

UK/2-75/2023

1.5.

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

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

..... sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

A Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság 2023. szeptember 20-i ülésére

Tárgy: Javaslat a Budapest VIII. kerület, Népszínház u. 19. szám alatti nem lakás céljára szolgáló helyiség felújításához tulajdonosi hozzájárulás megadásával kapcsolatos döntés meghozatalára

Józsefvárosi Polgármesteri Hivatal

Előterjesztő: dr. Szirti Tibor vagyongazdálkodási igazgató
Készítette: Nagy Andrea irodavezető

Érkezési dátum: 2023 SZEPT 14.	Szám: 02/189-6/2023
Melléklet:	Ügyintéző: [Signature] Előzmény:

A napirendet nyilvános ülésen kell tárgyalni.
A döntés elfogadásához egyszerű többség szükséges.

Melléletek: 1. számú melléklet: Helyiség felújításával kapcsolatos terv
2. számú melléklet: Tulajdonosi hozzájárulás

Tisztelt Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság!

I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése

A Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonát képezi a **Budapest VIII. kerület, Népszínház utca 19. szám alatti, 34818/0/A/62 hrsz-ú, tulajdoni lapon 57 m² alapterületű, utcai, földszinti bejárattal nem lakás céljára szolgáló helyiség, amely az ingatlan-nyilvántartásban üzlethelyiség megnevezéssel szerepel.**

A helyiséget magában foglaló épületben összesen 78 db albetét található, amelyből 8 db önkormányzati tulajdonú, nem lakás céljára szolgáló helyiség. Az épület nem szerepel a bontásra kijelölt ingatlanok listáján. Az Önkormányzat (vízórás) közös költség fizetési kötelezettsége a helyiségre vonatkozóan 16.815,- Ft/hó.

Az ingatlan több helyiségre osztott, melyek belmagassága 2,7 méter. A galéria alapterületét a műszaki kialakítása miatt nincs az alapterületbe beszámítva, de az ingatlan használhatóságát növeli. A galéria alapterülete 45 m². Belső nyílászárók faszerkezetűek, közepes állapotúak. A falak vakoltak, festettek, csempézettek, lambériázottak, közepes állapotúak.

A helyiség bérlője a Carbosint Kft. volt, a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottsága a **108/2023. (III. 08.)** számú határozatában döntött a bérleti jog átruházásáról a JK-GOLD Kft. (székhely: 1081 Budapest, Népszínház u. 21. fsz.1.; cégjegyzékszám: 01-09-293893; adószám: 25875506-2-42; képviseli: Zahid Mehmood ügyvezető) részére, határozatlan időre – 30 napos felmondási idő kikötésével – orvosi rendelő tevékenység céljára az általa ajánlott 234.916,- Ft/hó + ÁFA bérleti díj + közüzemi és külön szolgáltatási díjak összegén, 3 havi óvadék és a 6 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő szerződéskötési díj megfizetésének, valamint a közjegyzői okirat elkészítésének, illetve közjegyzői díj megfizetésének kötelezettségével.

A helyiség felújítását elkezdte, amelyről a közös képviselő tájékoztatta Társaságunkat. Irodánk telefonon tett felhívására (amely szerint előzetesen szükséges engedélyezni a munkálatokat) a JK-GOLD Kft. nevében Zahid Mehmood ügyvezető 2023. augusztus 7. napján benyújtotta a felújításra vonatkozó kérelmet és tervet.

A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. Ingatlanszolgáltatási Irodája, valamint Beruházási Irodája a mellékelt dokumentációt véleményezte, és a helyiség felújításának, a galéria átépítési munkálatainak elvégzésének műszaki akadályát nem látja, a galériára vonatkozó dokumentációk alapján az biztonsággal használható, de a teljes felújítás elkészültét követően általuk személyesen is ellenőrzésre kerül a kivitelezés.

ÉRKEZETT

2023 SZEPT 14. M⁰⁰

1

[Signature]

Javasoljuk, hogy a Tisztelt Bizottság az Önkormányzat tulajdonát képező, **Budapest VIII. kerület, Népszínház utca 19.** szám alatti, 34818/0/A/62 hrsz-ú, tulajdoni lapon 57 m² alapterületű, utcai, földszinti bejáratú, nem lakás céljára szolgáló helyiség tekintetében a helyiség, jelen előterjesztés 1. számú mellékletét képező terv szerinti felújításával kapcsolatos munkálatok saját költségén – a felújítási költségek megtérítése nélkül – történő elvégzésére szóló tulajdonosi hozzájárulást a **JK-GOLD Kft.** (székhely: 1081 Budapest, Népszínház u. 21. fsz.1.; cégjegyzékszám: 01-09-293893; adószám: 25875506-2-42; képviseli: Zahid Mehmood ügyvezető) bérlő részére szíveskedjen megadni.

II. A beterjesztés indoka

A nem lakás céljára szolgáló helyiségekre vonatkozó tulajdonosi hozzájárulás kiadásához bérbeadói döntés szükséges, amelynek meghozatala a Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság hatáskörébe tartozik.

III. A döntés célja, pénzügyi hatása

A döntés célja a felújítási munkálatok elvégzésének engedélyezésére szóló tulajdonosi hozzájárulás megadása. A helyiség műszaki állapota és ennek megfelelően annak értéke az elvégzett munkálatok következtében, a bérlő saját költségén (a felújítási költség megtérítése nélkül) jelentősen javul, az új galéria statikai engedélyezéssel fog rendelkezni.

A döntés pénzügyi fedezetet nem igényel, pénzügyi hatása nincs.

