

012/1-225/2024

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

Előterjesztő: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

...3... sz. napirend

## ELŐTERJESZTÉS

a Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság  
2024. augusztus 28-i ülésére

**Tárgy: Javaslat Budapest VIII. kerület, Lőrinc pap tér 3. szám alatti Társasházban lift  
létesítésével és alapító okirat módosításával kapcsolatos döntés meghozatalára**

Előterjesztő: Kovács Ottó igazgatósági elnök

Készítette: Jakabné Kiss Ildikó referens

Józsefvárosi Polgármesteri Hivatal

A napirendet nyilvános ülésen kell tárgyalni.

A döntés elfogadásához egyszerű többség szükséges.

Érkezett:	2024 AUG 22	Szám:	02/240-4/2024
Melléklet:		Ügvinetező:	<i>[Handwritten Signature]</i>
		Előzmény:	

- Mellékletek:
1. számú melléklet: Alapító okirat (hatályos)
  2. számú melléklet: Közgyűlési jegyzőkönyv 2024.06.24.
  3. számú melléklet: Lift építési terv
  4. számú melléklet: Településképi határozat
  5. számú melléklet: Tervtanácsi vélemény
  6. számú melléklet: Szervezeti-Működési Szabályzat
  7. számú melléklet: Fundamenta Zrt. hitel költségfelosztása
  8. számú melléklet: Levelezés-jogi állásfoglalás

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

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

A Budapest VIII. kerület, Lőrinc pap tér 3. szám alatti, 36718 hrsz-ú, 20 db albetétből álló társasházban (továbbiakban: Társasház) a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (továbbiakban: Önkormányzat) 165/10.000 (1,65%) arányú tulajdoni hányaddal rendelkezik, ami 1 db nem lakás ingatlant (földszint 3. szám alatti garázs) foglal magába. A Társasházat 1994. augusztus 29. napján alapították be, amelyet a közös tulajdonban lévő pincei részterület és padlástéri részterület eladása okán 2019. május 21-én kelt alapító okirat (1. számú melléklet) szerint módosított a tulajdonosok közössége.

A Társasház kezelési és közös képviseleti feladatait a Baross 88 Kft. (1082 Budapest, Baross u. 86. Fsz., adószám: 13336925-2-42, cg.: 01 09 730079) látja el.

A Társasház tulajdonosi közössége 2024. június 24. napján megtartott közgyűlésén (2. számú melléklet) tárgyalta többek között lift létesítését 9835/10.000 tulajdonosi részvétellel. Felvonó, lift létesítése rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadások közé tartozik, amelynek elfogadásához a tulajdonosok 100 %-ának egyhangú hozzájárulás szükséges. A közgyűlésen nem állt módunkban részt venni, ám a személyes részvétel esetén sem tudtunk volna az Önkormányzat nevében szavazni a bizottság jóváhagyásának hiányában.

A rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadások fogalmát a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény (a továbbiakban: Társasházi tv.) 56. § 3. pontja így határozza meg: „Rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadások: az állagvédelmet meghaladó, a fenntartás (az üzemeltetés, a karbantartás és a felújítás) körébe nem tartozó olyan munkálattal összefüggő

ÉRKEZETT

2024 AUG 22.

*[Handwritten Signature]*

*kiadások, amelyek az alapító okirat szerint közös tulajdonban lévő épület, épületrész bővítésével, átalakításával vagy közös tulajdonba kerülő új épület, épületrész, illetőleg épületberendezés létesítésével járnak.”*

A felvonó (lift építése) ebbe a csoportba tartozik, mert olyan társasházban, ahol még lift nem működött új épület berendezés létesítésének számít, amelyet az alapító okiratban, mint közös tulajdonban lévő gépészeti elem, belefoglalandó.

A Társasház előzetesen a lift létesítésére elkészített tervet nyújtott be (3. számú melléklet) a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Polgármesteri Hivatalhoz (a továbbiakban: Polgármesteri Hivatal). A Polgármesteri Hivatal Városépítészeti Irodája 2024. április 25. napján kelt 26/419-3/2024. számú határozatban a településképi engedélyt (4. számú melléklet) megadta, az Építészeti Tervtanács 15/2024. számú 2024. április 24. napján kelt véleményezése alapján (5. számú melléklet).

A közgyűlésen meghozott 2024.06.24./5. számú és 2024.06.24./6. számú határozatokban az alábbi döntések születtek:

- A társasház 9835/10.000, 0/10.000 nem és 0/10.000 tartózkodás alapján úgy határozott, hogy indulni kíván a Józsefvárosi Önkormányzat által kiírt „Felvonóépítési és -felújítási támogatások 2024” pályázaton.
- Elfogadta a Liftcontrol Szeged Kft. (székhely: 6723 Szeged, Trencsényi u, 10., adószám: 13545415-2-06, cg.: 06 09 010044) bruttó 30.881.574,- Ft-os ajánlatát a kivitelezés elvégzésére.
- Elfogadta a Rekonstrukció Kft. (székhely: 1133 Budapest, Hegedűs Gyula u. 88-90. 2. em. 60.) bruttó 4.500.000,- Ft-os ajánlatát a lifthalap betonozás, aknaalakítás, lépcsőházi ajtó kialakítása munkáira.
- Elfogadta a H20 Mérnökiroda Kft. (székhely: 2081 Piliscsaba, Levente u. 16., adószám: 11715454-1-13, cg: 13 09 201152) .bruttó 950.000,- Ft-os ajánlatát műszaki ellenőri munkák elvégzésére.
- A társasház 8.000.000,- Ft vissza nem térítendő és 8.000.000,- Ft visszatérítendő kamatmentes hitelre pályázik az Önkormányzathoz benyújtott pályázatával
- A szükséges önrészt 20.000.000,- Ft-os Fundamenta hitel felvételével kívánják finanszírozni.
- Továbbá döntöttek, hogy a Fundamenta-Lakáskassza Zrt-nél 20.000.000,- Ft azonnali áthidaló kölcsön felvételével el is indítják.
- A hitelfelvétel finanszírozására a közös költség felül 127,- Ft/m<sup>2</sup>/hó azaz 184.000,- Ft/hó célbefizetést határoztak meg, amelynek kezdő időpontja 2024. szeptember 1.

A 2024.06.24./7. számú határozatban a közgyűlésen döntöttek a lift létesítésének pénzügyi finanszírozásról, albetétenkénti felosztásról, az alábbiak szerint:

- A pincei és II. emelet 8. szám alatti lakás után nem keletkezik fizetési kötelezettség (az albetétekre eső fizetési költségek szétosztásra kerülnek a többi fizető albetétek között).
- A földszinti albetétek a rájuk eső terhek 50 %-át fizetik (a fennmaradó 50 % költségek szétosztásra kerülnek az első, második, harmadik és negyedik emeleti fizető albetétek között).
- A földszint 2. számú lakás után nem keletkezik fizetési kötelezettség (az albetétre eső költség a III. emelet 11. szám alatti albetét mindenkori tulajdonosát terheli).
- A földszint 5. és földszint 5.a szám alatti lakás után nem keletkezik fizetési kötelezettség (az albetétre eső költség a földszint 1. szám alatti albetét) mindenkori tulajdonosát terheli.

A döntéseket annak érdekében hozta meg így a társasház tulajdonosi közössége, hogy azok a tulajdonosok, akik nem rendelkeznek megfelelő anyagi forrással a ráeső költségek viseléséhez, ne akadályozzák a lift létesítését. Az ő költségeiket a tulajdonosok egy része átvállalta.

A Társasházi törvény 24. § (2) bekezdés: a szervezeti-működési szabályzatban (továbbiakban: SZMSZ) kell meghatározni a) a közös költség tulajdoni hányadtól eltérő megfizetése esetén, az érintett költségnemeket és a számítás módját.

A Társasház jelenleg hatályos SZMSZ-nek (6. számú melléklet) XIV. fejezet 5. pontja: a közgyűlés határozatában célbefizetést rendelhet el. A célbefizetés összegét – ha a közgyűlés a határozatában másként nem rendelkezik – a tulajdonostársak a lakás/nem lakás céljára szolgáló helyiségek közös tulajdoni hányada arányában viselik. A határozatban rögzíteni szükséges a célbefizetés határidejét.

A társasház SZMSZ-ének IX. fejezet 8. pontjában foglaltak mely szerint: „A közgyűlés az összes tulajdoni hányad egyhangú határozatával dönt a rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadások elvállalásáról, ideértve egy esetleges lift kialakításával, beépítésével, üzemeltetésével kapcsolatban minden kiadást.”

Az önkormányzatra eső költségek minimálisak, egy darab földszint 3. szám alatti utcai bejáratú garázs helyiséggel rendelkezünk, melyhez nem szükséges a lift használata. A társasházban a lift telepítésére vonatkozó támogató egyhangú döntést a magántulajdonosok 9835/10.000 tulajdoni hányad arányában meghozták, már csak az Önkormányzat hatáskörrel rendelkező bizottságának támogató döntése szükséges.

Az önkormányzati tulajdonban lévő ingatlanvagyonnal kapcsolatos vagyongazdálkodási, vagyongazdálkodási feladatok ellátásáról szóló éves közszolgáltatási szerződésben foglaltak alapján, az alapító okirat módosítására vonatkozó szavazáson támogató szavazattal nem tudunk részt venni mindaddig, amíg a Tisztelt Bizottság erre vonatkozó döntést nem hoz.

Javasoljuk, hogy az Önkormányzat igen szavazatával támogassa a lift létesítését, mivel azt a tulajdonosok már megszavazták, és nem áll az Önkormányzat érdekében az épület fejlődésének, fejlesztésének, korszerűsítésének megakadályozása.

## **II. A beterjesztés indoka**

A kérelem tárgyában történő döntés meghozatala a Tisztelt Bizottság hatáskörébe tartozik. A dokumentumok 2024. június 27. napján érkezett meg a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-hez (továbbiakban: JGK Zrt.), amelyet tájékoztatásul és döntéshozatalra beterjesztünk a Tisztelt Bizottság részére. Az Önkormányzat, mint tulajdonos döntése a legkorábbi időpontban indokolt az ügy indokolatlan elhúzódására tekintettel.

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

A döntés jövőbeni célja a lift létesítésével és a társasház tulajdoni alapító okirat módosítására vonatkozó támogató döntés meghozatala. A döntésnek pénzügyi hatása van, a szükséges pénzügyi fedezetet igényel, ami az Önkormányzat 2024. évi költségvetéséről szóló 43/2023. (XII. 14.) önkormányzati rendelet 8. mellékletében Társasházaknak vissza nem térítendő támogatás címen 722.570.833,- Ft összegben rendelkezésre áll. Az önkormányzatra éven túli költségek megfizetése az évente meghatározott közös költség keretből valósul meg. A közgyűlés által megszavazott közös költségen felüli 127.- Ft/m<sup>2</sup>/hó célbefizetés (2024. szeptember 1-től) önkormányzati m<sup>2</sup> -re eső összege 1524,- Ft/hó (figyelembevéve a 2024. 06.24./7 számú közgyűlési határozatot, összesen: 402.336,- Ft és kamata).

#### **IV. Jogszabályi környezet**

A Képviselő-testület és Szerveit Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 36/2014. (XI. 06.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: SZMSZ) 7. melléklet 3. pont 3.1.17.5. alpontja alapján a társasházi alapító okiratban meghatározott (ún. rendes kiadás) összegén felüli kiadások támogatásáról szóló döntés meghozatala a Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság hatáskörébe tartozik.

A társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény (továbbiakban Thtv.) 10. § (1) bekezdése alapján az alapító okirat módosításához – ha e törvény másként nem rendelkezik – valamennyi tulajdonostárs hozzájárulása szükséges; a változást be kell jelenteni az ingatlanügyi hatóságnak.

A Thtv. 10. § (2) bekezdés alapján Az 1. § (2) bekezdésében meghatározott ingatlanrész és vagyontárgy kivételével az alapító okirat felhatalmazást adhat arra, hogy a közös tulajdonnal kapcsolatos elidegenítés jogát a közösség gyakorolja, ha az ingatlanrész önálló ingatlanként kialakítható, vagy amellyel a meglévő külön tulajdon tárgya bővíthető. Ebben az esetben a közgyűlés az összes tulajdoni hányad legalább kétharmados többségével rendelkező tulajdonostársak igenlő szavazatával dönthet az elidegenítésről. A határozatban rendelkezni kell a külön tulajdonhoz tartozó közös tulajdoni hányadok megállapításáról. A közgyűlés határozata az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre alkalmas okirat.

A Budapest Józsefvárosi Önkormányzat vagyonáról és a vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 66/2012. (XII. 13.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: Rendelet) 17. § (1) bekezdés a) pontja alapján a nettó 150 millió Ft-ot meg nem haladó értékű - az Önkormányzat törzsvagyonába nem tartozó -, vagyon tulajdonjogának átruházása, és a nettó 500 millió Ft-ot meg nem haladó értékű vagyon hasznosítása esetén a tulajdonosi joggyakorló a Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság, illetve a Rendelet 50. § (2) bekezdés a) pontja alapján a Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság hozzájárulásával lehet a társasházi alapító okirat olyan módosításához hozzájárulni, ha annak eredményeként az Önkormányzat külön tulajdonának értéke módosul. ”

A Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (továbbiakban: Mötv.) 60. §-a alapján a bizottság ülésének működésére, nyilvánosságára, határozatképességére és határozathozatalára, döntésének végrehajtására a képviselő-testületre vonatkozó szabályokat kell megfelelően alkalmazni. Az Mötv. 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 az alábbi határozati javaslatban foglaltakra vonatkozóan a döntését meghozni szíveskedjen.

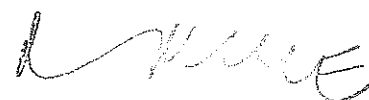
#### **Határozati javaslat**

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottsága ...../2024. (VIII. 28.) számú határozata

#### **a Budapest VIII. kerület, Lőrinc pap tér 3. szám alatti Társasházban lift létesítésével és alapító okirat módosításával kapcsolatos döntés meghozataláról**

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

- 1.) a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonosi jogait gyakorolva, **hozzájárul** a Budapest VIII. kerület, Lőrinc pap tér 3. szám (36718 hrsz.) szám alatti



Társasházban felvonó, lift kiépítéséhez, létesítéséhez, a lift létesítése miatt szükségessé váló alapító okirat módosításhoz;

- 2.) **felhatalmazza** a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonos nevében és képviseletében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt-t, hogy a Budapest VIII. kerület, Lőrinc pap tér 3. szám alatti társasház közös képviselője által, a társasházban lift létesítése érdekében, és lift létesítése miatt szükségessé váló alapító okirat módosítása kapcsán meghirdetett napirendi pontok esetében (a társasház közgyűlésein vagy írásos szavazásain) a tulajdonos nevében támogató szavazatot tegyen.
- 3.) **felkéri** a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonos nevében és képviseletében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt-t az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzéshez szükséges, módosított alapító okirat és a kapcsolódó dokumentumok aláírására.

Felelős: polgármester

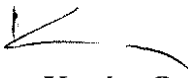
Határidő: 1.) és 2.) pont esetében: 2024. augusztus 28.

3.) pont esetében: az iratok aláírásra történő benyújtását követő 5 munkanap.

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

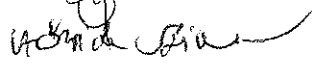
A lakosság széles körét érintő döntések esetén az előterjesztés előkészítőjének javaslata a közzététel módjára: nem indokolt hirdetőtáblán honlapon

Budapest, 2024. augusztus 21.

  
**Kovács Ottó**  
igazgatósági elnök

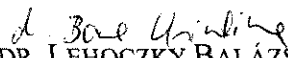

KÉSZÍTETTE: JÓZSEFVÁROSI GAZDÁLKODÁSI KÖZPONT ZRT.

LEÍRTA: JAKABNÉ KISS ILDIKÓ REFERENS 


PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL IGAZOLÁS: 

JOGI KONTROLL: 

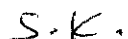
ELLENŐRIZTE:

  
DR. LEHOCZKY BALÁZS  
ALJEGYZŐ 

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

  
DR. TÖRÖCSIK EDIT JULIANNA  
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:

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





TÁRSASHÁZTULAJDONT ALAPÍTÓ OKIRAT  
(módosítással egységes szerkezetbe foglalt szöveg)

I. ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

Alulírottak, Budapest VIII ker. belterület 36718. hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest VIII. Kerület, Lőrinc pap tér 3. szám alatti 532 m2 alapterületű, közös tulajdonukban álló ingatlan tulajdonostársai a 2003. március 3. napján kelt Társasháztulajdont alapító okiratot a 149/2016 számú határozatra tekintettel a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény 63.§ (2) bekezdésére az alábbi szöveggel foglaljuk egységes szerkezetbe.

Szerződő felek:

1.) (Születési családi és utónév: ; Születési helye és ideje: ; Személyi azonosító: ; Adóazonosító: ; Állampolgársága: ; Anyja neve: ; Bejelentett lakcím: )  
As. sa.) a 36718/0/A/1 hrsz és a 941/10000 közös tulajdoni illetőség tulajdonosa

2.) ESCULENTUS Kft. (Cégjegyzékszám: 13-09-127589; Adószám: 14703294-2-13; Székhely: 2040 Budaörs, Galamb utca 1.; Képviseli: Eperjesi Imre ügyvezető) a 36718/0/A/2 hrsz és a 167/10000 közös tulajdoni illetőség tulajdonosa

3.) Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (Adószáma: 15735715-2-42; Törzskönyvi azonosító szám: 735715; Székhely: 1082 Budapest, Baross utca 63-67.; Képviseli: Dr. Sára Botond polgármester) a 36718/0/A/3 hrsz és a 165/10000 közös tulajdoni illetőség tulajdonosa

4.) (Születési családi és utónév: ; Születési helye és ideje: ; Személyi azonosító: ; Adóazonosító: ; Állampolgársága: ; Anyja neve: ; Bejelentett lakcím: ) a 36718/0/A/4 hrsz és a 239/10000 közös tulajdoni illetőség tulajdonosa

5.) (Születési családi és utónév: ; Születési helye és ideje: ; Személyi azonosító: ; Adóazonosító: ; Állampolgársága: ; Anyja neve: ; Bejelentett lakcím: ) a 36718/0/A/5 hrsz és a 62/10000 közös tulajdoni illetőség tulajdonosa

6.) (Születési családi és utónév: ; Születési helye és ideje: ; Személyi azonosító: ; Adóazonosító: ; Állampolgársága: ; Anyja neve: ; Bejelentett lakcím: ) a 36718/0/A/6 hrsz és a 226/10000 közös tulajdoni illetőség tulajdonosa

7.) né (Születési családi és utónév: ; Születési helye és ideje: ; Személyi azonosító: ; Adóazonosító: ; Állampolgársága: ; Anyja neve: ; Bejelentett lakcím: ) és (Születési családi és utónév: ; Születési helye és ideje: ; Személyi azonosító: ; Adóazonosító: ; Állampolgársága: ; Anyja neve: ; Bejelentett lakcím: ) a 36718/0/A/7 hrsz és a 678/10000 közös tulajdoni illetőség tulajdonosa

8.) (Születési családi és utónév: ; Születési helye és ideje: ; Személyi azonosító: ; Adóazonosító: ; Állampolgársága: ; Anyja neve: ; Bejelentett lakcím: ) a 36718/0/A/8 hrsz és a 773/10000 közös tulajdoni illetőség tulajdonosa

9.) OTP Életjáradék Zrt. (Székhely: 1012 Budapest, Pálya utca 4-6.; Cégjegyzékszám: 01-10-045370; Statisztikai számjel: 13648532-6810-114-01; Adószám: 13648532-4-41; Nyilvántartó szerv:

Csetneki András ügyvéd  
Lőrincz pap tér 3. III. 8. \*  
1051 Budapest

sz. 112-112 arany

*[Handwritten signature]*

Fővárosi Törvényszék Cégbírósága; Képviseli: Csirmaz István Ákos vezérigazgató és Dr. Mikcsy Orsolya más munkavállaló együttes cégjegyzési joggal) a 36718/0/A/9 hrsz és a 498/10000 közös tulajdoni illetőség tulajdonosa

10.) (Születési családi és utónév: ; Születési helye és ideje: 3.; Személyi azonosító: Adóazonosító: )  
 Állampolgársága: ; Anyja neve: Bejelentett lakcím: a 36718/0/A/10 hrsz és a 328/10000 közös tulajdoni illetőség tulajdonosa

11.) (Születési családi és utónév: ; Születési helye és ideje: Személyi azonosító: ; Állampolgársága: r; Anyja neve: ; Bejelentett lakcím: a 36718/0/A/11 hrsz és a 722/10000 közös tulajdoni illetőség tulajdonosa

12.) (Születési családi és utónév: ; Születési helye és ideje: Személyi azonosító: Adóazonosító: )  
 Állampolgársága: ; Anyja neve: Bejelentett lakcím: utca 19. 1/8.) a 36718/0/A/12 hrsz és a 472/10000 közös tulajdoni illetőség tulajdonosa

13.) (Születési családi és utónév: ; Születési helye és ideje: Személyi azonosító: Állampolgársága: Anyja neve: ; Bejelentett lakcím: ) a 36718/0/A/13 hrsz és a 472/10000 közös tulajdoni illetőség tulajdonosa

14.) (Születési családi és utónév: ; Születési helye és ideje: Személyi azonosító: Adóazonosító: )  
 Állampolgársága: ; Anyja neve: Bejelentett lakcím: (Születési családi és utónév: ; Személyi azonosító: ; Anyja neve: Bejelentett lakcím: ) a 36718/0/A/14 hrsz és a 1187/10000 közös tulajdoni illetőség tulajdonosa

(Születési helye és ideje: ; Személyi azonosító: ; Anyja neve: Bejelentett lakcím: ) a 36718/0/A/15 hrsz és a 1107/10000 közös tulajdoni illetőség tulajdonosa, képviseli meghatalmazással (Születési név: ; Anyja neve: ; Születési helye és ideje: ; Szü. Szam.: Személyi szám: Állampolgársága: Lakcím: Budapest. )

16.)  
 36718/0/A/16 hrsz és a 472/10000 közös tulajdoni illetőség tulajdonosa

17.)  
 a 36718/0/A/17 hrsz és a 472/10000 közös tulajdoni illetőség tulajdonosa

18.)  
 ) a 36718/0/A/18 hrsz és a 457/10000 közös tulajdoni illetőség tulajdonosa



19.)

a 36718/0/A/19 hrsz és a 180/10000 közös tulajdoni illetőség tulajdonosa

20.)

a 36718/0/A/20 hrsz és a 382/10000 közös tulajdoni illetőség tulajdonosa

A társasház III. pontban felsorolt egységei a jelen alapító okirat rendelkezéseinek megfelelően, - a közös tulajdonban maradó épületrész, berendezések és felszerelések közös használatának a jogával – külön tulajdonba kerülnek azzal, hogy a mindenkori tulajdonostársak egymás közötti jogviszonyát a Polgári Törvénykönyvnek a közös tulajdonra vonatkozó szabályai, a 2003. évi CXXXIII. törvény, valamint az alapító okiratban foglaltak az alábbiak szerint szabályozzák.

## II.

### **A. Közös tulajdon**

*A közös tulajdon 10.000/10.000, azaz tízezer/tízezred tulajdoni hányadból áll, amely alapján az alapító okirat a külön tulajdonhoz tartozó közös tulajdoni hányadokat a mellékelt „HELYISÉGJEGYZÉK és külön tulajdonú illetőségek Budapest, VIII. ker. Lőrinc pap tér 3. Társasház, 36718 hrsz. Alapító okirat módosításához” c. dokumentum tartalma szerint állapítják meg, amely az Alapító okirat 1. sz. melléklete*

### **B. Közös tulajdonú ingatlanrészek**

- I. Telek (532 m<sup>2</sup>) területe és az azon lévő udvar, kerítés, járda, és térburkolat.
- II. Alapozás, fő és válaszfalak, kémények, kiváltók, pillérek, épület külső vakolatai, ill. a közös helyiségekben lévő vakolatok és burkolatok.
- III. Födémek, közbenső födémek burkolat nélkül, záró födém, burkolattal együtt.
- IV. Az épület tetőszerkezete, lécezéssel, héjazattal, és bádogos szerkezettel és szerelvényekkel együtt.
- V. *Pincei tárolók 11 darab, 236,81 m<sup>2</sup> alapterülettel*
- VI. Az épület lejárói, lépcsőházai és kapubehajtói 12 db, 135,17 m<sup>2</sup> alapterülettel
- VII. Az épület közlekedői, 6 db, 115,26 m<sup>2</sup> alapterülettel.
- VIII. *Padlástér, 76,71 m<sup>2</sup> alapterülettel*
- IX. Az épület közös tulajdonú lakatos szerkezetei.
- X. Víz alap és felszálló vezetékek az utcai bekötéstől a külön tulajdoni illetőség ágvezetékeig, vagy a külön tulajdonú vizóráig.
- XI. Csatorna alap és ejtő vezeték a külön tulajdoni illetőség ágvezetékeig.
- XII. Elektromos hálózat az utcai rákötéstől a külön tulajdoni illetőségek fogyasztásmérőéig, ill. a közös használatú helyiségek elektromos hálózata és berendezési tárgyai.
- XIII. Gázvezeték az utcai rákötéstől a külön tulajdoni illetőségek fogyasztásmérőéig.
- XIV. Közös használatú helyiségek nyílászárói.
- XV. Mindazon tárgyak melyek nincsenek a tulajdonosok külön tulajdonában és a fenti pontokban felsorolt építmények, építményrészek, felszerelések, berendezések, stb. kiegészítésére és fejlesztésére való egyéb közös célokra, közös határozattal és közös költségen beszerezettek, vagy a jövőben beszereztetni fognak.

## **III. KÜLÖN TULAJDON**

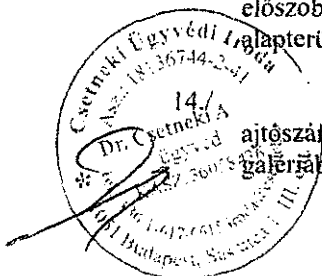
Az egyes tulajdonostársak külön tulajdonába kerülnek az épület egyes szerkezeti egységeinek kivételével mindazok az épületelemek, melyek a lakás és nem lakás célját szolgáló helyiségekkel szerves egységet képeznek. Ezek: belső válaszfalak, belső hideg és meleg padlóburkolatok, belső és külső nyílászárók, berendezési és felszerelési tárgyak, a víz és csatorna ágvezetékei a lakásokhoz



történeti becsatlakozástól kezdődően, valamint az elektromos és gázvezetékeknek a lakáshoz tartozó fogyasztásmérő utáni vezetékai.

