulturális örökségi elemmel összefüggő tevékenységek vonatkozásában a hatóság elrendelheti a védett műemléki értékek állagmegővására vagy jókarbantartására vonatkozó kötelezettség teljesítését.

Az **Étv. 54. § (1) és (2) bekezdése** rendelkezik arról, hogy a tulajdonos köteles - a jó műszaki állapot folyamatos fenntartása mellett - az építmény állapotát, állékonyságát a jogszabályokban meghatározott esetekben és módon időszakonként felülvizsgáltatni, és a jó műszaki állapothoz szükséges munkákat elvégeztetni.

A **Kötv. 56. (3) és (4) bekezdései** szerint a védett műemléki érték jókarbantartása keretében a védett műemléki érték megjelenésének megváltoztatásával nem járó tevékenység végezhető. A **Kötv. 41. (3) bekezdése** alapján, ha a védettség csak az ingatlan meghatározott részét érinti, akkor a tulajdonos kötelezettségét - a nyilvántartott műemléki értéket vagy műemléket magában foglaló ingatlanak a védettség hatálya alá nem tartozó részei tekintetében - az általános építészeti szabályok megfelelő alkalmazásával kell gyakorolni.

Az *országos településrendezési és építési követelményekről* szóló **253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet** (a továbbiakban: **OTÉK**) **108. § (2) bekezdés első fordulata** értelmében az építmény és annak részei állékonyságát és biztonságos használatra való alkalmasságát az építmény élettartama alatt a rendeltetésének megfelelően folyamatosan fenn kell tartani.

Az **Étv. 47. § (2) bekezdés b) és g) pontja** alapján a hatóságnak el kell rendelnie az építmény, építményrész állékonyságát, az életet, a közbiztonságot veszélyeztető állapot és használat megszüntetését.

Az **Étv. 47. § (2) bekezdésében** visszahivatkozott kormányrendelet az *építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről, valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásról* szóló **312/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet** (a továbbiakban: **312/2012. Kr.**), amelynek az **55/A. § (1) bekezdés a) pontja** szerint az építésügyi hatóság helyszíni szemlén ellenőrzi a meglévő építmények körében a jogszabályban előírt jókarbantartási kötelezettség teljesítését, amelyet az *építőipari kivitelezési tevékenységről* szóló **191/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet** (a továbbiakban: **Épkiv.**) **34. § (5) bekezdése** ír elő.

A helyszíni szemle tapasztalatai alapján megállapítottam, hogy a tárgyi ingatlanon az általános műemléki védelem alatt álló lakóépülethez tartozó melléképületek említett, szomszédok felőli tűzfalainak és tetőszerkezetének állapota az állékonyságot és az életet veszélyezteti, a tulajdonosok nem tettek eleget a jókarbantartási kötelezettségüknek, ezért fent hivatkozott jogszabályhelyekre figyelemmel elrendeltem a veszélyes állapot megszüntetését.

A kialakult bírói joggyakorlat és az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény (a továbbiakban: Ákr.) alapelvei szerint a hatóság kötelezettséget csak a legszükségesebb mértékben állapíthat meg és a kötelezettséggel elémi kívánt célhoz szükséges intézkedés meghatározásakor figyelemmel kell lenni a kötelezett érdekeire is.

A **Kötelezett** gazdasági érdekeit is szem előtt tartva a költségtakarékosság jegyében a veszélyes állapotú épületszerkezetek esetében a veszélyhelyzet elhárításához szükséges építési munkákat nem határoztam meg.

Az **Étv. 51. § (1)** bekezdése és a **312/2012. Kr. 16. § (2)** bekezdés első fordulata szerint az építésügyi hatóság az érintett telek vagy építmény, építményrész tulajdonosát kötelezi.

**Az ingatlan-nyilvántartás bejegyzése szerint a tárgyi ingatlan tulajdonosa a Társasház.**

A társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény (a továbbiakban: Thtv.) **1. § (2)** bekezdése szerint az épület tartószerkezetei, azok részei, az épület biztonságát (állékonyságát), a tulajdonostársak közös célját szolgáló épületrész, épületberendezés és vagyontárgy akkor is közös tulajdonba tartozik, ha az a külön tulajdonban álló lakáson vagy nem lakás céljára szolgáló helyiségen belül van.

A társasházi lakóépület épületszerkezetei, homlokzatai és tetőszerkezete a **társasházi közös tulajdon elemei.**

A **Thtv. 3. § (1)** bekezdése értelmében a társasház tulajdonostársainak közössége (a továbbiakban: közösség) az általa viselt közös név alatt az épület fenntartása és a közös tulajdonnal kapcsolatos ügyek intézése során jogokat szerezhet és kötelezettségeket vállalhat, önállóan perelhet és perelhető, gyakorolja a közös tulajdonnal kapcsolatos tulajdonosi jogokat, viseli a közös tulajdon terheit. A perbeli cselekvőképesség a közös képviselőt (az intézőbizottság elnökét) illeti meg. A társasháznak vagy a tulajdonostársaknak ezzel ellentétes rendelkezése harmadik személyekkel szemben hatálytalan.

A **Thtv. 3. § (3)** bekezdése szerint a közösség egészét terhelő kötelezettség teljesítéséért a tulajdonostársak tulajdoni hányaduk - vagy a szervezeti-működési szabályzatban ettől eltérően meghatározott mérték - szerint felelnek az egyszerű (sortartásos) kezesség szabályai szerint.

A **312/2012. Kr. 16. § (4)** bekezdése alapján a közös tulajdon tekintetében tehát a tulajdonosi jogokat a társasház tulajdonostársainak közössége gyakorolja, ezért a rendelkező rész szerinti kötelezettség címzettje az **Étv. 51. § (1)** bekezdésében és a **312/2012. Kr. 16. § (2)** bekezdésében foglaltakra is figyelemmel a **társasház tulajdonostársainak közössége.**

A **312/2012. Kr. 16. § (6)** bekezdése szerint a kötelezettség teljesítésének határidejét - azonnali beavatkozást igénylő veszélyhelyzet esetének kivételével - az összes körülmény figyelembevételével kell megállapítani.

A helyszíni szemle alapján megállapítottam, hogy az említett tűzfalak rossz állapotuk miatt leomolhatnak, amely a belső udvaron, valamint a szomszédos ingatlanokon tartózkodókra nézve közvetlen életveszéllyel, súlyos kárral járhat. A fenyegető helyzet megelőzése, elhárítása vagy káros következményeinek enyhítése miatt szükséges az azonnali végrehajtás elrendelése.

A tárgyi melléképület említett tűzfalainak és tetőszerkezetének veszélytelenítési munkálatainak elvégzésére **Kötelezettet** megfelelő határidő kitűzése mellett köteleztem.

A kötelezettségek nem teljesítésének esetére és a végrehajtás foganatosításáról az **Ákr. 132. §**, és a **134. § (1)** bekezdése és a **143. § (2)** bekezdése alapján adtam tájékoztatást.

Határozatomat a fenti jogszabályok, valamint az **Ákr. 80. § (1)** bekezdése alapján hoztam meg.

A határozatom elleni fellebbezés lehetőségét a Kötv. 75/C. §-a és az Ákr. 116. § (1) bekezdése alapján zártam ki.

A jogorvoslatra vonatkozó tájékoztatásom a közigazgatási perrendtartásról szóló 2017. évi I. törvény (a továbbiakban: Kptv.) 39. § -ában, az elektronikus ügyintézés és a bizalmi szolgáltatások általános szabályairól szóló 2015. évi CCXXII. törvény 9. §-ában foglaltakon alapul.

A kereseti kérelemben foglalt azonnali jogvédelemre, halasztó hatály kizárására irányuló kérelemre vonatkozó tájékoztatásom a Kptv. 50. § (1) és (2) bekezdésében, a halasztó hatály elrendelésével kapcsolatos tájékoztatásom az 52. § (1) és (2) bekezdésében foglaltakon alapul.

A bírósági tárgyalás tartására, illetőleg mellőzésére vonatkozó tájékoztatásom a Kptv. 77. § (1) és (2) bekezdésében, az illetékre, illetékfeljegyzési jogra vonatkozó tájékoztatásom az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 56. § (1), valamint a 62. § (1) bekezdés h) pontjában foglaltakon alapul.

Eljárásom során egyéb eljárási költség nem merült fel, annak viseléséről az Ákr. 129. § (1)-(3) bekezdéseiben foglaltak figyelembevételével rendelkezniem nem kellett.

BFKH Örökségvédelmi Osztályának döntési hatásköre és illetékessége az Ákr. 16. § (1) bekezdés a) pontján, a kulturális örökség védelmével kapcsolatos szabályokról szóló 68/2018. (IV. 9.) Korm. rendelet 3. § (1) bekezdésének a) pontján, valamint a járási (fővárosi kerületi) hivatalokról szóló 86/2019. (IV. 23.) Korm. rendelet 2. § (1) bekezdésén és 32. § a) pontján alapul.

Budapest, 2020. április 15.

Az ÉTDR rendszerben rögzített irattal mindenben megegyező hiteles másolat.

Budapest, 2020. 04.20.   
Kántor Anita Katalin  
műemléki szakügyintéző



dr. Sára Botond  
kormány megbízott megbízásából:

Sajti Zsuzsanna  
osztályvezető

A BP/2604/00222-7/2020. számú határozatomról ÜGYFÉLKÉNT értesül:

1. Nagy Miklós – az Epítettő képviselői megbízottja

ETDR

A BP/2604/00222-7/2020. számú határozatomról TÁJÉKOZTATÁSUL értesül.

2. Magyar Állam – Magyar Nemzeti Vagyongazdálkodási és Vagyongazdálkodási Igazgatóság - szomszéd
3. Szent Rókus Kórház és Intézményei - szomszéd
4. Budapest VIII. kerület, Gyulai Pál utca 10. sz. alatti, 36454 hrsz-ú Társasház tulajdonosai, a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. – Druzsbovszky Éva -, mint közös képviselőn keresztül - szomszéd
5. BFKH Örökségvédelmi Osztály - Irattár

|          |            |      |     |      |
|----------|------------|------|-----|------|
| Budapest | Pozsonyi   | út   | 56. | 1133 |
| Budapest | Gyulai Pál | utca | 2   | 1085 |
| Budapest | Baross     | utca | 84. | 1082 |





BUDAPEST FŐVÁROS  
KORMÁNYHIVATALA

Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály

Ügyiratszám: BP/2604/00222-8/2020.  
ÉTDR azonosító: 202000114612  
ÉTDR iratazonosító: IR-000724053/2020  
Ügyintéző: Kántor Anita Katalin  
Telefon: +36 (1) 328-58-87  
E-mail: [kantor.anita.katalin@bfkh.gov.hu](mailto:kantor.anita.katalin@bfkh.gov.hu)

Tárgy: Budapest VIII. kerület,  
Gyulai Pál utca 8. szám alatti, 36453  
helyrajzi számú ingatlan.  
A meglévő, károsodott melléképület  
részleges bontására vonatkozó bontási  
engedély iránti kérelem ügye.  
Műemléki környezet: 15616  
Nyilvántartott műemléki érték: 15617

Ügyfél neve: Társasház  
Ügyfél címe: 1082 Budapest, Baross utca 84.

Melléklet: –  
Hív. szám: –

H A T Á R O Z A T

A Budapest VIII. kerület, Gyulai Pál utca 8. szám alatti társasház (1082 Budapest, Baross utca 84., a továbbiakban: Építetű) által az építésügyi hatósági engedélyezési eljárást támogató elektronikus dokumentációs rendszerben (a továbbiakban: ÉTDR) előterjesztett kérelmére, a Budapest VIII. kerület, Gyulai Pál utca 8. szám alatti, 36453 helyrajzi számon felvett ingatlanon a meglévő, károsodott melléképület részleges bontására vonatkozóan – a kérelem mellékleteként becsatolt építészeti-műszaki tervdokumentációban foglaltak szerint –

a bontási engedélyt megadom.

Tájékoztatom, hogy a 2020. március 31-én kelt, BP/2604/00222-4/2020. számú függő hatályú döntésemhez joghatások nem kapcsolódnak, mivel a tárgyi ügyben az érdemi döntést 25 napon belül, 2020. év április hó 23. napját megelőzően meghoztam.

A tervezett bontási munka főbb műszaki jellemzői a következők:

Elbontásra kerül a lakóépülethez kapcsolódó földszintes, részben alápincézett, U alakban elhelyezkedő melléképületek hátsó (Budapest VIII. kerület, Stáhlly utca 7. szám felőli épületrész) és bal oldali traktusa (Budapest VIII. kerület, Gyulai Pál utca 6. szám felőli épületrész). A Stáhlly utca 7. szám és a Gyulai Pál utca 10. szám felőli tűzfalak 1,5 méteres magasságig kerülnek csak visszabontásra.

A megmaradó jobb oldali, alápincézett épületszárnyon a padlástéri tűzfal-szakasz és az azbeszt tartalmú palafedés kerül elbontásra, valamint a vegyes falazat állag megerősítése történik. Az elbontott padlástéri tűzfal-szakasz a bontás után visszafalazásra kerül, a fedélszék pedig cserépfedést kap. A boltozott, vegyes falazatú pince megmarad, nem kerül elbontásra.

Az elbontandó épületrészek alapja mészkő anyagú, függőleges tartószerkezete vegyes falazat, fűdém szerkezete csapos gerendafödém (erősen hiányos állapotban), fedélszerkezete kötőgerendás-állószerkes, félnyeregteretős fa fedélszék, hullámpala fedéssel.

A bontással érintett önálló rendeltetési egységek nettó (és egyben hasznos) alapterületei a következők:

- műhely és raktár: 131,76 m<sup>2</sup> nettó alapterületű,
- műhely: 67,72 m<sup>2</sup> nettó alapterületű,

Az elbontandó melléképületek alapterülete összes nettó (és egyben hasznos) 199,48 m<sup>2</sup>

Örökségvédelmi Osztály

cím/levelezési cím: 1056 Budapest, Váci u. 62-64. – postafiók: 1364

E-mail: [oroksegevedelem@bfkh.gov.hu](mailto:oroksegevedelem@bfkh.gov.hu) – Honlap: [www.kormanyhivatal.hu](http://www.kormanyhivatal.hu)

KÉR hivatali kapu azonosító: 422374158

ELEKTRONIKUSAN HITELESÍTVE  
ZÁRADÉKOLVA – ÉTDR

49

**Jelen bontási engedély kikötései, figyelemfelhívásai és tájékoztatásai a következők:**

1. A bontási technológiai műszaki leírásban és a tartószerkezeti szakvéleményben foglaltakat **maradéktalanul be kell tartani**, különös figyelemmel a műveletek sorrendjére és az állagvédelmi előírásokra. Amennyiben munka közben a feltételezettől eltérő szerkezeti kialakítást, vagy bármilyen más rendellenességet tapasztalnak a tartószerkezeti tervezőt a helyszínre kell hívni.
2. A bontási munkák részét képezi a bontási munka során keletkezett bontási törmelék és hulladék elszállítása, valamint a bontási terület felszínének rendezése és csak ezt követően jelenthető be a bontási munka befejezése.
3. A bontási munkaterületet kerítéssel kell körülvenni, és az idegen, illetéktelen személyek bontási területre történő bejutását és a balesetveszélyes állapot kialakulását meg kell akadályozni.
4. A bontás után a bontási munkával érintett ingatlanterület felszínét az épületek terepszint alatti szerkezeteinek maradéktalan eltávolításával rendezni kell, kivéve ahol a **szomszédos épület állagának megóvása érdekében a terepszint alatt az alapozás részben megmarad. A terepszint alatt a megmaradó épületszerkezetekről készített felmérést az építési naplóhoz csatolni kell.**
5. A bontás során az esetleges csapadékvíz hozzáfolyásokat meg kell szüntetni, a későbbi beázások megelőzése érdekében. A bontási munkákat követően a telek csapadékvíz-elvezetési rendszerét úgy kell kialakítani, hogy a víz a terepen és a szomszédos telkeken és építményekben, valamint a közterületen kárt (átázást, kimosást, korróziót stb.) ne okozzon, és a rendeltetésszerű használatot ne akadályozza. A csapadékvíz a telken belül elszívárogtható, ha ez a telek és a szomszédos telkek, továbbá az építmények állékonyságát és rendeltetésszerű használatát nem veszélyezteti.

**A megmaradó, épületen túlnyúló pinceszakaszcsovelett a műszaki leírás szerinti vízszigetelést ki kell alakítani a pince állagmegóvása érdekében.**

6. A meglévő kéményeket a tartószerkezetek bontásával párhuzamosan kell elvégezni. Bontás közben a megmaradó szerkezetek stabilitását szükség szerint kitémasztással biztosítani kell. **A kémények elbontását megelőzően a kéményseprő-ipari közszolgáltatótól előzetesen kéményseprő-ipari vizsgálatot kell kérni. A kéményseprő-ipari vizsgálat eredményét az építési naplóhoz csatolni kell.**
7. Az épület bontása után a szomszédos, Budapest VIII. kerület, Gyulai Pál utca 8. szám alatti, 36452 helyrajzi számú, valamint a Budapest VIII. kerület, Gyulai Pál utca 10. szám alatti, 36454 helyrajzi számú ingatlanon az elbontott épülettel csatlakozó épületnek a bontást megelőzően **épületszerkezettel takart homlokzattfelületét helyre kell állítani, vakolt, színezett felületképzéséről gondoskodni kell.**
8. Felhívom az Építetőt figyelmét, hogy a bontási tevékenység befejezését követően harminc napon belül az ingatlan-nyilvántartási változás átvezetése, valamint az **Országos Építésügyi Nyilvántartásban** (a továbbiakban: **OÉNY**) történő feltüntetés érdekében a megvalósult állapotról hatályos földhivatali záradékkal ellátott változási vázrajzot kell az **OÉNY-be** feltölteni.
9. A bontás kivitelezése közben megjelenő veszélyes hulladékot kezelni kell, illetve gondoskodni kell elszállítás után az ártalmatlanításáról. **A faserkezetek elbontásakor az esetleges gombafertőzések kiszűrésére faanyagvédelmi szakértői szemlést kell tartani, ennek eredményét jegyzőkönyvben rögzíteni kell. A kibontott faanyagot ismételtlen felhasználni tilos.**

**Az azbeszttartalmú épületrész bontására irányuló építési tevékenység megkezdése előtt 15 nappal írásban be kell jelentenie a munkavégzés helye szerint illetékes fővárosi kormányhivatalnak, mint munkavédelmi hatóságnak nyilvántartásba vétel céljából.**

A bejelentést 3 példányban kell benyújtani, a bejelentés nem mentesít a külön jogszabályban az azbeszttel mint veszélyes, rákkeltő anyaggal kapcsolatos más jelentési kötelezettségek megtétele alól.

A bejelentésről a munkavédelmi hatóság három munkanapon belül értesíti a területileg illetékes környezetvédelmi hatóságot.

Azbesztet, azbeszttartalmú terméket tartalmazó épület, létesítmény, szerkezet bontása, illetve azbesztnak vagy azbeszttartalmú terméknek építményből, létesítményből történő eltávolítása előtt a munkáltatónak munkatervet kell készítenie.