IV. Jogszabályi környezet

A Képviselő-testület és Szervei Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 36/2014. (XI.06.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: SZMSZ) 7. melléklet 3. pont 3.1.3.20. alpontja alapján a Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság dönt az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadása esetén

átalakításhoz, bővítéshez, korszerűsítéshez hozzájárulás megadásáról a bérlő által elvégzett használatra alkalmassá tételről szóló megállapodáshoz, továbbá helyiség bővítéséhez.

A Budapest Józsefvárosi Önkormányzat vagyonáról és a vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 66/2012. (XII.13.) önkormányzati rendelet 6. § (1) bekezdése 13. pont h) alpontja értelmében vagyonyügyletnek minősül különösen a vagyont érintő egyéb döntések meghozatala, jognyilatkozatok kiadása, különösen az átsorolás, megterhelés feloldása és a vagyonnal összefüggő tulajdonosi rendelkezési jogok gyakorlása körébe tartozó összes egyéb, nem nevesített döntési, jognyilatkozat-adás engedélyezésére irányuló jogkör.

Az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI.20.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 2. § (1) bekezdése alapján a Képviselő-testület – e rendeletben meghatározott feladat- és hatáskör megosztás szerint – önkormányzati bérbeadói döntésre a tulajdonosi jogokat gyakorló bizottságát jogosítja fel.

A Rendelet 20. § (1) bekezdése alapján a bérbeadói hozzájárulásról való nyilatkozat – a bérlő által harmadik személlyel kötött megállapodás alapján – a bérlő kérelmére adható ki. A bérbeadói hozzájárulásról előzetes nyilatkozat is adható. A Rendelet 20. § (2) bekezdése alapján a bérbeadói nyilatkozat kiadása előtt a bérlőtől és a bérbeadói hozzájárulással érintett harmadik személytől nyilatkozatot kell kérni, hogy vállalják-e a bérbeadó által – a felhívással egyidejűleg – közölt feltételek teljesítését.

Az SZMSZ 30. § (1) bekezdése alapján a határozat elfogadásához egyszerű többség szükséges.

A Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (a továbbiakban: Möt.) 60. § alapján a bizottság ülésének működésére, nyilvánosságára, határozatképességére és határozathozatalára, döntésének végrehajtására a képviselő-testületre vonatkozó szabályokat kell megfelelően alkalmazni. Az Möt. 46. § (1) bekezdése alapján a bizottság ülése nyilvános.

Az SZMSZ 30. § (1) bekezdése alapján a határozat elfogadásához egyszerű többség szükséges.



Fentiek alapján, kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy a tulajdonosi hozzájárulás megadásával kapcsolatos döntését meghozni szíveskedjen.

Határozati javaslat

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottsága/2023. (IX. 20.) számú határozata

a Budapest VIII. kerület, Népszínház u. 19. szám alatti, nem lakás céljára szolgáló helyiség felújításához tulajdonosi hozzájárulás megadásával kapcsolatos döntés meghozatalára

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

- 1.) **hozzájárul a Budapest VIII. kerület, Népszínház utca 19. szám alatti, 34818/0/A/62 hrsz-ú, tulajdoni lapon 57 m² alapterületű, utcai, földszinti bejáratú nem lakás céljára szolgáló helyiségre, az előterjesztés 1. számú mellékletét képező felújítási tervben foglalt munkálatok saját költségén – a felújítási költségek megtérítése nélkül – történő elvégzéséhez, és az erre vonatkozó tulajdonosi hozzájárulás JK-GOLD Kft. (székhely: 1081 Budapest, Népszínház u. 21. fsz.1.; cégjegyzékszám: 01-09-293893; adószám: 25875506-2-42; képviseli: Zahid Mehmood ügyvezető) bérlő részére történő megadásához.**
- 2.) **felkéri a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat képviseletében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt-t az előterjesztés 2. számú melléklete szerinti tulajdonosi hozzájárulás megadására.**

Felelős: polgármester

Határidő: 1.) pont esetében: 2023. szeptember 20. 2.) pont esetében: 2023. szeptember 30.

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

A lakosság széles körét érintő döntések esetén javaslata a közzététel módjára nem indokolt hirdetőtáblán honlapon

Budapest, 2023. szeptember 13.


dr. Szirti Tibor
vagyongazdálkodási igazgató

KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: NAGY ANDREA IRODAVEZETŐ 


PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL / NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

ELLENŐRIZTE:


DR. LEHOCZY BALÁZS
ALJEGYZŐ

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:


DR. SAJTÓ CSILLA
JEGYZŐ


JÓVÁHAGYTA:

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

1. 2. melléklet

HG/219/2023



JGK-0000829084

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

Helyiséggazdálkodási Iroda

Nagy Andrea

irodavezető

részére

1084 Budapest

Ór utca 8.

Tisztelt Irodavezető Asszony!

Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.	
érkeztetési dátum:	érkeztetési szám:
iktatás dátuma:	iktatószám:
2023. Aug. 09.	HG/219-15/2023
ügyintéző	
melléklet	

A Budapest VIII., Népszínház utca 19. szám alatti, 34818/0/A/62 helyrajzi számon nyilvántartott, önkormányzati tulajdonú helyiséget orvosi rendelő céljára vette bérbe a JK-Gold Kft.

A helyiségben előző bérlő által épített galériát el kellett bontani, és helyette az orvosi rendelő kialakításához szükséges belmagasság miatt új galériát kellett építeni, amelynek végleges elkészülte sok időt vett igénybe. A galériáról készült szakvéleményt csatolom, a rendelő alaprajzával együtt.

Az átalakítás során a meglévő teherliftet megszüntettük.

OSB lapok felhasználásával a rajzon megjelölt helyiségeket alakítottuk ki orvosi rendelő céljára.