Az egyes tulajdonostársak külön tulajdonába és ennek megfelelően külön tulajdoni lapra kerülnek – mint a tulajdonostársak társasház tulajdoni illetőségének alkotórészei - a következő építményrészek:

- 1./ \_\_\_\_\_ illeti a 36718/0/A/1 hrsz számmal jelölt fszt. 1. ajtószámú nem lakás célú helyiségcsoport, mely 4db irodából, előszobából, konyhából, fürdőszobából, 2db WC-ből, 2db közlekedőből, szélfogóból, 2db tárolóból áll, 135,93 m<sup>2</sup> alapterülettel.
- 2./ ESCULENTUS Kft.-t illeti a 36718/0/A/2 hrsz számmal jelölt fszt. 2. ajtószámú nem lakás célú helyiség, mely irodából, konyhából, WC-ből áll, 24,08 m<sup>2</sup> alapterülettel.
- 3./ A Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzatot illeti a 36718/0/A/3 hrsz számmal jelölt fszt. 3. ajtószámú nem lakás célú helyiség /garázs/ 23,89 m<sup>2</sup> alapterülettel.
- 4./ \_\_\_\_\_ illeti a 36718/0/A/4 hrsz számmal jelölt fszt. 4. ajtószámú szobából, konyhából, fürdőszobából álló öröklakás, 34,44 m<sup>2</sup> alapterülettel.
- 5./ \_\_\_\_\_ illeti a 36718/0/A/5 hrsz számmal jelölt fszt. 5. ajtószámú 1. fűszobából, előtérből, WC-ből álló öröklakás, 8,93 m<sup>2</sup> alapterülettel.
- 6./ \_\_\_\_\_ illeti a 36718/0/A/6 hrsz számmal jelölt fszt. 6. ajtószámú szobából, konyhából, fürdőszobából álló öröklakás, 32,63 m<sup>2</sup> alapterülettel.
- 7./ \_\_\_\_\_ illeti a 36718/0/A/7 hrsz számmal jelölt I. em. 7. ajtószámú 2 szobából, előszobából, hallból, konyhából, kamrából, fürdőszobából álló öröklakás, 97,87 m<sup>2</sup> alapterülettel.
- 8./ \_\_\_\_\_ t illeti a 36718/0/A/8 hrsz számmal jelölt I. em. 8. ajtószámú 2 szobából, előszobából, konyhából, kamrából, fürdőszobából, gardróból, WC-ből, közlekedőből álló öröklakás, 111,70 m<sup>2</sup> alapterülettel.
- 9./ OTP Életjáradék Zrt-t illeti a 36718/0/A/9 hrsz, számmal jelölt I. em. 9. ajtószámú 2 szobából, előszobából, konyhából, kamrából, fürdőszobából, álló öröklakás, 71,87 m<sup>2</sup> alapterülettel
- 10./ \_\_\_\_\_ illeti a 36718/0/A/10 hrsz számmal jelölt II. em. 5. ajtószámú szobából, előtérből, konyhából, kamrából, fürdőszobából, közlekedőből álló öröklakás, 47,33 m<sup>2</sup> alapterülettel.
- 11./ \_\_\_\_\_ illeti 36718/0/A/11 hrsz számmal jelölt II. em. 6. ajtószámú 3 szobából, előszobából, konyhából, kamrából, fürdőszobából, mosókonyhából álló öröklakás, 104,33 m<sup>2</sup> alapterülettel.
- 12./ \_\_\_\_\_ t illeti a 36718/0/A/12 hrsz számmal jelölt II. em. 7. ajtószámú 2 szobából, előszobából, konyhából, kamrából, fürdőszobából, WC-ből álló öröklakás, 68,20 m<sup>2</sup> alapterülettel.
- 13./ \_\_\_\_\_ illeti a 36718/0/A/13 hrsz számmal jelölt II. em. 8. ajtószámú 2 szobából, előszobából, konyhából, kamrából, fürdőszobából, WC-ből álló öröklakás, 68,15 m<sup>2</sup> alapterülettel.
- 14./ \_\_\_\_\_ illeti a 36718/0/A/14 hrsz számmal jelölt III. em. 9/a. ajtószámú 5 szobából, 2 előtérből, konyhából, 2 fürdőszobából, lépcsőből, közlekedőből, 2 galériából, gardróból, WC-ből álló öröklakás, 171,42 m<sup>2</sup> alapterülettel. ~~118,08 m<sup>2</sup> alapterülettel.~~  
jele 162,38 m<sup>2</sup>



*[Handwritten signature]*



hányaddal együtt szabadon rendelkezhet, azt elidegenítheti, megterhelheti. Élők közötti tulajdon átruházás /adásvétel, ajándékozás, stb./ és öröklés esetében a jogutód a jogelőd jogai illetik meg és kötelezettségei terhelik. Tulajdon átruházás esetében a felek által nem rendezett, a társasházközösséggel szemben fennálló tartozásokért az átruházó és a vevő egyetemlegesen felel.

- 4) A külön tulajdonba kerülő lakásaikat minden tulajdonostárs köteles rendeltetésének megfelelően használni. A tulajdonos a használatot akár bérlet útján, akár más úton is átengedheti. A használatnak más részére történő átengedése esetén a bérlő vagy használó a tulajdonossal együtt egyetemlegesen felelős mindazokért a károkért, melyek a lakás használatával kapcsolatosan felmerülnek, és a tulajdonost terhelnek.
- 5) Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a lakásokat és a nem lakás céljára szolgáló helyiségeket csak rendeltetészerűen használják. A tulajdonostársak közgyűlési többségi határozattal ettől eltérően is megállapodhatnak. A telekrész vagy valamely épületrész kizárólagos használata nem változtat azonban a vagyonrészek közös tulajdoni jellegén.
- 6) A tulajdonostársak abban is megállapodhatnak, illetőleg a közgyűlés olyan határozatot is hozhat, ha valaki tulajdoni hányadát meghaladó telekrészt vagy épületrész használ kizárólagosan, a többlethasználat arányában a többi tulajdonostársnak térítést kell fizetnie.

Amennyiben közös tulajdonú épület felszerelési tárgyai külön tulajdonú ingatlan részen helyezkednek el, vagy azon keresztül közelíthetők meg ez ingatlan tulajdonosa, használója köteles javítással, felújítással, pótlással, összefüggő munkálatokhoz a z ingatlanba történő bejutást biztosítani, és a munkálatokat tűrni.

- 7) Valamennyi tulajdonostárs köteles építményrészének karbantartásáról gondoskodni. A tulajdonostársak a mindenkori építési szabályoknak megfelelően a külön tulajdoni illetőségeket képező lakáson saját költségükön változtatást eszközölhetnek, amennyiben ezáltal az épület vagy annak bármely része biztonságát nem veszélyeztetik.
- 8) A közös tulajdonban maradó építményrészeket, berendezéseket tűzkár, víz-és elemi kár ellen biztosítani kell. Ugyanígy biztosítani kell a külön tulajdoni lapon nyilvántartott lakásokat is.
- 9) Ha valamelyik épületrész, berendezési tárgy stb. megrongálódik vagy elpusztul, helyreállításáról azonnal gondoskodni kell. A közös tárgyak, felszerelések, stb. rendes a használatából eredő elhasználódással vagy meghibásodással kapcsolatos felújítási, pótlási illetve javítási költség a tulajdonostársak közös terhe, míg a nem rendeltetészerű használatból eredő ilyen költségeket annak a tulajdonostársnak kell viselnie, akinek családtagja, alkalmazottja, megbízottja bérlője, vendége vagy ő maga a kárért polgári jogilag felelős.

#### V. A KÖZÖS TULAJDONBAN LÉVŐ TELEK, ÉPÜLETRÉSZEK BIRTOKLÁSA, HASZNÁLATA

- 1) Az épülethez tartozó udvar és a közös tulajdonban álló épületrészek birtoklására és használatára, - a jogszabályok és hatósági rendelkezések keretei között - a tulajdonostársak mindegyike egyformán jogosult. E jogát azonban egyik tulajdonostárs sem gyakorolhatja a többiek jogának vagy jogos érdekeinek sérelmére.
- 2) A közgyűlés határozata alapján bármely tulajdonostárs kérheti a bíróságtól, hogy a közös tulajdonban álló olyan épületrészre, amely önálló ingatlanként kialakítható, vagy amellyel a meglévő külön tulajdon tárgya bővíthető, megszüntesse a közös tulajdont, ha az a kisebbség méltányos érdekét nem sérti. A kereseti kérelemhez mellékelni kell az önálló ingatlan kialakítására vonatkozó, az építési hatóság által engedélyezett építési tervet.
- 3) **Építkezés:** A tulajdonostárs a tulajdonában lévő-egységében építési munkát végezhet. Ha a munka más tulajdonos jogát, vagy jogos érdekét sérti, ki kell kérni az érintett hozzájárulását. A

közös tulajdonban lévő vagyონrészen építkezni csak az összes tulajdonostárs hozzájárulásával lehet.

**4) A közös tulajdonban lévő telek, épületrészek, berendezések, felszerelések fenntartásával (karbantartás, felújítás) járó költségek viselése**

A tulajdonostársak az udvar, építményrészek, berendezések és felszerelések fenntartásával (karbantartás, felújítás) járó költségeket tulajdoni hányaduk szerint viselik, ugyanígy viselik a társasházzal kapcsolatos egyéb közös kiadásokat (kezelési, üzemeltetési költség, közös közüzemi díjak, stb.).

A tulajdonostársak a felújítási munkák fedezetének biztosítására felújítási alapot képeznek, melynek mértékét közgyűlési határozat állapítja meg.

**5) A külön tulajdon karbantartási felújítási költségeinek viselése**

A külön tulajdonban berendezéseinek, felszereléseinek karbantartásával felújításával, pótlásával és fenntartásával járó költségek a mindenkori tulajdonost terhelik.

A tulajdonostársak kötelesek saját költségükön gondoskodni a külön tulajdoni illetőségeikhez tartozó építményrészek jó karban tartásáról.

Ha valamelyik tulajdonostárs - vagy az, akinek a használatot átengedte - a közös tulajdoni részekben, vagy a másik tulajdonostárs tulajdoni illetőségében kárt okoz - ha ez a kár máshonnan, pl. a biztosítótól nem térül meg - úgy ez a tulajdonostárs köteles a saját költségén a hibát, hiányosságot elhárítani, vagy elháríttatni, vagy az okozott kárt megtéríteni a közgyűlés által meghatározott határidőn belül.

Ha a külön tulajdonba került építményrész karbantartása, vagy javítása olyan munkálatok elvégzésével jár, amely a közös területről is látható építményrészeket érint, akkor az a munka csakis az eredeti és az épület más részeivel azonos kivitelben, színben és minőségben végezhető el.

Ha az érdekelt tulajdonostárs kötelezettségét nem teljesíti, és az a többi tulajdonostárs érdekét sérti, a szükséges intézkedéseket az érdekelt tulajdonostárs terhére és költségére a közös képviselő megteheti.

**6) A közös költségek biztosítása**

A közös költségek biztosításáról a tulajdonostársaknak kell gondoskodni. Ennek összegét, nagyságát, esedékességét a szükségletnek megfelelően, a közgyűlés állapítja meg. Az előirányzatot késedelmesen fizető tulajdonostársat a törvény szerinti legmagasabb mértékű kamatfizetési kötelezettség terheli.

A közös költségtartozásért tulajdon-átruházás esetében a tulajdonostárs és jogutódja egyetemlegesen felelős. Tulajdon-átruházás esetében a közös képviselőt az átruházásról tájékoztatni kell. A közös képviselő írásban köteles - kérelemre - az új tulajdonostárs felé nyilatkozni, az átruházó tulajdonostársat terheli-e költségtartozás, továbbá van-e a közös tulajdonostársra érintő nagyobb karbantartás, vagy felújítás, illetőleg ilyen irányú munkák szükségessége, előkészítése.

Szerződő felek a jelen okirat aláírásával adott felhatalmazása alapján a közös képviselő a közös költséghez való hozzájárulás befizetésével legalább féléves hátralékba került tulajdonostárs külön tulajdonának jelzálogjoggal való megterhelését rendelheti el a hátralék megfizetésének biztosítékául.

A jelzálog jog bejegyzésének elrendelése féléves hátralékonként megismételhető.

A közös képviselőhatározatát - a jogorvoslati lehetőség feltüntetésével - az érintett tulajdonostársnak írásban meg kell küldeni.

Ha a bejegyzés alapjául szolgáló hátralékot kiegyenlítették, a közös képviselő köteles a jelzálog törlesztéséhez szükséges engedélyt kiadni. A földhivatali törlési eljárás kezdeményezése az érintett tulajdonostárs feladata.

#### 7) A társasházközösség ügyeinek intézése. A közgyűlés

A társasházközösség ügyeiben a tulajdonostársak közgyűlése, ill. a közös képviselő dönt.

A közgyűlés határoz:

- a) a közös tulajdonban lévő épületrészek, használatáról, hasznosításáról, fenntartásáról, felújításáról, a közösséget terhelő kötelezettségek elvállalásáról,
- b) a közös képviselőnek, illetőleg az intézőbizottság elnökének és tagjainak, valamint a számvizsgáló bizottságnak a megválasztásáról, felmentéséről és díjazásáról,
- c) a közösség éves költségvetésének és elszámolásának elfogadásáról, valamint a közös képviselő ill. intéző bizottság részére a felmentvény megadásáról,
- d) a házirend megállapításáról,
- e) felújítási alap képzéséről és annak mértékéről,
- f) a közös tulajdonban álló épületrészekkel kapcsolatos rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadásokról,
- g) szervezeti-működési szabályzat esetleges létrehozásáról, és annak tartalmáról,
- h) az alapító okirat módosításáról,
- i) a közös tulajdonban álló ingatlanrész elidegenítési jogának kimondásáról (kivéve az 1997. évi CLVII. tv. 16. § (2) bekezdésében megjelölt ingatlanrészt és tárgyat),
- j) minden olyan ügyben, amelyet az alapító okirat nem utal a közös képviselő hatáskörébe.

A közgyűlés a határozatát - ha a törvény másként nem rendelkezik - az alábbiak szerint hozza: a közös tulajdonban álló épületrészekkel kapcsolatos rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadásokról /f.) pont/ és az alapító okirat módosításáról /h.) pont/ valamennyi tulajdonostárs egyhangú, a szervezeti-működési szabályzat elfogadásához /g.) pont/ a közgyűlés legalább 2/3-os szavazattöbbséggel hozott határozata szükséges, míg az i.) pont alatti döntéshez az összes tulajdoni hányad legalább 2/3 többségével rendelkező tulajdonostársak igenlő szavazata szükséges, egyéb kérdésekben a jelenlévő tulajdonosok tulajdoni hányada alapján számított egyszerű szavazattöbbséggel dönt.

A közgyűlés a közös képviselőt, az intéző-, illetőleg a számvizsgáló bizottságot bármikor felmentheti.

A közgyűlést - a szükséghez képest, de évente legalább egy alkalommal - a közös képviselő (vagy intéző bizottság elnöke) hívja össze (az éves közgyűlést legkésőbb május hó 31-ig). Kötelező a közgyűlés összehívása, ha azt a tulajdoni hányad 1/10-ével rendelkező tulajdonostársak a napirend és az ok megjelölésével írásban kérték. Ha a kérést a közös képviselő vagy az intézőbizottság nem teljesítette, az összehívást kérő tulajdonostársak által megbízott személy a közgyűlést összehívhatja.

A közgyűlésre a tulajdonostársakat a tárgysorozat közlésével, - sürgős esetet kivéve - a kitűzött határnap előtt legalább 8 nappal írásban kell összehívni.

A közgyűlésen a tulajdonostársakat a közös tulajdonból rájuk eső hányad arányában illeti meg szavazati jog, amelyet az egyes társasház tulajdoni illetőségek tulajdonosai csak együttesen és egységesen gyakorolhatnak. Egyazon társasházi illetőség tulajdonosainak ellentétes szavazata érvénytelen.

A közgyűlésen a tulajdonostársakat magánszemély esetében teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt meghatalmazással rendelkező személy, társaságok esetében cégszerű aláírásra jogosult, vagy olyan személy képviselheti, akit a cégszerű aláírásra jogosult vezető erre cégszerűen kiállított meghatalmazással feljogosított.

A közgyűlés akkor határozatképes, ha a tulajdonostársak - tulajdoni hányaduk arányában számított - több mint a fele jelen van, kivéve, ha olyan tárgykörben kell döntést hozni, amihez valamennyi

tulajdonostárs 2/3-os, vagy együttes akaratnyilvánítása szükséges, mely esetekben a határozatképességnek az ilyen arányú részvétel a feltétele.

Ha a meghirdetett időpontban a közgyűlés nem határozatképes, akkor az újabb (megismételt) közgyűlést a határozatképtelen közgyűlést követő három napon későbbi, de legfeljebb 15 napon belüli időpontban ugyanazzal a tárgysorozattal kell összehívni, amely közgyűlés a tárgysorozatban felvett minden kérdésben - kivéve a valamennyi tulajdonostárs részvételét megkívánó kérdéseket - a megjelentek számára való tekintet nélkül határozatképes. Ezt a körülményt a megismételt közgyűlés meghívójában fel kell tüntetni.

A közgyűlésről jegyzőkönyvet kell vezetni, amelyben fel kell tüntetni a közgyűlés összehívásának szabályosságát, a jelenlévőket, az esetleges képviselők nevének feltüntetésével, a közgyűlésről távolmaradottakat, az elnök nevét. A jegyzőkönyvet a közgyűlésen elnöklő személy, valamint az erre felkért két tulajdonostárs hitelesíti.

A közgyűlés elnöke állapítja meg és foglalja, vagy diktálja írásba a határozatképességgel kapcsolatos megállapítást, vezeti és összesíti a szavazásokat.

A jegyzőkönyvnek hűen kell tükrözni a közgyűlésen történeteket és elhangzottakat. A közgyűlésen felvett jegyzőkönyvet a felkért két hitelesítőnek kell hitelesíteni, de ha olyan határozat meghozatalára kerül sor, amely valamennyi tulajdonostárs hozzájárulását megkívánja, akkor a közgyűlés jegyzőkönyvét, ill. a jegyzőkönyvnek a határozatra vonatkozó kivonatát valamennyi tulajdonostársnak alá kell írnia.

A felvett jegyzőkönyv egy-egy példányát a közgyűlést követő 5 napon belül el kell küldeni a közgyűlésről távolmaradt tulajdonostársaknak.

A közgyűlési határozatokat minden tulajdonostárs köteles végrehajtani.

Ha a közgyűlés határozata jogszabályt, vagy az alapító okirat rendelkezéseit sérti, illetőleg a kisebbség jogos érdekeinek sérelmével jár, a határozat érvénytelenségének megállapítása iránt - annak meghozatalától számított 60 napon belül - bármelyik tulajdonostárs a bírósághoz fordulhat. A bírósági eljárás a határozat végrehajtását nem gátolja, kivéve, ha annak végrehajtását a bíróság felfüggesztette.

#### 8) A közös képviselő:

A tulajdonostársak a közösségből folyó ügyeik intézésére közös képviselőt választanak, aki lehet kívülálló harmadik személy is. A közös képviselő megválasztása határozott és határozatlan időtartamra is szólhat, a közös képviselő többször is újraválasztható.

A közös képviselő (intéző bizottság) köteles:

- a) a közgyűlés határozatait előkészíteni és végrehajtani, gondoskodva arról, hogy azok megfeleljenek a jogszabályok és az alapító okirat rendelkezéseinek,
- b) minden szükséges intézkedést megtenni az épület üzemeltetése, fenntartása és felújítása érdekében,
- c) közölni és beszélni a tulajdonostársakat terhelő közös költséghez való hozzájárulás összegét, és érvényesíteni a közösséggel kapcsolatos igényeit,
- d) évenként költségvetési javaslatot készíteni, amely tartalmazza a közös tulajdonnal kapcsolatos várható bevételeket és kiadásokat, a tervezett fenntartási és felújítási munkákat, és a közös költséghez való hozzájárulás tulajdonostársankénti összegét,
- e) éves elszámolást készíteni, amely tartalmazza a tervezett és tényleges kiadásokat költségnemenként, a közös költség megosztását, ezen belül a karbantartásokat, az elvégzett munkák részletezésében, a tervezett és tényleges bevételeket források szerint, a záróegyenleget, a pénzkészleteket (kezelési hely szerint részletezve), a tárgyévhez tartozó, a közösség egészét terhelő kötelezettségeket, a közös költséghez való hozzájárulás előírását és teljesítését, tulajdonostársanként.

A közgyűlés hatáskörébe nem tartozó ügyekben a közös képviselő dönt. A közös képviselő a két közgyűlés közötti időszakról a közgyűlésnek köteles beszámolni. A közös képviselőt a közgyűlés bármikor visszahívhatja.

A közös képviselő részére tisztének ellátásáért a közgyűlés díjazást állapíthat meg. A közös képviselő díjazását és készkiadásait a társasház költségvetésének terhére kell megtéríteni.

A közös képviselő képviseli a társasházközösséget harmadik személyekkel szemben, valamint a bíróságok, hatóságok és más szervek előtt.

A közös képviselő - a társasház közösség ügyeiben eljárva - a társasház tulajdonostársainak közössége nevében, az épület fenntartása, felújítása és a közös tulajdonnal kapcsolatos ügyekben, amely jogának korlátozása harmadik személyekkel szemben hatálytalan, intézése során jogokat szerzhet és kötelezettségeket vállalhat, önállóan perelhet és perelhető.

A közös képviselő a társasház közösség képviseletével kívülállót, köztük ügyvédet is megbízhat, a közgyűlés hozzájárulásával.

Amennyiben a társasház házfelügyelőt, fűtőt stb. alkalmaz, úgy feleltük a munkáltatói jogokat a közös képviselő gyakorolja.

#### **VI. EGYÉB RENDELKEZÉSEK**

A társasház tulajdon megszüntetését be kell jelenteni Fővárosi Kerületek Földhivatala Ingatlan-nyilvántartási Osztályának.

A jelen szerződésben esetleg nem szabályozott kérdésekre a Ptk. és a 2003. évi CXXXIII. törvényben foglaltak az irányadóak.

Az alapító okirat hatálya kiterjed a társasház mindenkori tulajdonosaira ill. azok jogutódaira.

Az alapító okirat hatálybalépése után a jövőben közös tulajdonba kerül mindazon építményrész, berendezés és felszerelés, amely a Ptk., a 2003. évi CXXXIII. törvény és az alapító okirat rendelkezései szerint közös célt szolgál, és létesítése megfelel a közös tulajdonra vonatkozó szabályoknak.

A tulajdonostársak ezen okiratban megállapított társasház tulajdoni viszonyból felmerült perek eldöntésére – értékhatártól függően – kikötik a Fővárosi Törvényszék, illetve a Pesti Központi Kerületi Bíróság kizárólagos illetékességét.

Szerződő felek a jelen okirat aláírásával **MEGHATALMAZZÁK** Dr. Csetneki Attila ügyvédet (Csetneki Ügyvédi Iroda, 1051 Budapest, Sas u 1. II. emelet. I.) arra, hogy őket az ingatlan-nyilvántartási bejegyzési eljárás során képviselje.

Szerződő felek a jelen alapító okirat módosítását elolvasás és értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, saját kezűleg írják alá.



Kelt Budapesten, 2018. év augusztus hó 9. napján.

Név	Tulajdoni hányad		Aláírás
Tulajdonos *5	941	10000	
ESCULENTUS Kft. *1 Tulajdonos	167	10000	
Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat *2 Tulajdonos	165	10000	
Tulajdonos *5	239	10000	
Tulajdonos *5	62	10000	
Tulajdonos *5	226	10000	
Tulajdonosok *5	678	10000	
Tulajdonos *5	773	10000	
OTP Életjáradék Zrt. *3 Tulajdonos	498	10000	
Tulajdonos *5	328	10000	
Tulajdonos *5	722	10000	
Tulajdonos *5	472	10000	
Tulajdonos *5	472	10000	
Tulajdonosok *5	1187	10000	
Tulajdonos	1107	10000	
Tulajdonos *5	472	10000	
Tulajdonos *5	472	10000	
Tulajdonos *5	457	10000	
Tulajdonos *5	180	10000	
Tulajdonos *5	382	10000	

\*1 jóv. képviseli: Éperjes Imre ügyvéd

\*2 jóv. képviseli: Dr. József Botond polgármester

\*3 jóv. képviseli: Dr. Miklós Orosz név szerinti részvénytulajdonos és Orsi Bence név szerinti részvénytulajdonos

\*4 jóv. képviseli meghatalmazással: Nagy György ügyvéd

## ELLENJEGYZÉSI ZÁRADÉK ÉS TANÚSÍTVÁNY

Ellenjegyzem Budapesten 2018. május 21. napján

Dr. Csetneki Attila  
Csetneki Ügyvédi Iroda  
Csetneki Ügyvédi Társulás

1051 Budapest, Sas utca 1. II. em. 1.

Kamarai azonosító szám: 36058436

Az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény (Ügyvédi tv.) 44. §- alapján az ellenjegyzés az alábbiakat tanúsítja: (a) Az okirat a jogszabályoknak megfelel. (b) A felek nyilatkoztak arról, hogy az okiratban foglaltak megfelelnek az akaratuknak. (c) Az okiratban megjelölt felek, illetve az eljáró képviselők azonosítását törvényben meghatározottak szerinti elvégezte. (d) Az okiratot a felek előtte írták alá vagy az okiraton szereplő aláírást előtte sajátjukként ismerték el. (Az ellenjegyző ügyvéd által korábban már azonosított fél az okirat aláírása, illetve az okiraton szereplő aláírás sajátjaként való elismerése során elektronikus hírközlő hálózaton keresztül az ellenjegyző ügyvéd számára a mozgóképet, valamint a hangot egyidejűleg továbbító és rögzítő eszköz igénybevitelével is eljárhat. A rögzített felvételt az ellenjegyző ügyvéd az ellenjegyzett okirattal együtt őrzi meg.)

Dr. Csetneki Attila  
16

Csetneki Ügyvédi Iroda  
Sz. 181/26734-2-A  
Dr. Csetneki Attila  
Ügyvéd  
KASZ 2008/456  
1051 Budapest, Sas u. 1. III. em. I.

Csetneki Ügyvédi Iroda  
Sz. 181/26734-2-A  
Dr. Csetneki Attila  
Ügyvéd  
KASZ 2008/456  
1051 Budapest, Sas u. 1. III. em. I.

*Handwritten signature*  
17

KÖZGYŰLÉSI JEGYZŐKÖNYV  
(BESZÁMOLÓ)

Készült: a Bp. VIII. Lőrinc pap tér 3. Társasház 2024.06.24-én tartott beszámoló közgyűlésén.

Helye: Társasház udvara

Jelen vannak: - tulajdonosok jelenléti ív szerint  
• Tibor Tamás BAROSS 88 Kft.

Tulajdonosi jelenlét: 9.835/10.000 tulh.

Tibor Tamás 17,00 órakor megnyitja a közgyűlést, megállapítja, hogy a közgyűlés határozatképes, köszönti a megjelent tulajdonosokat.