A munkáltató a munkatervben meghatározza azokat az intézkedéseket, amelyek a munkavállalók munkahelyi biztonságát és egészségvédelmét - az azbeszt eltávolításával és a hulladék kezelésével kapcsolatosan tekintettel a környezet védelmére is - garantálják. **A munkatervet a bejelentéshez mellékelni kell.**

Azbeszttel, azbeszttartalmú termékkel végzett bontási vagy mentesítési munka megkezdése előtt a munkáltatónak nyilatkoznia kell, hogy a tevékenység végzéséhez szükséges szakmai ismeretek biztosítottak, illetve építési engedélyezéshez kötött tevékenység végzésére jogosult.

**Felhívom az Építető figyelmét, hogy bontási kivitelezési tevékenységből származó zaj- és rezgésterhelési határértékeit a zajtől védendő területeken (lakóterület, stb.) a külön jogszabályban előírtak szerint be kell tartani.**

**Felhívom a figyelmet arra, hogy az bontási engedély feltételeinek figyelmen kívül hagyása jogszerűtlen építési tevékenységnek minősül és építésrendészeti eljárást von maga után.**

**Felhívom a figyelmet, hogy a 2020. március 27-én kelt tartószerkezeti szakértői véleményben tartószerkezeti szempontból veszélyesnek minősített szomszédos épületek felőli (Budapest VIII. kerület, Gyulai Pál utca 10. és Budapest VIII. kerület, Stáhly utca 7.) tűzfalak és tetőszerkezetek veszélyes állapotának megszüntetéséről, valamint a melléképületek használatának megtiltásáról külön döntésben rendelkezem.**

**Jelen bontási engedély az Építetőt az egyéb jogszabályokban előírt engedélyek, hozzájárulások megszerzésének kötelezettsége alól nem mentesíti, valamint a bontási munkával kapcsolatos polgári jogi igényt nem dönt el.**

**E bontási engedély véglegessé válásának napjától 1 évig hatályos.**

**A bontási engedély hatálya meghosszabbodik, ha a hatályossága alatt**

- a) a bontási engedély hatályát az építésügyi hatóság meghosszabbította, vagy
- b) a tényleges bontási tevékenységet megkezdtek, azt folyamatosan végzik és a bontási tevékenység megkezdésétől számított három éven belül befejezik.

A bontási munka végzésének megkezdése előtt, valamint megkezdett bontási tevékenység esetén az építésügyi hatóság akkor hosszabbítja meg a bontási engedély hatályát, ha az engedélyezett építési tevékenységre (bontási) vonatkozó, az engedély megadásakor hatályos jogszabályok

- aa) nem változtak meg, vagy
- ab) megváltoztak, de a jogszabályváltozás az engedélyezett tevékenységet nem érinti, vagy ha érinti, akkor a jogszabályváltozásból eredő újabb követelmények – kivéve, ha azok tartalma építési engedélyhez kötött építési tevékenységet érint – az engedély feltételeként előírva teljesíthetők.

**Ez a határozat a hozzá tartozó, ÉTDR rendszer elektronikus záradékával ellátott építészeti-műszaki dokumentációban foglaltakkal együtt hatályos.**

Tárgyi építésügyi hatósági eljárás alapjául szolgáló jogviszonyban, ha a polgári jog szabályai szerint az építető helyébe (jogelőd) az eljárás folyamán vagy annak jogerős lezárását követően jogutód lép, akkor a jogelőd vagy a jogutód kérelmére az építésügyi hatóság dönt a jogutódlásról.

**Az Építető jogutódja e döntés meghozatalát követően felhasználhatja az építésügyi hatósági engedélyt.**

Az Építető – a bontási engedély köteles munkák kivételével – csak a jogerős bontási engedély és az ahhoz tartozó, engedélyezési záradékkal ellátott építészeti-műszaki dokumentáció birtokában és annak megfelelően, az engedély hatályának időtartama alatt végezhet építési (bontási) tevékenységet.

Az Építető és a Kivitelező együttesen felel azért, hogy az építésügyi hatóság által meghatározott időtartamon belül az építmény környezetéből az építőipari kivitelezési tevékenység során keletkezett építési

hulladékot – a külön jogszabályban meghatározott módon – elszállíttassa, a környezet és a terep felszínét az eredeti, illetve az engedélyezett állapotában átadja, a környezetben okozott károkat megszüntesse.

Felhívom az **Építető** figyelmét arra, hogy az engedélyezett bontási munkák kivitelezése során a következő esetekben kötelező építési műszaki ellenőrt megbízni:

- az építőipari kivitelezési tevékenységet több fővállalkozó kivitelező végzi,
- az építési beruházás a Kbt. hatálya alá tartozik,
- ha építetői fedezetkezelő működik közre.

Felhívom a figyelmet arra, hogy az engedélyezett bontási munkák kivitelezője az építési munkahely kialakításának megkezdése előtt a külön jogszabályban előírtak szerinti előzetes bejelentést köteles tenni az építési munkahely szerint illetékes megyei kormányhivatal munkavédelmi felügyelőségéhez abban az esetben, ha

- a) az építőipari kivitelezési tevékenység időtartama előreláthatóan meghaladja a 30 munkanapot és egyidejűleg ott több mint 20 fő munkavállaló végez munkát;
- b) a tervezett munka mennyisége meghaladja az 500 embemapot.

Az építési munkahely kialakítására vonatkozó előzetes bejelentés időszerű adatait az építési munkahelyen jól láthatóan kell elhelyezni. Ha más jogszabály szintén előír ilyen kötelezettséget, akkor az azonos adatokat csak egyszer kell feltüntetni.

**Jelen bontási engedély a közterületen bontási tevékenység végzésére nem jogosít.**

Az építőipari kivitelezési tevékenységet jogerős és végrehajtható bontási engedély alapján, annak hatálya alatt elektronikus építési napló (a továbbiakban: e-építési napló) készítenélbe helyezését követően lehet megkezdni.

Az e-építési naplót az OÉNY üzemeltetője, a Lechner Tudásközpont, Területi, Építészeti és Informatikai Nonprofit Korlátolt Felelősségű Társaság (a továbbiakban: LTK) a Dokumentációs és Információs Központ Üzemeltetési és Adatkezelési Szabályzatában foglaltak szerint, az **Építető** kezdeményezésére helyezi készítenélbe és ahhoz az építető számára hozzáférést biztosít.

Felhívom az **Építető** figyelmét a következőkre:

Ha az **Építető** az építési tevékenységgel érintett teleknek, és a rajta álló építményeknek nem a kizárólagos tulajdonosa, az építési munkaterület fővállalkozó kivitelező részére történő átadását a telek, építmény, építményrész tulajdonosának külön nyilatkozatban kell tudomásul vennie és azt az építési naplóhoz csatolnia.

Az előzőekben leírt nyilatkozat hiányában az építési munkaterület nem adható át a fővállalkozó kivitelező részére, az építési napló nem nyitható meg és a kivitelezés nem kezdhető meg.

Felhívom a figyelmet arra, hogy az építésfelügyeleti hatóság az elektronikus építési naplóba történő egyidejű bejegyzéssel megtiltja az építőipari kivitelezési tevékenység folytatását, ha az építési munkaterület átadására vagy építőipari kivitelezési tevékenység folytatására a telek, építmény vagy építményrész tulajdonosának az előzőekben meghatározott nyilatkozata hiányában kerül sor.

Az építési munkaterület átadásával egyidejűleg meg kell nyitni az építési naplót – az elektronikus építési napló esetén az első elektronikus építési főnaplót – és abban az építető által a fővállalkozó kivitelező részére a szerződés szerint átadott építési munkaterület átadás-átvételét – az időpont, a tevékenység és a munkaterület megjelölésével – rögzíteni kell.

Az építőipari kivitelezési tevékenység megkezdésekor az **Építető** az építési munkaterületet a szerződés szerint átadja a fővállalkozó kivitelező részére. Az alvállalkozó kivitelező részére az építési területet a megrendelő vállalkozó kivitelező adja át.

Az építési naplót naprakész állapotban kell tartani úgy, hogy minden munkavégzési napon történjen bejegyzés. Ha munkavégzés nem történik, napi jelentés nem szükséges, viszont ezt a tényt – a várható munkafolytatási nap megjelölésével – az utolsó munkavégzési napon be kell jegyezni.

Ha a bontási munka végzése során természeti érték, építészeti vagy régészeti emlék, illetőleg építménnyel

kapcsolatos képzőművészeti alkotás kerül elő, a kivitelező köteles azt az építésügyi hatósághoz, valamint más hatáskörrel rendelkező hatósághoz haladéktalanul bejelenteni, és a lelőhelyet a hatósági intézkedésig érintetlenül hagyni.

**Az Építtetőnek a bontási tevékenység befejezését a befejezéstől számított tizenöt (15) napon belül közölnie kell BFKH Örökségvédelmi Osztályával, mint az elsőfokú építésügyi hatósággal, amelyhez a külön jogszabályban meghatározott, kitöltött adatlapot mellékelni kell.**

**Az építésügyi hatóság jogosult a bontási tevékenység elvégzését, a bontási tevékenység befejezésének közlésétől, de legkésőbb a bontási engedély hatályának lejártát követő tizenöt napon belül helyszíni szemlén ellenőrizni.**

**Az Építtető a bontási tevékenység befejezését követően – a külön jogszabályban meghatározott minőségű és mennyiségű hulladék keletkezése esetén – köteles elkészíteni a bontási tevékenység során ténylegesen keletkezett hulladékról az előírt bontási hulladék nyilvántartó lapot, melyet az illetékes környezetvédelmi hatósághoz (Pest Megyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Bányafelügyeleti Főosztály, 1072 Budapest, Nagydíófa utca 10-12.) kell benyújtania.**

A bontási hulladékok csoportosítása a külön jogszabályban meghatározottak szerint történik.

Amennyiben bármely a külön jogszabályban szereplő, a hulladék anyagi minősége szerinti csoportban (a továbbiakban: csoport) a keletkező bontási hulladék mennyisége meghaladja a meghatározott mennyiségi küszöbértéket, az Építtető köteles az adott csoporthoz tartozó hulladékot – a hulladék további könnyebb hasznosíthatósága érdekében – a többi csoporthoz tartozó hulladéktól elkülönítetten gyűjteni mindaddig, amíg a hulladékot a kezelőnek át nem adja.

Az előző bekezdés szerinti kötelezettségének az Építtető köteles a keletkezés helyén, vagy ha ez nem lehetséges, hulladékkezelő létesítményben eleget tenni.

Az elkülönítetten gyűjtött hulladékot – amennyiben az műszakilag lehetséges – az Építtető a települési hulladékkal kapcsolatos tevékenységek végzésének feltételeiről szóló külön jogszabály előírásainak megfelelően a hulladékkezelőnek átadja.

Amennyiben bármely csoportban a keletkező bontási hulladék mennyisége nem éri el a külön jogszabályban meghatározott mennyiségi küszöbértéket, akkor a külön jogszabályban meghatározott ártalmatlanítási szabályokat kell alkalmazni.

Jelen engedély a közterületen, bontási és építési tevékenység végzésére, építmény elhelyezésére nem jogosít. Építtető köteles a bontási tevékenységgel érintett ingatlan előtti közút, illetve az ingatlan körüli járdák, járdaszegélyek, lépcsők, korlátok stb. helyreállításáról gondoskodni – amennyiben a bontás alatt károsodott – legkésőbb a meglévő épület teljes elbontásáig.

Az Építtető köteles megakadályozni, hogy az építkezésen dolgozó járművek a közutat beszennyezzék, és amennyiben az mégis megtörténne, köteles intézkedni a közút megtisztítására.

Közterületen bontási anyag csak külön engedély (megállapodás) alapján tárolható.

**Jelen döntésem a közléssel végleges.**

**Határozatom ellen fellebbezésnek helye nincs.**

**A döntés ellen az ügyfelek jogsérelemre hivatkozással közigazgatási pert indíthatnak, döntésem közlésétől számított 15 napon belül.**

Jogi képviselő nélkül eljáró magánszemély a keresetlevelet BFKH Örökségvédelmi Osztályánál nyújthatja be, a Fővárosi Törvényszéknek (1027 Budapest, Tölgyfa utca 1-3.) címezve.

Jogi képviselő, illetőleg belföldi székhellyel rendelkező gazdálkodó szervezet a keresetlevelet az elektronikus ügyintézés szabályai szerint nyújthatja be.

**A keresetlevél benyújtásának a döntés hatályosulására nincs halasztó hatálya.**

Akinek jogát, jogos érdekét a közigazgatási tevékenység vagy az azzal előidézett helyzet fenntartása sérti, a közvetlenül fenyegető hátrány elhárítása, a vitássá tett jogviszony ideiglenes rendezése, illetve a jogvita

okot adó állapot változatlan fenntartása érdekében a bíróságtól az eljárás során bármikor azonnali jogvédelmet kérhet.

Azonnali jogvédelem keretében kérhető a halasztó hatály elrendelése, a halasztó hatály feloldása, ideiglenes intézkedés, illetve előzetes bizonyítás elrendelése. A bíróság elrendelheti annak részleges vagy teljes halasztó hatályát. A halasztó hatály elrendelése esetén a közigazgatási cselekmény nem hajtható végre, annak alapján jogosultság nem gyakorolható, és egyéb módon sem hatályosulhat.

A végrehajtás a kérelemnek a végrehajtást foganatosító szerv tudomására jutásától annak elbírálásáig, de legkésőbb az elbírálásra nyitva álló határidő elteltéig nem foganatosítható, kivéve, ha a közigazgatási szerv a cselekményét azonnal végrehajthatónak nyilvánította. A tudomásszerzésig foganatosított végrehajtási cselekmények a bíróság eltérő rendelkezésének hiányában hatályban maradnak.

Ha egyik fél sem kérte tárgyalás tartását, és azt a bíróság sem tartja szükségesnek, a bíróság az ügy érdemében tárgyaláson kívül határoz. Tárgyalás tartását a felperes a keresetlevélben, az alperes a védíratban kérheti. Tárgyalás tartása a perbelépési kérelemben, illetve a perbevonásától vagy a perbeállításától számított tizenöt napon belül is kérhető. A tárgyalás tartása iránti kérelem elmulasztása miatt igazolásnak nincs helye.

A bírósági eljárásért az illetéktörvényben megállapított illetéket kell fizetni. Nem kötelezhető illeték fizetésére az, aki a külön jogszabály szerint költségmentességet, vagy e törvény szerint illetékmentességet élvez.

A közigazgatási bírósági eljárásban a feleket illetékfeljegyzési jog illeti meg, a fél mentesül a bírósági illeték előzetes megfizetése alól. Az illetéket az a fél fizeti meg, akit a bíróság eljárásában erre kötelez.

A keresetlevél előterjesztésére nyitva álló időben, a vonatkozó iratanyag **BFKH Örökségvédelmi Osztályán** (1056 Budapest, Váci utca 62-64.), ügyfélfogadási időben (hétfőn: 13<sup>00</sup> órától – 16<sup>00</sup> óráig, szerdán: 8<sup>00</sup> órától - 16<sup>00</sup> óráig, pénteken: 8<sup>00</sup> órától - 12<sup>00</sup> óráig) megtekinthető.

Eljárásomban egyéb eljárási költséget nem állapítottam meg.

## I N D O K O L Á S

Az Építető által az ÉTDR rendszerben 2020. március 23-án előterjesztett kérelmére a tárgyi ügyben **BFKH Örökségvédelmi Osztálya** előtt 2020. március 24-én bontási engedélyezési eljárás indult.

A 2020. március 26-án kelt, **BP/2604/00222-2/2020.** számú végzéssel a **bontási engedély** iránti kérelmet az **Ákr. 46. § (2)** bekezdése alapján **visszautasítottam**.

Az Építető a **bontási engedély** iránti kérelmét 2020. március 27-én ismételt előterjesztette.

**BFKH Örökségvédelmi Osztálya** előtt a tárgyi építésügyi hatósági engedélyezési eljárás ügyintézési ideje 2020. március 30-án indult.

A kérelmet és mellékleteit megvizsgálva, a tervezett bontási munkák tekintetében a kérelem benyújtásakor hatályos jogszabályi előírásokban foglaltakra figyelemmel a következőket állapítottam meg:

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló **1997. évi LXXVIII. törvény** (a továbbiakban: **Étv.**) **34. § (1)** bekezdése szerint bontási tevékenység megkezdéséhez és folytatásához jogszabályban meghatározott esetekben az **építésügyi hatóság eljárásának lefolytatása szükséges**.

A fenti jogszabályi rendelkezés és az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről, valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásról szóló **312/2012. (XII. 8.) Korm. rendelet** (a továbbiakban: **312/2012. Kr.**) **45. § (1)** bekezdés c) pontja alapján a kérelemben megjelölt ingatlanon a meglévő, károsodott melléképület részleges bontására vonatkozó munkák elvégzéséhez az építésügyi hatóság engedélye szükséges.

A kulturális örökség védelméért felelős miniszter által vezetett közhiteles hatósági nyilvántartás adatai szerint a kérelemmel érintett, Budapest VIII. kerület, Gyulai Pál utca 8. szám alatti, **36453** helyrajzi számon felvett ingatlanon a meglévő lakóház nyilvántartott műemléki érték, amely a nyilvántartásban **15617** azonosító számon szerepel, valamint a nyilvántartásban **15616** [18996] azonosító számon szereplő

ház ex-lege műemléki környezete.

A tárgyi bontási engedélyezési eljárásban a *kulturális örökség védelmével kapcsolatos szabályokról* szóló **68/2018. (IV. 9.) Korm. rendelet** (a továbbiakban: **Övr.**) **3. § (1)** bekezdés **a)** pontja alapján **BFKH Örökségvédelmi Osztálya** rendelkezik hatáskörrel.

A **312/2012. Kr. 6. § (1)** és **(3)** bekezdései, valamint a **46. § (1)** bekezdése szerint a bontási engedély iránti kérelem elbírálása során az építésügyi hatóság az építésügyi hatósági döntés meghozatalához szükséges tényállás tisztázásának keretében az építési tevékenység helyszínén, annak környezetében vizsgálja a döntés meghozatalának feltételeit.

**BFKH Örökségvédelmi Osztálya** illetékes műemléki szakügyintézői a tárgyi ingatlanon 2020. április 02-án, valamint 2020. április 14-én a tárgyi ingatlanon helyszíni szemlét tartottak, ahol megállapították és jegyzőkönyvben rögzítették a következőket:

- A rendelőintézet és a Gyulai Pál utca 10. szám alatti ingatlan felől a tartófalakon függőleges repedések láthatók, valamint a falon több helyen lyukak keletkeztek.
- A Gyulai Pál utca 10. szám alatti ingatlan felőli tűzfal alsó 1,5 méteres szakaszán a kő elemek mállott állapotban vannak, keresztmetszetük jelentősen csökkent.
- A tűzfal magassága ~8.00 méter magas.
- A vonóvasak tartószerkezeti szerepe a földem eltávolításával gyakorlatilag megszűnt.
- A fa fedélszerkezet a beázások miatt korhad, gomba- és rovarkárosodások láthatók az egyes elemeken.
- A héjazat azbeszt tartalmú hullámpala, töredezett, lyukas állapotban.
- A bontási engedély megadásához szükséges, jogszabályokban rögzített feltételek fennállnak, a tervezett bontási munkálatokat nem kezdték meg, továbbá a kérelem mellékleteként benyújtott, a meglévő állapotot rögzítő építészeti-műszaki tervdokumentáció tartalma a helyszínen tapasztaltaknak megfelel.