Az ingatlanban új vízvezetékek és villanyvezetékek lettek kialakítva, új szaniterekkel és lámpatestekkel.

Kérem, szíveskedjenek hozzájárulni a helyiség átalakításához.

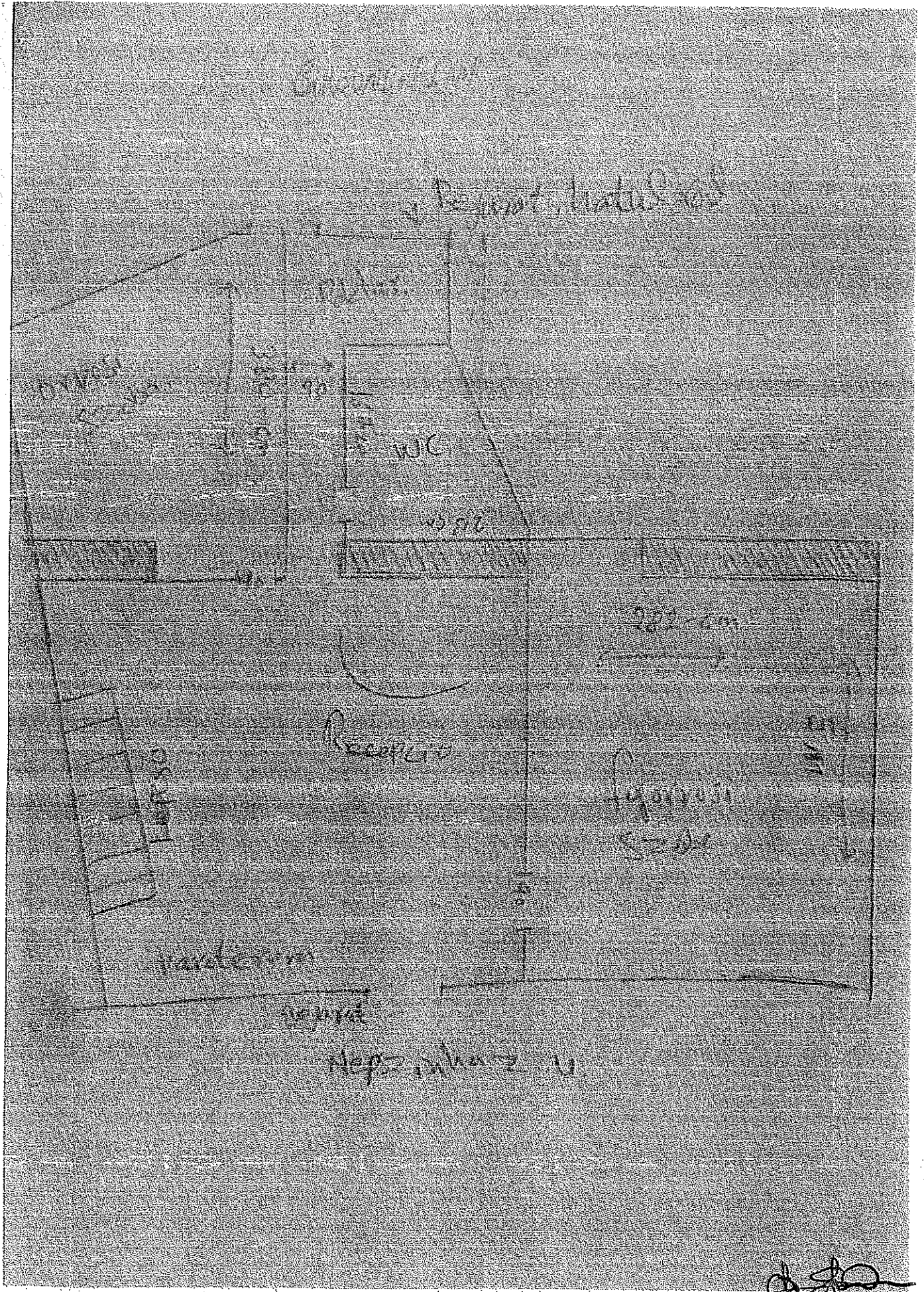
Budapest 2023. augusztus 3.