1./ Közgyűlési tisztségviselők megválasztása

Tibor Tamás felkéri a közgyűlést, tegyenek javaslatot a levezető elnök, jegyzőkönyvvezető, valamint a jegyzőkönyv hitelesítők személyére

**2024.06.24./1.sz. határozat:** a közgyűlés egyhangú igen szavazattal az alábbi közgyűlési tisztségviselőket választja meg:

- Tibor Tamás levezető elnök, jegyzőkönyvvezető
- , jegyzőkönyv hitelesítő
- , jegyzőkönyv hitelesítő

2./ Napirendi pontok elfogadása

**2024.06.24./2. sz. határozat:** a közgyűlés egyhangú igen szavazattal a közgyűlés napirendi pontjait elfogadja

3./ 2023. évi elszámolás jóváhagyása

Tibor Tamás ismerteti a tulajdonosoknak írásban megküldött 2023. évi elszámolást. A tulajdonosok megvitatják az elszámolást.

elmondja, hogy 2020-ban 2 millió forintot a pince vételáraként átutalt a társasház számlájára, ami az azévi elszámolásban nem jelent meg. A tulajdonában álló üzlethelyiség üzemeltetőjének szerződése van a társasházzal a kukahelyek és a homlokzat használata tárgyában. Ezek a kötelezettségek rendszeresen az ő folyószámláján jelennek meg, többször jelezte, hogy ez nem helyes, de a közös képviselő nem korrigált. Véleménye, hogy a társasház könyvelését át kellene nézni, meg kellene vizsgálni.

A tulajdonosok egyhangúan támogatják, hogy a társasház a társasház problémáinak tűnő könyvelési tételeit vizsgálja meg személyesen.

  
18

ugyancsak elmondja, hogy a lift építése egy hosszútávú elköteleződést jelentő nagyléptékű beruházás, de nagyon fontos lenne a vízhálózat (van-e és hol van ólom vezeték a falban) és az elektromos hálózat felülvizsgálata is.

**2024.06.24./3. sz. határozat:** a közgyűlés egyhangú igen szavazattal a 2023. évi elszámolást jóváhagyja, a rezsicsökkentésből megtakarított összeget nem kívánja kiosztani.

**4./ 2024. évi költségvetés jóváhagyása**

Tibor Tamás ismerteti a 2024. évi költségvetést. A földszinti üzlethelyiség jelenleg havonta 50.000,- forintot fizet. A 2023. évi infláció 17,6% volt, szerződés szerint a földszinti üzlethelyiség díja 17,6%-al emelkedik 2024. július 1-től.

**2024.06.24./4.sz. határozat:** a közgyűlés egyhangú igen szavazattal elfogadja a 2024. évi költségvetést a közös költség változatlanul hagyása mellett.

**5./ VIII. kerületi, önkormányzati pályázatokon való részvétel, lift építése, döntés Fundamenta Lakáskassza hitelről**

Tibor Tamás ismerteti a Józsefvárosi Önkormányzat által kiírt pályázati lehetőségeket. A társasház új személyfelvonó építésével pályázik.

Tibor Tamás ismerteti az ajánlatokat, a tulajdonosok megvitatják a pályázati indulás részleteit.

elmondja, hogy a földszinti és a pince tulajdonosai nem fogják használni a liftet, ugyanakkor a felsőbb szintek ingatlanjainak értéke 20-30%-al fognak növekedni úgy, hogy a költségek jelentős részét a földszinti és pince tulajdonosok finanszírozzák. Ez nem lenne igazságos. Meg lehetne fontolni további pincerészek eladását, vagy a pincerekeszek bérbeadását.

elmondja, hogy a társasház egy közösség, amikor az udvart újjították fel, akkor a földszintiek „jártak jobban”.

A költségek megosztását a tulajdonosok megvitatják.

**2024.06.24./5. sz. határozat**

A Társasház közgyűlése 9835/10.000 th igen, 0/10.000 th nem, 0/10.000 th tartózkodás mellett úgy határoz, hogy indulni kíván a Józsefvárosi Önkormányzat által kiírt „FELVONÓÉPÍTÉSI ÉS -FELÚJÍTÁSI TÁMOGATÁSOK 2024” pályázaton. A pályázat feltételeit megismerte, és elfogadja. A pályázat benyújtásával, teljeskörű bonyolításával megbízza Tibor Tamást közös képviselőt, a Baross 88 Kft. ügyvezetőjét. A pályázaton felvonó építésével pályázik.

Elfogadja a Liftcontroll Szeged Kft. bruttó 30.881.574,- Ft-os (61.560 euró + áfa) ajánlatát a kivitelezés elvégzésére. Elfogadja Rekonstrukció Kft. bruttó 4.500.000,- Ft-os ajánlatát liftalap betonozás, aknakialakítás, lépcsőházi ajtók kialakítása munkáira. Elfogadja H2O Mérnökiroda Kft. bruttó 950.000,- Ft -os ajánlatát műszaki ellenőri munkák elvégzésére. A társasház 8 millió forint támogatásra és 8 millió forint kamatmentes hitelre pályázik. A szükséges önrészt 20 millió forintos Fundamenta Lakáskassza hitel felvételével biztosítja.

  
19

A kamatmentes kölcsön összegére a Társasház közjegyzői okiratba foglalt egyoldalú kötelezettség vállaló nyilatkozatot tesz, melynek aláírására felhatalmazzák Tibor Tamást, Baross 88 Kft. ügyvezetőjét. A Társasház a támogatási jogviszonyból származó, mindenkor fennálló tartozásának mértékére nézve elismeri az Önkormányzat nyilvántartásaiban foglalt adatokat.

A társasház vállalja fall csikkartó és kutyaplszokgyűjtő zacskók kihelyezését.

Tudomásul veszi, hogy Józsefvárosi Önkormányzat, mint résztulajdonos, csak jelen társasházi döntést után, a kijelölt önkormányzati bizottsági jóváhagyó döntését követően támogathatja a javaslatot. A tulajdonosok elfogadják a bizottsági döntéssel létrejövő támogató nyilatkozatot, mely a közgyűlési jegyzőkönyv elválaszthatatlan melléklete.

#### 2024.06.24./6. sz. határozat

A Társasház közgyűlése 9835/10.000 th igen, 0/10.000 th nem, 0/10.000 th tartózkodás mellett úgy határoz, hogy a Fundamenta-Lakáskassza Zrt-től 20.000.000,- Ft összegű azonnali áthidaló kölcsönt igényel, amelynek összege a meglévő 8554212-500 szerződésszámú lakáselőtakarékossági szerződésének a szerződés szerződéses összegével azonos mértékű. Az igényelt áthidaló kölcsönt, a társasház személyfelvonó építésére használja fel.

Továbbá kéri a teljes azonnali áthidaló kölcsön összegének kifizetését az OTP Banknál vezetett, 11714006-20079231 számú számlájára.

Továbbá felhatalmazzák a tulajdonosok a közös képviselőt, hogy az azonnali áthidaló kölcsön felvételével kapcsolatos mindennemű felmerülő költséget a társasház pénzből megfizessen. A lakástulajdonosok felhatalmazzák a Társasház közös képviselőt ellátó Baross 88 Kft. (Tibor Tamás ügyvezetőt), hogy a hitelfelvétellel kapcsolatos nyomtatványokat a társasház képviselőjében aláírja, és további ügyintézés a szerződés tekintetében elvégezze, illetve a szükséges dokumentumokat ezzel kapcsolatban beszerezze, és azt a Fundamenta-Lakáskassza Zrt. részére átadja. A közgyűlés elhatározta, hogy az azonnali áthidaló kölcsön felvétele miatt a közös költség összegét megemeli. A hitelfelvétel finanszírozására a közös költségen felül 127 Ft/hó/m<sup>2</sup>, azaz összesen 184.000 Ft/hó célbefizetést határoz meg, 2024. szeptember 1. időponttól kezdődően.

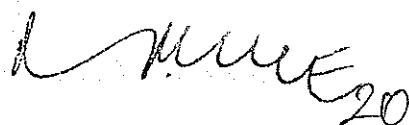
2024.06.24./7. sz. határozat: a közgyűlés egyhangú igen szavazattal úgy dönt, hogy a lift építésével kapcsolatban felmerülő Fundamenta-Lakáskassza hitel, valamint a Józsefvárosi Önkormányzat által nyújtott kamatmentes hitel támogatás finanszírozásában az egyes albetétek az alábbi módosításokkal vesznek részt:

- A pincei és II. 8. sz. alatti albetét után nem keletkezik fizetési kötelezettség (az albetétre eső költségek szétosztásra kerülnek a többi fizető albetét között)

- A földszinti albetétek a rájuk eső terhek 50%-át fizetik (az albetétre eső költségek szétosztásra kerülnek az első, második, harmadik és negyedik emeleti fizető albetétek között)

- A Fsz. 2., albetéteknek nem keletkezik fizetési kötelezettsége (az albetétre eső költség a III. em 11. sz. alatti albetét mindenkori tulajdonosát terheli)

- A Fsz. 5., és Fsz. 5a. sz. alatti albetéteknek nem keletkezik fizetési kötelezettsége (az albetétre eső költség a Fsz 1. sz. alatti albetét mindenkori tulajdonosát terheli)

 20

negköszöni a számvizsgálók komoly munkáját és erőfeszítéseit és kéri, hogy a továbbiakban minden információ körlevélben minden tulajdonoshoz kerüljön megküldésre.

Tibor Tamás megköszöni a tulajdonosoknak a részvételt és a közgyűlést bezárja.

Kmf.

.....  
Tibor Tamás  
levezető elnök, jegyzőkönyvvezető

.....

jegyzőkönyv hitelesítő

.....

jegyzőkönyv hitelesítő

*[Handwritten signature]*

**TÁRSASHÁZ**

**1088 BUDAPEST, LŐRINC PAP TÉR 3.  
HRSZ.:**

**630 KG/ 8 FŐ TEHERBÍRÁSÚ  
SZEMÉLYFELVONÓ  
ENGEDÉLYEZÉSI TERVE**

Felvonó tervező: Makovsky Zsolt vill. mérn.  
AF-T 01-11573

[www.makovsky.hu](http://www.makovsky.hu)  
[info@makovsky.hu](mailto:info@makovsky.hu)

Dátum: 2024. április 09.

*Makovsky*  
22

## TARTALOMJEGYZÉK

TERVEZŐI NYILATKOZAT

MŰSZAKI LEÍRÁS

1. FELVONÓ MŰSZAKI LEÍRÁS
2. MUNKAVÉDELMI FEJEZET
3. VILLAMOS FEJEZET
4. TŰZVÉDELMI FEJEZET

SZÁMÍTÁSOK

5. FORGALOMSZÁMÍTÁS
6. ERŐTANI SZÁMÍTÁS

TERVLAPOK:

HELYSZÍNRAJZ  
AKNA ALAPRAJZ LEGALSÓ SZINT  
AKNA ALAPRAJZ ÁLTALÁNOS SZINT  
SÜLLYESZTÉK ALAPRAJZ  
EMELŐHOROG ALAPRAJZ  
METSZET



## Tervezői nyilatkozat

1. A felelős tervező neve: **Makovsky Zsolt**
2. A tervező címe (telefonszáma):
3. A tervezett létesítmény megnevezése és címe: **1088 Budapest, Lőrinc pap tér 3.  
Hrsz.:**
4. E nyilatkozathoz tartozó munkához a **24-065-01** rajszámú dokumentáció tartozik.
5. Alulírott nyilatkozom, hogy tervezésre jogosultsággal rendelkezem, névjegyzéki (nyilvántartási) számom: **AF-T 01-11573**

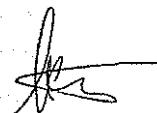
6. Nyilatkozom továbbá, hogy a tervezett műszaki megoldás megfelel a vonatkozó jogszabályoknak és hatósági előírásoknak. A tervezett műszaki megoldás biztosítja az élet- és vagyonbiztonság, az egészség, a környezet és a kulturális örökség védelmét.

6.1. A felvonókra és mozgólépcsőkre vonatkozó műszaki előírásoktól való eltérés nem vált szükségessé.

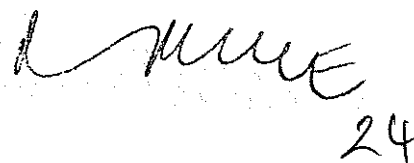
A tervezés során figyelembe vett előírások:

- 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet az országos településrendezési és építési követelményekről (OTÉK) (többször módosítva);
- 54/2014. (XII. 5.) BM rendelet az Országos Tűzvédelmi Szabályzatról
- 146/2014. (V. 5.) Korm. rendelete a felvonókról, mozgólépcsőkről és mozgójárdákról;
- 312/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet az építésügyi hatósági eljárásokról, valamint a telekalakítási és az építészeti-műszaki dokumentációk tartalmáról
- MSZ 9113:2003/2. kiadás Felvonók létesítése. A felvonók épülettűzzel kapcsolatos kiegészítő követelményei;
- 28/2016. (VIII. 23.) NGM rendelet a felvonók és a felvonókhoz készült biztonsági berendezések biztonsági követelményeiről és megfelelőségének tanúsításáról;
- MSZ 15695:2008 Felvonók és mozgólépcsők létesítése. Építmények függőleges forgalomellátásának követelményei;
- MSZ 15698:2013: Felvonók, mozgólépcsők, mozgójárdák kiegészítő követelményei
- MSZ EN 81-20:2020 Felvonók szerkezetének és beépítésének biztonsági előírásai.
- MSZ EN 81-50:2020 Felvonók szerkezetének és beépítésének biztonsági előírásai. 50. rész: Felvonórészegységek tervezési előírásai, számításai, ellenőrzései és vizsgálatai.
- MSZ EN 81-73:2020 Felvonók szerkezetének és beépítésének biztonsági előírásai. 73. rész Felvonók viselkedése tűz esetén.

2024. április 09.



Makovsky Zsolt  
felelős tervező



## 1.FELVONÓ MŰSZAKI LEÍRÁS

**Tárgy:** 1088 Budapest, Lőrinc pap tér 3., Hrsz.:  
630 kg / 8 Személy teherbírású személyfelvonó.

Fenti felvonó közlekedik zárt üvegezett acélszerkezetű aknában, 4 megállóval,  $v = 1,0$  m/s menetsebességgel, átellenes rakodással 13,34 m emelőmagassággal, akna magasság 18,34 m, villamos hajtással, gépház nélküli kivitelben.

Tervszám:	24-065-01
Felvonó típusa:	Személyfelvonó
Teherbírás:	630 kg /8 személy
Emelési magasság:	13,34 m
Menetsebesség:	1,00 m/s
Megállóhelyek száma:	4/4
Rakodás:	Átellenes
Géptér elhelyezése:	Aknafejben
Függesztés:	2:1
Hajtómű (motor):	P= 4,0 kW In: 12 A
Vezérlés:	Legyűjtő, szimplex
Vezetés:	Mindenki által
Akna:	Zárt üvegezett acélszerkezetű
Szélessége:	1650 mm
Mélysége:	1950 mm
Aknafej:	3800 mm
Süllyeszték:	1200 mm
Fülke:	1100x1400x2100 mm.
Akna ajtók:	900x2000 mm, teleszkóp EO
Fülke ajtó:	900x2000 mm, teleszkóp
Ütközők:	ACLA
Vezetősín:	
Fülkei:	T 89/B
Ellensúly:	T 50/A

## 2.MUNKAVÉDELMI FEJEZET

2.1., A létesítéssel kapcsolatos munkavédelem.

2.1.1., A létesítéssel kapcsolatos szabványok és előírások:

A felvonó berendezés terve a vonatkozó létesítési előírások, szabványok betartásával készült. A legfontosabb előírások és szabványok a következők:

MSZ EN 81-20:2020

Felvonók szerkezetének és beépítésének biztonsági előírásai.

253/1997 (XII.20) Korm.

OTÉK.

54/2014. (XII. 5.) BM rendelet

Országos Tűzvédelmi Szabályzat

28/2016. (VIII. 23.) NGM.rendelet

A felvonók engedélyezéséről, stb.

Felhívjuk a figyelmet a létesítéssel kapcsolatos valamennyi kötelező szabvány és előírás maradéktalan betartására.

2.1.2., A tervezett felvonó telepítésére és a biztonságos üzemeltetésére szolgáló műszaki megoldások:

- A felszerelt felvonó érintésvédelmi, szigetelési és szabványossági vizsgálatát, ill. méréseit a kivitelezőnek (szerelőnek) kell elvégezni. Erről jegyzőkönyvet kell készíteni. Az Üzemeltetőnek a rendeletekben előírt időközönként, a fenti vizsgálatokat - arra feljogosított vállalkozóval - meg kell ismételtetni.
- A felszerelt felvonó próbaüzemét, a vonatkozó előírások szerint kell elvégezni, és meggyőződni a felszerelt alkatrészek biztonságos működéséről.
- A felvonó biztonságos üzemének ellenőrzését - éves fővizsgálatok formájában, az erre kijelölt szervezet illetékes szakértőjével kell végeztetni.
- A 146/2014. (V. 6.) Korm. rendelete: A felvonók engedélyezéséről, stb. Rendelet előírásai szerint az Üzemeltető köteles a felvonó kezelésével - felvonókezelői igazolvánnyal rendelkező - személyt megbízni, aki a biztonsági berendezéseket naponta ellenőrzi és üzemzavar esetén megfelelően tud intézkedni.
- A felvonó szakszerű, havonta szükséges karbantartásáról, továbbá a karbantartás szakszerűségének ellenőrzéséről az üzemeltető köteles gondoskodni.

2.2., A kivitelezéssel kapcsolatos munkavédelem.

2.2.1., A kivitelezés munkavédelmi előírásai:

- A felvonó kivitelezésével kapcsolatos munkavédelem, az adott helyszínnek megfelelő kivitelezési technológiától is függ. Az ezzel kapcsolatos munkavédelmi előírásokat, a kivitelezési sorrendnek megfelelően, a kivitelező „Munkavédelmi Szabályzata” szerint figyelembe venni.
- A kivitelezés megkezdése előtt, az Üzemeltető köteles a kivitelezés helyszínével kapcsolatos veszélyforrásokat közölni.

2.2.2., A tervezett felvonó kivitelezésének jellegzetes veszélyforrásai:

A felvonó kivitelezésekor valamennyi veszélyforrást figyelembe kell venni, különös tekintettel az alábbiakra, az itt felsorolt intézkedések biztosításával:

- Kivitelezés alatt az aknába való belépést (beesést) védőkorláttal és elkerítéssel kell megakadályozni, az ajtónyílást műanyag fóliatakarással is el kell látni. Az elkerítést és fóliatakarást az építéskivitelező készíti!
- Az aknai szerelés ideje alatt megfelelő munkahelyi világítást kell biztosítani.
- A villamos berendezések szerelését feszültségmentes állapotban kell végezni. A feszültségmentesítést a csatlakozó elosztónál kell végrehajtani az MSZ 1585 előírásai szerint.

Az aknai szerelés biztonsága érdekében, megfelelő teherbírású állványzatot kell építeni.

### 3. VILLAMOS BERENDEZÉSEK:

A felvonó villamos energiával való ellátása az épület elektromos főelosztójáról történik. Az elosztóban külön biztosítékkal ellátott és háromsarkú szakaszoló kapcsolóval leválasztható leágazást kell kiépíteni a felvonó főkapcsolójáig.

Az aknavilágításnak a felvonó hajtóáramától teljesen függetlennek kell lenni.

A felvonó előterét az MSZ EN 81-20:2020 szabvány szerint kell megvilágítani.

A felvonót el kell látni az MSZ EN 81-20:2020 szabványban előírt vészjelző berendezéssel, hogy a fülkében tartózkodó személy szükség esetén jelt adhasson. A vészjelző berendezést ott kell elhelyezni, ahol állandó felügyeletet tudnak biztosítani. A vészjelző és fónikus kapcsolat vezetőkeit - a felvonó legfelső állomásától a kezelő (ügyelet) tartózkodási helyéig - kell kiépíteni.

A felszerelt felvonók érintésvédelméről gondoskodni kell. Ennek általános módja a nullával egyesített földelő hálózat. (NEFH) A felvonó fémszerkezetét be kell kötni az épület EPH hálózatába, ill. ha van, a villámhárító rendszerbe.

A villamos kivitelezés során a vonatkozó rendeleteket be kell tartani.

### 4. TŰZVÉDELMI FEJEZET

Az épület mértékadó kockázati osztálya: AK

Nyílás zárók tűzállósági határértéke:  
Aknaajtók: E0

Az aknaajtók nem közöslégtérbe nyílnak.

A felvonó vezérlés megfelel a MSZ EN 81-73:2020 előírásainak. A „tűzeseti kapcsolót” az alapállomáson kell kiépíteni, vagy az épület tűzjelző rendszerét (ha van olyan), kell a vezérléssel összekötni.

A kapcsolószekrény (vezérlés) közelében elektromos tűz oltására alkalmas kézi tűzoltó készülék elhelyezése szükséges.

## Személyszállító felvonók forgalmi képességének meghatározása

az MSZ 15695:2008 alapján

### Azonosító alapadatok:

Beépítési hely: 1088 Budapest, Lőrinc pap tér 3.  
Épület fajta sorszáma (1-30): 1 Lakóház, garzonház, apartmanház

Felvonó fajta: Személyfelvonó  
K komfortfokozat (1-4): 3 Csekély igényű, korlátozott komfortú középület, közepes komfortú lakóház

Tervszám: 24-065-01

### Bemenő adatok:

Max. elméleti menetidő:	$T_H =$	32	[s]
A választott ötperces fajlagos szállítási teljesítmény:	$P_{sz} =$	7,5	[% / 5 min]
A választott várakozási idő:	$T_k =$	80	[s]
Emelési magasság:	$H =$	13,34	[m]
Összes szintek száma:	$N_0 =$	4	[db]
Az alapállomás felett kiszolgált szintek száma:	$N =$	3	[db]
Az alapállomások száma:	$A =$	4	[db]
Az ajtók szabadnyílása (700 - 1400):	$AS =$	900	[mm]
Az ajtók típusa: centrál: "2", teleszkópos: "3"		3	
Az ajtók sebessége (0-1):	gyorsított	1	
Ajtó-előnyitás van (a nyitási idő 1 s-mal csökken): "1", nincs: "0"		0	
Egy szint átlagos magassága	$h = H / (N_0 - 1) =$	4,45	[m]
A felvonó min. elméleti sebessége	$v_e = H / T_H =$	0,42	[m/s]
A felvonó tényleges névleges sebessége:	$v =$	1,00	[m/s]
Üzemi gyorsulás:	$a =$	0,80	[m/s <sup>2</sup> ]
Rántás:	$b =$	1,40	[m/s <sup>3</sup> ]
Az első és a második alapállomás közötti távolság:	$H_{c1-2} =$	0,000	[m]
A második és a harmadik alapállomás közötti távolság:	$H_{c2-3} =$	0,000	[m]
A harmadik és a negyedik alapállomás közötti távolság:	$H_{c3-4} =$	0,000	[m]
A negyedik és az ötödik alapállomás közötti távolság:	$H_{c4-5} =$	0,000	[m]
Az ajtó nyitási és csukási ideje:	$t_1 =$	4,05	[s]
A beszállási idő utasonként (táblázatból):	$t_2 =$	1,10	[s]
A kiszállási idő utasonként (táblázatból):	$t_3 =$	1,00	[s]
Az ajtók csukódása és a felvonó elindulása közötti idő:	$t_4 =$	0,00	[s]
Két egymást követő alapállomás közötti menetidő:	$t_{5/1} = H_{c1-2}/v + v/a + a/b =$	0,00	[s]
	$t_{5/2} = H_{c2-3}/v + v/a + a/b =$	0,00	[s]
	$t_{5/3} = H_{c3-4}/v + v/a + a/b =$	0,00	[s]
	$t_{5/4} = H_{c4-5}/v + v/a + a/b =$	0,00	[s]

**Számított adatok:**

A teljes utasszám az alapállomáson kívül:

$$P = \sum_{i=1}^N P_i = P_1 + P_2 + \dots + P_N = 50 \quad [\text{fő}]$$

A fülke számított névleges befogadóképessége:

$$B = P * P_{sz} * T_k / (100 * 300 * 0,8) = 1,25 \quad [\text{fő}]$$

A fülke figyelembe vett névleges befogadóképessége:

$$B = 8 \quad [\text{fő}]$$

A fülke névleges befogadóképessége:

$$B = 8 \quad [\text{fő}]$$

Vezérlés típusa (0-1):

$$\text{egyparancsos - gyűjtővezérlés} \quad 0$$

A (célszintválasztó) vezérlés tényezője:

$$\xi = 1$$

A megállások valószínű száma:

$$S_m = \xi * (N - N * (1 - 1/N)^{0,8*B}) = 2,78 \quad [\text{db}]$$

A valószínűleg megtett állomásközök száma:

$$S_n = N - \sum_{j=1}^{N-1} (j/N)^{0,8*B} = 2,92 \quad [\text{db}]$$

A valószínű átlagos emelési magasság:

$$H_m = S_n * h = 12,98 \quad [\text{m}]$$

A valószínű átlagos menetmagasság:

$$H_a = S_n * h / S_m = 4,68 \quad [\text{m}]$$

Az elvileg elérhető legnagyobb sebesség:

$$v_{\max} = a^2 / (-2*b) + \sqrt{a^4 / 4*b^2 + a*H_a} = 1,72 \quad [\text{m/s}]$$

Az átlagos menetmagasság menetideje:

$$\text{Ha } v_{\max} > v : \quad t_m = H_a / v + v / a + a / b = 6,50 \quad [\text{s}]$$

$$\text{Ha } v_{\max} \leq v : \quad t_m = 2*v_{\max} / a + 2*a / b = 0,00 \quad [\text{s}]$$

$$t_m = 6,50 \quad [\text{s}]$$

Menetidő a közvetlen lemenet esetén:

$$t_{ie} = (H_m + \Sigma h_{ci}) / v + v / a + a / b = 14,81 \quad [\text{s}]$$

 **$T_{ie} < T_H$ , megfelel****Eredmények:**

A fordulási idő:

$$T_f = 0,8*B*(t_2 + t_3) + (S_m + A)*(t_1 + t_4) + S_m*t_m + t_{5/1} + t_{5/2} + t_{5/3} + t_{5/4} + t_{ie} = 73,73 \quad [\text{s}]$$

A fülkék számított száma:

$$n = T_f / T_k = 0,92 \quad [\text{db}]$$

A fülkék kerekített száma:

$$n = 1 \quad [\text{db}]$$

A tényleges ötperces fajlagos szállítóképesség:

$$P'_{szL1} = 0,8*B * 300 * n * 100 / (T_f * P) = 52,08 \quad [\% / 5 \text{ min}]$$

 **$P_{sz} > P_{sz}'$ , megfelel**

A tényleges várakozási idő:

$$T'_k = T_f / n = 73,73 \quad [\text{s}]$$

 **$T_k < T_k'$ , megfelel**

A felvonócsoporthoz óránkénti indítások száma:

$$m = (S_m + A) * 3600 / T_f = 330,86 \quad [1/h]$$

A relatív bekapcsolási időtartam:

$$b_i = (1 - ((S_m + A)*(t_1 + t_4 + t_6) + 0,8*B*(t_2 + t_3)) / T_f) * 100 = 44,55 \quad [\%]$$

Megjegyzések:

**Hajtótárcsás személyszállító felvonó**  
 központi vezetésű fülkével  
**Statikai és szilárdságtani számítás MSZ EN 81 szerint**