A helyszíni szemléről készült jegyzőkönyv, valamint a helyszínen készült fotók az **ÉTDR** rendszerbe feltöltésre kerültek.

A **312/2012. Kr. 46. § (1)** bekezdése rögzíti, hogy az építésügyi hatóságnak a bontási engedély iránti kérelem elbírálása során miről kell meggyőződnie.

Az engedélyezésre benyújtott építészeti-műszaki tervdokumentáció a **312/2012. Kr. 8.** számú mellékletében rögzített tartalmi követelményeknek megfelel.

A **312/2012. Kr. 46. § (5)** bekezdésében előírtak figyelembevételével a tervező jogosultsága a Magyar Mémöki Kamara elektronikus névjegyzékében közvetlenül ellenőrzésre került, amely szerint a kérelem mellékleteként benyújtott terven a tervezőként megjelölt személy jogosult a kérelemben megjelölt bontási tevékenységgel kapcsolatos építészeti-műszaki tervezésre.

**Jelen bontási engedélyezési eljárásban az egyes közérdeken alapuló kényszerítő indok alapján eljáró szakhatóságok kijelöléséről** szóló **531/2017. (XII. 29.) Korm. rendelet** (a továbbiakban: **531/2017. R.**) **1. § (1)** bekezdése és az ott megjelölt 1. számú melléklet 4. táblázata szerinti **szakhatóságok bevonásának jogszabályi feltételei nem álltak fent.**

A **312/2012. Kr. 11/A. § (2)** bekezdése, valamint a 6. melléklet III. táblázat 15. sora szerint az engedélyezési eljárásokban az építésügyi hatóságnak vizsgálnia kell meghatározott feltételek esetén az örökségvédelmi szakkérdéseket.

- I. A fenti jogszabályhelyeken foglaltaknak megfelelően az örökségvédelmi szakkérdéseket vizsgáltam, e szakkérdés tekintetében jelen döntésem rendelkező részében kikötéseket nem tettem, a tervezett bontási munka örökségvédelmi érdeket nem sért.

A *kulturális örökség védelméről* szóló 2001. évi **LXIV. törvény** (a továbbiakban: **Kötv.**) **43. § (5b)**, **(5c)** és **(5d)** bekezdése és az **Övr. 69. §-a**, valamint az **ÉTDR** rendszerbe feltöltött tervdokumentációt átvizsgálva és a helyszíni szemlén tapasztaltak alapján a következőket állapítottam meg:

A kérelem mellékleteként feltöltött, 2020. május 23-án kelt **Építéstörténeti tudományos dokumentáció** szerint a 19. század első felében a tárgyi ingatlan már be van építve, ekkor még földszintes formában, és

az épület mögött kert látható. Az 1838-as nagy pesti árvíz kárfelmérését összegző térképén a telken meglévő épületet megmaradónak jelölték. Mai formáját 1863-ban nyeri el. Az 1863. évből származó építészeti terv egy U alakú földszintes lakóépület emeletráépítését és bővítését ábrázolja. Bár a műemléki védelem az egész ingatlanra vonatkozik, mégis nyilvánvaló, hogy az ingatlan az eredeti állapotokat máig őrző utcai lakóépület miatt került fel az országos listára.

A fentiek, valamint az Építéstörténeti tudományos dokumentáció mellékletét képező értékleltár alapján megállapítottam, hogy az elbontani tervezett melléképületek műemléki értékekkel nem rendelkeznek, bontásukat jogszabály nem tiltja, továbbá a beavatkozással az általános műemléki védelem alá eső épület jellege, egysége, összképe hátrányosan nem változik, a tervezett bontási tevékenység a Övr. 69. §-ában felsorolt szempontoknak megfelel, azaz a védett épület érvényesülését károsan nem befolyásolja.

Az Étv. 18. § (1) bekezdése kimondja, hogy építési munkát végezni az e törvényben foglaltak, valamint az egyéb jogszabályok megtartásán túl, csak a helyi építési szabályzat, szabályozási terv előírásainak megfelelően szabad.

A kérelem benyújtásakor a tárgyi építési területet magába foglaló területen *Budapest Főváros Rendezési Szabályzatáról* szóló 5/2015. (II. 16.) Főv. Kgy. Rendelet (a továbbiakban: FRSZ), valamint *Budapest Főváros VIII. kerület Józsefváros Önkormányzata Képviselő-testületének a Múzeum körút – Rákóczi út – Blaha Lujza tér északi és keleti oldala – József körút – Üllői út által határolt terület (Palotanegyed) Kerületi Építési Szabályzatáról* szóló 34/2019. (VIII. 22.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: PALOTAKÉSZ) és annak 1. számú melléklete (a továbbiakban: SZT) a hatályos.

Az SZT a tervezett bontással érintett ingatlant Vt-V/P-2 jelű építési övezetbe sorolta.

A Vt-V/P-2 jelű övezet városközponti terület, amelyre vonatkozóan az építési övezeti általános előírásokat a PALOTAKÉSZ 33. § és a 34. § (1) bekezdése tartalmazza.

A benyújtott tervdokumentációból megállapíthatóan a tervezett bontási munka az FRSZ és a PALOTAKÉSZ/SZT előírásainak megfelel, valamint azzal a meglévő, károsodott melléképület tervezett részleges bontása nem ellentétes.

A tervezett bontási munka a helyszíni szemlén tapasztaltak figyelembevételével és a kérelem mellékleteként benyújtott építészeti-műszaki tervdokumentációban foglaltak a fent leírt részletezettséggel kielégítik a vonatkozó biztonsági, környezetvédelmi, műszaki és egyéb követelményeket.

A vonatkozó jogszabályokban (Étv., 312/2012. Kr., Kötv., Övr.) foglaltaknak a tervezett bontási tevékenység teljes körűen megfelel, ezért arra a bontási engedélyt jelen döntésem rendelkező részében feltüntetettek szerint megadtam.

A veszélyhelyzet elhárítására vonatkozó figyelemfelhívásomat a Kötv. 41. és 67. §-ai és az Étv. 47. § (2) bekezdés b) és g) pontja alapján tettem.

A 312/2012. Kr. 19. § (5) bekezdés d) pontja és a 4. § (1)-(3) bekezdései szerint a tárgyi építésügyi hatósági eljárásban az ügyfélkört a következők alapján állapítottam meg:

A fent idézett jogszabályi hivatkozások és tényállás figyelembevételével, valamint az Ákr. 10. §-ban meghatározottak alapján, figyelembe véve a bontási engedély iránti kérelemben feltüntetetteket, a 2020. március 31-én kelt, BP/2604/00222-4/2020. számú függő hatályú határozattal az építetöt, egyben a tárgyi bontási tevékenységgel érintett ingatlan tulajdonosát, valamint a tárgyi ingatlannal szomszédos ingatlanok tulajdonosait értesítettem, amellyel egyben jelen eljárásban meghatároztam az ügyfélkört.

A BP/2604/00222-4/2020. számú függő hatályú határozatban tájékoztatást adtam az ügyfeleknek arról, hogy az az ügyfél, aki az eljárásban nyilatkozatot nem tesz, vagy kérelmet nem nyújt be, ügyféli jogát nem gyakorolhatja a 312/2012. Kr. (4) bekezdés f) pontja alapján.

A 312/2012. Kr. 10. § (4) bekezdésének f) pontja alapján felhívtam az eljárás megindításáról szóló levelemben az ügyfelek figyelmét arra, hogy az Ákr. 26/A. § (1) bekezdésében meghatározottakon túl, ha a kapcsolattartás módjáról (papír alapú vagy elektronikus) nyolc napon belül nem nyilatkoznak, az eljárással kapcsolatos érdemi döntésről az ÉTDR felületén az Általános tájékoztatás felületén értesülhetnek.

Jelen döntésem meghozatalának időpontjáig a **BP/2604/00222-4/2020.** számú függő hatályú határozatommal értesített ügyfelek nyilatkozatot nem tettek, kérelmet nem nyújtottak be, valamint a kapcsolattartás módjáról sem nyilatkoztak.

Az eljárás során az ügyfél elmulasztott nyilatkozatának tekintetében az igazolási kérelem benyújtásának lehetőségéről az **Ákr. 53. §-a** alapján adtam tájékoztatást.

**A határozatom rendelkező részében ismertetett feltételeket, figyelemfelhívásokat, kötelezéseket, és általános előírásokat a következő jogszabályok rendelkezései alapján tettem:**

1. Az építőipari kivitelezési tevékenységről szóló **191/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet** (a továbbiakban **191/2009. Kr.**) alapján, az országos településrendezési és építési követelményekről szóló **253/1997. (XI. 20.) Korm. rendelet** (a továbbiakban: **OTÉK**) **108. §-ban** és a **109. §-ban** foglaltak alapján.
2. Az **OTÉK 53. §** előírásai alapján.
3. Az **Étv. 43. § (2)** bekezdése szerint.
4. Az **OTÉK 53. §** előírásai alapján.
5. Az **OTÉK 47. § (8) és (9)** bekezdése alapján.
6. A kéményseprő-ipari tevékenység ellátásának szakmai szabályairól szóló **21/2016. (VI. 9.) BM rendelet 7. § (1)** bekezdése b) pont ba) alpontja alapján.
7. Az **OTÉK 108. és 109. §-a** alapján.
8. A **312/2012. Kr. 47. § (3)** bekezdésének g) pontja alapján
9. A veszélyes hulladékkal kapcsolatos egyes tevékenységek részletes szabályairól szóló **225/2015. (VIII. 7.) Korm. rendelet** az azbeszttel kapcsolatos kockázatoknak kitett munkavállalók védelméről szóló **12/2006. (III. 23.) EÜM rendelet** és a foglalkozási eredetű rákkeltő anyagok elleni védekezésről és az általuk okozott egészségkárosodások megelőzéséről szóló **26/2000. (IX. 30.) EÜM rendelet** alapján.

**Továbbá:**

- a hulladékjegyzékről szóló **72/2013. (VIII. 27.) VM rendelet**;
- az építési és bontási hulladék kezelésének részletes szabályairól szóló **45/2004. (VII. 26.) BM-KvVm együttes rendelet**,
- **4/2002. R.** figyelembevételével;
- az **Étv.** és a **312/2012. Kr.**;
- az építőipari kivitelezési tevékenységről szóló **191/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet**;
- a környezeti zaj és rezgés elleni védelem egyes szabályairól **284/2007. (X. 29.) Korm. rendelet 12. §, a 13. § (1)** bekezdésének a) és b) pontjai alapján,
- a környezeti zaj- és rezgésterhelési határértékek megállapításáról szóló **27/2008. (XII. 3.) KvVM-EÜM együttes rendelet 5. § (1)** bekezdése, valamint a **7. §-a** alapján.

**E döntés rendelkező részében tájékoztatást adtam az Étv. 37. §-a** szerint arról, hogy az építésügyi hatóság engedélye nem mentesíti az **Építetőt** az építési tevékenység megkezdéséhez szükséges más hatósági engedélyek, nyilatkozatok vagy hozzájárulások megszerzésének kötelezettsége alól, valamint az építésügyi hatóság engedélye az építési munkával kapcsolatos polgári jogi igényt nem dönt el.

**Határozatom rendelkező részében az engedély feltételeinek figyelmen kívül hagyása** esetére az építésrendészeti eljárást az alábbi jogszabályhelyek alapján helyeztem kilátásba:

Az **Étv. (2) bekezdés ab) pontja** és **48. § (1) bekezdése**, a **191/2009. Kr. 3. § (2a) bekezdése** és **5. § (5a)-(5b) bekezdése**, valamint a **312/2012. Kr. 65. § (1) bekezdésének d) pontja** alapján jelen döntésem rendelkező részében tájékoztattam az **Építetőt** arról, hogy mivel az **Építető** az építési tevékenységgel érintett teleknek nem kizárólagos tulajdonosa, ezért az építési munkaterület fővállalkozó kivitelező részére történő átadását a telek, építmény, építményrész tulajdonosának külön nyilatkozatban kell tudomásul vennie és azt az építési naplóhoz csatolnia. Az előzőekben leírt nyilatkozat hiányában az építési munkaterület nem adható át a fővállalkozó kivitelező részére, az építési napló nem nyitható meg és a kivitelezés nem kezdhető meg, valamint az így megkezdett kivitelezési tevékenységet az építésfelügyeleti hatóság az elektronikus építési naplóba történő egyidejű bejegyzéssel megűltja.

Az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény (a továbbiakban: Itv.) 29. § (1) bekezdése alapján, valamint annak XV. címében foglaltak szerint az építésügyi hatósági eljárásért illetéket kell fizetni.

Az Építető az Itv. XV. cím I. 7. pontja alapján számolt eljárási illetéket megfizette.

Eljárásom során egyéb eljárási költség nem merült fel, annak viseléséről az Ákr. 129. § (1), (2) bekezdéseiben foglaltak figyelembevételével rendelkezni nem kellett.

Az Étv. 53/C. § (1) bekezdése értelmében a kérelemre indult építésügyi hatósági eljárás esetében az ügyintézési határidő a kérelemnek a hatósághoz történő beérkezését követő első munkanapon kezdődik.

A tárgyi ügyben a 312/2012. Kr. 14/A. § (1) bekezdése alapján az ügyintézési határidő 25 nap.

Az ügyintézési határidőbe nem számítanak be az Ákr. 50. § (5) bekezdésében meghatározott időtartamok.

A fentiek alapján a tárgyi ügy tekintetében az ügyintézési határidő 2020. április 23-án jár le.

Jelen döntésem az előzőekben hivatkozott jogszabályokban előírt ügyintézési határidőn belül hoztam meg.

Jelen döntésem rendelkező részében a 2020. március 31-én kelt BP/2604/00222-4/2020. számon kiadott függő hatályú döntéssel összefüggésben a joggyakorlásra vonatkozóan az Ákr. 43. § (4) bekezdésében foglaltak alapján az Építetőt tájékoztattam.

BFKH Örökségvédelmi Osztályának döntési hatásköre és illetékessége az Ákr. 16. § (1) bekezdés a) pontján, a Övr. 3. § (1) bekezdésének a) pontján, valamint a járási (fővárosi kerületi) hivatalokról szóló 86/2019. (IV. 23.) Korm. rendelet 2. § (1) bekezdésén és 32. § a) pontján alapul.

Budapest, 2020. április 17.

Az ÉTDR rendszerben rögzített irattal mindenben megegyező hiteles másolat.

Budapest, 2020. 04.20.   
Kántor Anita Katalin  
műemléki szakügyintéző



dr. Sára Botond  
kormány megbízott megbízásából:

Sajti Zsuzsanna  
osztályvezető

A 11. oldal a BP/2604/00222-8/2020. számú határozatomról értesítettek körét tartalmazza:

A BP/2604/00222-8/2020. számú határozatomról ÜGYFÉLI MINŐSÉGBEN értesül.

Jelen döntéséről az ügyfelek hirdetményi úton értesülnek.

A BP/2604/00222-6/2020. számú határozatomról TÁJÉKOZTATÁSUL értesül:

|                                                                                                                                                                                                          |          |            |      |        |      |  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|------------|------|--------|------|--|
| 1. Nagy Miklós – az Építető képviseleti megbízottja                                                                                                                                                      | ETDR     |            |      |        |      |  |
| 2. Magyar Állam – Magyar Nemzeti Vagyongazdálkodó – szomszéd                                                                                                                                             | Budapest | Pozsonyi   | út   | 56.    | 1133 |  |
| 3. Szent Rókus Kórház és Intézményei - szomszéd                                                                                                                                                          | Budapest | Gyulai Pál | utca | 2.     | 1085 |  |
| 4. Budapest VIII. kerület, Gyulai Pál utca 10. sz. alatti 36454 hrsz-ú Társasház tulajdonosai, a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. – Druzsbovszky Éva -, mint közös képviselőn keresztül – szomszéd | Budapest | Baross     | utca | 84.    | 1082 |  |
| 5. Pest Megyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és bányafelügyeleti Főosztály Kármentesítési Osztály - véglegessé válás után az ÉTDR rendszerben                                        | Budapest | Nagy Diófa | utca | 10-12. | 1072 |  |
| 6. Fővárosi Katasztrófavédelmi Igazgatóság (vízügy) - véglegessé válás az ÉTDR rendszerben                                                                                                               | Budapest | Dologház   | utca | 1.     | 1081 |  |
| 7. Miniszterelnökség – nyilvántartás - véglegessé válás után melléklettel                                                                                                                                | ÉTDR     |            |      |        |      |  |
| 8. BFKH Örökségvédelmi Osztály - irattár                                                                                                                                                                 | ETDR     |            |      |        |      |  |



7. sz. MELLÉKLET

Építő és Épületkarbantartó Zrt.  
1149 Budapest, Egressy út 28-30.  
Tel:+36 1 422-3550 Fax:+36 1 422-3559  
E-mail: info@epkar.hu www.epkar.hu  
Adószám : 11266101-2-43  
Cégjegyzékszám: 01-10-044871  
CIB:10702136-48594008-51100005

Cím: Budapest, VIII. Gyulai Pál u.8.  
Udvari melléképület

Kelt: 2020.04.30.  
Szám:  
KSH besorolás:  
Teljesítés: megrendelés szerint  
Készítette:

A munka leírása:  
Bontási és állagmegóvási munkák

Készült: Helyszíni felmérés alapján  
a TERC VIP 2020/1. szerint

#### Árajánlat

| Megnevezés                        | Anyagköltség | Díjköltség |
|-----------------------------------|--------------|------------|
| 1. Építmény közvetlen költsége    | 6.215.965    | 23.602.669 |
| 1.4 Közvetlen önköltség összesen  | 6.215.965    | 23.602.669 |
| 2.1 Árkockázati fedezet vet.alap  | 6.215.965    |            |
| 2.3 Anyagigazgatási ksg. vet.alap | 6.215.965    |            |
| 2.5 Fedezet vetítési alap 1.4     |              | 23.602.669 |
| 3.1 Tartalékkeret vetítési alap   | 29.818.634   |            |
| 4.1 ÁFA vetítési alap             | 29.818.634   |            |
| 4.2 Áfa                           | 27,00%       | 8.051.031  |
| 5. A munka ára                    |              | 37.869.665 |