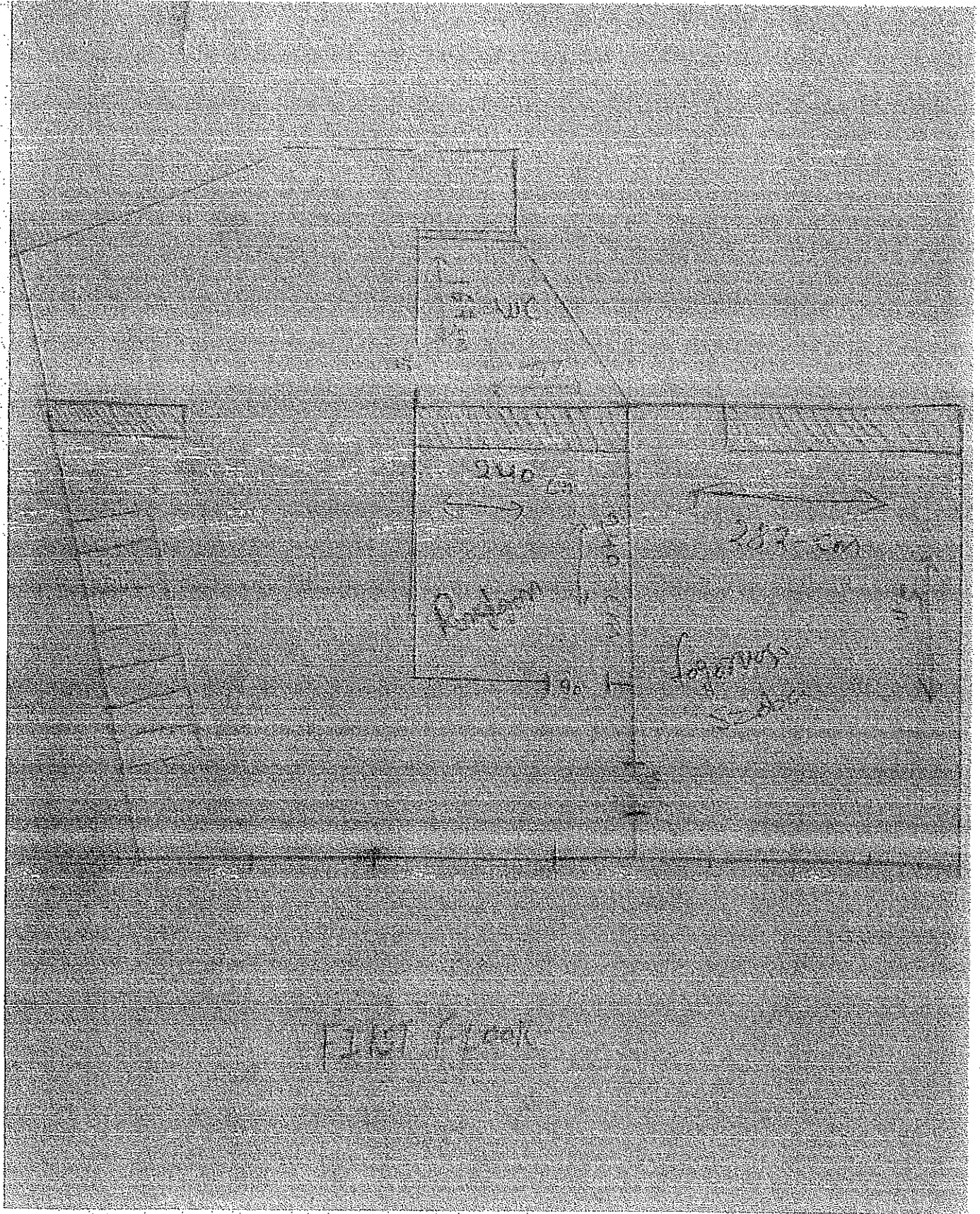
Köszönettel:

Zahid Mehmood

JK-Gold Kft







A handwritten signature or scribble in black ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke.

TARTÓSZERKEZETI SZAKÉRTŐI VELEMÉNY

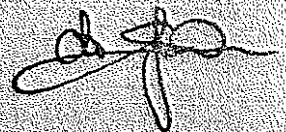
1081 BUDAPEST, NÉPSZÍNHÁZ UTCA 19.
FÖLDSZINT 1.
HRSZ.: 34818/0/A/1

KÉSZÍTETTE

Nagy Mihály
T, SZÉSI 04-00725

DÁTUM

Budapest, 2023. augusztus 02.



7

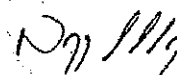
Tartalomjegyzék

ALAPADATOK.....	3
SZAKÉRTŐI NYILATKOZAT.....	4
SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE.....	5
ELŐZMÉNYEK.....	7
TARTÓSZERKEZETI ELEMZÉS.....	7
<i>Tartószerkezet leírása</i>	7
<i>Konklúzió, összegzés</i>	8
ALKALMAZOTT SZABVÁNYOK.....	9



Alapadatok

A szakértési tevékenység címe:	1081 Budapest, Népszínház utca 19. földszint 1.	
A szakértési tevékenység helyrajzi száma:	34818/0/A/1	
Az építési szakértés leírása:	Ingtalan földszinti üzlet galériájának tartószerkezeti elemzése	
Megbízó	neve:	Mehmood Zahid
	címe:	1081 Budapest, Népszínház u. 19.
	elérhetősége:	
Az ingatlan védettségére vonatkozó adatok:	nincs	
Környezeti védettség minősítése:	Nem minősített	
Tartószerkezet szakértő	neve:	Nagy Mihály
	címe:	
	MMK kamarai száma:	SZÉS1, SZÉS2 04-00725
Jelen szakértés	Tájékoztató/általános/részletes szakvélemény	
Projekt száma:	NM-2023-120/SZÉS1	
Szakvélemény érvényességének ideje:	12 hónap	



Nagy Mihály

okl. építőmérnök, tartószerkezeti tervező/szakértő.
épületszerkezeti szakértő

Budapest, 2023. augusztus 02.



Szakértői nyilatkozat

A 312/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről, valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásról szóló előírásnak, valamint az érvényben lévő rendeleteknek megfelelően kijelentem, hogy

Üzlethelyiség/iroda (1081 Budapest, Népszínház utca 19. földszint 1., hrsz.: 34818/0/A/1)

galériájára készülő Tartószerkezeti szakértői vélemény

megnevezésű dokumentáció tartószerkezeti munkarészét, az ÉTV. – 1997. évi LXXVIII. törvény az épített környezet alakításáról és védelméről 31. § (1), (2), (4) és 32. § (2), (4) és (5) bekezdésében meghatározott követelményeknek, általános érvényű és eseti hatósági előírásoknak, rendeleteknek, szabályzatoknak, valamint az Országos (Eurocode) és Ágazati (szakmai) Szabványok, Műszaki Előírások, valamint a hatósági és üzemeltetői egyeztetések előírásainak megfelelően készítettem el.

A szakvélemény készítése során alkalmazott műszaki szabályzat és szabványok felsorolását lásd később.