**Beépítési hely:**

1088 Budapest, Lőrinc pap tér 3.

**Terhelési- és egyéb adatok:**

Teherbírás:	<b>GQ =</b>	<b>630</b>	kg
Ha a rakodógép behajt a fülkébe, annak tömege:	<b>GT =</b>	0	kg
Névleges sebesség:	<b>VKN =</b>	<b>1,00</b>	m/s
Függesztési tényező:	<b>KZU =</b>	2	-
Az óránkénti indítások száma:	<b>ZKH =</b>	120	1/h
<b>Emelési magasság (max. 42,0 m):</b>	<b>HQ =</b>	<b>13,34</b>	m
Süllyeszték mélysége:	<b>HSG =</b>	1,20	m
Fejmagasság:	<b>HSK =</b>	3,80	m
Aknamagasság:	<b>HS =</b>	18,34	m
Fülke tömege:	<b>GK =</b>	750	kg
Kiegyenlítési tényező:	<b>KG =</b>	0,5	-
Ellensúly tömege:	<b>GG = KG*GQ + GK =</b>	1065	kg
Hajtómű tömege:	<b>GW =</b>	200	kg
Géptartó gerenda tömege:	<b>GWR =</b>	50	kg
A fülke gyorsulása (lassulása) vészleállításkor:	<b>AKN =</b>	0,50	m/s <sup>2</sup>
A fülke szélessége (belméret):	<b>BK =</b>	1100	mm
A fülke mélysége (hosszúsága, belméret):	<b>TK =</b>	1400	mm
A fülke alapterülete:	<b>AKV = BK*TK =</b>	1,54	m <sup>2</sup>
A fülke max. megengedett alapterülete:			
	Az 1.1 táblázatból interpolálással: <b>AKV max =</b>	1,66	m <sup>2</sup>

**Vezetősín:****A fülkei vezetésín****Adatok:**

A sín sorszám (1 - 20):	9	
A sín ISO-kódja (T.../A = húzott, T.../B = forgácsolt):	T 89/B	
A sín keresztmetszeti méretei:	89x62x15,88	mm
A sínek száma:	<b>ZF =</b>	2 db
Keresztmetszete:	<b>AF =</b>	1570 mm <sup>2</sup>
Inercianyomatékai:	<b>IFX =</b>	595200 mm <sup>4</sup>
	<b>IFY =</b>	524000 mm <sup>4</sup>
Keresztmetszeti tényezői:	<b>WFX =</b>	14250 mm <sup>3</sup>
	<b>WFX =</b>	11800 mm <sup>3</sup>
Inerciasugarai:	<b>ix =</b>	19,5 mm
	<b>iy =</b>	18,3 mm
A kisebbik inerciasugár:	<b>i<sub>min</sub> = iy =</b>	18,3 mm
Gerincvastagsága:	<b>CF =</b>	10 mm
Méterenkénti tömege:	<b>GFM =</b>	12,3 kg/m
Össztömege:	<b>GF = GFM * HS =</b>	226 kg
A sín anyaga:	ST-44	
A sín anyagának rugalmassági modulusa:	<b>EF =</b>	210000 N/mm <sup>2</sup>
A sín anyagának szakítószilárdsága:	<b>RM =</b>	440 N/mm <sup>2</sup>
A sín anyagának nyúlása:	<b>A5 =</b>	12 %
(Legalább 8 %, ISO 7465 szerinti sínek esetén A5 > 12 %		
Max. megengedett gyámtáv.:	<b>HF =</b>	2000 mm
A vezetőkészülékek függőleges távolsága:	<b>HKF =</b>	2800 mm

Terhelési eset	Szakadási nyúlás, A5	Biztonsági tényező, B
Normál üzem, berakodás	$\geq 8$	3,75
	$\geq 12$	2,25
Fogókészülék megszólalása	$\geq 8$	3
	$\geq 12$	1,8

Biztonsági tényező és megengedett feszültség normál üzemben és berakodáskor:

$$\begin{aligned} \text{a táblázatból: } B1 &= 2,25 \\ \sigma_{\text{meg1}} &= RM / B1 = 195,56 \text{ N/mm}^2 \end{aligned}$$

Biztonsági tényező és megengedett feszültség a fogókészülék, ill. az ütköző működésekor:

$$\begin{aligned} \text{a táblázatból: } B2 &= 1,8 \\ \sigma_{\text{meg2}} &= RM / B2 = 244,44 \text{ N/mm}^2 \end{aligned}$$

Dinamikus tényezők:

sorsz.	A dinamikus hatás	KDS	KDP
1	Ékes pillanatmük. fogókészülék	Rugalmas felületű merev (csak felúj)	5
2	Görgős pillanatmük. fogókészülék	Energiatároló ütk.	3
3	Fékező fogókészülék	Energia-elnyelő ütk.	2
4	Csőtörésre záródó szelep fogókészülék nélkül		2
Menet közben:		KDM =	1,2

Karcsúsági tényező:

$$\lambda = HF / i_{\text{min}} = 109$$

Az  $\omega$  kihajlási szám  $RM = 370 \text{ N/mm}^2$  esetén:

$$\omega_{370} = 2,10$$

$\lambda$

$$20 \text{ tól } 60 \text{ ig} \quad \omega = 0,00012920 * \lambda^{1,89} + 1 = 1,92$$

$$60 \text{ tól } 85\text{-ig} \quad \omega = 0,00004627 * \lambda^{2,14} + 1 = 2,07$$

$$85 \text{ tól } 115\text{-ig} \quad \omega = 0,00001711 * \lambda^{2,35} + 1,04 = 2,10$$

$$115 \text{ tól } 250\text{-ig} \quad \omega = 0,00016887 * \lambda^{2,0} = 2,02$$

Az  $\omega$  kihajlási szám  $RM = 520 \text{ N/mm}^2$  esetén:

$$\omega_{520} = 3,03$$

$\lambda$

$$20 \text{ tól } 50 \text{ ig} \quad \omega = 0,00008240 * \lambda^{2,06} + 1,021 = 2,33$$

$$50 \text{ tól } 70\text{-ig} \quad \omega = 0,00001895 * \lambda^{2,41} + 1,05 = 2,60$$

$$70 \text{ tól } 89\text{-ig} \quad \omega = 0,00002447 * \lambda^{2,36} + 1,03 = 2,61$$

$$89 \text{ tól } 250\text{-ig} \quad \omega = 0,000253303 * \lambda^{2,0} = 3,03$$

Az  $\omega$  kihajlási szám az adott RM szakítószilárdságú anyag esetén:

$$\omega = [(\omega_{520} - \omega_{370}) * (RM - 370) / (520 - 370)] + \omega_{370} = 2,53$$

A fülkei vezetősinek ellenőrzése

Befogás

sorszám (1 - 4): 2

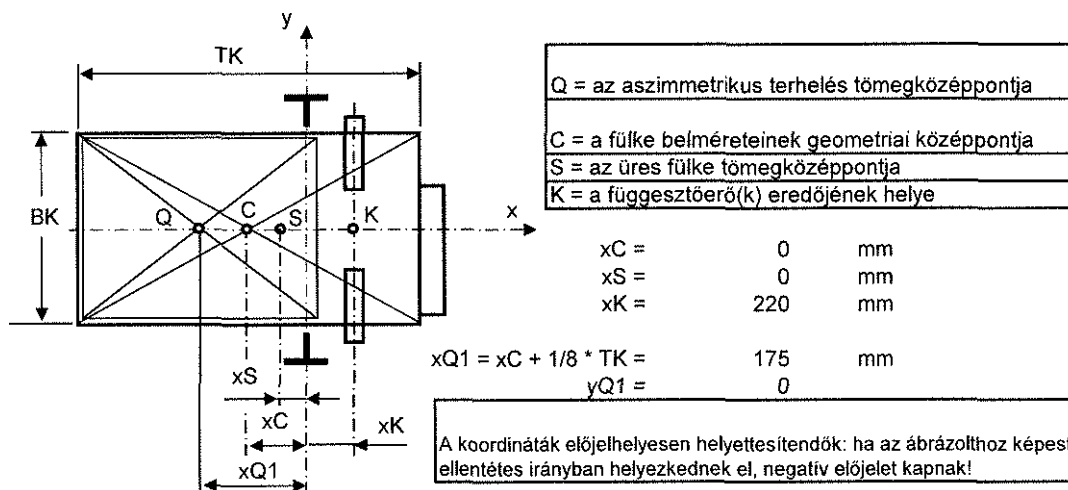
Az alkalmazott fogókészülék: Görgős pillanatmük. fogókészülék

Az aktuális dinamikus tényező:

KDS = 3

Hajlító igénybevétele!

1. terhelési eset: a terhelés az x-tengely irányában aszimmetrikus:







**Ütközőre futás:** Feltételezés: az ütközők a koordináta-rendszer origójára szimmetrikusak  
sorszám (1, 2, 3): 2  
Az alkalmazott ütköző: Energiatároló ütk.  
Az aktuális dinamikai tényező: KDP = 3

Hajlító igénybevétel

1. terhelési eset: a terhelés az x-tengely irányában aszimmetrikus:

Hajlító igénybevétel az y tengelyre:

$$\begin{aligned} FFx1 &= KDP * g * [GQ * xQ1 + (GK + GU + GH) * xS] / (ZF * HKF) = & 579,4 & N \\ My1 &= 3 * FFx1 * HF / 16 = & 217276,2 & Nmm \\ \sigma y1 &= My1 / WFY = & 18,4 & N/mm^2 \end{aligned}$$

Hajlító igénybevétel az x tengelyre:

A szimmetria miatt nincs igénybevétel:

$$\begin{aligned} FFy1 &= 0 & N \\ \sigma x1 &= 0,0 & N/mm^2 \end{aligned}$$

2. terhelési eset: a terhelés az y-tengely irányában aszimmetrikus:

Hajlító igénybevétel a nagyobb igénybevételű sín(ek)re, az y tengelyre:

$$\begin{aligned} FFx2 &= KDP * g * [GQ * xQ2 * zQ1 + (GK + GU + GH) * xS] / (ZF * HKF/2) = & 0,0 & N \\ My2 &= 3 * FFx2 * HF / 16 = & 0,0 & Nmm \\ \sigma y2 &= My2 / WFY = & 0,0 & N/mm^2 \end{aligned}$$

Hajlító igénybevétel az x tengelyre:

$$\begin{aligned} FFy2 &= KDP * g * [GQ * yQ2] / [(ZF/2) * HKF] = & 910,5 & N \\ Mx2 &= 3 * FFy2 * HF / 16 = & 341434,0 & Nmm \\ \sigma x2 &= Mx2 / WFX = & 24,0 & N/mm^2 \end{aligned}$$

Kihajlás:

Az ütközőre futáskor nem léphet fel kihajlás.

Összetett feszültség:

$$\begin{aligned} \sigma m1 &= \sigma x + \sigma y = & 18,4 & N/mm^2 < & \sigma meg2 \\ \sigma m2 &= \sigma x + \sigma y = & 24,0 & N/mm^2 < & \sigma meg2 \end{aligned}$$

Peremhajlítás:

$$\begin{aligned} \sigma F1 &= 1,85 * FFx1 / CF^2 = & 10,7 & N/mm^2 < & \sigma meg2 \\ \sigma F2 &= 1,85 * FFx2 / CF^2 = & 0,0 & N/mm^2 < & \sigma meg2 \end{aligned}$$

Lehajlás:

A megengedett legnagyobb lehajlás: fülkei, ill. fogókészülékes ellensúly-vezetősínre:

$$\begin{aligned} \delta x \text{ meg1} &= \delta y \text{ meg1} = & 5 & mm \\ \delta x1 &= 0,7 * FFx1 * HF^3 / (48 * IFY * EF) = & 0,61 & mm < & \delta x \text{ meg1} \\ \delta x2 &= 0,7 * FFx2 * HF^3 / (48 * IFY * EF) = & 0,00 & mm < & \delta x \text{ meg1} \\ \delta y1 &= 0,7 * FFy1 * HF^3 / (48 * IFX * EF) = & 0,00 & mm < & \delta y \text{ meg1} \\ \delta y2 &= 0,7 * FFy2 * HF^3 / (48 * IFX * EF) = & 0,85 & mm < & \delta y \text{ meg1} \end{aligned}$$

**Normál üzem - menet üzemmód**Hajlító igénybevétel

1. terhelési eset: a terhelés az x-tengely irányában aszimmetrikus:

Hajlító igénybevétel az y tengelyre:

$$\begin{aligned} FFx1 &= KDM * g * [GQ * (xQ1 + xK) + (GK + GU + GH) * (xS + xK)] / ZF * HKF = & 582,5 & N \\ My1 &= 3 * FFx1 * HF / 16 = & 218426,5 & Nmm \\ \sigma y1 &= My1 / WFY = & 18,5 & N/mm^2 \end{aligned}$$

Hajlító igénybevétel az x tengelyre:

A szimmetria miatt nincs igénybevétel:

$$\begin{aligned} FFy1 &= 0 & N \\ \sigma x1 &= 0,0 & N/mm^2 \end{aligned}$$

2. terhelési eset: a terhelés az y-tengely irányában aszimmetrikus:

Hajlító igénybevétel a nagyobb igénybevételű sín(ek)re, az y tengelyre:

$$\begin{aligned} FFx2 &= KDM * g * [GQ * (xQ2 + xK) * zQ1 + (GK + GU + GH) * (xS + xK)] / ZF * HKF = & 182,1 & N \\ My2 &= 3 * FFx2 * HF / 16 = & 68286,8 & Nmm \\ \sigma y2 &= My2 / WFY = & 5,8 & N/mm^2 \end{aligned}$$

Hajlító igénybevétel az x tengelyre:

$$\begin{aligned} FFy2 &= KDM * g * [GQ * yQ2] / [(ZF/2) * HKF] = & 364,2 & N \\ Mx2 &= 3 * FFy2 * HF / 16 = & 136573,6 & Nmm \\ \sigma x2 &= Mx2 / WFX = & 9,6 & N/mm^2 \end{aligned}$$

Kihajlás:

A normál üzemben nem léphet fel kihajlás.

Összetett feszültség:

$$\begin{aligned}\sigma_{m1} &= \sigma_x + \sigma_y = 18,5 \text{ N/mm}^2 < \sigma_{\text{meg1}} \\ \sigma_{m2} &= \sigma_x + \sigma_y = 15,4 \text{ N/mm}^2 < \sigma_{\text{meg1}} \\ \sigma_1 &= \sigma_{m1} + 0 = 18,5 \text{ N/mm}^2 < \sigma_{\text{meg1}} \\ \sigma_2 &= \sigma_{m2} + 0 = 15,4 \text{ N/mm}^2 < \sigma_{\text{meg1}}\end{aligned}$$

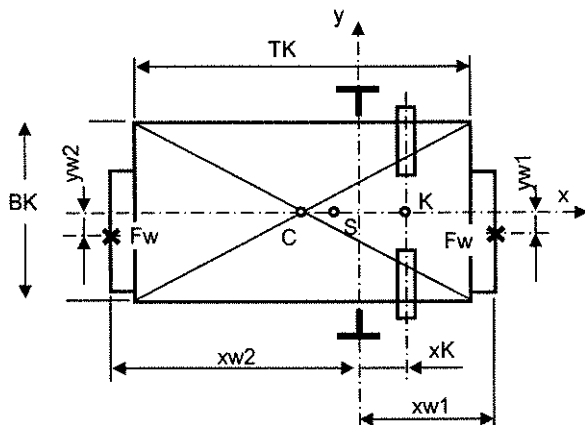
Peremhajlítás:

$$\begin{aligned}\sigma_{F1} &= 1,85 * FF_{x1} / CF^2 = 10,8 \text{ N/mm}^2 < \sigma_{\text{meg1}} \\ \sigma_{F2} &= 1,85 * FF_{x2} / CF^2 = 3,4 \text{ N/mm}^2 < \sigma_{\text{meg1}}\end{aligned}$$

Lehajlás:

A megengedett legnagyobb lehajlás: fülkei, ill. fogókészülékes ellensúly-vezetősínre:

$$\begin{aligned}\delta x \text{ meg1} &= \delta y \text{ meg1} = 5 \text{ mm} \\ \delta x_1 &= 0,7 * FF_{x1} * HF^3 / (48 * IF_Y * EF) = 0,62 \text{ mm} < \delta x \text{ meg1} \\ \delta x_2 &= 0,7 * FF_{x2} * HF^3 / (48 * IF_Y * EF) = 0,19 \text{ mm} < \delta x \text{ meg1} \\ \delta y_1 &= 0,7 * FF_{y1} * HF^3 / (48 * IF_X * EF) = 0,00 \text{ mm} < \delta y \text{ meg1} \\ \delta y_2 &= 0,7 * FF_{y2} * HF^3 / (48 * IF_X * EF) = 0,34 \text{ mm} < \delta y \text{ meg1}\end{aligned}$$

**Normál üzem - berakodás üzemmód**

	GQ	KK
	< 2500	0,4
	>= 2500	0,6
Villástargonca behajt:		
	>= 2500	0,85

A küszöbterhelés(ek) helye:

$$yw1 = 50 \text{ mm}$$

$$yw2 = 50 \text{ mm}$$

a két érték közül a nagyobb:

$$yw = yw1 = 50 \text{ mm}$$

$$xw1 = 840 \text{ mm}$$

$$xw2 = 840 \text{ mm}$$

A feltételezendő küszöb-terhelés nagysága:

$$F_w = KK * g * GQ = 0,4 * g * GQ = 2472,1 \text{ N}$$

A karok viszonya a küszöbterhelésre, a nagyobb igénybevételű sín(ek) esetén:

$$\text{az egyik küszöbterhelésre: } zw1 = 0,5 + yw1 / BK = 0,545$$

$$\text{a másik küszöbterhelésre: } zw2 = 0,5 + yw2 / BK = 0,545$$

Hajlító igénybevétel

Hajlító igénybevétel a nagyobb igénybevételű sín(ek) esetén, az y tengelyre:

Az első küszöbterhelésből:

$$FF_{x1} = [g * (GK + GU + GH) * (xS + xK) - F_w * (xw1 - xK) * zw1] / (ZF * HKF / 2) = 285,9 \text{ N}$$

A második küszöbterhelésből:

$$FF_{x2} = [g * (GK + GU + GH) * (xS + xK) + F_w * (xw2 + xK) * zw2] / (ZF * HKF / 2) = 1095,0 \text{ N}$$

A két erő közül a nagyobb:

$$\begin{aligned}FF_x &= FF_{x2} = 1095,0 \text{ N} \\ My &= 3 * FF_x * HF / 16 = 410622,2 \text{ Nmm} \\ \sigma_y &= My / W_{FY} = 34,8 \text{ N/mm}^2\end{aligned}$$

Hajlító igénybevétel az x tengelyre:

$$\begin{aligned}FF_y &= F_w * yw / [(ZF / 2) * HKF] = 44,1 \text{ N} \\ M_x &= 3 * FF_y * HF / 16 = 16554,4 \text{ Nmm} \\ \sigma_x &= M_x / W_{FX} = 1,2 \text{ N/mm}^2\end{aligned}$$

Kihajlás:

"Normál üzem - rakodás" üzemmódban nem léphet fel kihajlás

Összetett feszültség:

$$\begin{aligned}\sigma_m &= \sigma_x + \sigma_y = 36,0 \text{ N/mm}^2 < \sigma_{\text{meg1}} \\ \sigma &= \sigma_m + 0 = 36,0 \text{ N/mm}^2 < \sigma_{\text{meg1}}\end{aligned}$$

Peremhajlás:

$$\sigma_F = 1,85 * FF_x / CF^2 = 20,3 \text{ N/mm}^2 < \sigma_{\text{meg1}}$$

Lehajlás:

A megengedett legnagyobb lehajlás: fülkei, ill. fogókészülékes ellensúly-vezetősínre:

$$\begin{aligned}\delta x_{\text{meg1}} &= \delta y_{\text{meg1}} = 5 \text{ mm} \\ \delta x &= 0,7 * FF_x * HF^3 / (48 * IF_y * EF) = 1,16 \text{ mm} < \delta x_{\text{meg1}} \\ \delta y &= 0,7 * FF_y * HF^3 / (48 * IF_x * EF) = 0,04 \text{ mm} < \delta y_{\text{meg1}}\end{aligned}$$

**Az ellensúly-vezetősín ellenőrzése****Adatok:**

A sín sorszáma (1 - 20):	2	
A sín ISO-kódja:	T 50/A	
A sín keresztmetszeti méretei:	50x50x5	mm
A sínek száma:	ZF = 2	db
Keresztmetszete:	AF = 475	mm <sup>2</sup>
Inercianyomatékai:	IFX = 112400	mm <sup>4</sup>
	IFY = 52500	mm <sup>4</sup>
Keresztmetszeti tényezői:	WFX = 3150	mm <sup>3</sup>
	WFY = 2100	mm <sup>3</sup>
Inerciasugarai:	ix = 15,4	mm
	iy = 10,5	mm
A kisebbik inerciasugár:	i <sub>min</sub> = iy = 10,5	mm
Gerincvastagsága:	CF = 5	mm
Méterenkénti tömege:	GFM = 3,73	kg/m
Össztömege:	GF = GFM * HS = 68	kg
A sín anyagának rugalmassági modulusa:	EF = 210000	N/mm <sup>2</sup>
A sín anyaga:	ST-37	
A sín anyagának szakítószilárdsága:	RM = 370	N/mm <sup>2</sup>
A sín anyagának nyúlása:	A5 = 12	%
(Legalább 8 %, ISO 7465 szerinti sínek esetén A5 > 12 %)		
Max. megengedett gyámtáv.:	HF = 2000	mm
Az ellensúly szélessége:	BG = 780	mm
Az ellensúly vastagsága:	TG = 115	mm

Az ellensúly elméleti excentricitása az x-tengely irányában:

$$ex = 0 \text{ mm}$$

Az ellensúly elméleti excentricitása az y-tengely irányában:

$$ey = 0$$

A vezetőkészülékek függőleges távolsága:

$$HGF = 2100 \text{ mm}$$

Terhelési eset	Szakadási nyúlás, A5	Biztonsági tényező, B
Normál üzem	> = 8	3,75
	> = 12	2,25
Fogókészülék megszólalása	> = 8	3
	> = 12	1,8

Biztonsági tényező és megengedett feszültség normál üzemben:

$$\text{a táblázatból: } B1 = 2,25$$

$$\sigma_{\text{meg1}} = RM / B1 = 164,44 \text{ N/mm}^2$$

Biztonsági tényező és megengedett feszültség a fogókészülék működésekor:

$$\text{a táblázatból: } B2 = 1,8$$

$$\sigma_{\text{meg2}} = RM / B2 = 205,56 \text{ N/mm}^2$$

Dinamikus tényezők:

sorsz.	A dinamikus hatás		KDS	KDP
0	Nincs fogókészülék	Nincs ütköző?	0	1,2
1	Ékes pillanatmük. fogók.	Rugalmas felületű merev (csak felül)	5	6
2	Görgős pillanatmük. fogókész.	Energiatároló ütk.	3	3
3	Fékező fogókész.	Energia-elnyelő ütk.	2	2
	Menet közben:		KDM =	1,2

Karcúsági tényező:

$$\lambda = HF / i_{\min} = 190$$

Az  $\omega$  kihajlási szám RM = 370 N/mm<sup>2</sup> esetén:

$$\omega_{370} = 6,13$$

 $\lambda$ 

$$20 \text{ tól } 60 \text{ ig} \quad \omega = 0,00012920 * \lambda^{1,89} + 1 = 3,63$$

$$60 \text{ tól } 85\text{-ig} \quad \omega = 0,00004627 * \lambda^{2,14} + 1 = 4,50$$

$$85 \text{ tól } 115\text{-ig} \quad \omega = 0,00001711 * \lambda^{2,35} + 1,04 = 4,94$$

$$115 \text{ tól } 250\text{-ig} \quad \omega = 0,00016887 * \lambda^{2,0} = 6,13$$

Az  $\omega$  kihajlási szám RM = 520 N/mm<sup>2</sup> esetén:

$$\omega_{520} = 9,19$$

 $\lambda$ 

$$20 \text{ tól } 50 \text{ ig} \quad \omega = 0,00008240 * \lambda^{2,06} + 1,021 = 5,12$$

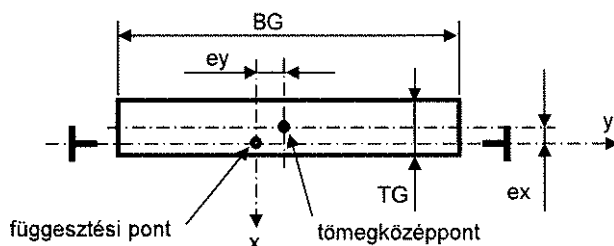
$$50 \text{ tól } 70\text{-ig} \quad \omega = 0,00001895 * \lambda^{2,41} + 1,05 = 6,97$$

$$70 \text{ tól } 89\text{-ig} \quad \omega = 0,00002447 * \lambda^{2,36} + 1,03 = 6,91$$

$$89 \text{ tól } 250\text{-ig} \quad \omega = 0,000253303 * \lambda^{2,0} = 9,19$$

Az  $\omega$  kihajlási szám az adott RM szakítószilárdságú anyag esetén:

$$\omega = [(\omega_{520} - \omega_{370}) * (RM - 370) / (520 - 370)] + \omega_{370} = 6,13$$



Az ellensúly feltételezett eredő excentricitásai:

$$eGx = ex + 0,05 * BG = 39 \text{ mm}$$

$$eGy = ey + 0,10 * TG = 12 \text{ mm}$$

**Befogás:**

$$\text{sorszám (0 - 3): } 0$$

Az alkalmazott fogókészülék: Nincs fogókészülék

Az aktuális dinamikai tényező: KDS = 0

Hajlító igénybevétele!

Hajlító igénybevétele az y tengelyre:

$$FFx = KDS * g * (GG + GU + GH) * eGx / (ZF * HGF) = 0,0 \text{ N}$$

$$My = 3 * FFx * HF / 16 = 0,0 \text{ Nmm}$$

$$\sigma_y = My / Wfy = 0,0 \text{ N/mm}^2$$

Hajlító igénybevétele az x tengelyre:

$$FFy = KDS * g * (GG + GU + GH) * eGy / HGF = 0,0 \text{ N}$$

$$Mx = 3 * FFy * HF / 16 = 0,0 \text{ Nmm}$$

$$\sigma_x = Mx / Wfx = 0,0 \text{ N/mm}^2$$

Kihajlás:

Az ellensúlyon nincs fogókészülék, nem léphet fel kihajlás

$$FLB = KDS * g * (GG + GU + GH) / ZF = 0,0 \text{ N}$$

$$\sigma_k = FLB * \omega / AF = 0,0 \text{ N/mm}^2$$

Összetett feszültség:

$$\begin{aligned}\sigma_m &= \sigma_x + \sigma_y = & 0,0 & \text{ N/mm}^2 & < & \sigma_{\text{meg2}} \\ \sigma &= \sigma_m + \text{FLB} / \text{AF} = & 0,0 & \text{ N/mm}^2 & < & \sigma_{\text{meg2}} \\ \sigma_c &= \sigma_k + 0,9 * \sigma_{m1} = & 0,0 & \text{ N/mm}^2 & < & \sigma_{\text{meg2}}\end{aligned}$$

Peremhajlítás:

$$\sigma_F = 1,85 * \text{FFx} / \text{CF}^2 = 0,0 \text{ N/mm}^2 < \sigma_{\text{meg2}}$$

Lehajlás:

A megengedett legnagyobb lehajlás: fülkei, ill. fogókészülékes ellensúly-vezetősínre:

$$\begin{aligned}\delta x \text{ meg1} &= \delta y \text{ meg1} = & 5 & \text{ mm} \\ \delta x_1 &= 0,7 * \text{FFx} * \text{HF}^3 / (48 * \text{IFY} * \text{EF}) = & 0,00 & \text{ mm} < \delta x \text{ meg1} \\ \delta y_1 &= 0,7 * \text{FFy} * \text{HF}^3 / (48 * \text{IFX} * \text{EF}) = & 0,00 & \text{ mm} < \delta y \text{ meg1}\end{aligned}$$

Ütközőre futás:

sorszám (1, 2, 3) 2

Az alkalmazott ütköző:

Energiatároló ütk.