Aláírás

GP

| Ssz. | Tételszám<br>Tételkiírás                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Egységre jutó (HUF) |          | A tétel ára összesen (HUF) |           |
|------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|----------|----------------------------|-----------|
|      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Anyag               | Munkadíj | Anyag                      | Munkadíj  |
| 1    | 12-021-1.1-0121601 (1) ÖN<br>Ideiglenes kerítés,<br>mobil kerítés elhelyezése (tartozékok külön tételben)<br>STEELVENT ST11/11 csőkeretes előhorganyzott mobilkerítés.<br>szélesség: 3500 mm, magasság: 2000 mm, huzalátmérő: 3,5 mm.<br>hálóosztás: 100x300 mm<br>50 m                                                                                                        | 191                 | 750      | 9.550                      | 37.500    |
| 2    | 21-011-11.2 (22) ÖN<br>Építési törmelék konténeres elszállítása, lerakása.<br>lerakóhelyi díjjal.<br>4.0 m³-es konténerbe<br>4 db                                                                                                                                                                                                                                              | 35.500              | 0        | 142.000                    | 0         |
| 3    | 21-011-11.6 (26) ÖN<br>Építési törmelék konténeres elszállítása, lerakása.<br>lerakóhelyi díjjal.<br>8.0 m³-es konténerbe<br>60 db                                                                                                                                                                                                                                             | 54.000              | 0        | 3.240.000                  | 0         |
| 4    | 21-011-12 (29) ÖN<br>Munkahelyi depóniából építési törmelék konténerbe rakása.<br>kézi erővel, önálló munka esetén elszámolva.<br>konténer szállítás nélkül<br>476,5 m3                                                                                                                                                                                                        | 0                   | 6.000    | 0                          | 2.859.000 |
| 5    | 31-000-14.2 (75) ÖN<br>Beton aljakatok, járdák bontása 10 cm vastagság felett.<br>kavicsbetonból<br>37,2 m3                                                                                                                                                                                                                                                                    | 0                   | 57.500   | 0                          | 2.139.000 |
| 6    | 31-000-14.4 (77) ÖN<br>Beton aljakatok, járdák bontása 10 cm vastagság felett.<br>acélháló erősítésű kavicsbetonból<br>19.65 m3                                                                                                                                                                                                                                                | 0                   | 63.250   | 0                          | 1.242.863 |
| 7    | 31-030-11.1.1.2-0112410 (20) ÖN<br>Beton aljzat készítése helyszínen kevert betonból.<br>kézi továbbítással és bedolgozással.<br>merev aljzatra, tartószerkezetre léccel lehuva.<br>kavicsbetonból, C 8/10 - C 16/20<br>kissé képlékeny konzisztenciájú betonból.<br>6 cm vastagság felett<br>C 12/15 - XN(H) - 24 - F2 - CEM 32,5, m - 6,8 finomsági<br>modulussal<br>8,25 m3 | 19.739              | 33.460   | 162.847                    | 276.045   |

| Ssz. | Tételszám<br>Tételkiírás                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Egységre jutó (HUF) |          | A tétel ára összesen (HUF) |           |
|------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|----------|----------------------------|-----------|
|      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Anyag               | Munkadíj | Anyag                      | Munkadíj  |
| 8    | 31-051-6.2.2-0121410 (11) ÖN<br>Vasbeton fedkő, fedlap készítése,<br>fedkő cementhabarcs simítással, zsálužással, vízorrképzéssel,<br>betonacél szereléssel, beton kézi tömörítésével.X0b(H). XN(H)<br>környezeti osztályú,kissé képlékeny konzisztenciájú betonból,<br>10 cm vastagságig, mellvéden, kerítésen és egyéb helyen<br>C16/20 - X0b(H) - 24 - F2 - CEM 42,5, m = 6,8 finomsági<br>modulussal<br>27,3 m2 | 3.365               | 22.330   | 91.865                     | 609.609   |
| 9    | 33-000-1.1.1.1.1 (1) ÖN<br>Teherhordó és kitöltő falazat bontása,<br>égetett agyag-kerámia termékekből,<br>kisméretű, mészhomok, magasított vagy nagyméretű téglából,<br>bármilyen falvastagsággal,<br>falazó, cementes meszhabarcsból<br>43,823 m3                                                                                                                                                                 | 0                   | 20.750   | 0                          | 909.327   |
| 10   | 33-000-1.6.1.1.1 (7) ÖN<br>Teherhordó és kitöltő falazat bontása,<br>természetes alapanyagú termékekből,<br>bármilyen falvastagsággal,<br>vegyes falazatból (tégla és kő együtt),<br>falazó, cementes meszhabarcsból<br>178,52 m3                                                                                                                                                                                   | 0                   | 22.400   | 0                          | 3.998.848 |
| 11   | 33-001-1.1.1.1.1.3-0127556 (3) ÖN#<br>Teherhordó és kitöltő falazat készítése,<br>égetett agyag-kerámia termékekből,<br>normál elemekből,<br>240-250 mm falvastagságban,<br>250x120x65 mm-es méretű<br>kisméretű tömör téglából vagy kevéslyukú téglából,<br>falazó cementhabarcsba falazva<br>Wienerberger kisméretű tömör téglá 250x120x65 mm 10 (N/<br>mm²)<br>M 10 (Hf100-c) falazó cementhabarcs<br>12,182 m3  | 60.102              | 65.590   | 732.163                    | 799.017   |
| 12   | 34-000-1.1 (1) ÖN<br>Épület acélvázszerkezet,<br>acéloszlop bontása rácsos vagy tömör szerkezetből, 0,5 t/db<br>tömegig<br>8 db                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 0                   | 31.750   | 0                          | 254.000   |

109  
S 62



| Ssz. | Tételszám<br>Tételkiírás                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Egységre jutó (HUF) |          | A tétel ára összesen (HUF) |           |
|------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|----------|----------------------------|-----------|
|      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Anyag               | Munkadíj | Anyag                      | Munkadíj  |
| 21   | 36-000-1.3 (3) ÖN<br>Vakolat leverése<br>homlokzatról 2,5 cm vastagságig<br>150 m2                                                                                                                                                                                                                                               | 0                   | 1.400    | 0                          | 210.000   |
| 22   | 36-002-1 (1) ÖN<br>Felület portalanítása, előnedvesítése porlasztott<br>vízszugárral, vakolás előtt<br>150 m2                                                                                                                                                                                                                    | 0,35                | 420      | 53                         | 63.000    |
| 23   | 36-002-11.1-0412852 (5) ÖN#<br>Tapadóhíd képzése gyári zsákos gúzanyaggal,<br>kézi erővel<br>LB-Knauf KONTAKT VS gúzoló, Csz: K00301101<br>150 m2                                                                                                                                                                                | 359                 | 840      | 53.850                     | 126.000   |
| 24   | 36-005-1.1.1.1-0414710 (1) ÖN#<br>Homlokzati alapvakolat réteg készítése<br>kézi felhordással,<br>előkevert normál szárazhabarcsból,<br>sima, normál mészcement vakolat,<br>2 cm vastagságban<br>LB-Knauf PREMIUM kézi alapvakolat, Cikkszám: K00215011<br>150 m2                                                                | 1.427               | 7.140    | 214.050                    | 1.071.000 |
| 25   | 36-005-3.1-0414720 (21) ÖN#<br>Vakolat simítása, előkevert gyári szárazhabarcsból,<br>vékonyvakolatok, homlokzatfestékek alá, 4 mm vastagságig<br>kézi felhordással (a gyártó által megadott kg/m²/mm<br>rétegvastagsággal)<br>LB-Knauf SIMULTÁN külső, belső kvarchomokos simító 4 mm<br>vastagságban,<br>Csz: 236081<br>150 m2 | 216                 | 2.240    | 32.400                     | 336.000   |
| 26   | 41-003-21.1.3-0115161 (41) ÖN#<br>Egyszeres fedés húzott, hornyolt tetőcserepekkel,<br>rögzítés nélkül,<br>36-40° tetőhajlásszög között<br>TONDACH Kékes ívesvágású kerámia alapeszerép, 21x40 cm,<br>Natur<br>136 m2                                                                                                            | 4.542               | 1.610    | 617.712                    | 218.960   |

64

| Ssz. | Tételszám<br>Tételkiírás                                                                                                                                                                                                                                                     | Egységre jutó (HUF) |          | A tétel ára összesen (HUF) |          |
|------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|----------|----------------------------|----------|
|      |                                                                                                                                                                                                                                                                              | Anyag               | Munkadíj | Anyag                      | Munkadíj |
| 27   | 43-002-1.7-0411342 (7) ÖN<br>Függőereszesatorna szerelése, félkör szelvényű,<br>bármilyen kiterített szélességben,<br>horganyzott acéllemezről<br>ZAMBELLI függőereszesatorna, félkör szelvényű, külső<br>peremes horganyzott acél, Ksz: 33 cm. Cikkszám:124133-4000<br>16 m | 1.868               | 2.800    | 29.888                     | 44.800   |
| 28   | 43-003-2.3.1-0993005 (17) ÖN<br>Oromszegély szerelése,<br>horganyzott acéllemezről,<br>33 cm kiterített szélességig<br>LINDAB Seamline FOP szegély tűzhorganyzott acél + Z 275<br>bevonat, 0,5 mm vtg., kiterített szélesség: 201-250 mm<br>8,5 m                            | 1.230               | 3.710    | 10.455                     | 31.535   |
| 29   | 43-003-3.3.1-0993005 (26) ÖN<br>Gerincfedés szerelése,<br>horganyzott acéllemezről,<br>33 cm kiterített szélességig<br>LINDAB Seamline FOP szegély tűzhorganyzott acél + Z 275<br>bevonat, 0,5 mm vtg., kiterített szélesség: 201-250 mm<br>16 m                             | 1.230               | 3.710    | 19.680                     | 59.360   |
| 30   | 43-003-4.1.3.1-0993005 (35) ÖN<br>Falszegély szerelése<br>keményhéjalású tetőhöz,<br>horganyzott acéllemezről,<br>33 cm kiterített szélességig<br>LINDAB Seamline FOP szegély tűzhorganyzott acél + Z 275<br>bevonat, 0,5 mm vtg., kiterített szélesség: 201-250 mm<br>8,5 m | 1.301               | 3.010    | 11.059                     | 25.585   |
| 31   | 46-000-1.2 (2) ÖN<br>Törött üveg és régi tapasz eltávolítása<br>bármilyen anyagú szerkezetből,<br>0,50 m² táblaméret felett<br>126 m²                                                                                                                                        | 0                   | 1.000    | 0                          | 126.000  |

| Ssz.               | Tételszám<br>Tételkiírás                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Egységre jutó (HUF) |          | A tétel ára összesen (HUF) |           |            |
|--------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|----------|----------------------------|-----------|------------|
|                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Anyag               | Munkadíj | Anyag                      | Munkadíj  |            |
| 32                 | 48-002-1.1.1.1.2-0096003 (2) ÖN<br>Talajnedvesség elleni szigetelés:<br>Bitumenes lemez szigetelés aljzatának kellősítése,<br>egy rétegben,<br>vízszintes felületen,<br>vízbázisú bitumenemulzióval (enyhén nedves vagy száraz<br>felületen)<br>weber.tec 901 (EUROLAN 3K) fokozottan alkáli-álló általános<br>bitumenemulzió                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 66 m2               | 233      | 420                        | 15.378    | 27.720     |
| 33                 | 48-002-1.2.1.3.2-0413377 (73) ÖN<br>Talajnedvesség elleni szigetelés:<br>Falszigetelés,<br>vízszintes felületen,<br>két rétegben, minimum 3,0 mm vastag<br>elasztomerbitumenes (SBS modifikált) lemezzel, aljzathoz<br>foltonként vagy sávokban lángolvasztásos ragasztással,<br>átlapolásoknál teljes felületű hegesztéssel fektetve<br>EUROSZIG ELASTOFLEX PL 4 kg (3,2 mm) (CE, SBS mod.,<br>poliészter, - 15 °C, 120 °C, 40-40 %, 600/600 N/5 cm)                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 66 m2               | 2.342    | 7.840                      | 154.572   | 517.440    |
| 34                 | 62-003-8.1-0618313 (25) ÖN<br>Tér- vagy járdaburkolat készítése, beton burkolóköből hálós,<br>soros, halszálla, parketta vagy kazettás kötésben,<br>zúzalékagyazatra fektetve,<br>10x20x4, 10x20x5, 10x20x6, 10x20x8 cm-es méretű idomkövel<br>KK KAVICS BETON London téglá 10x20x6 cm, szürke                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 55 m2               | 4.065    | 4.888                      | 223.575   | 268.840    |
| 35                 | 93-011-2.1.2-0101011 (2) ÖN<br>Azbeszttartalmú építőanyagok eltávolítása a 12/2006.(III.23)<br>EüM rendeletnek megfelelően, bontás bejelentése a felügyeleti<br>hatóságnak, (mentesítési terv, egyéni védőfelszerelés és<br>vizsgálólabor kiírása a 19-093 fejezetben),<br>erős kötésű azbesztermékek bontása, a veszélyes hulladék<br>szakszerű csomagolása, tárolása, elszállítása és végleges<br>elhelyezése, azbeszttel érintett területek hepa filteres<br>porszívózása, impregnálása maradékszál lekötő anyaggal,<br>azbeszt tartalmú hullámpala (6 mm vtg.-ig) bontása<br>Dunamenti Tűzvédelem veszélyes hulladék, erőskötésű<br>azbeszttartalmú építési törmelék gyűjtő, speciális konténer,<br>szállítási és lerakóhelyi díjjal | 476 m2              | 480      | 9.000                      | 228.480   | 4.284.000  |
| Munkanem összesen: |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                     |          |                            | 6.215.965 | 23.602.669 |





Név : TÁRSASHÁZ

Kelt: 2020.05.18.

Cím :

Budapest VIII. Gyulai Pál u. 8

A munka leírása:

Melléképület bontás és bontás utáni állagmegóvási munkái

| Költségvetés főösszesítő         |              |            |
|----------------------------------|--------------|------------|
| Megnevezés                       | Anyagköltség | Díjköltség |
| 1. Építmény közvetlen költségei  | 8 141 343    | 30 936 521 |
| 1.1 Közvetlen önköltség összesen | 8 141 343    | 30 936 521 |
| 2.1 ÁFA vetítési alap            |              | 39 077 864 |
| 2.2 Áfa                          | 27,00%       | 10 551 023 |
| 3. A munka ára                   |              | 49 628 887 |

Házfelújító kft

Budapest 1131 Szent László 172

Adószám: 25779589-2-41

Tel szám :0620-475-4106

Varga Zoltán Cég Igazgató

Sp  
67

### Munkanem összesítő

| Munkanem megnevezése                        | Anyag összege    | Díj összege       |
|---------------------------------------------|------------------|-------------------|
| Bontás, építőanyagok újrahasznosítása       | -                | 1 068 948         |
| Felvonulási létesítmények                   | 12 500           | 65 000            |
| Irtás, föld- és sziklamunka                 | 4 581 525        | -                 |
| Helyszíni beton és vasbeton munka           | 414 435          | 6 891 331         |
| Falazás és egyéb kőművesmunka               | 959 333          | 9 405 817         |
| Fém- és könnyű épületszerkezet szerelése    | -                | 2 137 450         |
| Ácsmunka                                    | 303 450          | 1 427 400         |
| Vakolás és rabicolás                        | 112 500          | 2 175 000         |
| Tetőfedés                                   | 809 200          | 272 000           |
| Bádогоzás                                   | 92 850           | 198 125           |
| Üvegezés                                    | -                | 220 500           |
| Szigetelés                                  | 224 400          | 673 200           |
| Kőburkolat készítése                        | 321 750          | 332 750           |
| Környezetvédelmi berendezések, mentesítések | 309 400          | 6 069 000         |
| <b>Összesen:</b>                            | <b>8 141 343</b> | <b>30 936 521</b> |

58

**Bontás, építőanyagok újrahasznosítása**

| Ssz.                      | Tételszám  | Tétel szövege                                                                                    | Menny. Egység | Anyag<br>egységár | Díj<br>egységre | Anyag Díj összesen |
|---------------------------|------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|-------------------|-----------------|--------------------|
| 1                         | 02-030-5.1 | bontott fa hulladék felrakása szállítóeszközre<br>gépi erővel, kiegészítő kézi munkával          | 16 m3         | 0                 | 2050            | 0 32800            |
| 2                         | 02-030-7.2 | vegyes építési- bontási törmelék berakása<br>konténerbe gépi erővel, kiegészítő kézi<br>munkával | 460,51 m3     | 0                 | 2250            | 0 1036148          |
| <b>Munkanem összesen:</b> |            |                                                                                                  |               |                   |                 | <b>0 1068948</b>   |

**Felvonulási létesítmények**

| Ssz.                      | Tételszám              | Tétel szövege                                                                                                                                                                                                                        | Menny. | Egység | Anyag<br>egységár | Díj<br>egységre | Anyag Díj összesen |
|---------------------------|------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|--------|-------------------|-----------------|--------------------|
| 1                         | 12-021-1.1-<br>0121601 | Ideiglenes kerítés, mobil kerítés elhelyezése<br>(tartozékok külön tételben) STEEL.VENT<br>ST11/11 csőkeretes előhorganyzott<br>mobilkerítés, szélesség: 3500 mm, magasság<br>2000 mm, huzalátmérő: 3,5 mm, hálósztás:<br>100x300 mm | 50     | m      | 250               | 1300            | 12500 65000        |
| <b>Munkanem összesen:</b> |                        |                                                                                                                                                                                                                                      |        |        |                   |                 | <b>12500 65000</b> |

GP  
JEC

Irtás, föld- és szíklamunka

| Sz.                       | Tételszám              | Tétel szövege                                                                                                                                  | Menny. Egység | Anyag<br>egységár | Díj<br>egységre | Anyag Díj összesen |
|---------------------------|------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|-------------------|-----------------|--------------------|
| 1                         | 21-011-11.2            | Építési törmelék konténeres elszállítása,<br>lerakása, lerakóhelyi díjjal. 4,0 m <sup>3</sup> -es<br>konténerbe bontott faanyag                | 4 db          | 72150             | 0               | 288600 0           |
| 2                         | 21-011-11.2<br>0000011 | Építési törmelék konténeres elszállítása,<br>lerakása, lerakóhelyi díjjal. 4,0 m <sup>3</sup> -es<br>konténerbe bontott nem veszélyes hulladék | 59,5 db       | 72150             | 0               | 4292925 0          |
| <b>Munkanem összesen:</b> |                        |                                                                                                                                                |               |                   |                 | <b>4581525 0</b>   |

GP  
71

Helyszíni beton és vasheton munka

| Sz.                 | Tételszám               | Tétel szövege                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Menny. Egység | Anyag<br>egységár | Díj<br>egységre | Anyag Díj<br>összesen | Díj összesen |
|---------------------|-------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|-------------------|-----------------|-----------------------|--------------|
| 1                   | 31-000-14.2             | Beton aljzatok, járdák bontása 10 cm vastagság felett, kavicsbetonból                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 37,2 m3       | 0                 | 98700           | 0                     | 3671640      |
| 2                   | 31-000-14.4             | Beton aljzatok, járdák bontása 10 cm vastagság felett, acélháló erősítésű kavicsbetonból                                                                                                                                                                                                                                                                 | 19,65 m3      | 0                 | 108550          | 0                     | 2133008      |
| 3                   | 31-030-11 1.1.2-0112410 | Beton aljzat készítése helyszínen kevert betonból, kézi továbbítással és bedolgozással, merev aljzatra, tartószerkeztire léccel lehúzva, kavicsbetonból, C 8/10 - C 16/20 kissé képlékeny konzisztenciájú betonból, 6 cm vastagság felett C12/15 - XN(H) - 24 - F2 - CEM 32,5, m = 6,8 finomsági modulussal                                              | 8,25 m3       | 32200             | 41050           | 265650                | 338663       |
| 4                   | 31-051-6.2.2-0121410    | Vasbeton fedkő, fedlap készítése, fedkő cementhabarcs simítással, zsálužással, vízorrképzéssel, betonacél szereléssel, beton kézi tömörítésével, X0b(H), XN(H) környezeti osztályú, kissé képlékeny konzisztenciájú betonból, 10 cm vastagságig, mellvéden, kerítésen és egyéb helyen C16/20 - X0b(H) - 24 - F2 - CEM 42,5, m = 6,8 finomsági modulussal | 27,3 m2       | 5450              | 27400           | 148785                | 748020       |
| Munkanemű összesen: |                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |               |                   |                 | 414435                | 6891331      |