Alulírott kijelentem, hogy tagja vagyok a Magyar Mérnöki Kamarának, illetve rendelkezem a szükséges építésügyi szakértői és tervezői jogosultsággal. Alulírott ezennel kijelentem, hogy a teljes szakértői dokumentáció megfelel a fent említett szabályzat követelményeinek, azoktól való eltérést nem alkalmaztam.

MMK tartószerkezet szakértői jogosultság: SZÉ51 04-00725

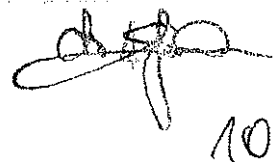
MMK tartószerkezet tervezői jogosultság: T 04-00725

Budapest, 2023. augusztus 02.



Nagy Mihály

okl. építőmérnök, tartószerkezet tervező/szakértő



Szakértői vizsgálat módszere

A 2023. május 24-én, július 4-én, július 27-én, július 31-én, tartott helyszíni szemle alkalmával, a meglévő szerkezeteket szemrevételezéssel megvizsgáltam.

A megépült teherhordó szerkezetek vizsgálatával foglalkozó TSZ 01-2013 (2013.01.01) *Műszaki szabályzat Épületek teherhordó szerkezeteinek erőtani vizsgálata és tervezési elvei* szerint a tartószerkezetekre vonatkozó erőtani követelmények kielégítése:

- használati tapasztalatokra,
- az erőtani számításra,
- a próbaterhelésre,
- valamint ezek kombinációira

alapozott vizsgálattal igazolható. A fenti eljárások közül bármelyik alkalmazható, de a használati tapasztalatokat minden eljárás esetében figyelembe kell venni. A használati tapasztalatok csökkentik a bizonytalanságot a tervezéskori helyzethez képest.

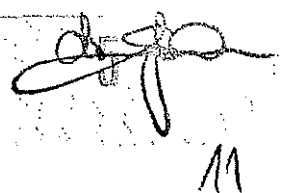
Vizsgálataim során a használati tapasztalatokra alapozott igazolási eljárást alkalmaztam. A használati tapasztalatokra alapozott döntés lényege a tartószerkezet állapotának várható működésének megítélése a szerkezet előéletére vonatkozó információk, szemrevételezés, szükség szerint kisebb feltárások és roncsolás mentes vizsgálatok alapján. A szerkezet megfelelő, illetve tűrhető állapota csupán a használati tapasztalatokra alapozva is igazolható mivel

- az épület legalább 20 éves használati tapasztalatok alapján megfelelőnek bizonyult és lényeges tartószerkezeti károk nem keletkeztek, valamint
- a tervezett további élettartam alatt nem várható, hogy a szerkezetet eddiginél erőtanilag kedvezőtlenebb hatások érik.

Vizsgálataim során közvetlen próbaterheléses vizsgálati módszer alkalmazására nem volt szükség. Ugyanakkor megjegyzem, hogy a használati tapasztalatok éretelemszerű felhasználása próbaterhelésnek tekinthető minden olyan teherre, illetve teherkombinációra, amely a múltban bizonyosan előfordult. Ily módon a használati tapasztalatokat közvetlen próbaterhelésként kezelhetők.

Az épület tartószerkezeteire vonatkozóan korábbi tartószerkezeti szakvélemény nem állt rendelkezésemre.

Vizsgálataim során nem volt lehetőség az épület valamennyi tartószerkezeti elemének, így az eltakart, hozzá nem férhető, nem megközelíthető elemek és elemrészei állapotának közvetlen megismerésére. Ezen elemek, elemrészek állapotát, esetleges károsodását a kérdéses szerkezet környezete, a csatlakozó egyéb szerkezetek, burkolatok állapota, épsége vagy káros elváltozása alapján, a ráutaló jelek segítségével, közvetett módon kíséreltem megítélni. Ezen szerkezeti



11

részek tényleges állapota csak az esetleges beavatkozás kivitelezésekor, a szükséges bontások (állmennyezet) elvégzése után válik ismerté.

A meglévő tartószerkezeteket a már említett MSZ 03-2013 alapján az erőtani követelmények kielégítése szempontjából a következő csoportokba soroljuk:

- megfelelő,
- tűrhető,
- veszélyes állapotú lehet.

Megfelelő állapotú a szerkezet, ha

- a használati tapasztalatok alapján, vagy
- az erőtani számítás alapján, figyelembe véve a használati tapasztalatokat, vagy
- a próbaterhelés alapján, figyelembe véve a használati tapasztalatokat kielégíti az erőtani követelményeket.

A megfelelőnek minősített szerkezet rendeltetés szerinti használata korlátozás nélkül megengedhető.

Tűrhető állapotú a szerkezet, ha az előző szakasz feltételeinek nem tesz eleget, de a következő feltételek egyidejűleg teljesülnek:

- szemrevételezéssel csak kisebb, a szerkezet további működését nem veszélyeztető károsodások észlelhetők;
- a szerkezet rideg tönkremenetele nem várható,
- az erőtani számítás szerint a szerkezet a határállapotok első csoportjában (MSZ EN 1990, MSZ 15020 szerinti teherbírási határállapotok) legalább a terhek karakterisztikus értékű (alapértékű) kombinációjára, illetve próbaterhelés esetén a csökkentett követelményre megfelel, függetlenül attól, hogy kielégíti-e a merevségi és a repedéstágassági követelményeket,
- a szokványosnál gyorsabb állapotromlás veszélyével nem kell számolni (pl. a 2.4. szakasz szerinti idővel kevésbé romló tulajdonságú anyagok esetén, de a 2.5. szakasz szerinti romló tulajdonságú anyagok esetén a minősítés érvényességét a várható romlási sebességre is figyelemmel kell megállapítani).