Az aktuális dinamikai tényező:

KDP = 3

Hajlító igénybevétele!

Hajlító igénybevétel az y tengelyre:

$$\begin{aligned}\text{FFx} &= \text{KDP} * g * (\text{GG} + \text{GU} + \text{GH}) * eGx / (\text{ZF} * \text{HGF}) = & 293,3 & \text{ N} \\ \text{My} &= 3 * \text{FFx} * \text{HF} / 16 = & 109995,1 & \text{ Nmm} \\ \sigma_y &= \text{My} / \text{Wfy} = & 52,4 & \text{ N/mm}^2\end{aligned}$$

Hajlító igénybevétel az x tengelyre:

$$\begin{aligned}\text{FFy} &= \text{KDP} * g * (\text{GG} + \text{GU} + \text{GH}) * eGy / \text{HGF} = & 173,0 & \text{ N} \\ \text{Mx} &= 3 * \text{FFy} * \text{HF} / 16 = & 64868,9 & \text{ Nmm} \\ \sigma_x &= \text{Mx} / \text{Wfx} = & 20,6 & \text{ N/mm}^2\end{aligned}$$

Kihajlás:

Ütközőre futáskor nem jön létre kihajlás.

Összetett feszültség:

$$\sigma_m = \sigma_x + \sigma_y = 73,0 \text{ N/mm}^2 < \sigma_{\text{meg2}}$$

Peremhajlítás:

$$\sigma_F = 1,85 * \text{FFx} / \text{CF}^2 = 21,7 \text{ N/mm}^2 < \sigma_{\text{meg2}}$$

**Normál üzem:**Hajlító igénybevétele!

Hajlító igénybevétel az y tengelyre:

$$\begin{aligned}\text{FFx} &= \text{KDM} * g * (\text{GG} + \text{GU} + \text{GH}) * eGx / (\text{ZF} * \text{HGF}) = & 117,3 & \text{ N} \\ \text{My} &= 3 * \text{FFx} * \text{HF} / 16 = & 43998,0 & \text{ Nmm} \\ \sigma_y &= \text{My} / \text{Wfy} = & 21,0 & \text{ N/mm}^2\end{aligned}$$

Hajlító igénybevétel az x tengelyre:

$$\begin{aligned}\text{FFy} &= \text{KDM} * g * (\text{GG} + \text{GU} + \text{GH}) * eGy / \text{HGF} = & 69,2 & \text{ N} \\ \text{Mx} &= 3 * \text{FFy} * \text{HF} / 16 = & 25947,6 & \text{ Nmm} \\ \sigma_x &= \text{Mx} / \text{Wfx} = & 8,2 & \text{ N/mm}^2\end{aligned}$$

Kihajlás:

Normál üzemben nem léphet fel kihajlás

Összetett feszültség:

$$\sigma_m = \sigma_x + \sigma_y = 29,2 \text{ N/mm}^2 < \sigma_{\text{meg1}}$$

Peremhajlítás:

$$\sigma_F = 1,85 * \text{FFx} / \text{CF}^2 = 8,7 \text{ N/mm}^2 < \sigma_{\text{meg1}}$$

Lehajlás:

A megengedett legnagyobb lehajlás: fülkei, ill. fogókészülékes ellensúly-vezetősínre:

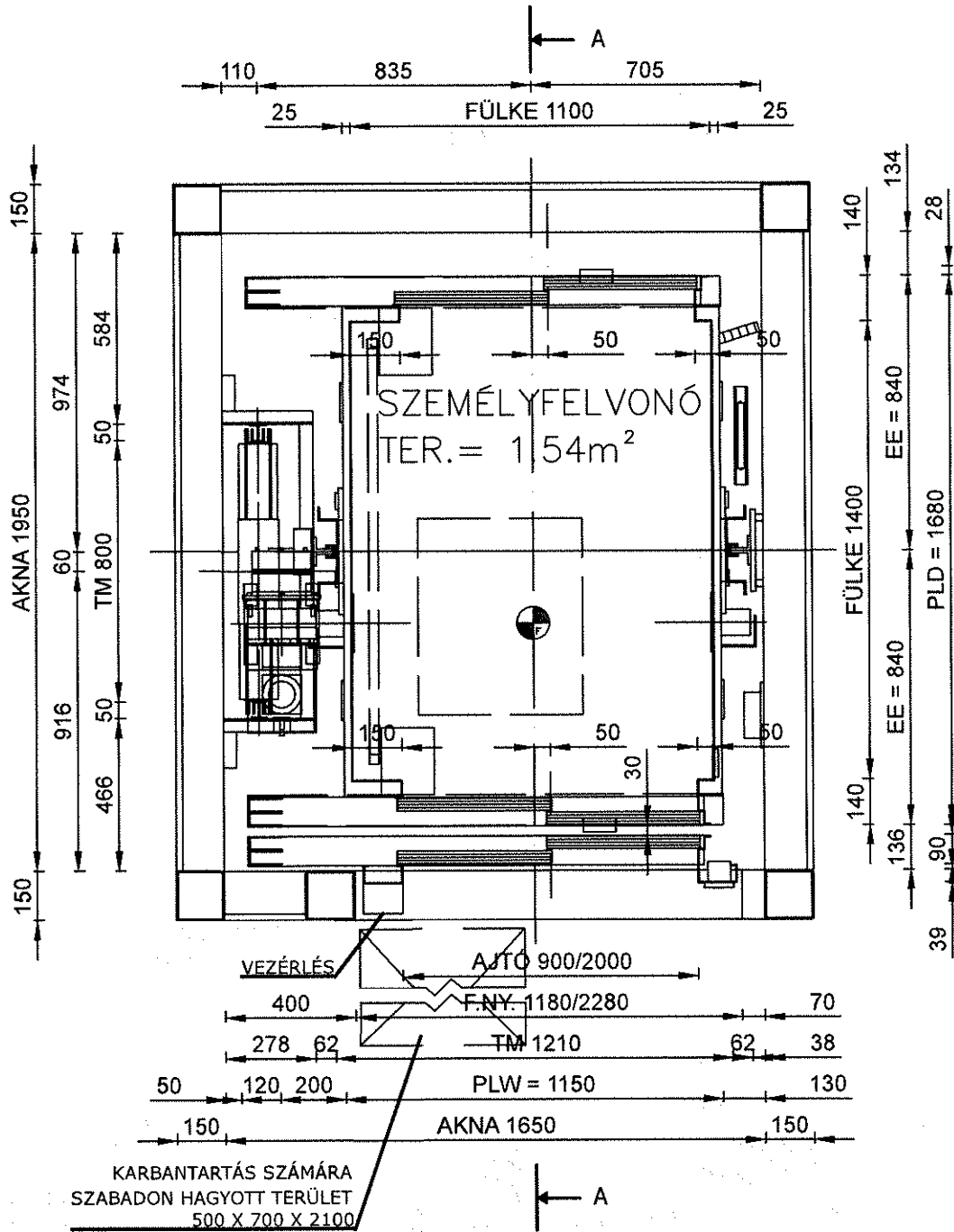
$$\begin{aligned}\delta x \text{ meg1} &= \delta y \text{ meg1} = & 5 & \text{ mm} \\ \delta x &= 0,7 * \text{FFx} * \text{HF}^3 / (48 * \text{IFY} * \text{EF}) = & 1,24 & \text{ mm} < \delta x \text{ meg1} \\ \delta y &= 0,7 * \text{FFy} * \text{HF}^3 / (48 * \text{IFX} * \text{EF}) = & 0,34 & \text{ mm} < \delta y \text{ meg1}\end{aligned}$$







# AKNA ALPRAJZ LEGFELSŐ SZINT



Felölős Tervező:

MAKOVSKY ZSOLT  
VILLAMOS MÉRNÖK.  
FELVONÓ TERVEZŐ.

1145 BUDAPEST  
COLUMBUS UTCA 41  
info@makovsky.hu.  
tel/fax: 273 05 40

Felvonó jele:

Termék kód:

Dátum:

2024. 04. 09.

Épület jelleg:

TÁRSASHÁZ

Méretarány:

1:20

Beeplítési cím:

1088 Budapest, Lőrinc pap tér 3.

Megnevezés:

630 kg / 8 fő teherbírású személyfelvonó engedélyezési terv

Tervező:

FÜLÖP TAMÁS  
GÉPÉSZMÉRNÖK.

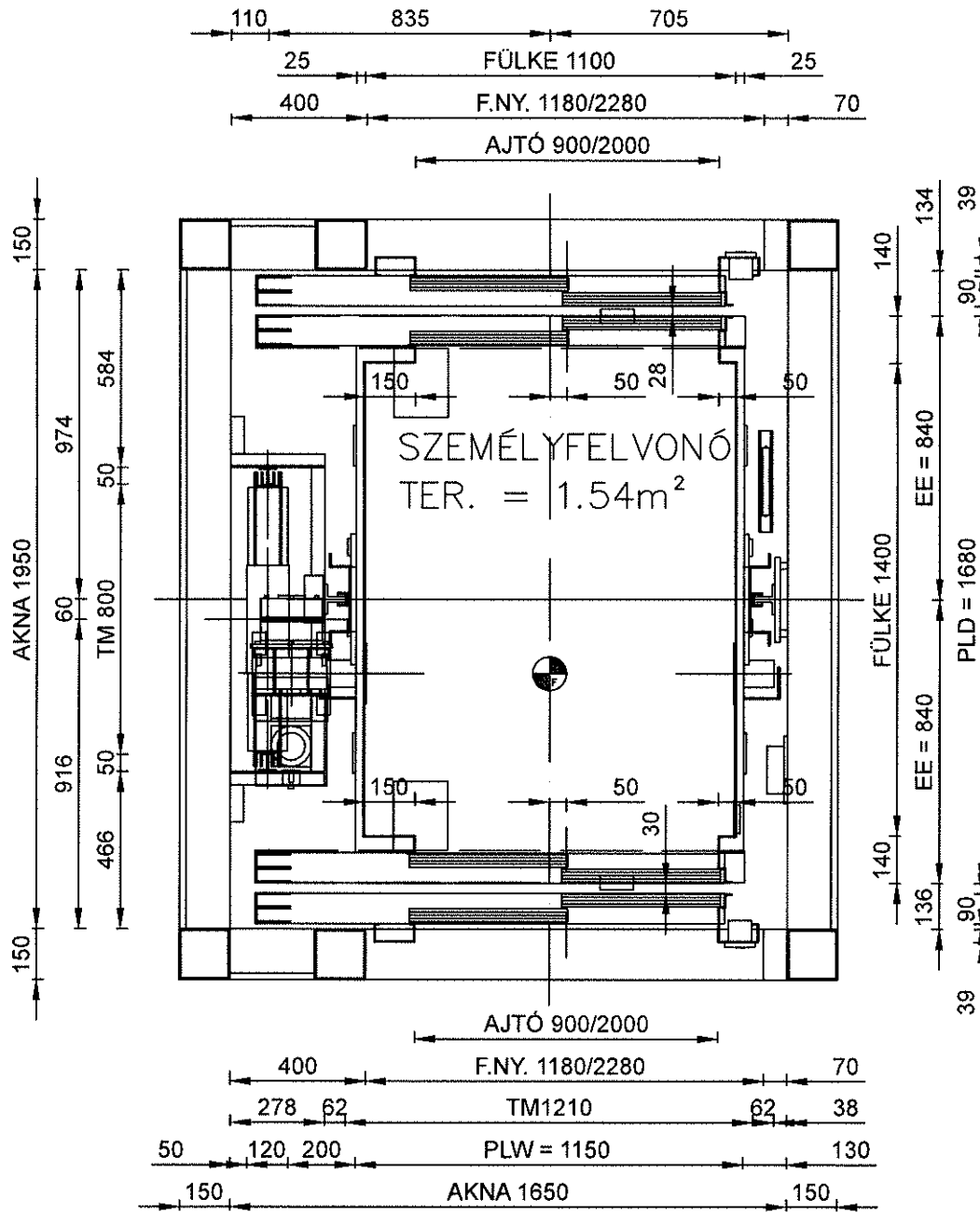
Rajzszám:

24-065-01

Lap:

2/6

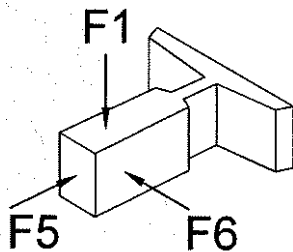
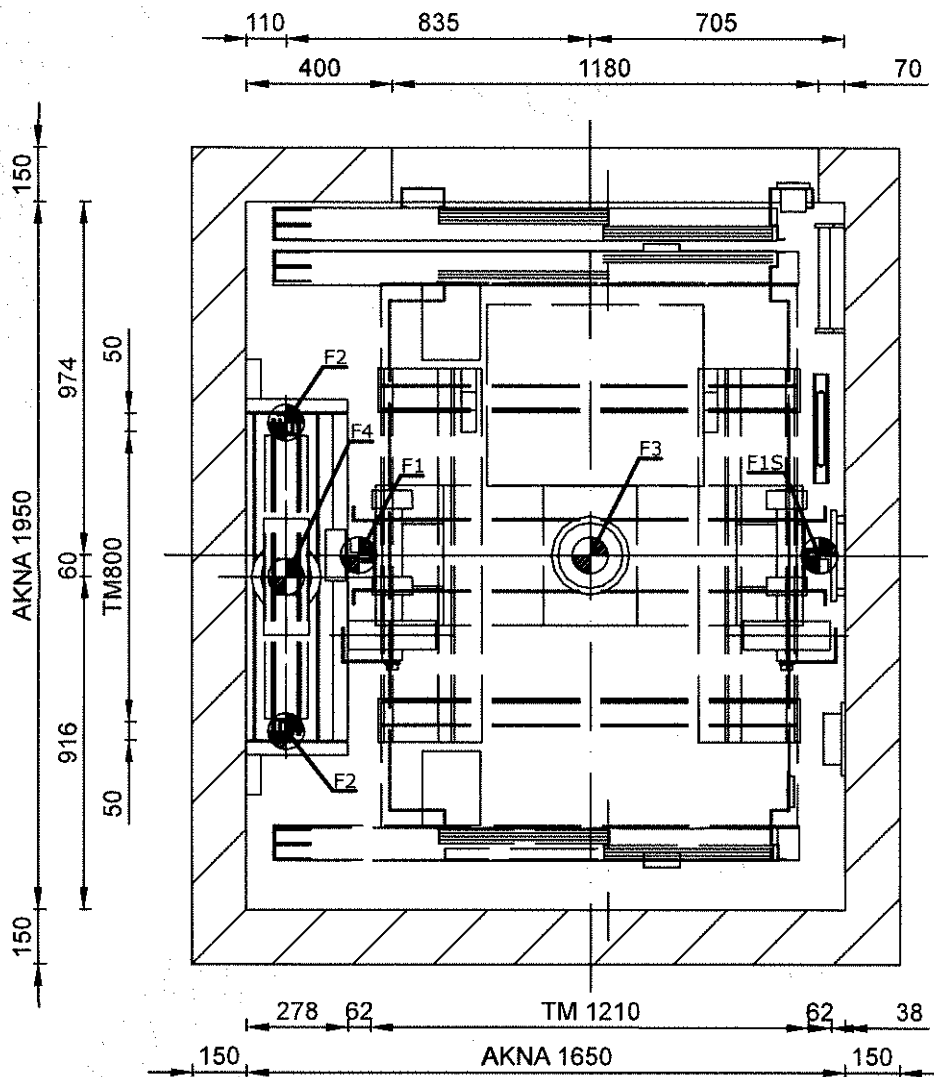
# AKNA ALAPRAJZ ÁLTALÁNOS SZINT



Felelős Tervező: <b>MAKOVSKY ZSOLT</b> VILLAMOS MÉRNÖK. FELVONÓ TERVEZŐ. 1145 BUDAPEST COLUMBUS UTCA 41 info@makovsky.hu. tel/fax: 273 05 40		Felvonó jelle: --	Termék kód: --	Dátum: 2024. 04. 09.	Épület jelleg: TÁRSASHÁZ	Méretarány: 1:20
Tervező: <b>FÜLÖP TAMÁS</b> GÉPÉSZMÉRNÖK.		Beépítési cím: 1088 Budapest, Lőrinc pap tér 3.				
		Megnevezés: 630 kg / 8 fő teherbírású személyfelvonó engedélyezési terv				
		Rajzszám: 24-065-01			Lap: 3/6	

4/1

# SÜLLYESZTÉK ALAPRAJZ



Terhelések kN-ban:

Megnevezés	Jel	Mért. terh.
Fülkei sín alatt, egy sínre (gép oldali)	F1	30,59
Fülkei sín alatt, egy sínre	F1S	22,64
Ellensúly-sín alatt, egy sínre	F2	7,65
Fülkei ütköző alatt, egy ütközőre	F3	54,15
Ellensúly-ütköző alatt, egy ütközőre	F4	41,79
Fülke-sín vízsz. tűm.-irány	F5	0,91
Fülke-sín tűm.-re merőleges irány	F6	1,09

Felelős Tervező:

**MAKOVSKY ZSOLT**  
VILLAMOS MÉRNÖK.  
FELVONÓ TERVEZŐ.

1145 BUDAPEST  
COLUMBUS UTCA 41  
info@makovsky.hu.  
tel/fax: 273 05 40

Felvonó jelle:

Termék kód:

Dátum:

Épület jelleg:

Méretarány:

2024. 04. 09.

TÁRSASHÁZ

1:20

Beépítési cím:

1088 Budapest, Lőrinc pap tér 3.

Megnevezés:

630 kg / 8 fő teherbírású személyfelvonó engedélyezési terv

Tervező:

**FÜLÖP TAMÁS**  
GÉPÉSZMÉRNÖK.

Rajzszám:

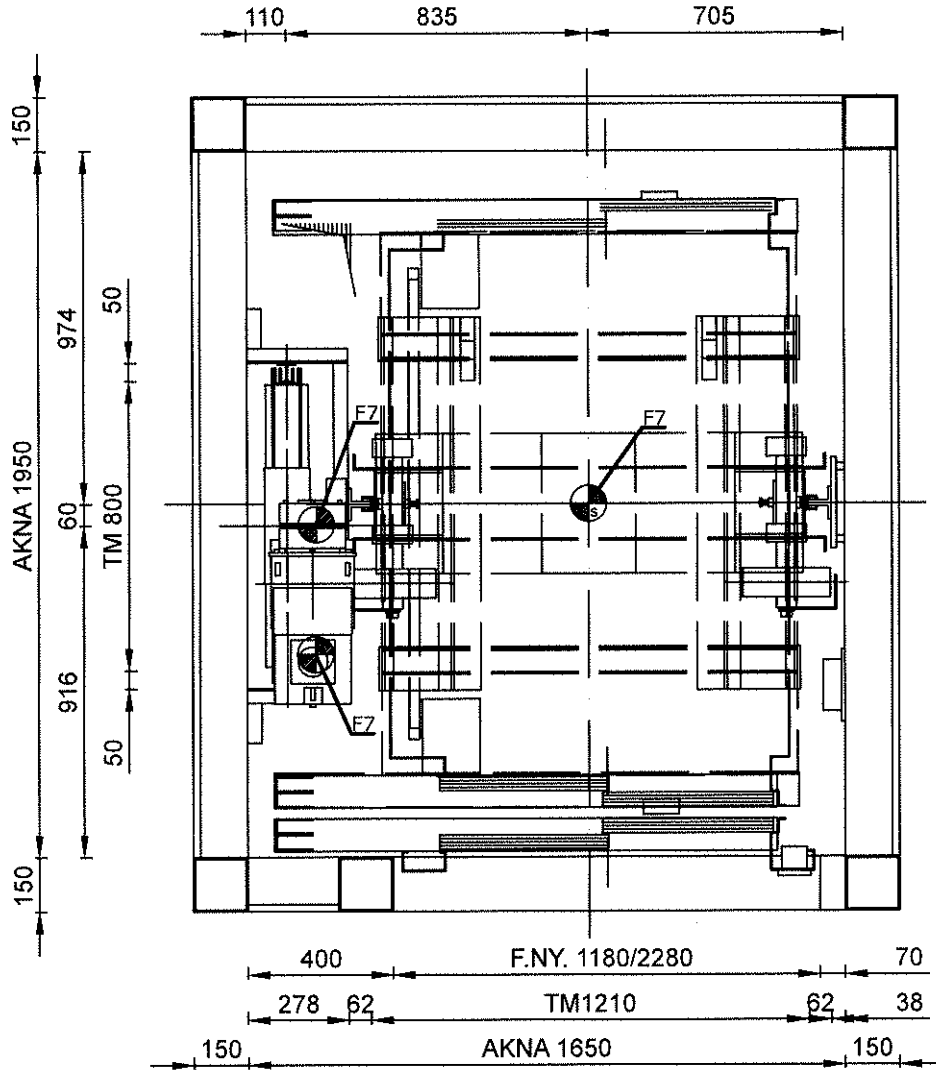
24-065-01

Lap:

4/6

42

# EMELŐHORGOK HELYE



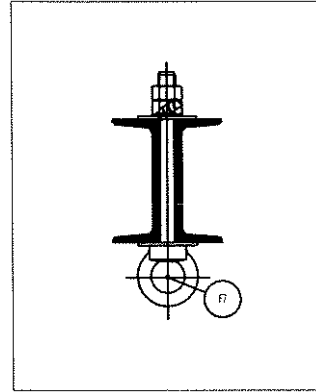
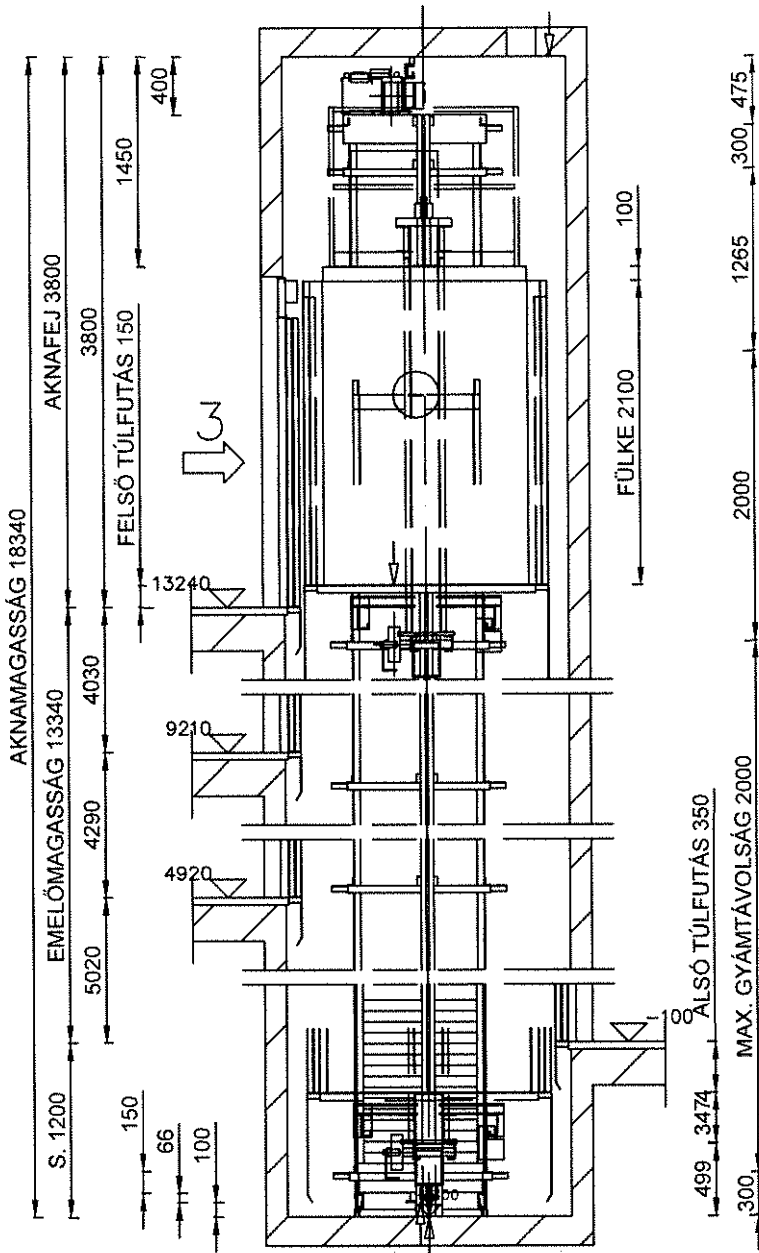
F7 - TEHERBÍRÁSA: 20 kN

Felvétel Tervező: <b>MAKOVSKY ZSOLT</b> VILLAMOS MÉRNÖK. FELVONÓ TERVEZŐ.		1145 BUDAPEST COLUMBUS UTCA 41 info@makovsky.hu. tel/fax: 273 05 40		Felvonó jele: --	Termék kód: --	Dátum: 2024. 04. 09.	Épület jelleg: TÁRSASHÁZ	Méretarány: 1:20
Beépítés: cím: 1088 Budapest, Lőrinc pap tér 3.				Megnevezés: 630 kg / 8 fő teherbírású személyfelvonó engedélyezési terv				
Tervező: <b>FÜLÖP TAMÁS</b> GÉPÉSZMÉRNÖK.		Rajzszám: 24-065-01			Lap: 516			

43

# FELVONÓ AKNA A-A METSZET

## EMELŐHOROG METSZET



### ÉPÍTETŐI KÖTELEZETTSÉGEK

A SZELLŐZŐ LEGYEN AZ AKNA VÍZSZINTES KERESZTMETSZET MIN. 1%-ÁNAK MEGFELELŐ NYÍLÁSA. A NYÍLÁST BELÉPÉS ELLEN RÁCCSAL, MADÁR ÉS ROVARHÁLÓVAL KELL ELLÁTNI.  
AZ AKNAHŐMÉRSÉKLET LEGYEN: +5 TO +40°C KÖZÖTT  
A MAX. RELATÍV PÁRATARTALOM AZ AKNÁBAN: 95% (AT 40°C)

### AKNASZERKEZET ANYAGA:

C20 VASBETON, TEHERBÍRÓ TÉGLA, ACÉLSZERKEZET  
MINIMUM VASBETON FALVASTAGSÁG: 150 mm

AZ AKNA MINIMUM MEGVILÁGÍTÁSA min. 50 LUX

Felelős Tervező: <b>MAKOVSKY ZSOLT</b> VILLAMOS MÉRNÖK. FELVONÓ TERVEZŐ.		1145 BUDAPEST COLUMBUS UTCA 41 info@makovsky.hu. tel/fax: 273 05 40		Felvonó jele: --	Termék kód: --	Dátum: 2024. 04. 09.	Épület jelleg: TÁRSASHÁZ	Méretarány: 1:50	
				Beépítési cím: 1088 Budapest, Lőrinc pap tér 3.					
				Megnevezés: 630 kg / 8 fő teherbírású személyfelvonó engedélyezési terv					
Tervező: <b>FÜLÖP TAMÁS</b> GÉPÉSZMÉRNÖK.				Rajzszám: 24-065-01			Lap: 6/6		

44





BUDAPEST FŐVÁROS  
VIII. KERÜLET  
JÓZSEFVÁROSI  
POLGÁRMESTERI HIVATAL

4. 22. melléklet  
A DOKUMENTUMOT DIGITÁLIS  
ALÁÍRÁSSAL LÁTTA EL



Magyar Államkincstár ASP-írat-DHSZ\_bely  
VÁROSÉPÍTÉSZETI IRODA

Perényi László  
Budapest  
Lőrinc pap tér 3.  
1088

Iktatószám: 26/419-3/2024  
Ügyintéző: Lagler Eszter  
Telefon: 459-2131  
e-mail: laglere@jozsefvaros.hu

**Tárgy:** Perényi László ügyfél Budapest VIII. kerület, Lőrinc pap tér 3. - 36718 hrsz. – alatti lift telepítés

## HATÁROZAT

### településképi bejelentési eljárásban

Perényi László ügyfél benyújtott kérelmére, 2024. április 17-én indult településképi bejelentési eljárásban, a **Budapest VIII. kerület, Budapest VIII. kerület, Lőrinc pap tér 3. - 36718 hrsz. – alatti lift telepítés** tárgyban benyújtott dokumentációt átvizsgáltam és az abban megjelölt építési tevékenység végzését

**tudomásul veszem.**

Jelen döntés ellen a közléstől számított 15 napon belül – kizárólag elektronikus úton - Budapest Főváros VIII. Kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének címzett, de Hatóságomhoz benyújtott fellebbezéssel élhet. Az első fokú közigazgatási határozat elleni fellebbezés illetéke 5.000 forint, melyet a Józsefvárosi Önkormányzat Államigazgatási eljárási illeték beszedési számla 11784009-15508009-03470000 számú számlaszámára kell megfizetni.