72

**Falazás és egyéb kőművesmunka**

| Sz.                       | Tételszám                            | Tétel szövege                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Menny. Egység | Anyag<br>egységár | Díj<br>egységre | Anyag Díj összesen    |
|---------------------------|--------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|-------------------|-----------------|-----------------------|
| 1                         | 33-000-<br>1.1.1.1.1                 | Teherhordó és kitöltő falazat bontása, égetett agyag-kerámia tennékekből, kis méretű, mészhomok, magasztott vagy nagyméretű téglából, bármilyen falvastagsággal, falazó, cementes mészhabarcából                                                                                                            | 43,823 m3     | 0                 | 35650           | 0 1562290             |
| 2                         | 33-000-<br>1.6.1.1.1                 | Teherhordó és kitöltő falazat bontása, természetes alapanyagú tennékekből, bármilyen falvastagsággal, vegyes falazatból (tégla és kő együtt), falazó, cementes mészhabarcából                                                                                                                               | 178,52 m3     | 0                 | 38450           | 0 6864094             |
| 3                         | 33-001-<br>1.1.1.1.1.1.<br>3-3110021 | Teherhordó és kitöltő falazat készítése, égetett agyag-kerámia termékekből, normál elemekből, 240-250 mm falvastagságban, 250x120x65 mm-es méretű kisméretű tömör téglából vagy kevéslyukú téglából, falazó cementhabarcsba falazva Kevéslyukú téglá 250x120x65 mm nsz. M 10 (H1100-c) falazó cementhabarcs | 12,182 m3     | 78750             | 80400           | 959333 979433         |
| <b>Munkanem összesen:</b> |                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |               |                   |                 | <b>959333 9405817</b> |

90  
73

**Fém- és könnyű épületszerkezet szerelése**

| Ssz.                      | Tételszám  | Tétel szövege                                                                                        | Menny. | Egység | Anyag<br>egységár | Díj<br>egységre | Anyag<br>összesen | Díj összesen   |
|---------------------------|------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|--------|-------------------|-----------------|-------------------|----------------|
| 1                         | 34-000-1.1 | Épület acélvázszerkezet, acéloszlop bontása rácsos vagy tömör szerkezetből. 0.5 t/db tömegig         | 8      | db     | 0                 | 54500           | 0                 | 436000         |
| 2                         | 34-000-1.2 | Épület acélvázszerkezet, acéltartók bontása rácsos vagy tömör szerkezetből. 0.5 t/db tömegig         | 2      | db     | 0                 | 61450           | 0                 | 122900         |
| 3                         | 34-000-1.3 | Épület acélvázszerkezet, acél tetőszerkezet bontása rácsos vagy tömör szerkezettel. 40 kg/m2 tömegig | 131    | m2     | 0                 | 12050           | 0                 | 1578550        |
| <b>Munkanem összesen:</b> |            |                                                                                                      |        |        |                   |                 | <b>0</b>          | <b>2137450</b> |

768

**Ácsmunka**

| Sz.                       | Tételszám                    | Tétel szövege                                                                                                                                                                                         | Menny. | Egység | Anyag<br>egységár | Díj<br>egységre | Anyag<br>összesen | Díj<br>összesen |
|---------------------------|------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|--------|-------------------|-----------------|-------------------|-----------------|
| 1                         | 35-000-1.1                   | Fa tetőszerkezet bontása 0,036 m³/m²<br>famenyiségig                                                                                                                                                  | 248    | m2     | 0                 | 1900            | 0                 | 471200          |
| 2                         | 35-000-2.1                   | Tetőlécezés bontása bármely egyszeres<br>homlyolt cserépfedés alatt                                                                                                                                   | 124    | m2     | 0                 | 950             | 0                 | 117800          |
| 3                         | 35-000-5.3                   | Födényszerkezet csapos gerendafödém<br>szerkezet bontása                                                                                                                                              | 24,8   | m2     | 0                 | 8500            | 0                 | 210800          |
| 4                         | 35-003-1.1-<br>0410024       | Tetőlécezés homlyolt cserépfedés alá Fenyő<br>tetőléc 3-6,5 m 25x50 mm                                                                                                                                | 136    | m2     | 600               | 1900            | 81600             | 258400          |
| 5                         | 35-011-<br>1.2.1-<br>0214110 | Faanyag gomba és rovarkárttevő elleni<br>megszüntető védelme mázolósi<br>technológiával felhordott anyaggal Remmers<br>Multi GS* oldószeres impregnáló alapozó,<br>megszüntető faanyagvédelemre. 2052 | 136    | m2     | 1200              | 1550            | 163200            | 210800          |
| 6                         | 35-080-4.2-<br>0310010       | Szelemen, szarufa, lécezés cseréje; szarufák<br>Lucfenyő fűrészelt gerenda 100x150 mm-es                                                                                                              | 0,5    | fam3   | 117300            | 316800          | 58650             | 158400          |
| <b>Munkanem összesen:</b> |                              |                                                                                                                                                                                                       |        |        |                   |                 | <b>303450</b>     | <b>1427400</b>  |

G75

**Vakolás és rubicolás**

| Ssz.                      | Tételszám                   | Tétel szövege                                                                                                                                                                                                          | Menny. | Egység | Anyag<br>egységár | Díj<br>egységre | Anyag<br>összesen | Díj<br>összesen |
|---------------------------|-----------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|--------|-------------------|-----------------|-------------------|-----------------|
| 1                         | 36.090<br>1 1 1-<br>0550030 | Vakolatjavítás oldalfalon, téglá-, beton-,<br>kőfelületen vagy építőlemezen, a meglazult,<br>sérült vakolat előzetes leverésével,<br>hiánypótlás 5% alatt Hvb4-mc. beltéri,<br>vakoló, cementes mészhabarcs mészpéppel | 150    | m2     | 750               | 14500           | 112500            | 2175000         |
| <b>Munkanem összesen:</b> |                             |                                                                                                                                                                                                                        |        |        |                   |                 | <b>112500</b>     | <b>2175000</b>  |

76  
8

## Tetőfedés

| Ssz.               | Tételszám                     | Tétel szövege                                                                                                                                                           | Menny. | Egység | Anyag<br>egységár | Díj<br>egységre | Anyag Díj összesen |
|--------------------|-------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|--------|-------------------|-----------------|--------------------|
| 1                  | 41-003-<br>21.1.3-<br>0115161 | Egyszeres fedés húzott, homyolt<br>tetőcserepekkel, rögzítés nélkül, 36-40°<br>tetőhajlásszög között TONDACH Kékes<br>ívesvágású kerámia alapeserép, 21x40 cm,<br>Natur | 136    | m2     | 5950              | 2000            | 809200 272000      |
| Munkanem összesen: |                               |                                                                                                                                                                         |        |        |                   |                 | 809200 272000      |

77

**Bádogozás**

| Ssz.                      | Tételszám                      | Tétel szövege                                                                                                                                                                                                                              | Menny. Egység | Anyag<br>egységár | Díj<br>egységre | Anyag Díj összesen | Díj összesen  |
|---------------------------|--------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|-------------------|-----------------|--------------------|---------------|
| 1                         | 43-002-1.7-<br>0411342         | Függőereszcsatorna szerelése.<br>félkörszelvényű, bármilyen kiterített<br>szélességben, horganyzott acéllemezről<br>ZAMBELLI függőereszcsatorna, félkör<br>szelvényű, külső peremes horganyzott acél.<br>Ksz: 33 cm. Cikkszám: 124133-4000 | 16 m          | 2450              | 3450            | 39200              | 55200         |
| 2                         | 43-003-<br>2.3.1-<br>0993005   | Oromszegély szerelése, horganyzott<br>acéllemezről. 33 cm kiterített szélességig<br>LINDAB Seamline FOP szegély<br>tűzhorganyzott acél + Z 275 bevonat. 0.5<br>mm vtg., kiterített szélesség: 201-250 mm                                   | 8.5 m         | 1600              | 4550            | 13600              | 38675         |
| 3                         | 43-003-<br>3.3.1-<br>0993005   | Gerincfedés szerelése, horganyzott<br>acéllemezről. 33 cm kiterített szélességig<br>LINDAB Seamline FOP szegély<br>tűzhorganyzott acél + Z 275 bevonat. 0.5<br>mm vtg., kiterített szélesség: 201-250 mm                                   | 16 m          | 1600              | 4550            | 25600              | 72800         |
| 4                         | 43-003-<br>4 1.3.1-<br>0993005 | Falszegély szerelése keményhéjalású<br>tetőhöz, horganyzott acéllemezről. 33 cm<br>kiterített szélességig LINDAB Seamline<br>FOP szegély tűzhorganyzott acél + Z 275<br>bevonat. 0.5 mm vtg., kiterített szélesség:<br>201-250 mm          | 8.5 m         | 1700              | 3700            | 14450              | 31450         |
| <b>Munkanem összesen:</b> |                                |                                                                                                                                                                                                                                            |               |                   |                 | <b>92850</b>       | <b>198125</b> |

78

Üvegezés

| Sz.                | Tételszám  | Tétel szövege                                                                                                      | Menny. | Egység         | Anyag<br>egységár | Díj<br>egységre | Anyag<br>összesen | Díj összesen |
|--------------------|------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|----------------|-------------------|-----------------|-------------------|--------------|
| 1                  | 46-000-1.2 | Törött üveg és régi tapasz eltávolítása<br>bármilyen anyagú szerkezetből, 0,50 m <sup>2</sup><br>táblaméret felett | 126    | m <sup>2</sup> | 0                 | 1750            | 0                 | 220500       |
| Munkanem összesen: |            |                                                                                                                    |        |                |                   |                 | 0                 | 220500       |

79

# Szigetelés

| Ssz.                | Tételszám                        | Tétel szövege                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Menny. Egység | Anyag<br>egységár | Díj<br>egységre | Anyag<br>összesen | Díj<br>összesen |
|---------------------|----------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|-------------------|-----------------|-------------------|-----------------|
| 1                   | 48-002-<br>1.1.1.1.2-<br>0096003 | Talajnedvesség elleni szigetelés: Bitumenes lemez szigetelés aljzatának kellősitése, egy rétegben, vízszintes felületen, vízbázisú bitumenemulzióval (enyhén nedves vagy száraz felületen) weber.tec 901 (EUROLAN 3K) fokozottan alkáli-álló általános bitumenemulzió                                                                                                                      | 66 m2         | 350               | 550             | 23100             | 36300           |
| 2                   | 48-002-<br>1.2.1.3.2-<br>0413377 | Talajnedvesség elleni szigetelés: Falszigetelés, vízszintes felületen, két rétegben, minimum 3,0 mm vastag elasztomerbitumenes (SBS modifikált) lemezzel, aljzathoz foltonként vagy sávokban lángolvastásos ragasztással, állapotolásoknál teljes felületű hegesztéssel fektetve EUROSZIG ELASTOFLEX PL 4 kg (3,2 mm) (CE, SBS mod., poliészter, - 15 °C, 120 °C, 40-40 %, 600/600 N/5 cm) | 66 m2         | 3050              | 9650            | 201300            | 636900          |
| Munkanemű összesen: |                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |               |                   |                 | 224400            | 673200          |

108

# Kőburkolat készítése

| Sz.                | Tételszám              | Tétel szövege                                                                                                                                                                                                                                                          | Menny. | Egység | Anyag<br>egységár | Díj<br>egységre | Anyag Díj összesen |
|--------------------|------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|--------|-------------------|-----------------|--------------------|
| 1                  | 62-003-8.1-<br>0618313 | Tér- vagy járdaburkolat készítése, beton<br>burkolókőből hálós, soros, halszálla,<br>parketta vagy kazettás kötésben,<br>zúzalékagyazatra fektetve, 10x20x4,<br>10x20x5, 10x20x6, 10x20x8 cm-es méretű<br>idomkövel KK KAVICS BETON London<br>tégla 10x20x6 cm, szürke | 55     | m2     | 5850              | 6050            | 321750 332750      |
| Munkanem összesen: |                        |                                                                                                                                                                                                                                                                        |        |        |                   |                 | 321750 332750      |

GP  
21

Környezetvédelmi berendezések, mentesítések

| Ssz.               | Tételszám                    | Tétel szövege                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Menny. | Egység | Anyag<br>egységár | Díj<br>egységre | Anyag<br>összesen | Díj<br>összesen |
|--------------------|------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|--------|-------------------|-----------------|-------------------|-----------------|
| 1                  | 93-011-<br>2.1.2-<br>0101011 | Azbesztartalmú építőanyagok eltávolítása a 12/2006.(III.23) FÜM rendeletnek megfelelően, bontás bejelentése a felügyeleti hatóságnak, (mentesítési terv, egyéni védőfelszerelés és vizsgálólabor kiírása a 19-093 fejezetben), erős kötésű azbeszttermékek bontása, a veszélyes hulladék szakszerű csomagolása, tárolása, elszállítása és végleges elhelyezése, azbeszttel érintett területek hepa filteres porszívózása, impregnálása maradékszál lekötő anyaggal, azbeszt tartalmú hullámpala (6 mm vtg.-ig) bontása Dunamenti Tűzvédelem veszélyes hulladék, erősötésű azbesztartalmú építési törmelék gyűjtő, speciális konténer, szállítási és lerakóhelyi díjjal | 476    | m2     | 650               | 12750           | 309400            | 6069000         |
| Munkanem összesen: |                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |        |        |                   |                 | 309400            | 6069000         |



**KALLAIBAU**  
ÉPÜLETBONTÁS ÉS BETONARALÁS

Kállai-Bau Kft.

2096 Üröm, Budakalászi út 200.

Telefon: + 3630 932 3739

+3630 280 3739

Adószám: 12512010-2-13

Cg: 13-09-110798

B.: 14100024-44182449-01000001

e-mail: info@kallaibau.hu

## ÁRAJÁNLAT

Tisztelt Druzsbovszky Éva!

Először is meg szeretnénk köszönni, hogy megkeresték cégünket ajánlat adás céljából, a Budapest, VIII. ker. Gyulai Pál utca 8 szám alatti bontási munkáira vonatkozóan!

Hivatkozással a helyszíni bejárásunkra, a megbeszéltek szerint, a következő árajánlatot adjuk.

**Árajánlat a következő tartalommal:**

- Kijelölt épületek szakszerű bontása, egyeztetve Nagy Miklós statikussal.
- A veszélyes és Nem veszélyes, hulladékok elszállítása hivatalos lerakó helyre, befogadó nyilatkozattal, illetve a veszélyes hulladék ártalmatlanításáról szóló bizonylattal.

**Egyösszegű árajánlat: 23.800.000 Ft +ÁFA**

**Nem tartalmazza az árajánlat a közterület foglalási engedély és a ideiglenes kerítés díját.**

**Fontos információ!**

Az azbeszt tartalmú pala leszedésének engedélyeztetése, 15 nap + a munkaidő!

A munka időtartama a palaleszedésétől számítva, várhatóan 20 munkanap.

**Referenciák:**

- Budapest Főváros Önkormányzata Óbudai Gázgyár - épületek teljes bontása, hulladék hasznosítása
- Békéscsaba szennyvíztisztító-telep - Békéscsaba Funkció nélkül maradt műtárgyak és épületek bontása, a beépített gépi és technológiai eszközökkel együtt
- LIDL Magyarország Bt. - Budapest - Foglalkoztató Iskola teljes bontása
- CWS Stahl Kft. - Budapest - Csarnok épületek bontása

83

**Engedélyek:**

A munkát a Pest Megyei Kormányhivatal Érdi Járási Hivatala által PE-06/KTF/13622-10/2018 számokon kiadott nem veszélyes hulladékok országos gyűjtésére és hasznosítására vonatkozó hulladékgazdálkodási engedélye birtokába végezzük.

Reméljük ajánlatunk megfelel az önök elvárásainak és a hosszútávú együttműködés reményében ....

Üröm, 2020-07-06

KÁLLAI-BAU  
Építőipari Kereskedelmi és Szolgáltató Kft.  
2096 Üröm, Budakalászi út 200  
Adószám: 17512010-2-12  
Bsz: 14100024-44182449-01000001  
Cg: 13.09.18208  
Tisztelettel:  
Kállai József  
Ügyvezető igazgató

NE BONTUNK!

WWW.KALLAIBAU.HU

84

|                 |                                                |               |                                                |
|-----------------|------------------------------------------------|---------------|------------------------------------------------|
| Cégnév:         | Szent Család Kft.                              | Kelt:         | Budapest, 2020. július 26.                     |
| Cím:            | 1085 Budapest, Gyulai Pál u. 8. Á.ép. I.em 2/a | Szám:         |                                                |
| Telefonszám:    | 06/20 345 8865                                 | KSH besorolás |                                                |
| Adószám:        | 23044850-1-42                                  | Teljesítés:   |                                                |
| Cégjegyzékszám: | 01-09-950364                                   | Készítette    | Varga György – Szent Család Kft. ügyvezető ig. |

**Társasház címe:** Budapest, 1085 Gyulai Pál u. 8.

**A munka leírása:**

Az udvari melléképület bontási munkáinak és bontás utáni állagmegóvási munkáinak költségvetés kiírása.