A tűrhető állapotúnak minősített szerkezetre az alábbi korlátozások közül legalább az egyiket elő kell írni:

- korlátozott használati időtartamot,
- a használati mód korlátozását (pl.: az üzemeltetés olyan módja, amelynél biztosítható, hogy a teher a karakterisztikus értéket (az alapértéket) ne haladja meg),
- rendszeres, időszakonként megismétlődő szakértői ellenőrzés gyakoriságát, illetve határidőit.

A rendkívüli terhek szempontjából tűrhető állapotúnak minősíthető az a teherhordó szerkezet, amely a rendkívüli terhekre vonatkozó teherértékek 80%-ára megfelel. Rendkívüli terheknél minősül például a földrengés, tűzhatás (tűzterhelés), robbanás, stb.



Veszélyes állapotú az a szerkezet, amely a tűrhető állapot 4.2. szakasz szerinti feltételeinek sem tesz eleget.

Amennyiben életveszély vagy jelentős anyagi kár veszélye áll fenn, azonnali intézkedés szükséges. Ez lehet a használat — erőtanilag kielégítő helyzetet eredményező — korlátozása vagy ideiglenes felfüggesztése, illetve a szerkezet megtámasztása (dúcolása) vagy megerősítése.

A veszélyes állapot felismerésekor az intézkedés, illetve beavatkozás végrehajtásának határidejét is közölni kell.

Az intézkedés keretében

- a veszélyről a megbízót, a tulajdonost és az üzemeltetőt haladéktalanul tájékoztatni kell;
- a veszély elhárítására elvi javaslatot kell tenni;
- életveszély esetén a veszélyre és annak elhárítására vonatkozó megállapításokat az illetékes építésügyi hatóságnak be kell jelenteni.

Előzmények

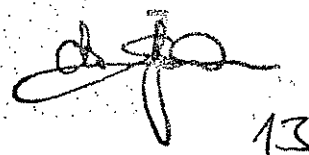
Cégünket kereste meg telefonon, a helyszínen pedig Mehmood Zahid tartotta velünk a kapcsolatot. Tárgyi cím földszinti üzlethelyiségében egy galériát szeretnének kialakítani, az ~500 cm-es belmagasságot ketté osztva ~250 cm magasságban egy acél szerkezetet hoztak létre. Az acél szerkezet tartószerkezeti és építészeti kiviteli tervek nélkül készült. Feladatunk volt ezen szerkezet ellenőrzése a később jelentkező igénybevételekre. A szerkezet építés közbeni állapotban volt. A feladatunk az volt, hogy a kialakított geometriát ellenőrizzük.

Korábbi tervek a szerkezetet illetően, de a házat illetően vagy bármilyen korábbi tartószerkezeti szakvélemény nem állt rendelkezésünkre. A helyszíni felmérés szemrevételezéssel, kézi mérőeszközökkel történt.

Tartószerkezeti elemzés

Tartószerkezeti leírása

A geometriai hálózat HEA szelvényekből kialakított főtartók és 100x100 zárszelvényekből kialakított keresztartók és fióktartók alkották. A keresztmetszetek kapcsolata minden esetben hegesztett kapcsolat. A hegesztett kapcsolatot nem volt mindenhol első osztályú.



13

A galéria egy alapincézett földszint + 6 emeletes ház földszinti részén lett kialakítva. A ház korához képest jó állapotban van, annak falazatán sehol nem volt repedés látható. Ez alapján az alapozás jól lett kialakítva mely nagy valószínűséggel téglából vagy betonból készült. Az alapozás szintje jól lett megválasztva, hiszen süllyedés nyomai nem voltak láthatóak. A födém szerkezet nagy valószínűséggel acélgerendás, táglabetétes proszűveg födém. A födém és falazat tervezett síkjában kitérés nem volt tapasztalható a galéria kialakításának környezetében.

A feladatunk csupán arra terjed ki, hogy az acélszerkezetet ellenőrizzük le, hogy jelen kialakított állapotában (feltételezve, hogy a hegesztési kapcsolatok és a feltámaszkodási pontok az elmondottak alapján első osztályban lesznek kialakítva.

Az első szakértésünk alapján, terveztünk egy megerősítést, mivel abban az esetben 3 kN/m^2 hasznos teherre számoltunk. Ezen hasznos teher és a feltételezett állandó teher alapján elkészítettük a megerősítési tervet. A helyszínen szerettük volna elmagyarázni a megerősítést, hogy mit kell elvégezni. Ekkor döbentünk rá, hogy a galéria szerkezetére készítettek 5 cm cement esztrich betonozást.

Tájékoztattuk a helyszínen tartózkodókat és telefonon , később pedig e-mailben mind I mind Megmood Zahidot, hogy újabb megerősítési tervet kell készíteni, mert a peremfeltételek megváltoztak.

Elkészítettük a következő megerősítési tervet, melyet kimentem 2023. július 27-én, hogy ismertessem. A tervek ismertetése közben azt mondta Megmood Zahid Úr, hogy nem szeretnék elvégezni a megerősítést, inkább eltávolítják a cement esztrich réteget.

Az eltávolítást ellenőriztem 2023. július 31-én.