A településképi bejelentési eljárásban hozott határozat nem mentesíti az ügyfelet más jogszabályokban előírt engedélyek megszerzésétől (pl. közterület foglalás). Közös tulajdont érintő módosítás esetén a tulajdonostársak hozzájárulása szükséges. Jelen településképi határozat polgári jogi igényt nem dönt el.

A településképi eljárás során meghozott határozatban foglaltak megszegése esetén településképi kötelezési eljárás lefolytatása rendelhető el. A kötelezettségek megszegése és végre nem hajtása esetén 1.000. 000 forintig terjedő bírság kiszabása rendelhető el.

## INDOKOLÁS

Perényi László ügyfél a 26/419-1/2024 iratszámú kérelmében a településképi védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény (a továbbiakban Tktv.) 10. § (1) bekezdés a) pontja és (2) bekezdése, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Tr. Korm. rend.) 46. § (2) bekezdése, valamint a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének a településképi védelméről szóló

*Lagler Eszter*



2/2022. (I. 20.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 53. § 2. pontja alapján településképi bejelentést tett hatóságomhoz, a Budapest VIII. kerület, Lőrinc pap tér 3. - 36718 hrsz. – alatti lift telepítésre vonatkozóan.

A mellékelt tervdokumentációt és annak mellékleteit átvizsgálva megállapítottam, hogy az megfelel a Tr. Korm. rendelet 46 § (5) és (6) bekezdésében, valamint a Rendelet 10. sz. mellékletében foglalt tartalmi követelményeknek, valamint rendelkező részben foglalt feltételek teljesítésével a településképi bejelentésbe illeszkedik.

**A tervdokumentációt átvizsgálva a 15/2024. számú tervtanácsi véleményre alapozva a tervet tudomásul vettem.**

Felhívom az Ügyfél figyelmét, hogy a Tr. Korm. rendelet 47. § (2) bekezdése alapján ha az önkormányzat a településképi bejelentést tudomásul veszi, a tervezett építési tevékenységet 6 hónapon belül meg kell kezdeni. Amennyiben az építési tevékenységet nem kezdik meg 6 hónapon belül, annak elvégzéséhez újabb településképi bejelentést kell indítani.

A rendelkező részben foglaltaknak megfelelő településképi bejelentési eljárásban hozott határozatom a Tktv.10. § (1) bekezdés a) pontján és (2) bekezdésén, valamint a Tr. Korm. rend. 47. § (1) bekezdés a) pontján alapul.

A fentiek alapján az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény 80.§ (1) bekezdése, 81.§ (1) bekezdése, 114.§ (1) bekezdése, 116. § (2) bekezdése, 120.§ (1) bekezdése, a közigazgatási perrendtartásról szóló 2017. évi I. törvény 12.§ (1) bekezdése, 13.§ (1) bekezdése, 39.§ (1) bekezdése, az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 29. § (2) bekezdése, 45/A.§ (1) bekezdése, 62.§ (1) bekezdés h.) pontja, valamint az elektronikus ügyintézés és a bizalmi szolgáltatások általános szabályairól szóló 2015. évi CCXXII. törvény 9.§ (1) bekezdése alapján a rendelkező részben foglaltak szerint határoztam.

Hatáskörömet a Tktv. 8. § (2) bekezdés c) pontja és a 10.§ (1) bekezdés a) pontja, továbbá a Rendelet 53. § 2. pontja alapozza meg.

Budapest, 2024. április 25.

Pikó András  
polgármester nevében és megbízásából

Barta Ferenc  
főépítész





BUDAPEST FŐVÁROS  
VIII. KERÜLET  
JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT

5. sz. melléklet

ÉPÍTÉSZETI – MŰSZAKI  
TERVTANÁCSA

15./2024 sz.  
tervtanácsi vélemény

mely készült  
*Lőrinc pap tér 3.: Lift telepítés*  
tárgyában

Helyszín: Budapest VIII., Baross u. 63-65. I. em. 300. tárgyaló  
Időpont: április 24. 9<sup>00</sup>  
Tervtanácsi tagok: Kolba Mihály, Fátyol Tibor, Körtvély Zoltán  
A Tervtanács határozatképes volt.  
Tervező: PESCHTI Kft. - Perényi László

A Tervtanács a bemutatott terveket átnézte, a bemutatott üveglift építését elfogadta.

A Tervtanács a tervet támogatta.

(3 igen, 0 nem, 0 tart.)

Budapest, 2024. április 24.



  
Fátyol Tibor  
építész

  
Körtvély Zoltán  
építész





Jan

**Budapest, VIII. Lőrinc pap tér. 3.**  
**Társasház-közösség**  
**(Hrsz. 36.718)**

**Szervezeti és Működési Szabályzat**  
egységes szerkezetben az 1. sz. módosítással

2020.

LMUE

## **Szervezeti és Működési Szabályzat** **egységes szerkezetben az I.sz. módosítással**

A **Budapest, VIII. Lőrinc pap tér 3. sz. alatti**, Budapest Főváros Kormányhivatala XI. Kerületi Hivatala Földhivatali Főosztályánál **Budapest, VIII. kerület belterület 36718 helyrajzi számon** nyilvántartott Társasház tulajdonosainak közössége 2020. október hó 05. napján megtartott közgyűlésen, az összes tulajdoni hányad 6638/10.000-ed szótöbbséggel hozott **2020.10.05/6. sz.** határozatával a Társasház Szervezeti és Működési Szabályzatát az alábbiak szerint módosítja:

### **I.**

#### **A társasház tulajdonosainak közössége**

A tulajdonostársak a közös tulajdonnal kapcsolatos tulajdonosi jogaik gyakorlása, illetve kötelezettségeik teljesítése során a „ Budapest, VIII. Lőrinc pap tér 3. sz. Társasház ” közös nevet használják.

A Társasház tulajdonosainak közössége jogképes. Az épület fenntartása, felújítása, a közös tulajdonnal kapcsolatos ügyek intézése során jogokat szerezhet, és kötelezettségeket teljesíthet, önállóan perelhet és perelhető, gyakorolja a közös tulajdonnal kapcsolatos tulajdonosi jogokat, viseli a közös tulajdon terheit. A perbeli cselekvőképesség a közös képviselőt illeti meg. A tulajdonostársaknak ezzel ellentétes rendelkezése harmadik személlyel szemben hatálytalan.

A közösség egészét terhelő kötelezettség teljesítéséért a tulajdonostársak tulajdoni hányaduk szerint felelnek az egyszerű (sортartásos) kezesség szabályai szerint.

### **II.**

#### **A tulajdonostársak jogai és kötelezettségei**

1. Minden tulajdonostárs jogosult a Társasház-tulajdon Alapító Okirat II. pont B. részében meghatározott közös tulajdon tárgyainak birtoklására és használatára anélkül, hogy sértené a többi tulajdonostárs ezzel kapcsolatos jogait és jogos érdekeit. E rendelkezést megsértő tulajdonostársat a közgyűlés elmaraszthatja és kötelezheti a közösséget sértő magatartás megszüntetésére.

A szokásos mértékű használatot jelentősen meghaladó vagy a közös tulajdon nem rendeltetésszerűen használó, illetve rongálással kárt okozó tulajdonostárs/(lakás) használó a közösségnek okozott kárt köteles megtéríteni.

A tulajdonostárs minden szükséges intézkedést köteles megtenni annak érdekében, hogy a vele együtt lakó személyek vagy azok, akiknek lakását használatra átengedte, betartsák az együttélés szabályait.

2. A közös tulajdonú ingatlanrészekből a külön tulajdonú ingatlanok rendeltetésszerű használatához nem szükséges ingatlanrész a közgyűlés többségi határozata alapján - a külön tulajdonú ingatlanok rendeltetésszerű használhatóságát, illetőleg használatát nem sértő célra, a feltételek és a használati díj mértékének meghatározásával - a tulajdonos részére kizárólagos használatba adható. Ha a terület a használó által lezárásra kerül, köteles előtte beszerezni a szükséges hatósági engedélyeket (pl. Tűzoltóság) és a lezárás, illetve a kizárólagos használat során a közgyűlési határozatban, illetve a hatósági engedélyben foglaltakat betartani.

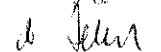
Jkv. vezető:

Jkv. hitelesítő:

Jkv. hitelesítő:

1 oldal

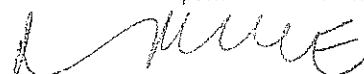
Ellenjegyzem:



Dr. Zeller Mária  
ügyvéd

KASZ. 3607/677

Budapest, 2020. 10. 05.



3. Ha valamely kizárólagos használatba adható ingatlanrész használati joga valamennyi tulajdonostárs részére tulajdoni illetőségének megfelelő mértékben biztosítható, akkor ennek kizárólagos használatáért a tulajdonostársak terhére külön használati díj nem köthető ki. A kizárólagos használatba adható bármely ingatlanrész bérbeadás útján, vagy más módon hasznosítható. Ebben az esetben a tulajdonostársakat elő-bérleti jog illeti meg. Ha két, vagy több tulajdonostárs kíván élni elő-bérleti jogával – azonos ajánlat esetén – az érdekelt tulajdonostársak a Társasház közgyűlésén többségi határozattal meghatározott sorrendben élhetnek elő-bérleti jogukkal.
4. A tulajdonostárs köteles megfizetni a közgyűlés által meghatározott közös költséget az esedékesség hónapjának 30. napjáig. Ha a tulajdonostárs a közös költség megfizetésével három hónapot meghaladóan késedelembe esik, a közös költség tartozása után a Ptk.-ban meghatározott mértékű késedelmi kamatot is köteles fizetni.
5. A közös költség részét képezik – ezért azokra a közös költség megfizetésére vonatkozó szabályokat kell alkalmazni – azok a költségek, amelyek azzal kapcsolatban merülnek fel, hogy a tulajdonostárs az őt terhelő közös költség, célbefizetés, felújítási alap megfizetésével késedelembe esik.  
Ezen költségek – nem teljes körűen – az alábbiak:
  - a közös költség, stb. megfizetésére irányuló ügyvédi felszólítás költsége,
  - a fizetési meghagyás ügyvédi költsége és eljárási díja,
  - a peres eljárással kapcsolatos eljárási illeték, ügyvédi díj, költségek és készkiadások (pl. tulajdoni lap, fénymásolás, stb.),
  - lakcímkutatás költségei,
  - jelzálogjog bejegyzésével, törlésével kapcsolatos valamennyi költség, beleértve az igazgatási szolgáltatási díjat,
  - a végrehajtási eljárással kapcsolatosan felmerült valamennyi költség, eljárási díj, készkiadás, stb.
6. A tulajdonostárs külön tulajdonát a lakóépület rendeltetésének megfelelően használhatja és hasznosíthatja. Tilos a tulajdonostárs külön tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségben a Szerencsejáték szervezéséről szóló törvény hatálya alá tartozó, illetőleg szexuális, illetve erotikus szolgáltatásra irányuló tevékenységet folytatni, valamint szexuális terméket és segédeszközt árusítani, vagy forgalmazni.
7. A tulajdonostárs külön tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségben folytatható tevékenység a lakhatás nyugalmát nem zavarhatja. A lakás egészének, vagy egy részének nem lakás céljára történő használatára, hasznosítására, valamint a nem lakás céljára szolgáló helyiségben folytatható tevékenység feltételeire megállapított szabályok a használat jogcímétől függetlenül a mindenkori használó részére is kötelezőek.
8. A tulajdonostárs köteles lehetővé tenni és tűrni, hogy külön tulajdonú ingatlanába a közösség megbízottja a közös tulajdonban álló épületrészekkel, berendezésekkel összefüggésben a szükséges ellenőrzés, rendkívüli káresemény, vagy vészhelyzet fennállása miatt a lakáson belüli hibaelhárítás, valamint a fenntartási munkák elvégzése céljából arra alkalmas időben bejusson a tulajdonostárs, illetőleg a bent lakó szükségtelen háborítása nélkül. A Társasház-közösség köteles megtéríteni a tulajdonos ingatlanában a beavatkozással okozott kárt.  
E rendelkezés megszegéséből eredő károkat a rendelkezés megszegője köteles megtéríteni a Társasháznak, illetve a kárt szenvedett másik tulajdonostársnak, harmadik személynek.
9. A tulajdonostárs a külön tulajdonában álló ingatlant, illetve nem lakás céljára szolgáló helyiséget köteles fenntartani, karbantartani, és szükség szerint felújítani. Az ezzel

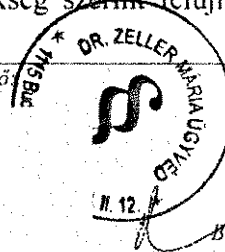
Jky. vezető:

Jky. hitelesítő:

Jky. hitelesítő:

2. oldal

Ellenjegyzem:



Dr. Zeller Mária  
ügyvéd

KAY/3697/1977  
Budapest, 2020. II. 12.

50

kapcsolatos munkákról, ezek tervezett kezdési időpontjáról és várható időtartamáról, a munkakezdés előtt legalább nyolc nappal a közös képviselőt értesíteni tartozik.

10. Az építető tulajdonostárs az ingatlanában tervezett olyan építkezés megkezdéséhez, amely miatt az Alapító Okiratot nem kell módosítani, de a munka az Alapító Okiratban közös tulajdonként megjelölt épület berendezéshez történő csatlakozással vagy a közös épületrész, épület berendezés műszaki állapotának megváltoztatásával jár együtt, az épület biztonságának, állékonyságának megőrzése érdekében köteles az ilyen munkával közvetlenül érintett tulajdonostársak tulajdoni hányada szerinti legalább 2/3-ának írásbeli hozzájáruló nyilatkozatát beszerezni. Az ilyen munkával járó valamennyi költség az építető tulajdonostársat terheli.

Az építető tulajdonostárs a többi tulajdonostárs hozzájáruló nyilatkozatának beszerzése nélkül jogosult az ingatlanában tervezett olyan építkezés elvégzésére, amely miatt az Alapító Okiratot nem kell módosítani, és a fent részletezett körülmények nem állnak fenn.

Ha az építető tulajdonostárs lakásában tervezett építkezés olyan lakásmegosztást vagy lakásösszevonást eredményez, amelynek alapján a többi tulajdonostárs Alapító Okiratban meghatározott tulajdoni hányada változatlan marad, a közgyűlés az összes tulajdoni hányad szerinti legalább egyszerű szavazattöbbségű határozatával az Alapító Okiratot módosíthatja. A közgyűlés határozata az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre alkalmas okirat. A határozatot közokiratba vagy ügyvéd által ellenjegyzett magánokiratba kell foglalni.

11. A tulajdonostárs viseli a költségét a külön tulajdonában álló ingatlanhoz tartozó minden épület-berendezéssel, felszerelési tárggyal – ide értve a közmű leágazásokat is a mérőtől, illetve a leágazási ponttól – kapcsolatos munkavégzésnek (üzemeltetés, javítás, karbantartás, felújítás, átalakítás, korszerűsítés, stb.).

Az ingatlan tulajdonosa viseli az ingatlanhoz tartozó fűtéskorszerűsítéssel kapcsolatos kéményjárat bélelésének költségeit.

12. A nem lakás céljára szolgáló helyiség megváltoztatott használatához – a jelen pontban megfogalmazott kivételtől eltekintve – a közgyűlés hozzájáruló határozata nem szükséges.

Ha a nem lakás céljára szolgáló helyiség megváltoztatott használata jogszabályban meghatározott telepengedély köteles tevékenységhez, vagy kizárólag üzletben forgalmazható termék forgalmazására szolgáló üzlet üzemeltetésére jogosító működési engedélyhez kötött tevékenységhez kapcsolódik, a közgyűlés az illetékes hatóság felhívására 30 napos határidőn belül hozott határozatával megtilthatja a nem lakás céljára szolgáló helyiség megváltoztatott használatát.

A közgyűlés a hatóság felhívására 30 napon belül meghozott határozattal a lakhatás nyugalma érdekében – így a zaj- és rezgésvédelem, illetőleg a lakókörnyezetet veszélyeztető más tevékenység – a használat, hasznosítás módjának megváltoztatását megtilthatja, vagy ahhoz az erre vonatkozó külön jogszabályok előírásainak figyelembevételével kikötött feltétellel hozzájárulhat. A határozatnak tartalmaznia kell a lakhatás nyugalma biztosító magatartások részletezését és ennek alapján a közgyűlési döntés indokolását.

A lakás és a nem lakás céljára szolgáló helyiségek rövid távú bérbeadását (airbnb) a tulajdonostársak megtiltják.

13. Azon pincerész mindenkorai tulajdonosa/használója ahol a Társasház gázmérő órája illetve gázelzáró csapja elhelyezkedik köteles biztosítani azok szabad elérhetőségét az arra illetékesek számára.

14. A lakás, a nem lakás céljára szolgáló helyiségek egyéb célú használata esetén a tulajdonos köteles mindent megtenni annak érdekében, hogy a használó az SZMSZ és

Jkv. vezető:

Jkv. hitelesítő:

Jkv. hitelesítő:



3. oldal

Ellenjegyzem:

dr. Zeller Mária  
ügyvéd  
KASZ: 36071677  
Budapest, 2020.11.05.

a Házi rend rendelkezéseit megtartsa, annak megsértése esetén úgy felel, mint ha maga járt volna el.

15. A Társasházban elhelyezkedő üzletek éjszakai nyitvatartási rendjére a Józsefvárosi Önkormányzat 28/2017. (VI.15.) rendeletének szabályai irányadóak.  
Az üzletek és a terasszal rendelkező vendéglátó üzletek teraszai 22 óra és 06 óra között nem tarthatnak nyitva.  
Az éjszakai nyitvatartási engedéllyel rendelkező üzletek – a vendéglátóegységek kivételével – ezen időszak alatt szeszestalt nem árusíthatnak.  
Az önkormányzat jegyzőjének a vendéglátóegység 22 óra utáni éjszakai nyitva tartásának engedélyezése előtt a közgyűlés engedélyét kell kérni a zárás időpontjának meghatározásához.

16. A tulajdonostárs a közös képviselőnek köteles bejelenteni:

- nevét,
- lakcímét (tartózkodási helyét, levelezési címét, folyamatos elérhetőségét), az ingatlan-nyilvántartásban bárki által megtekinthető személyes adatát, illetőleg a jogi személy nyilvános adatát,
- külön tulajdona tekintetében, a birtok-, illetve a használati joggal rendelkezők (pl. bent lakó bérlő, haszonélvező, stb.) nevét és lakcímét, levelezési címét, elérhetőségét), a külön tulajdonában lakó személyek számát,

A bejelentett adatokról a közös képviselő jogosult nyilvántartást vezetni és a törvényben meghatározott személyek részére arról felvilágosítást adni.

17. Az új tulajdonostárs a közös képviselőnek a birtokbavételt követő 15 napon belül köteles bejelenteni lakcímét (székhelyét), továbbá mindazon személyi adatát, amelyeket a Társasház Adatvédelmi Szabályzata előír. Köteles továbbá bejelenteni a haszonélvező nevét, lakcímét, valamint mindazon személyi adatát, melyeket az Adatvédelmi Szabályzat előír.

### III.

#### Zárt rendszerű elektronikus megfigyelőrendszer

1. A Társasház közös tulajdonú épületrészeiben elkövetett jogsértés észlelése, az elkövető tetten érése, a jogsértő cselekmények megelőzése és bizonyítása érdekében a Társasház-közösség kamerarendszer kiépítéséről döntött.
2. A kamerarendszer üzemeltetése során személyes adatnak minősülő adatok rögzítésére és kezelésére is sor kerül, amelynek során az Információs önrendelkezési jogról és az információ szabadságról szóló törvény rendelkezéseit be kell tartani.
3. A kamerarendszer nem irányulhat a külön tulajdonban álló lakás vagy nem lakás céljára szolgáló helyiség bejáratára vagy más nyílászárójára akkor sem, ha az a közös tulajdonban álló épületen, épületrészen vagy területen van elhelyezve. Nem kerülhet elhelyezésre a közös tulajdonban vagy közös használatban álló olyan helyiségben sem, amelyben a megfigyelés – a helyiség rendeltetése miatt – az emberi méltóságot sértheti.
4. A kamerarendszernek meg kell felelnie a mindenkori legmagasabb adatbiztonsági szint és a felvételek automatikus rögzítése követelményeinek. A felvételek a rögzítést követő 15 napig tárolhatóak, azért, hogy azok a rögzítés helyszínén elkövetett bűncselekmény vagy szabálysértés miatt indult hatósági, bírósági eljárásban bizonyítékul felhasználhatóak legyenek. A 15 napos határidő lejártát követően a fel nem használt felvételeket többé helyre nem állítható módon törölni kell.

Jkv. vezető:

Jkv. hitelesítő:

Jkv. hitelesítő:



4. oldal

Ellenjegyzem.

Zeller Mária  
ügyvéd

KASZ: 36718/2017  
Budapest, 2020.02.08.

5. A rendszert úgy kell üzemeltetni, hogy az adatok az arra feljogosítottak számára hozzáférhetőek legyenek, azok hitelessége és hitelesítése, változatlansága illetve a jogosulatlan hozzáférés elleni védelme biztosított legyen.
6. Az adatkezelés során az információhoz kizárólag az arra jogosultak férhetnek hozzá. Az információnak, a feldolgozás módszerének pontosságát és teljességét biztosítani kell, valamint gondoskodni kell arról, hogy amikor a jogosultnak szüksége van rá, hozzáférjen.
7. A felvételekhez – a 4. pontban foglaltak kivételével – kizárólag a rendszer üzemeltetője férhet hozzá, azokat csak a szerződésből fakadó kötelezettségei érvényesítéséhez szükséges és a jogsértő cselekmény megelőzése vagy megszakítása érdekében jogosult megismerni. A felvételeket csak a bíróság, szabálysértési vagy más hatóság részére továbbíthatja. A továbbításra csak a felvételre igényt tartó adatkezelési jogalapjának megfelelő igazolása után kerülhet sor. A bíróság, szabálysértési vagy más hatóság megkeresésére a rögzített felvételt a továbbítás után haladéktalanul törölni kell.
8. Akinek jogát vagy jogos érdekét a felvétel érinti a rögzítéstől számított 15 napon belül jogának vagy jogos érdekének igazolásával kérheti, hogy az adatot az üzemeltető ne semmisítse meg, illetve ne törölje. Bíróság, ügyészség, nyomozó hatóság, előkészítő eljárást folytató szerv vagy más hatóság megkeresésére vagy adatkérésére a rögzített felvételt haladéktalanul meg kell küldeni. Amennyiben a megkeresésre, adatkérésre attól számított 30 napon belül, hogy a megsemmisítés mellőzését kérték nem kerül sor, a rögzített felvételt haladéktalanul törölni kell úgy, hogy azok többé ne legyenek helyreállíthatóak.
9. A felvételen szereplő természetes személy számára a Személyes adatok védelméről és a közérdekű adatok nyilvánosságáról szóló törvény rendelkezései szerinti jogok gyakorlását a Társasház-közösség a közös képviselő útján biztosítja.
10. A felvételek megismeréséről jegyzőkönyvet kell készíteni, amely tartalmazza a rögzített felvételt, az annak megismerésére jogosult személy nevét, valamint a megismerés okát és idejét.
11. Adatkezelésre és adatfeldolgozásra kizárólag a kamerarendszer üzemeltetésével megbízott személy és munkatársai jogosultak.
12. Az adatkezeléssel kapcsolatos kifogások esetén elsődlegesen a közös képviselőhöz és az üzemeltetőhöz, az adatvédelmi biztoshoz, illetve az illetékes bírósághoz fordulhat a sérelmet szenvedett személy.
13. A kamerarendszer üzemeltetője a Személy- és vagyonvédelmi, valamint a magánnyomozói tevékenység szabályairól szóló törvényben meghatározott személy lehet. Az üzemeltetőnek nyilatkoznia kell arról, hogy tevékenysége során a jelen SZMSZ és a vonatkozó jogszabályok rendelkezéseit megtartja továbbá a kamerarendszer technikai feltételei alapján e szabályok megtartása biztosított.
14. Az épület valamennyi bejáratán továbbá a kamerák által megfigyelt minden egyes helyiségben jól látható helyen – a kamera alkalmazására utaló képpel és jól olvasható tájékoztatóval – fel kell hívni a figyelmet a kamerarendszer működésére. Az üzemeltető az érintett személyt kérésére köteles tájékoztatni a felvételek készítésével kapcsolatos tényekről, így különösen annak céljáról és jogalapjáról, a felvételek készítésének időpontjáról és tárolásának időtartamáról továbbá arról, hogy kik ismerhetik meg a felvételeket. A tájékoztatásnak ki kell terjednie az érintett adatkezeléssel kapcsolatos jogaira valamint jogorvoslati lehetőségeire.