**Költségvetés főösszesítő:**

| Megnevezés:                      | Anyagköltség: | Díjköltség: |
|----------------------------------|---------------|-------------|
| 1. Építési munkák költség:       | 7 646 023     | 14 989 186  |
| 1.1. Készítési költség összesen: | 7 646 023     | 14 989 186  |
| 2.1. ÁFA betéti alap:            |               | 22 635 209  |
| 2.2. Áfa 27 %                    |               | 6 111 506   |
| 3. A munka ár:                   |               | 28 746 715  |

Szent Család Kft.  
 1085 Budapest, Gyulai Pál u. 8. V2a.  
 Adószám: 23044850-1-42  
 Számlaszám: 1070002068023443-51100005  
 Telefonszám: 06 20 345 8865

8/8

### Munkanem összesítő:

| Munkanem megnevezése                        | Anyag összege    | Díj összege       |
|---------------------------------------------|------------------|-------------------|
| Felvonulási létesítmények                   | 25 000           | 90 000            |
| Értékvesztés felmérése                      | 3 013 710        | 2 420 670         |
| Helyszíni beton és vasbeton munka           | 571 042          | 2 041 702         |
| Falazás és egyéb kőművesmunka               | 278 480          | 2 395 232         |
| Fém- és könnyű épületszerkezet szerelése    | 33 529           | 347 472           |
| Acsmunka                                    | 442 488          | 1 611 172         |
| Vakolás és rabricolás                       | 609 600          | 533 400           |
| Tetőfedés                                   | 725 424          | 483 616           |
| Bádorgozás                                  | 472 496          | 147 212           |
| Útvezetés                                   |                  | 576 072           |
| Szigetelés                                  | 620 268          | 620 268           |
| Kőburkolat készítése                        | 684 530          | 293 370           |
| Környezetvédelmi berendezések, mentesítések | 169 456          | 3 429 000         |
| <b>Összesen:</b>                            | <b>7 646 023</b> | <b>14 989 186</b> |

### Felvonulási létesítmények

| Létesítmény | Tétel szövege                                                                                                                                                                                                                   | Mennyiség<br>egység | Anyag<br>egységár | Díj<br>egységre | Anyag<br>összesen | Díj<br>összesen |
|-------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|-------------------|-----------------|-------------------|-----------------|
| 1           | 12 000 1 1 0121601<br>deiglenes kerítés, mobil kerítés elhelyezése (tartozékok külön<br>tételben) STEELVENT ST11/13 csőkeretes előhorganyozott<br>mobil kerítés, szélesség: 3500 mm, magasság: 2000mm,<br>burkolatmérés: 3,5 mm | 50 m                | 500               | 1800            | 25 000            | 90 000          |
|             | <b>Munkanem összesen</b>                                                                                                                                                                                                        |                     |                   |                 |                   |                 |

88

Írtás, föld-es sziklamunka

| Tétel száma       | Tétel szövege                                                                                                                                              | Mennyiség<br>egység | Anyag<br>egységár | Díj<br>egységár | Anyag<br>összesen | Díj<br>összesen |
|-------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|-------------------|-----------------|-------------------|-----------------|
| 1.                | Építési törmelék konténeres elszállítása, lerakása, lerakóhelyi díjjal, 4,0m3-es konténerbe.<br>Bontott faanyag elszállítása                               | 4 db                | 35 560            |                 | 142 240           |                 |
| 2.                | Építési törmelék konténeres elszállítása, lerakása, lerakóhelyi díjjal, 8,0 m3-es konténerbe<br>Bontott nem veszélyes hulladék elszállítása (tégla, beton) | 59,5 db             | 42 260            |                 | 2 871 470         |                 |
| 3.                | Munkahelyi depóniából építési törmelék konténerbe rakása, kézi erővel, önálló munka esetén elszámolva, konténer szállítás nélkül                           | 476,51 m3           |                   | 5 080           |                   | 2 420 670       |
| Munkanem összesen |                                                                                                                                                            |                     |                   |                 | 3 013 710         | 2 420 670       |

8  
+ 2

100

# Helyszíni beton és vasbeton munka

| Munkanem          | Tétel leírása                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Mennyiség<br>egység | Anyag<br>egységár | Díj<br>egységár | Anyag<br>összesen | Díj<br>összesen |
|-------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|-------------------|-----------------|-------------------|-----------------|
| 1.                | 31-02-01-01-01-01<br>Járdák bontása 10 cm vastagság felett,<br>kavicsbetonból                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 37,2 m3             |                   | 27 940          |                   | 1 039 368       |
| 2.                | 31-02-01-01-01-02<br>Beton aljzatok járdák bontása 10 cm vastagság felett, acelháló<br>erősítésű kavicsbetonból                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 19,65 m3            |                   | 28 800          |                   | 565 920         |
| 3.                | 31-02-01-01-01-03<br>0112410<br>Beton aljzat készítése helyszínen kevert betonból, kézi<br>továbbítással és bedolgozással, merev aljatra, tartószerkezetre<br>léccel lemezzel, kavicsbetonból C8/10-C 16/20 kissé képlékeny<br>konzisztenciájú betonból, 6 cm vastagság felett C12/15-XN(H)<br>kissé képlékeny kavicsbeton keverék CEM 32,5 pc. Dmax= 24<br>mm, m= 6,8 finomsági modulussal                                                          | 8,25 m3             | 4 064             | 20 320          | 335 280           | 167 640         |
| 4.                | 31-02-01-01-01-04<br>0121410<br>Vasbeton fedkő, fedlap készítése, fedkő cementhabarcs<br>simítással, zsugorzással, vízorrképzéssel, betonacél szereléssel,<br>beton korroszióvédelemmel, X0b (H), XN (H) környezeti osztályú,<br>kissé képlékeny konzisztenciájú betonból, 10 cm vastagságig,<br>mellvéden, kerítésen és egyéb helyen C16/20-X0b(H) kissé<br>képlékeny kavicsbeton keverék CEM 42,5 pc. Dmax= 24 mm, m<br>= 6,8 finomsági modulussal | 27,3 m2             | 8 636             | 8 636           | 235 762           | 235 762         |
| Munkanem összesen |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                     |                   |                 | 571 042           | 2 041 702       |

88

### Falazás és egyéb kőművesmunka

| Tételszám                     | Tétel szövege                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Mennyiség<br>egység | Anyag<br>egységár | Díj<br>egységre | Anyag<br>összesen | Díj<br>összesen |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|-------------------|-----------------|-------------------|-----------------|
| 1. 33-000-1.1.1.1.1           | Tetőhordó és kitöltő falazat bontása, égetett agyag-kerámia termékekből, kisméretű, mészhomok, magasított vagy nagyméretű téglából, bármilyen falvastagsággal, falazó, cementes mészhabarcsból                                                                                                                      | 43,823 m3           |                   | 7 620           |                   | 333 931         |
| 2. 33-000-1.1.1.1.2           | Tetőhordó és kitöltő falazat bontása, természetes alapanyagú termékekből, bármilyen falvastagsággal, vegyes falazatból (tégla és kő együtt) falazó, cementes mészhabarcsból                                                                                                                                         | 178,52 m3           |                   | 10 160          |                   | 1 813 763       |
| 3. 33-000-1.1.1.1.1.3-3110001 | Tetőhordó és kitöltő falazat készítése, égetett agyag-kerámia termékekből, normál elemekből, 240-250 mm falvastagságban, 250x120x65 mm-es méretű kisméretű tömör téglából vagy kevéslivuku téglából, falazó cementhabarcsba falazva kisméretű tömör tégla<br>250x120x65 mm nsz. M 10 (Hf100-c) falazó cementhabarcs | 12,182 m3           | 22 860            | 20320           | 278 480           | 247 538         |
| Munkanem összesen             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                     |                   |                 | 278 480           | 2 395 232       |

### Fém- és könnyű épületszerkezet szerelése

| Tételszám         | Tétel szövege                                                                                        | Mennyiség<br>egység | Anyag<br>egységár | Díj<br>egységre | Anyag<br>összesen | Díj<br>összesen |
|-------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|-------------------|-----------------|-------------------|-----------------|
| 1. 34-000-1.1     | Épület acélvázszerkezet, acéloszlop bontása rácsos vagy tömör szerkezetből, 0,5 t/db tömegig         | 8 db                | 1 270             | 7 620           | 10 160            | 60 960          |
| 2. 34-000-1.2     | Épület acélvázszerkezet, acéltartók bontása rácsos vagy tömör szerkezetből, 0,5 t/db tömegig         | 2 db                | 1 270             | 10 160          | 2 540             | 20 320          |
| 3. 34-000-1.3     | Épület acélvázszerkezet, acél tetőszerkezet bontása rácsos vagy tömör szerkezettel, 40 kg/m2 tömegig | 131 m2              | 159               | 2 032           | 20 829            | 266 192         |
| Munkanem összesen |                                                                                                      |                     |                   |                 | 33 529            | 347 472         |

88

10/1

## Ácsmunka

|                   |                         | Tétel szövege                                                                                                                                                                          | Mennyiség<br>egység | Anyag<br>egységár | Díj<br>egységre | Anyag<br>összesen | Díj<br>összesen |
|-------------------|-------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|-------------------|-----------------|-------------------|-----------------|
| 1.                | 35-000-1.1              | Fa tetőfödém szerkezet bontása 0,034 m3/m2 vastagságig                                                                                                                                 | 284 m2              |                   | 2 032           |                   | 503 936         |
| 2.                | 35-000-2.1              | Tetőlécezés bontása bármely egyszeres hornyolt cserepfedés alatt                                                                                                                       | 124 m2              |                   | 762             |                   | 94 488          |
| 3.                | 35-000-3.1              | Födém szerkezet csapos gerendafödém szerkezet bontása                                                                                                                                  | 24,8 m2             |                   | 6 096           |                   | 151 180         |
| 4.                | 35-000-3.2-0410024      | Tetőlécezés hornyolt cserepfedés alá fenyő tetőléc 3-6,5 m 25x50 mm                                                                                                                    | 136 m2              | 609               | 3 556           | 82 824            | 483 616         |
| 5.                | 35-011-1.2.1<br>0210110 | Faanyag gomba és rovarkártó elleni megszüntető védelme mázolósi technológiával felhordott anyaggal Remmers Multi GS* nidoszeres impregnáló alapozó, megszüntető faanyagvédelemre, 2052 | 136 m2              | 1 524             | 2 032           | 207 264           | 276 352         |
| 6.                | 35-080-4.2-0310010      | Szelenen, szarufa, lécezés cseréje; szarufák lucfenyő fürösztelt gerenda 100x150 mm-es                                                                                                 | 0,5 fam3            |                   |                 | 152 400           | 101 600         |
| Munkanem összesen |                         |                                                                                                                                                                                        |                     |                   |                 | 442 488           | 1 611 172       |

## Vakolás és rabilolás

|                   |                         | Tétel szövege                                                                                                                                                                                                   | Mennyiség<br>egység | Anyag<br>egységár | Díj<br>egységre | Anyag<br>összesen | Díj<br>összesen |
|-------------------|-------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|-------------------|-----------------|-------------------|-----------------|
| 1.                | 35-080-1.1.1<br>0550000 | Vakolatjavítás oldalfalon, téglán, beton-, köfelületen vagy építőelemeken, a meglazult, sérült vakolat előzetes leeverésével, hiánypótlás 5% alatt Hvb4-mc, beltéri, vakoló, cementes mázszeptáris mészszeppel. | 150 m2              | 4 064             | 3 556           | 609 600           | 533 400         |
| Munkanem összesen |                         |                                                                                                                                                                                                                 |                     |                   |                 | 609 600           | 533 400         |

## Tetőfedés

| Tétel szám              | Tétel szövege                                                                                                                                                       | Mennyiség<br>egység | Anyag<br>egységár | Díj<br>egységre | Anyag<br>összesen | Díj<br>összesen |
|-------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|-------------------|-----------------|-------------------|-----------------|
| 1. 43-003-2.1.1-0135161 | Égőcsere fedés készítése, bornyolt tetőcserepekkel, rögzítés nélkül, 36-40° tetőhajlásszög között TONDACH kékes ívesvágású kerámia alapszerép, 21x40 cm, téglavörös | 136 m2              | 5 334             | 3 556           | 725 424           | 483 616         |
|                         | <b>Munkanem összesen</b>                                                                                                                                            |                     |                   |                 | <b>725 424</b>    | <b>483 616</b>  |

## Bádogozás

| Tétel szám                | Tétel szövege                                                                                                                                                                                                                 | Mennyiség<br>egység | Anyag<br>egységár | Díj<br>egységre | Anyag<br>összesen | Díj<br>összesen |
|---------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|-------------------|-----------------|-------------------|-----------------|
| 1. 43-003-2.2.1-0140002   | Függőereszszerelés, félkör szerelvényű, bármilyen kiterített szélességben, horganyzott acéllemezből                                                                                                                           | 16 m                | 20 800            | 4 064           | 332 800           | 64 024          |
|                           | Függőereszszerelés Ha 0,55, félkör szerelvényű Ksz: 33 cm                                                                                                                                                                     |                     |                   |                 |                   |                 |
| 2. 43-003-2.3.1-0093005   | Dormer szerelvény szerelése, horganyzott acéllemezből, 33 cm kiterített szélességig LINDAB Seamline FOP szegély                                                                                                               | 8,5 m               | 3 825             | 2 765           | 32 512            | 23 502          |
|                           | tűzhorganyzott acél + Z 275 bevonat, 0,5 mm vtg., kiterített szélesség: 201-250 mm                                                                                                                                            |                     |                   |                 |                   |                 |
| 3. 43-003-3.3.1-0093005   | Garnitúra szerelvény szerelése, horganyzott acéllemezből, 33 cm kiterített szélességig LINDAB Seamline FOP szegély                                                                                                            | 16 m                | 4 667             | 2 195           | 74 672            | 35 184          |
|                           | tűzhorganyzott acél + Z 275 bevonat, 0,5 mm vtg., kiterített szélesség: 201-250 mm                                                                                                                                            |                     |                   |                 |                   |                 |
| 4. 43-003-4.1.3.1-0093005 | Falszegély szerelvény szerelése keményhóvalású tetőhöz, horganyzott acéllemezből, 33 cm kiterített szélességig LINDAB Seamline FOP szegély tűzhorganyzott acél + Z 275 bevonat, 0,5 mm vtg., kiterített szélesség: 201-250 mm | 8,5                 | 3 825             | 2 765           | 32 512            | 23 502          |
|                           | <b>Munkanem összesen</b>                                                                                                                                                                                                      |                     |                   |                 | <b>472 496</b>    | <b>147 212</b>  |

16

## Üvegezés

| Tétel szám | Tétel szövege                                                                                                                 | Mennyiség<br>egység | Anyag<br>egységár | Díj<br>egységre | Anyag<br>összesen | Díj<br>összesen |
|------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|-------------------|-----------------|-------------------|-----------------|
| 1          | Üvegcsere, 126 m <sup>2</sup> felületének elmozdítása bármilyen anyaggal, szilárdított, 0,50 m <sup>2</sup> táblaméret felett | 126 m <sup>2</sup>  |                   | 4 572           |                   | 576 072         |
|            | <b>Munkanem összesen</b>                                                                                                      |                     |                   |                 |                   | <b>576 072</b>  |

## Szigetelés

| Tétel szám | Tétel szövege                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Mennyiség<br>egység | Anyag<br>egységár | Díj<br>egységre | Anyag<br>összesen | Díj<br>összesen |
|------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|-------------------|-----------------|-------------------|-----------------|
| 1          | Falnedvessege elleni szigetelés, Bitumenes lemez szigetelés alapzatnak kellő sértése, egy rétegben, vízszintes felületen, vízbazisú bitumenemulzióval (enyhe nedves vagy száraz felületen) ewbor.tec 901 (EUROLAN3K) fokozottan alkáli-álló bitumenes bitumenemulzió.                                                                                                              | 66m <sup>2</sup>    | 4 064             | 4 572           | 268 224           | 301 752         |
| 2          | Falnedvessege elleni szigetelés;Falszigetelés, vízszintes felületen, két rétegben, minimum 3.0 mm vastag elasztomerbitumenes (SBS modifikált) lemezzel, aljzatához telefonkört vagy sávokban lángolvasztásos ragasztással; Alapozatoknál teljes felületű hegesztéssel fektetve EUROSZIG ELASTOFLEX PL 4 kg (3,2 mm) (CE, SBS mod., polészter, -15°C, 120°C, 40-40% 600/600 N/5 cm) | 66m <sup>2</sup>    | 5 334             | 4 826           | 352 044           | 318 516         |
|            | <b>Munkanem összesen</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                     |                   |                 | <b>620 268</b>    | <b>620 268</b>  |

528

### Kőburkolat készítése

| Tétel száma            | Tétel szövege                                                                                                                                                                                                                         | Mennyiség<br>egység | Anyag<br>egységár | Díj<br>egységre | Anyag<br>összesen | Díj<br>összesen |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|-------------------|-----------------|-------------------|-----------------|
| 1. 93-011-23.2-0101011 | 1. sz. sz. járdaburkolat készítése, beton burkolatból soros, halozálka, parketta vagy kazettás kötésben, homokagyazatba fektetve, 10x20x4, 10x20x5, 10x20x6, 10x20x8 cm-es méretű idomkövet KK KAVICS BETON London 10x20x6 cm, szürke | 55 m <sup>2</sup>   | 12 446            | 5 334           | 684 530           | 293 370         |
|                        | <b>Munkanem összesen</b>                                                                                                                                                                                                              |                     |                   |                 | <b>684 530</b>    | <b>293 370</b>  |

### Környezetvédelmi berendezések, mentesítések

| Tétel száma            | Tétel szövege                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Mennyiség<br>egység | Anyag<br>egységár | Díj<br>egységre | Anyag<br>összesen | Díj<br>összesen  |
|------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|-------------------|-----------------|-------------------|------------------|
| 1. 93-011-23.2-0101011 | Azbeszt-tartalmú építőanyagok eltávolítása a 122006.(III.23) EÜM rendeletnek megfelelően, bontás bejelentése a felügyeleti hatóságnak, (mentesítési terv, egyéni védőfelszerelés és vizsgálólabor kiírása a 19-093 fejezetben), erős kötésű azbeszttermékek bontása, a veszélyes hulladék szakszerű csomagolása, tárolása, elszállítása és végleges elhelyezése, azbeszttel érintett területek hepa filteres porszívózása, impregnálása maradékszál lekötő anyaggal, azbeszt tartalmú hullámpala (6mmvtg.-tf) bontása. Dunamenti tűzvédelem veszélyes hulladék, erős kötésű azbeszt-tartalmú építési termelék gyűjtő, speciális konténer, szállítási és lerakóhelyi díjja! | 476 m <sup>2</sup>  | 356               | 7 024           | 169 456           | 3 429 000        |
|                        | <b>Munkanem összesen</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                     |                   |                 | <b>169 456</b>    | <b>3 429 000</b> |

93  
5

607





WEI BAU  
ÉPÍTŐPARI ÉS SZOLGÁLTATÓ KFT.  
ÉPÍTŐ MERNOKI SZOLGÁLTATÁSOK

Tisztelt Druzsbovszky Éva!

Felkérésedre elkészítettük árajánlatunkat a Budapest, VIII. ker. Gyulai Pál utca 8 szám alatt található társasház hontási munkáihoz kapcsolódó műszaki ellenőrzési feladatok ellátásáról.

Ajánlatunk műszaki tartalma a következő:

- építési munkák műszaki ellenőrzése a vonatkozó kormányrendelet alapján kivitelezés ideje alatt.
- vállalkozói részteljesítések műszaki, pénzügyi, szerződés szerinti ellenőrzése, véleményezése és igazolása.
- építési napló ellenőrzése és ellenjegyzése.
- rendelkezésre állás napi 8.00-17.00 óra között.

A műszaki ellenőri munkák ajánlati ára: 150.000,-Ft + 27% Áfa.

Ajánlatunkat 2020. augusztus 31-ig fenntartjuk és várjuk megtisztelő válaszod.

Budapest, 2020. augusztus 4.

Tisztelettel.

Nagy Miklós

94



|                 |                                                 |               |                                                |
|-----------------|-------------------------------------------------|---------------|------------------------------------------------|
| Cégnév:         | Szent Család Kft.                               | Kelt:         | Budapest, 2020. július 26.                     |
| Cím:            | 1085 Budapest, Gyulai Pál u. 8. Á.ép. 1.em. 2/a | Szám:         |                                                |
| Telefonszám:    | 06/20 345 8665                                  | KSH besorolás |                                                |
| Adószám:        | 23044310-1-42                                   | Teljesítés:   |                                                |
| Cégjegyzékszám: | 01-09-050564                                    | Készítette    | Varga György – Szent Család Kft. ügyvezető ig. |

Társasház címe: Budapest, 1085 Gyulai Pál u. 8.