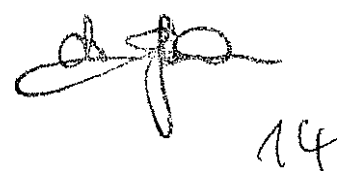
Konklúzió, Összegzés

A cementesztrich réteg közel egy hónapig volt a szerkezeten. A kialakított rétegrend fentről lefelé a következő képpen volt kialakítva

- 5 cm cement esztrich réteg
- 1 rtg palaszórásos bitumen lemez vízszigetelés
- 20 mm OSB lap
- acél vázszerkezet
- 12,5 mm gipszkarton állmennyezet

A 2023. július 31-én tett látogatásom során a cement-esztrich réteg elbontásra került. Ekkor tájékoztattam a kivitelezőt, hogy a vízszigetelés feleslegessé vált, így az is elbontásra kerül a későbbiekben. Az OSB lapra közvetlenül kerül egy 30 mm zártcellás hőszigetelő lap, majd erre az alátét fólia és a maximum 8 mm-es laminált parketta burkolat.

A cement-esztrich rétegre, mint próbaterhelésre gondolok, így így veszem figyelembe döntésem során.



A cement-esztrich súlya: $0,05 \text{ m} \times 22 \text{ kN/m}^3 = 1,1 \text{ kN/m}^2$ (vagyis 110 kg/m^2)

A vízszigetelés súlya $0,03 \text{ kN/m}^2$ (vagyis 3 kg/m^2).

Osszesen az eltávolításra kerülő súly: $1,1 \text{ kN/m}^2 + 0,03 \text{ kN/m}^2 = 1,13 \text{ kN/m}^2$ (113 kg/m^2)

Az OSB lapra kialakított lamináltpadló réteg súlya nem haladja meg a $0,08 \text{ kN/m}^2$ -t (8 kg/m^2).

Így kijelenthető, hogy a próbaterhelés alapján, mely időtartama meghaladta a 28 napot, a galéria

hasznos terhelésének maximális értéke 1 kN/m^2 (100 kg/m^2),

melyet a galéria a tapasztalatok alapján biztonsággal elbírt.

Abban az esetben, hogy ha a felhasználás során ennél nagyobb teherrel szeretnék terhelni a földemet, azt csak próbaterhelés mellett lehet eldönteni, hogy lehetséges vagy sem.

Alkalmazott szabványok

MMK TSZ 01-2013

Műszaki szabályzat – Dr. Dulácska Endre, Dr. Korda János, Dr. Körmöczi Ernő: Épületek teherhordó szerkezeteinek erőtanai vizsgálata és tervezési elvei – Átdolgozott kiadás az EC szempontok figyelembevételével - 2013

MSZ EN 1990:2011

Eurocode: A tartószerkezet tervezésének alapjai

MSZ EN 1990:2002/A1:2008

Eurocode: A tartószerkezet tervezésének alapjai

MSZ EN 1991-1-1:2005

Eurocode 1: A tartószerkezeteket érő hatások, 1-1. rész: Általános hatások. Sűrűség, önsúly és az épületek hasznos terhei.

MSZ EN 1991-1-2:2013

Eurocode 1: A tartószerkezeteket érő hatások, 1-2. rész: Általános hatások. A tűznek kitett szerkezeteket érő hatások.

MSZ EN 1991-1-3:2016

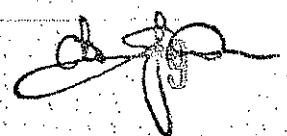
Eurocode 1: A tartószerkezeteket érő hatások, 1-3. rész: Általános hatások. Hóteher.

MSZ EN 1991-1-4:2007

Eurocode 1: A tartószerkezeteket érő hatások, 1-4. rész: Általános hatások. Szélhatás.

MSZ EN 1991-1-5:2005

Eurocode 1: A tartószerkezeteket érő hatások, 1-5. rész: Általános hatások. Hőmérsékleti hatások