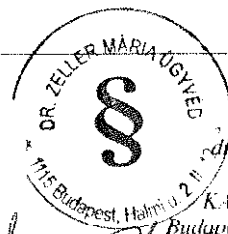
Jkv. vezető:

Jkv. hitelesítő:

Jkv. hitelesítő:

5. oldal

Ellenjegyzem:



Dr. Zeller Mária  
ügyvéd  
KASZ. 36071677

Budapest, 2020. évi 08.

53



#### IV.

#### A Társasház szerveinek törvényességi felügyelete

1. A Társasház szerveinek és e szervek működésének törvényességi felügyeletét az Önkormányzat jegyzője látja el. A törvényességi felügyelet nem terjed ki az olyan ügyre, amelyben bírósági, hatósági eljárásnak van helye.
2. A törvényességi felügyeletet gyakorló jegyző hivatalból ellenőrzi, hogy a Társasház Alapító Okirata, SZMSZ-e, közgyűlési határozata, azok módosítása és a Társasház működése megfelel-e a jogszabályoknak, az Alapító Okiratnak és az SZMSZ-nek.
3. A közös képviselő köteles a jegyzővel együttműködni a törvényességi felügyeleti eljárás lefolytatásához szükséges dokumentumok rendelkezésre bocsátásával, továbbá a helyszíni ellenőrzés során is segíteni.
4. Ha a jegyző a Társasház működésének 2. pontba ütközését állapítja meg, a Társasházat felhívja a törvényesség helyreállítására. Ha a Társasház 60 napon belül a törvényességet nem állítja helyre, a jegyző a határidő eredménytelen elteltétől számított 30 napon belül bírósághoz fordulhat.
5. Ha a Társasház működésének törvényessége a közös képviselő jogsértő magatartása miatt nem biztosítható, a jegyző 100.000 Ft-tól 5.000.000 Ft-ig terjedő bírság megfizetésére kötelezheti.

#### V.

#### A közgyűlés

1. A Társasház legfőbb döntéshozó szerve a tulajdonostársakból álló közgyűlés, amelyen valamennyi tulajdonostárs részt vehet és közös tulajdoni hányada szerinti szavazati joggal szavazhat. A Társasház ügyeiben a közgyűlés határozattal dönt.
2. Akadályoztatás esetén a tulajdonostársat a közgyűlésen meghatalmazottja képviselheti. Az erre vonatkozó meghatalmazást teljes bizonyító erejű magán-, vagy közokiratba kell foglalni és a jelenléti ívhez csatolni. A meghatalmazásnak tartalmaznia kell a meghatalmazó által a meghívó napirendjén szereplő minden egyes napirendi pontra adott igenlő, vagy elutasító szavazatát.  
A magánszemély tulajdonostárs által adott általános meghatalmazást az SZVB elnöke részére kell átadni.

Jogi személy tulajdonostárs esetenkénti vagy általános meghatalmazással természetes személyt bízhat meg a közgyűlésen való képviseletével.  
A jogi személy tulajdonostárs által adott általános meghatalmazást az SZVB elnöke részére kell átadni.

#### VI.

#### A közgyűlés hatásköre

A közgyűlés dönt:

- az Alapító Okirat módosításáról, a Társasháztulajdon megszüntetéséről, a közös tulajdon elidegenítéséről,
- a közös tulajdonban álló épületrészek használatáról, hasznosításáról, fenntartásáról és felújításáról, és a rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadások vállalásáról,
- a közösséget terhelő kötelezettségek vállalásáról, minden olyan munka elvégzéséről és az arra vonatkozó szerződés megkötéséről, amelynek költsége az 500.000 Ft-ot meghaladja.

Jkv. vezető:

Jkv. hitelesítő:

Jkv. hitelesítő:

6. oldal

Ellenjegyzem:



dr. Zeller Mária  
ügyvéd  
KASZ: 30071077

Budapest, 2020. 10. 05.

54

- a közös képviselőnek, a Számvizsgáló Bizottság elnökének és tagjainak megválasztásáról, felmentéséről és díjazásáról, a tevékenységükkel kapcsolatos panaszról,
- a közös képviselő felhívásáról nemleges köztartozásról szóló igazolás bemutatására, illetőleg annak igazolására, hogy személyében nem áll fenn a Tht.-ben meghatározott kizáró ok,
- a közösség éves költségvetésének és elszámolásának a számviteli szabályok szerinti beszámolójának elfogadásáról, valamint a közös képviselő részére a jóváhagyás megadásáról,
- a közös képviselő, illetőleg a Számvizsgáló Bizottság elnöke, tagjai ellen kártérítési per indításáról, illetőleg büntetőfeljelentés megtételéről,
- a polgári jogi vita esetén permegelőző közvetítői eljárás kezdeményezéséről,
- a tulajdonostársak által fizetendő közös költség-, felújítási alap képzés mértékéről,
- rendkívüli fizetési kötelezettség, célbefizetés összegéről, teljesítésének módjáról és idejéről,
- a közös képviselő, a Számvizsgáló Bizottság, illetve a Számvizsgáló Bizottság elnökének feladat- és hatásköréről, a közgyűlés hatáskörének átruházásáról,
- a közös tulajdonú ingatlanrészek felújítási költségének fedezetére hitel igénybevételeiről,
- ha a Társasház rendes működését vagy a lakhatás nyugalma zavarná, a nem lakás céljára szolgáló helyiség használati, illetve hasznosítási módja megváltoztatásának megtiltásáról,
- az SZMSZ elfogadásáról, módosításáról,
- a Házirend megalkotásáról,
- a hatóság felhívására – 30 napos határidőn belül – a külön tulajdonban lévő lakás, nem lakás céljára szolgáló helyiség használata, hasznosítási módja megváltoztatásának megtiltásáról vagy feltételeinek meghatározásáról,
- az Adatvédelmi Szabályzat elfogadásáról és módosításáról,
- minden olyan ügyben, amelyet a törvény, Alapító Okirat, SZMSZ nem utal a közös képviselő, a Számvizsgáló Bizottság, illetve a Számvizsgáló Bizottság elnöke hatáskörébe.

## VII.

### A közgyűlés összehívásának részletes szabályai

1. A közgyűlést a közös képviselő hívja össze. A közös képviselő akadályoztatása esetén, vagy ha a Társasház gazdálkodásában szabálytalanságokat észlel és a közös képviselő a közgyűlést összehívni záros határidőn belül nem kívánja, a közgyűlést a Számvizsgáló Bizottság elnöke is összehívhatja.
2. A közgyűlést szükség szerint, de évente legalább egyszer össze kell hívni. Az éves költségvetés megállapításáról, és az éves elszámolás elfogadásáról szóló közgyűlést minden év május 31. napjáig kell megtartani.
3. A közgyűlésre valamennyi tulajdonostársat írásban kell meghívni. A meghívót a Társasház főlépcsőháza bejáratánál elhelyezett hirdetőtáblán is ki kell függeszteni. A meghívónak tartalmaznia kell a közgyűlés időpontját, helyét, a közgyűlés levezető elnöke, a közgyűlési jegyzőkönyv vezetője, és a jegyzőkönyvet hitelesítő két tulajdonostárs megválasztására, valamint a szavazásra előterjesztett napirendet, a megismételt közgyűlés időpontját és az eltérő határozatképességi szabályra vonatkozó figyelemfelhívást.  
A meghívóhoz mellékelni kell a szavazásra előterjesztett napirendre vonatkozó írásos – különösen az éves költségvetésről és elszámolásról a Tht. 47-48.§-ai alapján elkészített – előterjesztéseket, témától függően a Számvizsgáló Bizottság illetve a gazdasági ellenőrzést segítő személy véleményét, tájékoztatását.

Jkv. vezető:

Jkv. hitelesítő:

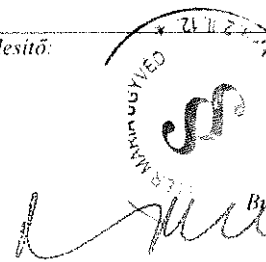
Jkv. hitelesítő:

7. oldal

Ellenjegyzem:

dr. Zeller Mária  
ügyvéd  
K.A.S.Z. 30071077

Budapest, 2020.04.05



55

Sürgős esetet - így különösen: a közös tulajdonban álló épületrészek, épületberendezések, vagyontárgyak állékonyságát, biztonságát közvetlenül veszélyeztető helyzet kialakulását, élet- és balesetveszélyt - kivéve a meghívót legkésőbb a közgyűlés időpontja előtt 8 nappal kell a tulajdonostársnak megküldeni vagy kézbesíteni.

A Társasházban postaládával rendelkezők részére a meghívót a postaládában történő elhelyezéssel kell kézbesíteni.

A meghívót a közgyűlés időpontja előtt legalább 10 nappal kell a tulajdonostárs bejelentett levelezési címére ajánlott levélben postára adni.

4. A meghirdetett napirendben nem szerepelő ügyben érvényes közgyűlési határozatot hozni nem lehet.
5. Ha az összehívott közgyűlés határozatképtelen, akkor a napirend szerinti kérdésekben a megismételt közgyűlés dönt. A megismételt közgyűlést a határozatképtelen közgyűlést követő 15 napon belüli időpontban az eredetivel azonos – a határozatképtelenné vált közgyűlés esetén a közgyűlés berekesztését követően fennmaradó - napirenddel kell összehívni. A megismételt közgyűlés az eredeti közgyűlés meghívójában az eredeti közgyűlés határozatképességétől függő feltétellel a határozatképtelen közgyűlés napjára is kitűzhető. Amennyiben az eredeti közgyűlésre szóló meghívó a megismételt közgyűlésre szóló meghívót is tartalmazza, – újabb a megismételt közgyűlésre szóló meghívót – kézbesíteni nem kell. Ha a megismételt közgyűlés időpontja eltér az eredeti közgyűlés időpontjától, úgy a közös képviselő a tulajdonostársakat a Társasház főlépcsőháza bejáratánál elhelyezett hirdetőtáblán kifüggesztett meghívóval köteles értesíteni. A meghívót legkésőbb a megismételt közgyűlés időpontja előtt 48 órával kell kifüggeszteni.
6. Kötelező a közgyűlés összehívása, ha azt a tulajdoni hányad legalább 1/10-vel rendelkező tulajdonostársak a napirend, az ok és a közgyűlési határozatra tett javaslat megjelölésével írásban kérték (rendkívüli közgyűlés). Ha a közös képviselő a kérés kézhezvételétől számított 30 napon belüli időpontra a közgyűlést nem hívja össze, azt a 30. napot követő 15 napon belüli időpontra a Számvizsgáló Bizottság, ennek elmulasztása esetén az összehívást kérő tulajdonostársak, vagy az általuk megbízott bármely tulajdonostárs jogosult összehívni.

### VIII.

#### A közgyűlés határozatképessége és a határozathozatal szabályai

1. A közgyűlés határozatképes, ha azon a közös tulajdoni hányad több mint felével rendelkező tulajdonostársak, illetve tulajdonostársak képviselétével szabályszerűen meghatalmazott személyek jelen vannak.  
A tulajdonost a közgyűlésen megjelent meghatalmazott képviselheti.  
A közgyűlés határozatképességét a közgyűlés megnyitását követően, továbbá minden szavazást megelőzően a közgyűlést levezető elnöke és a jegyzőkönyvvezető állapítja meg.  
A megismételt közgyűlés az eredeti meghívóban meghirdetett napirendi pontokban a jelenlévők közös tulajdoni hányadára tekintet nélkül határozatképes, feltéve, hogy a törvény a döntéshozatalhoz egyszerű szótöbbséget ír elő. Minősített szótöbbséggel hozott határozat nem hozható.
2. A tulajdonostársak a közgyűlésen közös tulajdoni hányaduk szerint szavazhatnak. A közgyűlés határozatait, a jelenlévő tulajdoni hányad alapján számított **egyszerű szótöbbséggel** hozhatja meg, kivéve ha a törvény másként rendelkezik.
3. A közgyűlés a közös tulajdonba tartozó ingatlannal kapcsolatos elidegenítés jogát akkor is gyakorolhatja, ha az Alapító Okirat módosításával az **összes tulajdoni**

Jkv. vezető:

Jkv. hitelesítő:

Jkv. hitelesítő:

8. oldal

Ellenjegyzem.



dr. Zeller Mária  
ügyvéd

Budapest, 2020. október 14. napján

**hányad** szerinti legalább **4/5-ös többség egyetért.** A kisebbségben maradt tulajdonostársak figyelmét a határozatban fel kell hívni arra, hogy a határozat meghozatalától számított 60 napon belül nyilatkozzanak arról, hogy a Tht.-ben meghatározott keresetindítási jogukkal kívánják-e élni. A határozatban rendelkezni kell továbbá a közös tulajdonhoz tartozó közös tulajdoni hányadok megállapításáról.

4. Az Alapító Okirat felhatalmazása esetén a közgyűlés az összes tulajdoni hányad legalább **2/3-os szótöbbségével** rendelkező tulajdonostársak igenlő szavazatával dönthet a közös tulajdonban álló ingatlanrész elidegenítéséről, ha az ingatlanrész önálló ingatlanként kialakítható, vagy azzal a meglévő külön tulajdon bővíthető. A határozatban rendelkezni kell a külön tulajdonhoz tartozó közös tulajdoni hányadok megállapításáról. A közgyűlés határozata az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre alkalmas okirat. A határozatot közokiratba vagy ügyvéd által ellenjegyzett magánokiratba kell foglalni.
5. A közgyűlés az összes tulajdoni hányad legalább **2/3-os szótöbbségével** rendelkező tulajdonostársak igenlő szavazatával dönthet a közös tulajdonban álló épületrészek, helyiségek és területek megfigyelését szolgáló zárt rendszerű műszaki megoldással kiépített elektronikus megfigyelő rendszer létesítéséről és üzemeltetéséről.
6. A közgyűlés az összes tulajdoni hányad szerint legalább egyszerű szótöbbséggel dönt az SZMSZ elfogadásáról és módosításáról, továbbá módosítja az Alapító Okiratot, ha az építésügyi hatóság jogerős és végrehajtható építési engedélye alapján elvégzett munka olyan lakásmegosztást, vagy- összevonást eredményez, amely a többi tulajdonostárs közös tulajdoni hányadát nem érinti.
7. A közgyűlés az összes tulajdoni hányad szerinti legalább egyszerű szótöbbségével megtilthatja a nem lakás céljára szolgáló helyiség használata, hasznosítása módjának megváltoztatását vagy meghatározhatja annak feltételeit. A határozat érvényességéhez a közvetlenül érintett szomszédos tulajdonostársak tulajdoni hányad szerinti legalább 2/3-ának igenlő szavazata is szükséges.
8. A közgyűlés az összes tulajdoni hányad **egyhangú határozatával** dönt a **rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadások** elvállalásáról, ideértve egy esetleges lift kialakításával, beépítésével, üzemeltetésével kapcsolatban felmerülő minden kiadást.
9. A közgyűlés az összes tulajdoni hányad **egyhangú határozatával** dönt az **Alapító Okirat módosításáról**, kivéve a jelen SZMSZ VIII./3.; 4. pontjában foglaltakat.
10. A közgyűlésről (rendes, rendkívüli, megismételt) jegyzőkönyvet kell felvenni, amelynek tartalmaznia kell különösen:
  - a közgyűlést levezető elnök, a jegyzőkönyvvezető és a jegyzőkönyv hitelesítésére megválasztott két tulajdonostárs nevét,
  - azt a körülményt, hogy a megjelent tulajdonostársak, a meghatalmazott személyek nevét, közös tulajdoni hányadát a jegyzőkönyvhöz mellékelte jelenléti ív tartalmazza,
  - a közgyűlés határozatképességének megállapítását,
  - a tárgyalt napirendek összefoglalását,
  - a közgyűlés által hozott határozatokat szó szerint és a szavazás eredményére vonatkozó adatokat.
11. A közgyűlés levezető elnökének és a közgyűlési jegyzőkönyv vezetőjének ugyanaz a személy is megválasztható. A jegyzőkönyvet a közgyűlés levezető elnöke és a jegyzőkönyvvezető írja alá és azt a közgyűlésen erre megválasztott két tulajdonostárs hitelesíti.

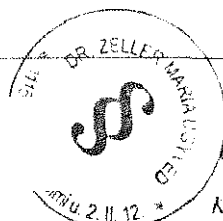
Jkv vezető

Jkv hitelesítő

Jkv hitelesítő

9. oldal

Ellenjegyzem:



Dr. Zeller Mária  
ügyvéd

K.I.SZ: 36071677  
Budapest, 2020. 08. 12.

*[Handwritten signature]*

57

12. A közös képviselőnek a közgyűlésen meghozott határozatokat a közgyűlés megtartásától számított 8 napon belül a Társasházban jól látható helyen ki kell függesztenie.
13. A közös képviselő köteles a közgyűlés határozatait, valamint a határozatok végrehajtását Közgyűlési Határozatok Könyvében rögzíteni. A Közgyűlési Határozatok Könyvének tartalmát törvény állapítja meg (Thi. 44.§ (2) bekezdés.)
14. Ha a közgyűlés határozata jogszabály vagy az Alapító Okirat, illetőleg az SZMSZ rendelkezését sérti, vagy a kisebbség jogos érdekeinek sérelmével jár – a határozat meghozatalától számított hatvan napon belül – bármely tulajdonostárs keresettel kérheti a bíróságtól a határozat érvénytelenségének megállapítását. A bírósági kereset a határozat végrehajtását nem gátolja, a bíróság azonban a végrehajtást indokolt esetben felfüggesztheti.

### IX. Írásbeli határozathozatal

1. A közgyűlés határozatát írásbeli szavazással is meghozhatja, kivéve az éves elszámolásról, a közös költség megállapításáról, a közös képviselő megválasztásáról és felmentéséről szóló határozatát. A közös képviselő írásban hívja fel a tulajdonostársakat a szavazásra.  
A felhívásnak tartalmaznia kell a határozathozatal okát, a közös képviselő és a Számvizsgáló Bizottság véleményével ellátott határozat-tervezet szövegét, a döntéshez szükséges minden ismeretet, továbbá azt a határidőt amíg az írásbeli szavazat érvényesen leadható. A szavazatok leadására legalább 8 napot kell adni a felhívás kézbesítésétől számítottan.
2. Az írásbeli határozathozatal akkor eredményes, ha az összes tulajdoni hányad szerinti legalább egyszerű szótöbbséggel számított érvényes szavazólap érkezett vissza a szavazatok leadására megadott időpontig a közös képviselőhöz. A szavazatok összeszámlálásánál érvényesnek csak a tulajdonostárs aláírásával ellátott szavazólap tekinthető.
3. A szavazatok értékelését háromtagú értékelő bizottság végzi. Az értékelő bizottság létrehozásáról és összehívásáról a közös képviselő – a szavazatok leadására megadott hatánapot követő munkanapon – gondoskodik. Az értékelő bizottság egyik tagja maga a közös képviselő, másik tagja a Számvizsgáló Bizottság egyik tagja, valamint elnöke kell, hogy legyen. Az értékelő bizottság elnököt választ, majd megkezdi a szavazatok értékelését.
4. Az aláírt szavazólapok közül érvénytelennek kell értékelni azokat, amelyek érdemi választ nem adtak, illetve bizonytalan megjegyzést tartalmaznak.
5. Az értékelő bizottság határozatait egyhangúlag hozza meg. Az írásbeli szavazás eredményét jegyzőkönyvben kell rögzíteni. A jegyzőkönyvet a bizottság tagjai aláírásukkal hitelesítik. A jegyzőkönyv kelezésétől számított 8 napon belül az írásban meghozott közgyűlési határozatról a közös képviselő vagy a Számvizsgáló Bizottság elnöke a tulajdonostársakat írásban értesíti. Az írásbeli határozatot a Társasház fülépcsőháza bejáratánál elhelyezett hirdetőtáblán is ki kell függeszteni. A kifüggesztés időpontjától számítottan kezdődik a jogorvoslati lehetőség.
6. Amennyiben a szavazatok leadására nyitva álló 8 napos határidő alatt nem érkezik meg a jelen SZMSZ IX./2. pontjában előírt számú érvényes szavazat a közös képviselőhöz, annak érvénytelenségéről a közös képviselő vagy a Számvizsgáló Bizottság elnöke a tulajdonostársakat írásban értesíti.

Jkv. vezető:

Jkv. hitelesítő:

Jkv. hitelesítő:



10. oldal

Ellenjegyzem:

dr. Zeller Mária  
ügyvéd

K.A.S.Z. 30071077  
Budapest, 2020. máj. 15.

58

Az írásbeli értesítést a Társasház főlépcsőháza bejáratánál elhelyezett hirdetőtáblán is ki kell függeszteni.

## X. Az elektronikus kapcsolattartás

1. A tulajdonostárs teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt nyilatkozatával kérheti, hogy a közös képviselő írásbeli alakhoz kötött jognyilatkozatait, közleményeit, közléseit, elektronikus levél (e-mail) útján is érvényesen tegye meg felé. A nyilatkozatnak tartalmaznia kell a tulajdonosnak mindazon személyes adatát, értesítési címét, e-mail címét amelyeket az Adatvédelmi Szabályzat előír. A tulajdonostárs a nyilatkozatban elfogadja, hogy a közös képviselő e-mail címéről érkező küldeményeket az elküldést követő második munkanapon közzélné tekintve, továbbá, hogy viseli annak következményeit, ha e-mail címe változását nem jelenti be.
2. A közös képviselő az 1. pontban foglaltakat pdf-formátumú csatolmányként küldi meg a tulajdonos részére.

## XI. A külön tulajdon jelzálogjoggal való megterhelése

1. Felhatalmazást kap a közös képviselő arra, hogy a legalább három hónapnak megfelelő közös költség összegének megfizetésével hátralékba került tulajdonostárs külön tulajdonát – rendelkezéssel - jelzálogjoggal terhelje meg.
2. A rendelkezést közokiratba vagy ügyvéd által ellenjegyzett magánokiratba kell foglalni és a hátralékos tulajdonostárs részére kézbesíteni. A rendelkezéssel szemben a Tht. 42.§ (3) bekezdés, valamint a jelen SZMSZ VIII./14. pontjában meghatározottak szerint jogorvoslatnak van helye. Erről a tulajdonostársat tájékoztatni kell.
3. A jelzálogjog bejegyzésének elrendelése három hónapnak megfelelő hátralékonként megismételhető. A jelzálogjog bejegyzése iránti földhivatali kérelemhez csatolni kell a követelés összegét megállapító végrehajtható okiratot vagy a tulajdonosnak teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt nyilatkozatát, amelyben elismeri a társasházi közös költség tartozás, illetve hátralék fennállását. Ha a bejegyzést követő három hónapon belül a tulajdonostárs további három hónapos hátralékot halmoz fel, külön tulajdonát ismételten jelzálogjoggal kell megterhelni.
4. Ha a jelzálogjog bejegyzésének alapjául szolgáló hátralékot kiegyenlítették, a közös képviselő 8 napon belül köteles a jelzálogjog törléséhez szükséges engedélyt megadni, amelyet közokiratba vagy ügyvéd által ellenjegyzett magánokiratba kell foglalni.

## XII. A közös képviselő

1. A közösség ügyeinek intézését a közös képviselő látja el. Képviselet a közösséget a bíróság, illetve a hatóságok előtt. Jogkörének korlátozása harmadik személlyel szemben hatálytalan.
2. A közös képviselő negyedévente - a Számvizsgáló Bizottság egy tagjával - műszaki bejárást tart a közös területeken (padlástól pincéig).
3. A közös képviselő munkáját felelősséggel köteles végezni, a pénzeszközöket teljes anyagi felelősséggel köteles kezelni. A közös képviselő megbízása határozatlan időre

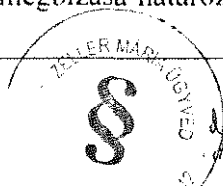
Jkv. vezető:

Jkv. hitelesítő:

Jkv. hitelesítő:

11. oldal

Ellenjegyzem:

  
§  
Zeller Mária  
Ügyvéd  
KASZ: 36071677  
Budapest, 2020. 08. 05.

Zeller Mária  
Ügyvéd

szól. A felmondási idő meghatározása a közgyűlés hatáskörébe tartozik. A közös képviselőt megbízási díj illeti meg.

**A közös képviselő kötelezettségei :**

- minden tulajdonostárssal ismerteti rendszeres tartózkodási helyét, elérhetőségét,
- indokolt, illetve szükséges esetben, de legalább évente egyszer összehívja a Társasház közgyűlését,
- előkészíti és végrehajtja a közgyűlés határozatait, gondoskodva arról, hogy azok megfeleljenek a jogszabályok, az Alapító Okirat és az SZMSZ rendelkezéseinek,
- a Tht. és a Számviteli törvény előírásainak megfelelően elkészíti, a Számvizsgáló Bizottsággal véleményezteteti, és **minden év május 31. napjáig** a közgyűlés elé terjeszti a Társasház éves költségvetésének javaslatát,
- a Tht. és a Számviteli törvény előírásainak megfelelően elkészíti, a Számvizsgáló Bizottsággal véleményezteteti és **minden év május 31. napjáig** a közgyűlés elé terjeszti a Társasház éves beszámolóját, majd a közgyűlés által elfogadott beszámolót benyújtja az ingatlanügyi hatósághoz,
- vezeti a Közgyűlési Határozatok Könyvét,
- folyamatos kapcsolatot tart a Számvizsgáló Bizottsággal,
- napra készen vezeti a tulajdonosok nyilvántartását,
- eljár a Társasház ügyeinek intézésében,
- az éves költségvetés keretei között gazdálkodik a Társasház vagyonával a Számvizsgáló Bizottság elnökének folyamatos tájékoztatása mellett,
- megfelelő időben közli a tulajdonostársakkal a külön tulajdoni hányadukat terhelő közös költség havonta fizetendő összegét,
- beszedi a közös költséget, illetve a Társasházat egyéb jogcímen megillető követeléseket, ellenőrzi, hogy a Társasház követeléseit időben befolytak –e,
- gondoskodik a késedelmes befizetések és a kamatkövetelések nyilvántartásáról és érvényesítéséről,
- a tulajdonosok közös költség hátralékáról – név nélkül – lépcsőházanként összesítést készít és azt jól látható helyen kifüggeszti,
- elrendeli és foganatosítja a közös költséghez való hozzájárulás befizetésével legalább három havi hátralékba került tulajdonostárs külön tulajdonának jelzáloggal való megterhelését,
- teljesíti a Társasház fizetési kötelezettségeit. Gondoskodik a közösséget terhelő kötelezettségek vállalásáról, minden olyan munka elvégzéséről és az arra vonatkozó szerződés megkötéséről, amelynek költsége az 100.000 Ft-ot nem haladja meg,
- 100.000 Ft – 500.000 Ft közötti kötelezettség vállalásáról, munkavégzésről, szerződéskötésről a Számvizsgáló Bizottsággal írásbeli hozzájárulásával dönthet,
- gondoskodik a Társasház szabad pénzeszközeinek átmeneti lekötéséről, illetve állam által garantált értékpapírban történő elhelyezéséről és gyarapításáról. Az értékpapírban történő átmeneti pénzkötés csak a Számvizsgáló Bizottság egyetértésével, közgyűlési határozat alapján végezhető.
- megszervezi a Társasház működéséhez, fenntartásához szükséges megfelelő minőségű szolgáltatásokat és munkálatok elvégzését,
- a jogszabályoknak megfelelő könyvelést vezet és számvitelt folytat,
- teljesíti a jogszabályokban előírt nyilvántartási, adatszolgáltatási, bevallási és befizetési kötelezettségeket,
- a Társasház munkavállalói felett gyakorolja a munkáltatói jogokat,
- a Társasház gondnokának/takarítójának munkaköri leírását egyezteteti a Számvizsgáló Bizottsággal,
- tűz esetére menekülési tervet készít, a lezárt folyosók kulcsait tűzvédelmi kazettában – az előírásoknak megfelelően – tároltatja,

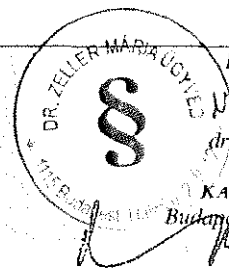
Jkv. vezető:

Jkv. hitelesítő:

Jkv. hitelesítő:

12. oldal

Ellenjegyzem:



dr. Zeller Mária  
ügyvéd  
KASZ: 30071077  
Budapest, 2020.04.08.