A munka leírása:

Az udvari mellékhelyiség bontási munkáinak és bontás utáni állagmegóvási munkáinak költségvetés kiírása

Költségvetés összesítő:

|     | Megnevezés:                   | Anyagköltség: | Díjköltség: |
|-----|-------------------------------|---------------|-------------|
| 1.  | Építmény közvetlen költségei  | 7 646 023     | 14 989 186  |
| 1.1 | Közvetlen onkoltség összesen: | 7 646 023     | 14 989 186  |
| 2.1 | AFA betéti alap               |               | 22 635 209  |
| 2.2 | Afa 27 %                      |               | 6 111 506   |
| 3.  | A munka ára:                  |               | 28 746 715  |

Szent Család Kft.  
1085 Budapest, Gyulai Pál u. 8. I/2a.  
Adószám: 23044310-1-42  
Számlaszám: 10700033-65043443-51100005  
Telefonszám: 06 20 345 8665

8.sz. MELLÉKLET

8/5

|                                                | Anyag összege    | Díj összege       |
|------------------------------------------------|------------------|-------------------|
| Munkaadó díjnyújtása                           | 25 000           | 14 600            |
| Építési díjnyújtás                             | 1 013 710        | 2 420 670         |
| Árnyékolás, szellőztetés munkái                | 571 042          | 2 041 702         |
| Falazás és egyéb kőművesmunkák                 | 278 480          | 2 395 232         |
| Földmunkák, kőműves épületszerkezet szerelése  | 33 529           | 347 472           |
| Acémunkák                                      | 442 488          | 1 611 172         |
| Vakolás és fabiztosítás                        | 609 600          | 533 400           |
| Tetőfedés                                      | 725 424          | 483 616           |
| Badogozás                                      | 472 496          | 147 212           |
| Úvegázás                                       |                  | 576 072           |
| Szoptatók                                      | 620 268          | 620 268           |
| Kőbarkolat készítése                           | 684 530          | 293 370           |
| Építési díjnyújtás, díjnyújtások, díjnyújtások | 169 456          | 3 420 000         |
| <b>Összesen</b>                                | <b>7 646 023</b> | <b>14 989 186</b> |

| Tétel száma            | Tétel szövege                                                                                                                                                                               | Mennyiség<br>egység | Anyag<br>egységár | Díj<br>egységre | Anyag<br>összesen | Díj<br>összesen |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|-------------------|-----------------|-------------------|-----------------|
| 12 / 12 / 12 / 0121601 | degréses kerítés, mobil kerítés elhelyezése (tartozékok külön tételben) STEELVENT ST11/11 csőkeretes előhorganyozott, mobil kerítés, szélesség.3500 mm, magasság: 2000mm, vastagság: 3,5 mm | 50 m                | 500               | 1800            | 25 000            | 90 000          |
|                        | Munkanem összesen                                                                                                                                                                           |                     |                   |                 |                   |                 |

5

Irtás, föld- és szilamunka

| Tétel száma       | Tétel leírása                                                                                                                                                               | Munkaviszony<br>egysége | Anyag<br>egysége | Díj<br>egysége | Anyag<br>összesen | Díj<br>összesen |
|-------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|------------------|----------------|-------------------|-----------------|
| 1.                | 21.01.11.2<br>Építési törmelék konténeres elszállítása, lerakása, lerakóhely:<br>díjjal, 4,0m3-es konténerbe.<br>Bontott faanyag elszállítása                               | 4 db                    | 35 560           |                | 142 240           |                 |
| 2.                | 21.01.11.6<br>Építési törmelék konténeres elszállítása, lerakása, lerakóhely:<br>díjjal, 8,0 m3-es konténerbe<br>Bontott nem veszélyes hulladék elszállítása (tégla, beton) | 59,5 db                 | 48 260           |                | 2 871 470         |                 |
| 3.                | 21.01.12<br>Munkahelyi depóniából építési törmelék konténerbe rakása,<br>kézi erővel, önálló munka esetén elszámolva, konténer szállítás<br>nélkül                          | 476,51 m3               |                  | 5 080          |                   | 2 420 670       |
| Munkanem összesen |                                                                                                                                                                             |                         |                  |                | 3 013 710         | 2 420 670       |

94  
8

|    | Időpont               | Munka leírása                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Mennyiség<br>egység  | Anyag<br>egységár | Ör<br>egységár | Anyag<br>összesen | Érték<br>összesen |
|----|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|-------------------|----------------|-------------------|-------------------|
| 1. | 31.03.2014            | Beton alapozás, földalatti beton 10 cm vastagság felett, kavicsbetonból                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 37,2 m <sup>3</sup>  |                   | 20 040         |                   | 7 039 368         |
| 2. | 31.03.2014            | Beton oszlopok járdák bontása 10 cm vastagság felett, aggháló erősítésű kavicsbetonból                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 19,65 m <sup>3</sup> |                   | 28 800         |                   | 565 920           |
| 3. | 31.03.2014<br>0112410 | Beton aljzat készítése helyszínen kevert betonból, kéz továbbíttással és bedolgozással, merev aljatra, tartószerkezetre léccel lehurva, kavicsbetonból C8/10-C 16/20 kissé képlékeny konzisztenciájú betonból, 6 cm vastagság felett C12/15 XN(H) kissé képlékeny kavicsbeton keverék CEM 32,5 pc, Dmax= 24 mm, m= 6,8 finomsági modulussal                                                       | 8,25 m <sup>3</sup>  | 4 064             | 20 320         | 335 280           | 167 640           |
| 4. | 31.03.2014<br>0121110 | Vasbeton fedő, fedőlap készítése, fedő cementhabarcs simítással, szárazzással, vízoroknyeléssel, betonacél szereléssel, beton acél komorításával, X0b (H), XN (H) kernvezeték osztályú, kissé képlékeny konzisztenciájú betonból, 10 cm vastagságig, mellvédén, kerítésén és egyéb helyen C16/20-X0b(H) kissé képlékeny kavicsbeton keverék CEM 42,5 pc, Dmax= 24 mm, m= 6,8 finomsági modulussal | 27,3 m <sup>2</sup>  | 8 636             | 8 636          | 235 762           | 235 762           |
|    |                       | Munkanem összesen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                      |                   |                | 571 042           | 2 041 702         |

22

### Falazás és egyéb kőművesmunka

| Időszám                         | Tétel szövege                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Mennyiség,<br>egység | Ár,<br>egységár | Díj<br>összesen | Ár,<br>összesen | Díj<br>összesen |
|---------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| 1. 33 001 1.1 1.1.1.1.1         | Teljes körű és kitöltő falazat bontása, égetett agyag-kerámia termékekből, kisméretű, mészhomok, magasított vagy nagymeretű téglából, bármilyen falvastagsággal, falazó, cementes mészhabarcsból                                                                                                                  | 43,823 m3            |                 | 7 620           |                 | 333 931         |
| 2. 33 001 1.1 1.1.1.1.2         | Teljeskörű és kitöltő falazat bontása, természetes alapanyagú termékekből, bármilyen falvastagsággal, vegyes falazatból (tégla és kő együtt) falazó, cementes mészhabarcsból                                                                                                                                      | 178,52 m3            |                 | 10 160          |                 | 1 813 763       |
| 3. 33 001 1.1 1.1.1.1.3-3110001 | Teljeskörű és kitöltő falazat készítése, égetett agyag-kerámia termékekből, normál elemekből, 240-250 mm falvastagságban, 250x120x65 mm-es méretű kisméretű tömör téglából vagy kovácslyukú téglából, falazó cementhabarcsba falazva kisméretű tömör tégla 250x120x65 mm nsz. M 10 (Hf100-c) falazó cementhabarcs | 12,182 m3            | 22 360          | 20320           | 278 480         | 247 538         |
|                                 | Munkanem összesen                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                      |                 |                 | 278 480         | 2 395 232       |

## Fém- és könnyű épületszerkezet szerelése

| Tételszám          |            | Tétel szövege                                                                                                    | Mennyiség<br>egység | Anyag<br>egységár | Díj<br>egységre | Anyag<br>összesen | Díj<br>összesen |
|--------------------|------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|-------------------|-----------------|-------------------|-----------------|
| 1.                 | 34-000-1.1 | Épület acélvázszerkezet, acéloszlop bontása rácsos vagy tomor szerkezettől, 0,5 t/db tömegig                     | 8 db                | 1 270             | 7 620           | 10 160            | 60 960          |
| 2.                 | 34-000-1.2 | Épület acélvázszerkezet, acéltartók bontása rácsos vagy tomor szerkezettől, 0,5 t/db tömegig                     | 2 db                | 1 270             | 10 160          | 2 540             | 20 320          |
| 3.                 | 34-000-1.3 | Épület acélvázszerkezet, acél tetőszerkezet bontása rácsos vagy tomor szerkezattal, 40 kg/m <sup>2</sup> tömegig | 131 m <sup>2</sup>  | 159               | 2 032           | 20 829            | 266 192         |
| Munkanem összesen: |            |                                                                                                                  |                     |                   |                 | 33 529            | 347 472         |

## Acsmunka

|    | Tétel sorszáma          | Tétel szövege                                                                                                                                                                           | Mennyiség<br>egység  | Anyag<br>egysége | Díj<br>egységre | Anyag<br>összesen | Díj<br>összesen |
|----|-------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|------------------|-----------------|-------------------|-----------------|
| 1. | 35-000-1-1              | Tetőfedés bontása 10 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> tetőnyílásig                                                                                                                        | 284 m <sup>2</sup>   |                  | 2 032           |                   | 503 936         |
| 2. | 35-000-2-1              | Tetőfedés bontása bármely, egyszeres hornyolt cserépfedés alatt                                                                                                                         | 124 m <sup>2</sup>   |                  | 762             |                   | 94 488          |
| 3. | 35-000-3-1              | Födémgerkezet csapos gerendafödém szerkezet bontása                                                                                                                                     | 24,8 m <sup>2</sup>  |                  | 6 096           |                   | 151 180         |
| 4. | 35-000-3-1-0410001      | Tetőlecezés hornyolt cserépfedés alá lenyő tetőléc 3-6,5 m 25x50 mm                                                                                                                     | 136 m <sup>2</sup>   | 609              | 3 556           | 82 824            | 483 616         |
| 5. | 35-000-3-2-1<br>0214110 | Faanyag gomba és rovarkártató ellen. megszüntető védelme mazolás technológiával felhordott anyaggal Remmers Multi GS* oldószeres impregnáló alapozó, megszüntető faanyagvédelemre, 2052 | 136 m <sup>2</sup>   | 1 524            | 2 032           | 207 264           | 276 352         |
| 6. | 35-000-4-1-0310010      | Szelemen, szarufa, lécezés cserejét szarufák lucfenyő fűrészelt gerenda 100x150 mm-es                                                                                                   | 0,5 fam <sup>3</sup> |                  |                 | 152 400           | 101 600         |
|    |                         | Munkanem összesen                                                                                                                                                                       |                      |                  |                 | 442 488           | 1 611 172       |

## Vakolás és rabilolás

|    | Tétel sorszáma           | Tétel szövege                                                                                                                                                                                                  | Mennyiség<br>egység | Anyag<br>egységre | Díj<br>egységre | Anyag<br>összesen | Díj<br>összesen |
|----|--------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|-------------------|-----------------|-------------------|-----------------|
| 1. | 35-000-1-1-1<br>05140110 | Vakolatjavítás oldalfalon, téglán, beton-, kőfelületen vagy építőelemeken, a meglazult, sérült vakolat előzetes éberesével, hiánypótlás 5% alatt Hvb4-mal, belteri vakolási, cementes masztikával, muszpeppel. | 150 m <sup>2</sup>  | 4 064             | 3 556           | 609 600           | 533 400         |
|    |                          | Munkanem összesen                                                                                                                                                                                              |                     |                   |                 | 609 600           | 533 400         |

100

## Tetőfedés

| Tétel szám             | Tétel szövege                                                                                                                                              | Mennyiség<br>egysége | Anyag<br>egysége | Díj<br>egységre | Anyag<br>összesen | Díj<br>összesen |
|------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|------------------|-----------------|-------------------|-----------------|
| 1. 43-03-2.3.1-0115051 | Függőcsatorna szerelése, horganyzott acélból, kiterített, 36-40 cm tetőhajlásság között TONDAC-n kékes ívesvágású kerámia alapcserep, 21x40 cm, téglavörös | 136 m2               | 5 380            | 3 556           | 725 424           | 483 616         |
| Munkanem összesen      |                                                                                                                                                            |                      |                  |                 | 725 424           | 483 616         |

## Bádogozás

| Tétel szám             | Tétel szövege                                                                                                                                                                                                      | Mennyiség<br>egység | Anyag<br>egységár | Díj<br>egységre | Anyag<br>összesen | Díj<br>összesen |
|------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|-------------------|-----------------|-------------------|-----------------|
| 1. 43-03-2.3.1-0140002 | Függőcsatorna szerelése, félkör szelvényű, bármilyen kiterített szélességben, horganyzott acéllemezről                                                                                                             | 16 m                | 20 800            | 4 064           | 332 800           | 65 024          |
| 2. 43-03-2.3.1-0093005 | Függőcsatorna Ha 0,55, félkör szelvényű Ksz: 33 cm                                                                                                                                                                 |                     |                   |                 |                   |                 |
| 2.                     | Dormszegély szerelése, horganyzott acéllemezből, 33 cm kiterített szélességig LINDAB Seamline FOP szegély tűzhorganyzott acél + Z 275 bevonat, 0,5 mm vtg., kiterített szélesség: 201-250 mm                       | 8,5 m               | 3 825             | 2 765           | 32 512            | 23 502          |
| 3. 43-03-2.3.1-0093005 | Dormszegély szerelése, horganyzott acéllemezből, 33 cm kiterített szélességig LINDAB Seamline FOP szegély tűzhorganyzott acél + Z 275 bevonat, 0,5 mm vtg., kiterített szélesség: 201-250 mm                       | 16 m                | 4 667             | 2 199           | 74 672            | 35 184          |
| 4. 43-03-2.3.1-0093005 | Falszegély szerelése keményhőjalású tetőhoz, horganyzott acéllemezből, 33 cm kiterített szélességig LINDAB Seamline FOP szegély tűzhorganyzott acél + Z 275 bevonat, 0,5 mm vtg., kiterített szélesség: 201-250 mm | 8,5                 | 3 825             | 2 765           | 32 512            | 23 502          |
| Munkanem összesen      |                                                                                                                                                                                                                    |                     |                   |                 | 472 496           | 147 212         |

101  
S

## Üvegezés

| Tétel szám        | Tétel szövege                                                                                           | Mennyiség<br>egység | Anyag<br>egységre | Díj<br>egységre | Anyag<br>összesen | Díj<br>összesen |
|-------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|-------------------|-----------------|-------------------|-----------------|
| 1                 | Üvegbeépítés, üvegbeállítás bármilyen típusú üveg<br>szekrényre (0,50 m <sup>2</sup> táblameret felett) | 126 m <sup>2</sup>  |                   | 4 512           |                   | 568 452         |
| Munkanem összesen |                                                                                                         |                     |                   |                 |                   | 576 077         |

## Szigetelés

| Tétel szám        | Tétel szövege                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Mennyiség<br>egység | Anyag<br>egységre | Díj<br>egységre | Anyag<br>összesen | Díj<br>összesen |
|-------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|-------------------|-----------------|-------------------|-----------------|
| 1                 | 1. sz. emeleti külső szigetelés. Bitumenes lemez szigetelés<br>A bitumenes felhordással, egy rétegben, vízszintes felületen,<br>szobázis bitumenemulzióval (enyhé nedves vagy száraz<br>felületen) emberléc 901 (EUROLAN3K) fokozottan alkáli-álló<br>általános bitumenemulzió.                                                                                                              | 66m <sup>2</sup>    | 4 064             | 4 572           | 268 224           | 301 152         |
| 2                 | 2. sz. emeleti külső szigetelés: fűlszigetelés, vízszintes<br>felületen, két rétegben, minimum 3.0 mm vastag<br>maxztomerbitumenes (SBS modifikált) lemezzel, alaphoz<br>mátrixban vagy savokban langoivasztásos ragasztással<br>alappozícióval teljes felületű hegesztéssel fektetve EUROSE-6<br>POLISZTER 4 kg (3,2 mm) (CE, SBS mod., poliszter, 15 °C,<br>120 °C, 40-40% 600/600 N/5 cm) | 66m <sup>2</sup>    | 5 334             | 4 826           | 352 044           | 318 516         |
| Munkanem összesen |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                     |                   |                 | 620 268           | 620 268         |

## Kőburkolat készítése

| Tétel szám | Tétel szövege                                                                                                                                                                                                                                         | Mennyiség<br>egység | Anyag<br>egységre | Díj<br>egységre | Anyag<br>összesen | Díj<br>összesen |
|------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|-------------------|-----------------|-------------------|-----------------|
| 1          | 10x20x4 cm-es, bordaburkolat készítése, beton burkolatból soros,<br>hatszögletű, parketta vagy kazettás kötésben, homokágyzatba<br>fektetve, 10x20x4, 10x20x5, 10x20x6, 10x20x8 cm-es méretű<br>kőlapokból KK KAVICS BETON London 10x20x6 cm, burkoló | 55 m <sup>2</sup>   | 12 446            | 8 834           | 684 530           | 293 370         |
|            | <b>Munkanem összesen</b>                                                                                                                                                                                                                              |                     |                   |                 | <b>684 530</b>    | <b>293 370</b>  |

## Környezetvédelmi berendezések, mentesítések

| Tétel szám | Tétel szövege                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Mennyiség<br>egység | Anyag<br>egységre | Díj<br>egységre | Anyag<br>összesen | Díj<br>összesen  |
|------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|-------------------|-----------------|-------------------|------------------|
| 1          | Azbeszttartalmú építőanyagok eltávolítása a 122006.(III.23)<br>EÜM rendeletnek megfelelően, bontás bejelentése a felügyeleti<br>hatóságnak, (mentesítési terv, egyéni védőfelszerelés és<br>vizsgálólapon kiírása a 19-093 fejezetben), erős kötésű<br>azbeszttermékek bontása, a veszélyes hulladék szakszerű<br>csomagolása, tárolása, szállítása és végleges elhelyezése,<br>azbeszt-tartalmú területek hepa filteres porszívóval,<br>impregnálása maradékszál lekötő anyaggal, azbeszt tartalmú<br>hulladék (6mmvtg -if) bontása, Dunament-i tűzvédelem<br>veszélyes hulladék, erős kötésű azbeszt tartalmú építőanyagok<br>gyűjtő, speciális konténer, szállítási és lerakóhelyi díja | 476 m <sup>2</sup>  | 356               | 7 024           | 169 456           | 3 429 000        |
|            | <b>Munkanem összesen</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                     |                   |                 | <b>169 456</b>    | <b>3 429 000</b> |





BAU  
ÉPÍTÉSI ÉS SZÉREGYELMI  
ÉRTÉKELÉSI SZOLGÁLTATÁSOK

## Tisztelt Druzsbovszky Éva!

Felelősségre vállaltuk árajánlatunkat a Budapest, VIII. ker. Gyulai Pál utca 8 szám alatti található társasház bontási munkáihoz kapcsolódó műszaki ellenőrzési feladatok ellátásáról

Ajánlatunk műszaki tartalma a következő:

- építési munkák műszaki ellenőrzése a vonatkozó kormányrendelet alapján kivételzés ideje alatt
- vállalkozói részletesítések műszaki, pénzügyi szerződés szerinti ellenőrzése, véleményezése és igazolása
- építési napló ellenőrzése és ellenjegyzése.
- rendelkezésre állás nap: 8.00-17.00 óra között

A műszaki ellenőri munkák ajánlati ára: 150.000,-Ft + 27% Áfa.