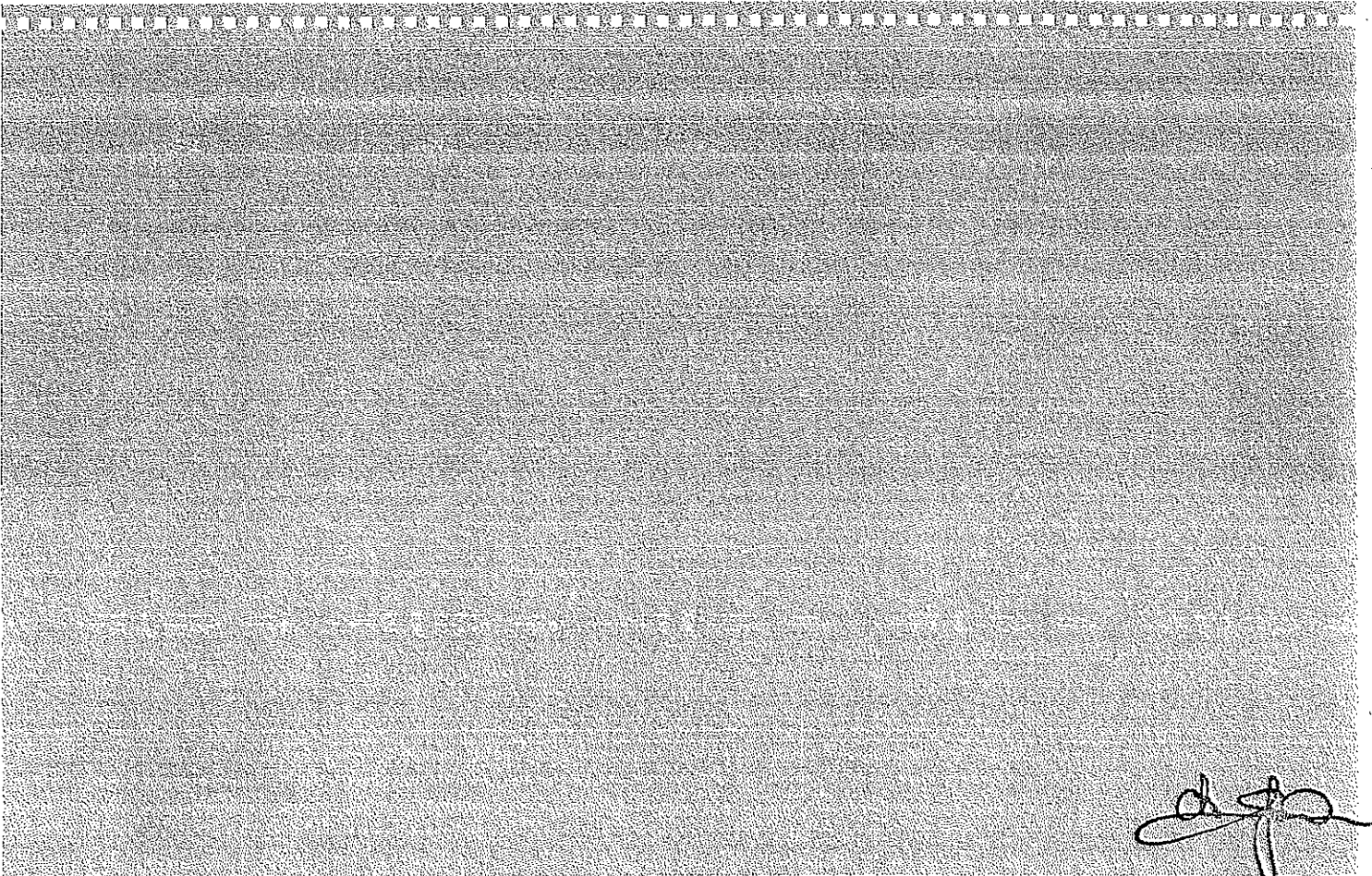


MSZ EN 1991-1-6:2004	Eurocode 1: A tartószerkezeteket érő hatások, 1-6. rész: Általános hatások. Hatások a megvalósítás során.
MSZ EN 1993-1-1:2005	Eurocode 3: Acélszerkezetek tervezése, 1-1. rész: Általános és az épületekre vonatkozó szabványok
MSZ EN 1993-1-2:2013	Eurocode 3: Acélszerkezetek tervezése, 1-2. rész: Általános szabályok. Szerkezetek tervezése tűzhatásra.
MSZ EN 1993-1-8:2013	Eurocode 3: Acélszerkezetek tervezése, 1-8. rész: Csomópontok.
MSZ EN 10027-1:2007	Acélok jelölési rendszere. 1. rész: Az acélminőségek jele
MSZ EN ISO 8501-1:2005	Acélfelületek előkészítése festékek és hasonló termékek felhordása előtt. A felületi tisztaság értékelése szemrevételezéssel. 1. rész: A festetlen és a teljesen festékmentesített acélfelületek rozsdásodási és felület-előkészítési fokozatai (ISO 8501-1:2007)
MSZ EN ISO 13920:2000	Hegesztés. Hegesztett szerkezetek általános tűrései. Hossz- és szögeltérések. Alak és helyzet (ISO 13920:1996)
MSZ EN ISO 5817:2014	Hegesztés. Acél, nikkelt, titán és ötvözetek ömlesztőhegesztéssel készített kötése (a sugaras hegesztések kivételével). Az eltérések minőségi szintjei (ISO 5817:2014)





“Mi a minőségben versenyzünk”



Handwritten signature

A vizsgált építmény leírását, helyét, méretét, környezetét, az építés- valamint az utólagos beavatkozás (például átalakítás) legalább becsült idejét, módját.

Nagy Mihály EV.

BANK

IRODA

KAPCSOLAT

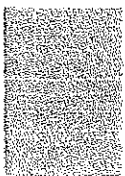
WEBSITE

H-1073 Budapest.

www.IXCHEL.hu

Adószám: 56062004 adatokat, melyek tartalmát, hálókát, rotokat, korábbi szaktudományokat, környezetet, építési állapotot

1. em. 1/B





2. sz. melléklet

VAGYONGAZDÁLKODÁSI IGAZGATÓSÁG

Tulajdonosi hozzájáruló nyilatkozat

Alulírott dr. Szirti Tibor, mint a **Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat** (székhely: 1082 Budapest, Baross utca 63-67.; adószám: 15735715-2-42; KSH-száma: 15735715-8411-321-01; képviseli: Pikó András polgármester) képviseletében eljáró **Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.** (székhely: 1084 Budapest, Ór utca 8.; cégjegyzékszám: 01 10 048457; adószám: 25292499-2-42) képviselője, a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság .../2023. (IX.20.) számú határozata alapján

hozzájárulok,

hogy a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonát képező **Budapest VIII. kerület, Népszínház utca 19.** szám alatti, 34818/0/A/62 hrsz.-ú, tulajdoni lapon 57 m² alapterületű, utcai földszinti bejáratú nem lakás céljára szolgáló helyiség melléklet szerinti felújítási munkák **JK-GOLD Kft.** (székhely: 1081 Budapest, Népszínház u. 21. fsz.1.; cégjegyzékszám: 01-09-293893; adószám: 25875506-2-42; képviseli: Zahid Mehmood ügyvezető) bérelő által saját költségen – a felújítási költségek megtérítése nélkül – történő elvégzéséhez.

Bérelő a felújítási költségek megtérítésére semmilyen jogcímen, a bérleti jogviszony megszűnése esetén sem jogosult.

Jelen nyilatkozat egyéb jogokat és kötelezettségeket nem keletkeztet.

Budapest, 2023. szeptember 20.

dr. Szirti Tibor
vagyongazdálkodási igazgató

Melléklet: helyiség felújításával kapcsolatos költségbecslés, terv