60

- haladéktalanul intézkedik az életveszélyt okozó, vagy a lakhatás alapvető feltételeit veszélyeztető műszaki hibák megszüntetéséről és elhárításáról,
  - elvégezteti a jogszabályokban előírt tűzvédelmi és biztonságtechnikai vizsgálatokat,
  - a Társasház nevében szerződést köt a közgyűlési határozatban foglalt feltételek alapján,
  - a banki átutalásokhoz, kifizetésekhez a közös képviselő és egy fő tulajdonos aláírása szükséges,
  - minden hónap 15. napjáig legalább 45 nap időtartamra a Társasház főlépcsőháza bejáratánál elhelyezett hirdetőtáblán - a Tht. 1. mellékletében meghatározott formában és tartalommal - tájékoztat a közös tulajdonú épületrészeket, valamint a külön tulajdonon belül nem mérhető közüzemi és más szolgáltatások díját érintő rezsicsökkentések eredményeként jelentkező megtakarításokról,
  - minden év február hónap 15. napjáig írásban, költségnemenkénti bontásban tájékoztatja a tulajdonost a rezsicsökkentés bevezetése óta külön tulajdonú lakása és nem lakás céljára szolgáló helyisége tekintetében jelentkező megtakarításokról,
  - elvégez minden olyan feladatot, amelyet a törvény, a közgyűlés, az Alapító Okirat, az SZMSZ. megbízási szerződés, illetve hatóság a feladatául rendel.
4. A jelzálogjog bejegyztetésével párhuzamosan a közös képviselő köteles intézkedni a közös költség hátralék hatékony behajtása iránt is.
5. A közös képviselő a külön tulajdont érintő tulajdonosváltás esetén – a tulajdonos kérésére – köteles írásbeli nyilatkozatot adni a közös költség tartozásról, amelyben a hátralék összegét is meg kell jelölni. Az írásbeli nyilatkozat tartalmáért fennálló felelősségre a Ptk. szabályai irányadóak. A közös képviselő az új tulajdonos kérésére bemutatja a Közgyűlési Határozatok Könyvét, továbbá az épület ingatlanra vonatkozó határozatokat.  
A tulajdonostársnak az ingatlant per-, teher- és igénymentességéről tett szavatossági nyilatkozata a közös költség tartozás alól történő mentesség szavatolására kiterjed akkor is, ha a szerződéskötés során a tartozás fennállásának kérdésében nem kéri a közös képviselő nyilatkozatát.
6. A közös képviselő a személyi adatoknak az Adatvédelmi Szabályzat alapján történő kezelését köteles bejelenteni a Nemzeti Adatvédelmi és Információszabadság Hatóság részére.
7. A közös képviselő tevékenységéért kártérítési- és büntetőjogi felelősséggel tartozik.
8. A közös képviselő a Társasház főlépcsőháza bejáratánál elhelyezett hirdetőtáblán kapualjban elhelyezett falitáblán - hirdetmény útján - köteles a tulajdonostársakat értesíteni az előzetes tervekről, fontosabb eseményekről.

### XIII. Számvizsgáló Bizottság

1. A Számvizsgáló Bizottság (a továbbiakban: bizottság) három tagját a tulajdonostársak a közgyűlésen maguk közül választják meg. A Számvizsgáló Bizottság elnökét a Számvizsgáló Bizottság tagjai közül maguk választják meg. Az elnök képviseli a bizottságot, illetve szervezi ennek munkáját. Szükség szerint

Jkv. vezető:

Jkv. hitelesítő:

Jkv. hitelesítő:

13. oldal  
Ellenjegyzem  
dr. Zeller Mária  
ügyvéd  
KASZ 36071677  
Budapest, 2020. október 13.



összehívja és vezeti a bizottság üléseit. Az elnök akadályoztatása esetén a bizottság képviseletére – az elnök nevében eljárva – két bizottsági tag együttesen jogosult.

2. A Számvizsgáló Bizottság szükség szerint, de évente legalább egyszer ülésezik. A Bizottság ülése határozatképes, ha az ülésen a tagok több mint fele jelen van. A Bizottság határozatait egyszerű szótöbbséggel hozza. A tagok azonos szavazati joggal rendelkeznek. Szavazategyenlőség esetén az elnök szavazata dönt. Az ülésről jegyzőkönyv készül, amelyet a levezető elnök és a bizottság egy jelenlévő tagja aláírásával hitelesít.
3. A Számvizsgáló Bizottság a közösség képviseletében:
  - bármikor ellenőrizheti a közös képviselő tevékenységét,
  - havonta ellenőrzi a közösség pénzforgalmát,
  - részt vesz a közgyűlési döntések előkészítésében,
  - ellenőrzi a Társasház gazdálkodását és pénzeszközeinek kezelését,
  - véleményezi a közgyűlés elé terjesztett javaslatot, így különösen a számviteli szabályok szerinti könyvvezetés és beszámoló alapján elkészített éves elszámolást és a következő évi költségvetést,
  - javaslatot tesz a közös képviselő díjazására,
  - összehívja a közgyűlést, ha a közös képviselő ezen kötelezettségének nem tesz eleget (jelen SZMSZ VII./6. pont),
  - a megválasztott közös képviselővel a megbízási szerződést a közösség nevében aláírja.

Fenti tevékenységét a Számvizsgáló Bizottság testületként, elnökének és tagjainak személyes részvételével végzi.

A közös képviselő köteles segíteni a Számvizsgáló Bizottság és tagjainak munkáját. Szükség szerint felvilágosításokkal szolgál, a Társasház irataiba betekintést tesz lehetővé és iratokról másolatokat ad.

4. A közös képviselő akadályoztatása esetén, halasztást nem tűrő esetekben, illetve ha az azonnali intézkedés elmaradása a Társasházban élők testi épségét, alapvető lakhatási feltételeit vagy vagyoni biztonságát veszélyezteti, a Bizottság elnöke önállóan illetve a Bizottság két tagja együttesen jogosult a Társasház képviseletére. E minőségében a Társasház nevében intézkedhet, anyagi kötelezettséget is vállalhat. Életveszély elhárítása céljából (pl. gázszivárgás) bármely tulajdonostárs jogosult a műszaki hiba elhárítását megrendelni, a Társasház nevére kiállított és a Számvizsgáló Bizottság által ellenjegyzett számlát kiegyenlíteni. Egyéb esetekben a tulajdonostárs kizárólag a közös képviselő útján rendelkezhet bármilyen jellegű munka elvégeztetéséről. Ennek hiányában a felmerülő költséget viselni köteles. Minden ilyen intézkedésről, kötelezettségvállalásról a közös képviselőt haladéktalanul, de legkésőbb 72 órán belül értesíteni kell. A legközelebbi közgyűlést részletesen tájékoztatni kell az eseményekről.
5. Számvizsgáló Bizottság hiányában az ellenőrzési feladatokat évente a közgyűlés határozatával felhatalmazott tulajdonostárs is elláthatja. Amennyiben e feladatok ellátása ezen módon nem biztosítható a közös képviselő a Számviteli törvény szerinti könyvviteli szolgáltatás végzésére jogosult szolgáltatót, okleveles képesítéssel rendelkező regisztrált könyvvizsgálót vagy olyan gazdálkodó szervezetet megbízni, amelynek ilyen tagja vagy alkalmazottja van.

#### A gazdasági ellenőrzést segítő személy

1. Ha a közösség éves pénzforgalma eléri vagy meghaladja a 20.000.000 Ft-ot, vagy a külön tulajdonok száma eléri az ötvenet, az ellenőrzési feladatok ellátásának segítésére

Jkv. vezető:

Jkv. hitelesítő:

Jkv. hitelesítő:

14. oldal

Ellenjegyzem:

dr. Zeller Mária  
ügyvéd

KASZ 16071677  
Budapest 1020

– Számviteli törvény szerinti könyvvezetés és beszámoló alapján elkészített éves elszámolás és a következő évi költségvetési javaslat előzetes vizsgálatára és véleményezésére – a jogszabályban előírt szakképesítéssel rendelkező gazdasági ellenőrzést segítő személyt vagy olyan szervezetet kell igénybe venni, amelynek tagja vagy alkalmazottja rendelkezik az előírt szakképesítéssel.

2. Nem kötelező a gazdasági ellenőrzést segítő személy igénybevétele, ha:
  - az ellenőrzési feladatok ellátására az előző pont szerint szakképesítéssel rendelkező személyt vagy szervezetet bízták meg, vagy
  - a Számvizsgáló Bizottság elnöke vagy tagja mérlegképes könyvelői vagy okleveles könyvvizsgálói képesítéssel rendelkező regisztrált személy, vagy
  - a közös képviselő mérlegképes könyvelői, vagy okleveles könyvvizsgálói képesítéssel rendelkező regisztrált személy, vagy Társasház kezelői vagy ingatlankezelői szakképesítéssel rendelkezik és megfelel az e tevékenység folytatására előírt feltételeknek.
3. A gazdasági ellenőrzést segítő személy jogosult a közösség számviteli nyilvántartásaiba az azt alátámasztó dokumentumokba betekinteni, a közös képviselőtől felvilágosítást kérni. Tanácskozási joggal részt vesz a vizsgálatával érintett közgyűlési napirendi pont tárgyalásán, amelyre őt kötelező meghívni. Véleményéről és vizsgálatának eredményéről a közgyűlést a meghívóhoz mellékelt írásos összefoglaló útján tájékoztatja.

#### XIV.

#### A közös költség viselésének szabályai

1. A közös költség az albetéthez igazodó közös tulajdoni hányad arányában kerül megállapításra. Képezhető felújítási alap (jelen SZMSZ XV. pontja), valamint a közös tulajdoni hányad arányában elrendelhető célbefizetés (jelen SZMSZ XIV./5. pontja). Az önálló mellékvízmérő órával ellátott külön tulajdonban álló albetétet terhelő közös költség mértékét a víztartalommal csökkenteni kell. A tulajdonos a közösségi vízfogyasztáshoz való hozzájárulásként havonta a közgyűlés által meghatározott mértékű víz és csatornadíjat (technikai vízdíj) köteles téríteni. A használaton kívüli, vízvételi lehetőséggel nem rendelkező albetét után a mindenkori vízőrás közös költséget kell megfizetni. A Társasház ezt meghaladó - mellék-vízmérőórával nem mért - fogyasztását a mellék-vízmérőórával nem, de vízvételi lehetőséggel rendelkező tulajdonosok kötelesek megfizetni külön tulajdonosok tulajdonosai külön tulajdoni hányaduk arányában.
2. Közös költségként a tulajdonosok a tervezett éves költség közös tulajdoni hányadukra leosztott 12-ed részét kötelesek megfizetni minden hónap 15. napjáig a Társasház bankszámlájára.
3. A tulajdonos a közös költség tartozásáért a jogutód – beleértve az élők közötti jogutódlás esetét is – a volt tulajdonosral egyetemlegesen felelős.
4. A legalább három havi közös költséggel hátralékban lévő tulajdonos a közös képviselő (személyesen vagy ügyvéd útján) írásban felszólítja hátraléka, a késedelmi kamat és a felszólítással okozott költség 8 napon belüli megfizetésére. A közös képviselő által a hátralékos tulajdonos részére postai úton, tértivevénnyel megküldött felszólítást a kézbesítés megkísérlésének napján kézbesítettnek kell tekinteni, ha a tulajdonos az átvételt megtagadta. A második kézbesítést követően, ha a felszólítás „nem kereste” jelzéssel érkezett vissza, a postai kézbesítés második megkísérlésének napját követő 8. munkanapon kézbesítettnek kell tekinteni („kézbesítési vélelem”).

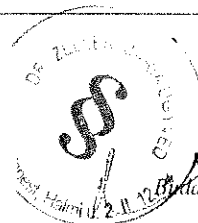
Jkv. vezető:

Jkv. hitelesítő:

Jkv. hitelesítő:

15. oldal

Ellenjegyzem:



Dr. Zeller Mária  
ügyvéd

Hrsz: 36071677

Budapest, Március 10. 2018.

A fizetési felszólítás eredménytelensége esetén a közös képviselő köteles a késedelmi kamattal és költséggel növelt hátralék megfizetésére kötelezés iránt fizetési meghagyás kibocsátását kezdeményezni.

5. A közgyűlés határozatában célbefizetést rendelhet el. A célbefizetés összegét – ha a közgyűlés a határozatában másként nem rendelkezik – a tulajdonostársak a lakás/nem lakás céljára szolgáló helyiség közös tulajdoni hányada arányában viselik. A határozatban rögzíteni szükséges a célbefizetés határidejét is.
6. Egyéb előírások szerinti közös költség fizetésére közgyűlési egyszerű szótöbbségi határozattal azok a tulajdonostársak kötelezhetőek akik tevékenységéből eredően a közös tulajdonban levő ingatlanrészek a szokásos mértéket meghaladóan szennyeződnek, rongálódnak és elhasználódnak, így ezek fenntartása, karbantartása és felújítása a közösségre magasabb terheket ró. Az egyéb előírások szerinti közös költség befizetésére hozott határozatot a közgyűlésnek részletesen indokolnia kell.

## XV.

### Felújítás alap, biztosítás

1. Ha a közösség az éves költségvetés keretében vagy külön határozattal felújítási alap képzéséről határoz, annak költségeit a tulajdonostársak a lakás/nem lakás céljára szolgáló helyiség közös tulajdoni hányada arányában viselik. A felújítási alap mértékéről, fizetésének módjáról, felhasználásáról a közgyűlés határoz. A felújítási alap ideiglenesen közmű számla kiegyenlítésére is felhasználható. Ebben az esetben a közös képviselő a felhasználásról külön elszámolást készít. A felújítási alap pénzeszközeit a Társasház a közös költségtől elkülönített számlán kezeli.
2. A közös tulajdonú épületrészekre, felszerelésekre, berendezésekre együttesen kell biztosítási szerződést kötni. A külön tulajdon tárgyát képező ingatlanokra a tulajdonosok köthetnek biztosítási szerződést.

## XVI.

### Vegyes rendelkezések

A jelen SZMSZ-ben nem szabályozott kérdésekben a Ptk., a Társasházakról szóló (többször módosított) 2003. évi CXXXIII. törvény, illetve a Társasháztulajdont Alapító Okirat rendelkezései az irányadóak.

Az SZMSZ rendelkezései az elfogadás napjától lépnek hatályba. A hatályba lépés előtt meghozott közgyűlési határozatok változatlanul érvényben maradnak. Amennyiben valamelyik előzőleg meghozott közgyűlési határozat és az SZMSZ között ellentét merülne fel, ennek feloldására kizárólag a közgyűlés jogosult. A közgyűlési határozat meghozataláig a korábbi határozatot kell hatályosnak tekinteni.

Jelen Szervezeti és Működési Szabályzat 1. sz. módosításának aláírói egyidejűleg **meghatalmazzák** dr. Zeller Mária ügyvédet (Szabó & Zeller Ügyvédi Iroda, 1115 Budapest, Halmi u. 2. II.12., KASZ: 36071677), hogy a Szervezeti és Működési Szabályzatot elkészítse és a Budapest Főváros Kormányhivatala XI. Kerületi Hivatalának Földhivatali Főosztályához a társasházi iratokhoz történő elhelyezés céljából benyújtsa.

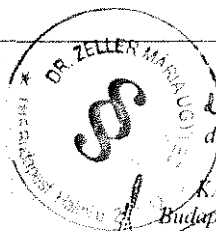
Jkv. vezető:

Jkv. hitelesítő:

Jkv. hitelesítő:

16. oldal

Ellenjegyzem:



dr. Zeller Mária  
ügyvéd  
KASZ: 36071677  
Budapest, 1115

64

Jelen SZMSZ 17 (Tizenhét) számozott oldalt tartalmaz, minden számozott oldalon ügyvédi ellenjegyzéssel.

Budapest, 2020. október hó 05. napján.

.....  
( Tibor Tamás )  
jegyzőkönyv vezető

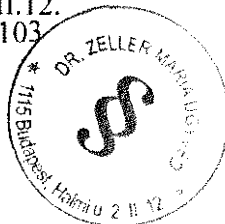
.....  
jegyzőkönyv hitelesítő

.....  
jegyzőkönyv hitelesítő

**Készítettem és ellenjegyzem:**

Szabó & Zeller Ügyvédi Iroda  
1115 Budapest, Halmi u. 2. II.12.  
BÜK lajstromszám: 01-004103

*dr. Zeller Mária*  
(dr. Zeller Mária)  
ügyvéd  
KASZ : 36071677



Ellenjegyzem: Budapesten, 2020. október hó 05. napján.

Jkv vezető:

Jkv. hitelesítő:

Jkv. hitelesítő:

17. oldal  
Ellenjegyzem:

dr. Zeller Mária  
ügyvéd

KASZ 36071677  
Budapest, 2020.  
*[Handwritten signature]*

65

A lift építésének teljes költsége havonta albetétenként

Név	Em	Alto	TulHary	Ter	20 millió fundamenta hitellel			16 millió fundamenta hitellel		
					Havi költség első 1-8. év	Havi költség 9-10. év	Havi költség 11-22. év	Havi költség első 1-8. év	Havi költség 9-10. év	Havi költség 11-22. év
FS. 4.		239	34		6 260	4 309	3 138	5 176	3 225	1 960
2.		722	104		19 148	13 179	9 598	15 833	9 865	5 995
1.		773	112		20 621	14 193	10 336	17 051	10 623	6 456
TE. 1.		457	66		12 152	8 364	6 091	10 048	6 260	3 805
2.		472	68		12 520	8 617	6 275	10 353	6 450	3 920
FS. 2.		167	24		4 419	3 041	2 215	3 654	2 276	1 383
3.	9/B	1 107	160		29 458	20 275	14 766	24 359	15 176	9 223
FS. 3.		165	24		4 419	3 041	2 215	3 654	2 276	1 383
PE 1		382	55		10 126	6 970	5 076	8 373	5 217	3 170
FS. 1.		941	136		25 039	17 234	12 551	20 705	12 900	7 840
3.	10.	472	68		12 520	8 617	6 275	10 353	6 450	3 920
2.	5.	328	47		8 653	5 956	4 337	7 156	4 458	2 709
TE. 2.		180	26		4 787	3 295	2 399	3 958	2 466	1 499
1.	9.	498	72		13 256	9 124	6 645	10 962	6 829	4 150
2.	8.	472	68		12 520	8 617	6 275	10 353	6 450	3 920
FS. 5.		226	33		6 076	4 182	3 045	5 024	3 130	1 902
FS 5/A		62	9		1 657	1 140	831	1 370	854	519
3.	9/A	1 187	180		33 140	22 810	16 612	27 404	17 073	10 376
1.	7.	678	98		18 043	12 419	9 044	14 920	9 296	5 649
3.	11.	472	68		12 520	8 617	6 275	10 353	6 450	3 920
<b>Összesen:</b>		10 000	1 452		267 333	184 000	134 000	221 059	137 726	83 700

7. sz. melléklet

Baross'88 Kft. 1082 Budapest, Baross u. 86. Telefon: 06/1-788-6936 Fax: 06/1-786-3179

Postacím: 1147 Budapest, Pf. 579. E-mail: info@baross88.hu

*[Handwritten signature]*  
66





P. 72. melléklet

**Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.**

**B u d a p e s t**

A Budapest VIII. Lőrinc pap tér 3. Társasház 2024. június 24-én tartott közgyűlése lift létesítését határozta el. A lift bekerülési összege 36.331.574 Ft. A közgyűlés úgy határozott, hogy

- indulni kíván az Önkormányzat által kiírt „Felvonóépítési és Felújítási Támogatások 2024. pályázaton, ahol 8.000.000 Ft vissza nem térítendő összegre, és 8.000.000 Ft visszatérítendő kamatmentes hitelre pályázik.
- a szükséges önrészt 20.000.000 Ft 15 évre szóló Fundamenta hitel felvételével kívánják finanszírozni.
- a hitel finanszírozásához 127 Ft/nm/hó, azaz az összes tulajdonos együttesen 184.000 Ft/hó célbefizetést határoztak el, melynek kezdő időpontja 2024. szeptember 1.

A közgyűlés a hitel pénzügyi finanszírozása kapcsán a következő határozta:

- a pincei és II. emelet 8. szám alatti albetétek után nem keletkezik fizetési kötelezettség (az albetétre eső költségek szétosztásra kerülnek a többi fizető albetétek között)
- a földszinti albetétek a rájuk eső terhek 50 %-át fizetik (az albetétekre eső költségek szétosztásra kerülnek az első, második, harmadik és negyedik emeleti fizető albetétek között)
- a földszint 2. albetétnak nem keletkezik fizetési kötelezettsége (az albetétre eső költség a III. emelet 11. szám alatti albetét mindenkori tulajdonosát terheli)
- a földszint 5. földszint 5.a. sz. alatti albetéteknek nem keletkezik fizetési kötelezettsége (az albetétre eső költség a földszint 1. sz. alatti albetét mindenkori tulajdonosát terheli)

A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt részéről kifogás merült fel abban, hogy egyes ingatlanok tulajdonosai miért mentesülnek a fizetési kötelezettség alól, míg más ingatlanok tulajdonosai miért csak a fizetési kötelezettség 50 %-át fizetik. Felmerült, hogy a közgyűlés határozatát bíróság előtt támadjuk meg. Ezzel kapcsolatban az állásponatom a következő:

A társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. tv. 42. § (1) bek. a következőképpen rendelkezik: „Ha a közgyűlés határozata jogszabályba, az alapító okiratba vagy a szervezeti-működési szabályzatba ütközik vagy a kisebbség jogos érdekeinek lényeges sérelmével jár, bármely tulajdonostárs keresettel kérheti a bíróságtól a határozat érvénytelenségének megállapítását a határozat meghozatalától számított hatvan napon belül.”

A rendelkezés szerint két esetben támadható meg a közgyűlési határozat:

- ha a határozat jogszabályba, alapító okiratba vagy szervezeti-működési szabályzatba ütközik, vagy
- a kisebbség jogos érdekeinek lényeges sérelmével jár.

*[Handwritten signature]*

67

A határozat megtámadása előtt azt kell vizsgálni, hogy valamelyik megtámadási feltétel fennáll-e.

A jogszabályba, alapító okiratba, vagy szervezeti-működési szabályzatba ütközés vizsgálata kapcsán megállapítható, hogy a szervezeti-működés szabályzat a 16. oldalon az 5. pontban következőt tartalmazza:

*„A közgyűlés határozatában célbefizetést rendel el. A célbefizetés összegét – ha a közgyűlés a határozatában másként nem rendelkezik – a tulajdonostársak a lakás/nem lakás céljára szolgáló helyiség közös tulajdoni hányada arányában fizetik.”*

A szervezeti-működési szabályzat tehát a közgyűlés döntésével eltérhet attól, hogy a tulajdonostársak tulajdoni hányaduk arányában fizessenek. Jelen esetben erről volt szó. E rendelkezésre tekintettel nem ütközik a döntés szervezeti-működési szabályzatba, tehát ilyen címen nem lehet megtámadni.

A bíróság előtti megtámadásnál hivatkozni lehet még arra, hogy a határozat a kisebbség jogos érdekeinek lényeges sérelmével jár. Itt két dolgot kell indokolni:

- a jogos érdek sérelme fennáll.
- a sérelem lényeges.


A jogos érdek sérelem fennáll, hiszen a közgyűlés döntése szerint földszinti üzlethelyiség után is kell teljesíteni célbefizetést. Más földszinti helyiség azonban nem fizet. Ennek több oka lehet: Egyrészt a földszinti helyiség tulajdonosának van a társasházban emeleti tulajdona, és azután fizet. Másrészt a helyiségek tulajdonosai a fizetés ellen tiltakoztak, és az egyhangú döntés elérése érdekében a közgyűlés elengedte a részükre a fizetési kötelezettséget.

A jogos érdek sérelme mellett a sérelemnek lényegesnek is kell lennie. E tekintetben más bírósági döntésnél a bíróság azt vizsgálta, mekkora fizetési kötelezettséget jelent a közgyűlési határozat. A közös képviselőtől kapott táblázat szerint a 20 millió Ft Fundamenta hitel 10 éven keresztül történő törlesztése esetén az Önkormányzatot havonta 3.041 Ft fizetési kötelezettség terheli. Ez 10 év alatt 364.920 Ft. Ez nem tartalmazza ugyan a kamatokat, de a kamatokkal együtt sem tekinthető olyan lényeges sérelemnek, amely a bíróság által a közgyűlési határozat érvénytelenítését eredményezné. Megjegyzem még, Ha a közgyűlés nem tett volna különbséget az egyes ingatlanok fizetésében amiatt, mert azok a pinceszinten vagy földszinten vannak, és minden ingatlan a tulajdoni hányad szerinti 100 %-ot fizette volna, az önkormányzat fizetési kötelezettsége nagyobb lett volna, mint a jelenlegi határozat szerinti 50 %.

**Az előbbiekre tekintettel nem javaslom a közgyűlési határozat bíróság előtti megtámadását, mivel annak nincs meg a jogalapja.**

Budapest, 2024. július 30.

Tisztelettel:

  
Dr. Béhm Lajos  
ügyvéd

**Béhm Ügyvédi Iroda**  
Ügyint.: dr. Béhm Lajos ügyvéd  
1089 Budapest, Orczy út 6.  
KASZ: 36057317