Ajánlatunkat 2020. augusztus 31-ig fenntartjuk és várjuk megválaszoló válaszod.

Budapest, 2020. augusztus 4.

Tisztelettel

Nagy Miklós

Sp  
104





Béhm Ügyvédi Iroda

105 Budapest, V. ker. 1052. Pf. 11.  
 1052 Budapest, V. ker. 1052. Pf. 11.  
 Tel.: 06-1-464-4444  
 E-mail: info@bhe.hu  
 BÉHM ÜGYVÉDI IRODA KFT.

## Jogi vélemény

### **a Budapest VIII. Gyulai Pál utca 8. szám alatti épületrész bontásával kapcsolatosan.**

A Budapest VIII. Gyulai Pál utca 8. szám alatti társasház területén, a hátsó, lakóépületen kívüli épületrészt a Színház- és Filmművészeti Egyetem bérelte, az 1980. december 15-én kelt bérleti szerződés alapján. A bérlő az épületrészben helyezte el a használaton kívüli berendezési tárgyait, valamint a tanításhoz szükséges, de éppen használaton kívüli taneszközöket, nagy díszleteket.

Az 1860-as évek körül épült épületben az eltelt időszak alatt az időjárási hatások miatt károsodás történt: megrepedt az épület tűzfala. A repedés láthatóvá válását követően, 2019. évben az épületrész állapotának megállapítása érdekében vizsgálatra került sor. A 2019. július 8-án kelt állapotfelmérésben Nagy Miklós tartószerkezeti tervező és épületszerkezeti szakértő a következőket állapította meg: A raktárépület függőleges tartószerkezete vegyes falazat. Az épület födém szerkezetét csapos gerenda fáfödém alkotja, alkotta. Az épület fedélszerkezete kötőgerendás állószékes félnyereg fafedélszék, hullámpala fedéssel. A csapos gerendafödém több eleme kisebb-nagyobb szakaszokon hiányzik. A padlástér megközelítése ezért nem lehetséges, mert balesetveszélyes. Ezért annak állapota csupán alulról, szemrevételezéssel került megállapításra. A belső terekből láthatóvá vált, hogy a Gyulai Pál utca 10. szám felőli szomszédos épület hátsó udvarával csatlakozó vegyes falazatú tűzfal a saroktól kb 1.0 m-re függőlegesen megrepedt, ez a repedés valószínűleg a padlóig lejut. A repedés környezetében 3 db gerenda a fal mellett el lett vágva. A Gyulai Pál utca 10. szám szomszédos épület felőli vápa melletti kémény elferdült, továbbá a faltól a 2. főszarufa állás gerendája szétkorhadott, korábban megerősítették, valamint a középső székoszlop felett a palafedés lyukas. A lakóépület felőli belső helyiségben a Gyulai Pál utca 10. szám felől a kötőgerenda szúrágta, valamint a kémény megdőlt.

A Gyulai Pál utca 10. szám alatti ingatlan felől szemrevételezve jól látszanak a károsodások a tűzfalon, amely jóval nagyobb mértékű, mint ahogy a raktárépület belső helyiségeiből látható. A tűzfalon több függőleges repedés alakult ki, két repedés mentén kisebb-nagyobb felületen a tűzfal falazata hiányzik.

A károsodásnak ez a mértéke az időszakos bérbeadói ellenőrzések során nem látszott, mivel a bérlő által az épületbe helyezett tárgyak, díszletek eltakarták. A károsodást a bérlő sem vette észre. Csupán a fal repedést követő alapos szakértői vizsgálat - amely során a szomszédos

ingatlan felől is megtekintésre került az épület - állapította meg az épület balesetveszélyességét.

A szakértő megállapítása szerint a vegyes falazatú falszerkezetek károsodását az időjárási hatások - a beszivárgott esapadékvíz és fagyhatása - okozták.

A bontási engedélyezési tervhez készült tartószerkezeti műszaki leírás az előbbieken túl megállapította még, hogy az épület alapja feltehetően mészkő anyagú, függőleges tartószerkezete vegyes falazat, melynek mind a külső, mind a belső felülete leromlott állapotú, kisebb-nagyobb felületen vakolathiányos, több szakaszon átnedvesedett, mészkőanyaguk keresztmetszete erősen lecsökkent. A csapos gerendafödém több eleme kisebb-nagyobb szakaszokon hiányzik. A gerendafödém még meglévő elemei több helyen a folytonos beázások következtében erősen károsodtak.

A műszaki leírás mintegy összegzésként megállapítja, hogy a vegyes falazatú falszerkezetek károsodásait az időjárási hatások - a beszivárgott esapadékvíz és fagy hatása - okozták. A szerkezet romlását fokozta a karbantartási munkák hiánya is, amelyek hosszú ideje elmaradtak. A még megmaradt födém állapotromlása előrehaladott, súlyos mértékű, a korhadás több gerendánál teljes keresztmetszetre kiterjed, e födémszakaszok a rossz műszaki állapotuk miatt nem javíthatók. A szakértői összegzés szerint a vizsgált szerkezet jelenleg tartószerkezeti szempontból veszélyes állapotú. Egyes szakaszokon a falszerkezetek kiborulása jelentős károkat okozhat, ezért az épület használatát azonnal meg kell szüntetni, a károsodott részeket el kell bontani.

Kérdésként merül fel, hogy az állagromlás miatt terheli-e felelősség az épületrész bérlőjét.

Az 1980. december 15-én megkötött bérleti szerződés 15. pontja szerint a bérleti jogviszonyra egyebekben a nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről szóló 1/1972. (I.19.) Korm. sz. rendelet, és a végrehajtására kiadott 2/1972. (I.19.) ÉVM. sz. rendelet előírásai vonatkoznak. (Az ÉVM rendelet konkrétan az adott ügyre nem tartalmaz rendelkezést.)

Az 1/1972. (I.19.) Korm. rendelet a bérlemény felújítása kapcsán a következőt tartalmazza:

### **A helyiség rendeltetésszerű használata**

#### **8. §**

A bérbeadó a bérleti jogviszony tartama alatt azért szavatol, hogy a helyiség megfelel a bérleti szerződés előírásainak.

### **A karbantartási, felújítási, pótlási és cserekötelezettség**

#### **9. §**

A bérlő köteles gondoskodni a következőkről is:

- a) a helyiség burkolatainak felújításáról, pótlásáról, illetőleg cseréjéről;
- b) a helyiséghez tartozó üzlethomlokzat (portál), kirakatszekrény, védő- (elő-) tető, ernyős szerkezet, biztonsági berendezések karbantartásáról, továbbá a bérlő tevékenysége érdekében szükséges felújításáról, pótlásáról, illetőleg cseréjéről;
- c) az épület olyan központi berendezéseinek karbantartásáról, amelyeket a bérlő kizárólagosan használ, illetőleg tart üzemben;

- d) az épület, továbbá a közös használatra szolgáló helyiségek és területek tisztításáról és megvilágításáról, ha ez a bérlő tevékenysége miatt vált szükségessé;
- e) a tevékenységével kapcsolatban keletkezett nem háztartási szemét elszállításáról.

### 10. §

A bérlő a bérbeadó előzetes hozzájárulásával és - jogszabályban meghatározott esetekben - hatósági engedéllyel a helyiség közművesítésére is jogosult.

A rendelkezés alapján tehát a bérbeadó kötelezettsége mindazon munkák elvégzése, amely ahhoz szükséges, hogy a bérlő a helyiséget a bérleti szerződésben foglaltak szerint használja. A rendelet azonban konkrétan felsorolja, milyen karbantartási, felújítási és pótlási kötelezettsége áll fenn a bérlőnek, annak érdekében, hogy fenntartsa a bérlemény állapotát. Minden egyéb munka elvégzése - a rendeltetésszerű használat biztosítása érdekében - a bérbeadó kötelezettsége.

A jelenlegi állapotot három ok idézte elő:

- Az építmény állapota, a mintegy 150 éves kora, a mészkö anyagú alap, a vegyes falazatú falszerkezet, amely ennyi idő alatt nehezen áll ellen az időjárás hatásainak, a beszivárgott csapadékvíznek, és a fagyhatásnak.
- A bérlő karbantartási kötelezettségének elmaradása, illetve egyes, nem szakszerű munkák végzése. (pl. a helyiség feletti földem kereszt tartó gerendák helyenkénti kiszedése, a kitört ablak üvegek pótlása a hideg miatt, stb)
- A bérbeadót terhelő karbantartási kötelezettség elmulasztása. A karbantartási kötelezettség szükségességének megállapítására és magára a karbantartásra a bérlő bérleményben elhelyezett tárgyai, nagy díszletei miatt nem is volt lehetőség. (Itt megjegyzendő, hogy az építmény fala a társasház közös tulajdona, a tulajdonosoknak azonban nincs anyagi lehetőségük arra, hogy felújítást végezzenek.)

A bérlő mulasztása miatt történt károsodás kapcsán a felelősség megállapításának előfeltétele, hogy a bérleti jogviszony létrejöttékor készült állapot felmérés, esetleg fényképek rendelkezésre álljanak. Ilyen a bérleti jogviszony kezdetén nem készült. Így nem állapítható meg, hogy a bérlő hibájából milyen károsodás történt. Ez pedig minden követelés előfeltétele, az igényt érvényesítő félnek kell ezt igazolnia. A bérlővel szembeni követelés érvényesítéséhez szükséges az is, hogy az építmény a jelenlegi formájában tovább álljon, hiszen adott perben szakértők vizsgálnák majd az állapotromlás okát. Az építményt azonban mielőbb le kell bontani. Erre tekintettel tehát véleményem szerint a bérlő magatartása miatti állag romlás mértékét, annak értékét nem lehet olyan módon megállapítani, hogy az érvényesíthető legyen.

Budapest, 2020. július 20.

Behm Ügyvédi Iroda

Dr. Béhm Lajos  
ügyvéd

107





## Jogi vélemény

### **a Budapest VIII. Gyulai Pál utca 8. szám alatti épületrész bontásával kapcsolatosan.**

A Budapest VIII. Gyulai Pál utca 8. szám alatti társasház területén, a hátsó, lakóépületen kívüli épületrészt a Színház- és Filmművészeti Egyetem bérelte, az 1980. december 15-én kelt bérleti szerződés alapján. A bérlő az épületrészben helyezte el a használaton kívüli berendezési tárgyait, valamint a tanításhoz szükséges, de éppen használaton kívüli taneszközöket, nagy díszleteket.

Az 1860-as évek körül épült épületben az eltelt időszak alatt az időjárási hatások miatt károsodás történt: megrepedt az épület tűzfala. A repedés láthatóvá válását követően, 2019. évben az épületrész állapotának megállapítása érdekében vizsgálatra került sor. A 2019. július 8-án kelt állapotfelmérésben Nagy Miklós tartószerkezeti tervező és épületszerkezeti szakértő a következőket állapította meg: A raktárépület függőleges tartószerkezete vegyes falazat. Az épület födémszerkezetét csapos gerenda fáfödém alkotja, alkotta. Az épület fedélszerkezete kötőgerendás állószékes félnyereg fafedélszék, hullámpala fedéssel. A csapos gerendafödém több eleme kisebb-nagyobb szakaszokon hiányzik. A padlástér megközelítése ezért nem lehetséges, mert balesetveszélyes. Ezért annak állapota csupán alulról, szemrevételezéssel került megállapításra. A belső terekből láthatóvá vált, hogy a Gyulai Pál utca 10. szám felőli szomszédos épület hátsó udvarával csatlakozó vegyes falazatú tűzfal a saroktól kb 1,0 m-re függőlegesen megrepedt, ez a repedés valószínűleg a padlóig lejut. A repedés környezetében 3 db gerenda a fal mellett el lett vágva. A Gyulai Pál utca 10. szám szomszédos épület felőli vápa melletti kémény elferdült, továbbá a faltól a 2. főszarufa állás gerendája szétkorhad, korábban megerősítették, valamint a középső székoszlop felett a palafedés lyukas. A lakóépület felőli belső helyiségben a Gyulai Pál utca 10. szám felől a kötőgerenda szúrágta, valamint a kémény megdőlt.

A Gyulai Pál utca 10. szám alatti ingatlan felől szemrevételezve jól látszanak a károsodások a tűzfalon, amely jóval nagyobb mértékű, mint ahogy a raktárépület belső helyiségeiből látható. A tűzfalon több függőleges repedés alakult ki, két repedés mentén kisebb-nagyobb felületen a tűzfal falazata hiányzik.

A károsodásnak ez a mértéke az időszakos bérbeadói ellenőrzések során nem látszott, mivel a bérlő által az épületbe helyezett tárgyak, díszletek eltakarták. A károsodást a bérlő sem vette észre. Csupán a fal repedést követő alapos szakértői vizsgálat - amely során a szomszédos

ingatlan felől is megtekintésre került az épület - állapította meg az épület balesetveszélyességét.

A szakértő megállapítása szerint a vegyes falazatú falszerkezetek károsodását az időjárási hatások - a beszivárgott csapadékvíz és fagyhatása - okozták.

A bontási engedélyezési tervhez készült tartószerkezeti műszaki leírás az előbbieken túl megállapította még, hogy az épület alapja feltehetően mészkő anyagú, függőleges tartószerkezete vegyes falazat, melynek mind a külső, mind a belső felülete leromlott állapotú, kisebb-nagyobb felületen vakolathiányos, több szakaszon átnedvesedett, mészkőanyaguk keresztmetszete erősen lecsökkent. A csapos gerendafödém több eleme kisebb-nagyobb szakaszokon hiányzik. A gerendafödém még meglévő elemei több helyen a folytonos beázások következtében erősen károsodtak.

A műszaki leírás mintegy összegzésként megállapítja, hogy a vegyes falazatú falszerkezetek károsodásait az időjárási hatások - a beszivárgott csapadékvíz és fagy hatása - okozták. A szerkezet romlását fokozta a karbantartási munkák hiánya is, amelyek hosszú ideje elmaradtak. A még megmaradt födém állapotromlása előrehaladott, súlyos mértékű, a korhadás több gerendánál teljes keresztmetszetre kiterjed, a födémszakaszok a rossz műszaki állapotuk miatt nem javíthatók. A szakértői összegzés szerint a vizsgált szerkezet jelenleg tartószerkezeti szempontból veszélyes állapotú. Egyes szakaszokon a falszerkezetek kiborulása jelentős károkat okozhat, ezért az épület használatát azonnal meg kell szüntetni, a károsodott részeket el kell bontani.

Kérdésként merül fel, hogy az állagromlás miatt terheli-e felelősség az épületrész bérlőjét.

Az 1980. december 15-én megkötött bérleti szerződés 15. pontja szerint a bérleti jogviszonyra egyebekben a nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről szóló 1/1972. (I.19.) Korm. sz. rendelet, és a végrehajtására kiadott 2/1972. (I.19.) ÉVM. sz. rendelet előírásai vonatkoznak. (Az ÉVM rendelet konkrétan az adott ügyre nem tartalmaz rendelkezést.)

Az 1/1972. (I.19.) Korm. rendelet a bérlemény felújítása kapcsán a következőt tartalmazza:

#### **A helyiség rendeltetésszerű használata**

##### **8. §**

A bérbeadó a bérleti jogviszony tartama alatt azért szavatol, hogy a helyiség megfelel a bérleti szerződés előírásainak.

#### **A karbantartási, felújítási, pótlási és cserekötelezettség**

##### **9. §**

A bérlő köteles gondoskodni a következőkről is:

- a) a helyiség burkolatainak felújításáról, pótlásáról, illetőleg cseréjéről;
- b) a helyiséghez tartozó üzlethomlokzat (portál), kirakatszekrény, védő- (elő-) tető, ernyős szerkezet, biztonsági berendezések karbantartásáról, továbbá a bérlő tevékenysége érdekében szükséges felújításáról, pótlásáról, illetőleg cseréjéről;
- c) az épület olyan központi berendezéseinek karbantartásáról, amelyeket a bérlő kizárólagosan használ, illetőleg tart üzemben;

d) az épület, továbbá a közös használatra szolgáló helyiségek és területek tisztításáról és megvilágításáról, ha ez a bérlő tevékenysége miatt vált szükségessé;

e) a tevékenységével kapcsolatban keletkezett nem háztartási szemét elszállításáról.

#### 10. §

A bérlő a bérbeadó előzetes hozzájárulásával és - jogszabályban meghatározott esetekben - hatósági engedéllyel a helyiség közművesítésére is jogosult.

A rendelkezés alapján tehát a bérbeadó kötelezettsége mindazon munkák elvégzése, amely ahhoz szükséges, hogy a bérlő a helyiséget a bérleti szerződésben foglaltak szerint használja. A rendelet azonban konkrétan felsorolja, milyen karbantartási, felújítási és pótlási kötelezettsége áll fenn a bérlőnek, annak érdekében, hogy fenntartsa a bérlemény állapotát. Minden egyéb munka elvégzése - a rendeltetésszerű használat biztosítása érdekében - a bérbeadó kötelezettsége.

A jelenlegi állapotot három ok idézte elő:

- Az építmény állapota, a mintegy 150 éves kora, a mészke alap, a vegyes falazatú falszerkezet, amely ennyi idő alatt nehezen áll ellen az időjárás hatásainak, a beszivárgott csapadékvíznek, és a fagyhatásnak.

- A bérlő karbantartási kötelezettségének elmaradása, illetve egyes, nem szakszerű munkák végzése. (pl. a helyiség feletti födém kereszt tartó gerendák helyenkénti kiszedése, a kitért ablak üvegek pótlása a hideg miatt, stb)

- A bérbeadót terhelő karbantartási kötelezettség elmulasztása. A karbantartási kötelezettség szükségességének megállapítására és magára a karbantartásra a bérlő bérleményben elhelyezett tárgyai, nagy díszletei miatt nem is volt lehetőség. (Itt megjegyzendő, hogy az építmény fala a társasház közös tulajdona, a tulajdonosoknak azonban nincs anyagi lehetőségük arra, hogy felújítást végezzenek.)

A bérlő mulasztása miatt történt károsodás kapcsán a felelősség megállapításának előfeltétele, hogy a bérleti jogviszony létrejöttékor készült állapot felmérés, esetleg fényképek rendelkezésre álljanak. Ilyen a bérleti jogviszony kezdetén nem készült. Így nem állapítható meg, hogy a bérlő hibájából milyen károsodás történt. Ez pedig minden követelés előfeltétele, az igényt érvényesítő félnek kell ezt igazolnia. A bérlővel szembeni követelés érvényesítéséhez szükséges az is, hogy az építmény a jelenlegi formájában tovább álljon, hiszen adott perben szakértők vizsgálnák majd az állapotromlás okát. Az építményt azonban mielőbb le kell bontani. Erre tekintettel tehát véleményem szerint a bérlő magatartása miatti állag romlás mértékét, annak értékét nem lehet olyan módon megállapítani, hogy az érvényesíthető legyen.

Budapest, 2020. július 20.

Béhm Lajos ügyvéd

Dr. Béhm Lajos  
ügyvéd



