

ELŐTERJESZTÉS

A Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Gazdasági és Tulajdonosi Bizottságának 2023. május 22-i ülésére

Előterjesztő: II. Kerületi Városfejlesztő Zrt.
Harján Dávid vezérigazgató

Egyeztetve: Gazdasági Igazgatóság
Annus Béláné igazgató

Tárgy: Tulajdonosi hozzájárulás a Budapest II. ker., 13441/0/A/54 hrsz. alatt felvett, természetben 1023 Budapest, Török utca 1. fszt. (Margit körút 5/b.) alatti helyiség felújítási/átalakítási munkáihoz és döntés a munkálatok költségeinek beszámításáról

Tisztelt Bizottság!

A Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat kizárólagos tulajdonát képezi a Budapest II. kerület, 13441/0/A/54 hrsz. alatt felvett, természetben 1023 Budapest, Török utca 1. fszt. (Margit körút 5/b.) alatti, az ingatlan-nyilvántartás szerint 287 m² alapterületű, vendéglő megjelölésű ingatlan. Az Önkormányzat Gazdasági és Tulajdonosi Bizottsága 32/2023.(II.27.) határozatában úgy döntött, hogy 2023. március 31. napjától *határozatlan időre* a **Másik Kulturális Egyesület** (nyilvántartási szám: 05-02-0065711, székhely: 3599 Sajószöged, Dobó István utca 13., adószám: 18910887-2-05, képviseli: Gulyás Hermann Sándor elnök) részére bérbe adja a 13441/0/A/54 hrsz-ú, vendéglő megjelölésű ingatlant **közösségi tér** céljára (a továbbiakban: bérlemény vagy helyiség). A bérlemény bérlő részére történő birtokbaadására 2023. április 27. napján került sor.

A helyiség havi bérleti díja 369.000,- Ft+ Áfa. A bérlőnek az előterjesztés elkészítésének időpontjában lejárt bérleti díj tartozása nincs.

Bérlő a 2023. május 10. napján érkezett kérelmében, valamint annak mellékletét képező dokumentumokban a műszaki tartalom bemutatásával – a II. Kerületi Városfejlesztő Zrt. útján – tájékoztatta a tulajdonost, hogy a bérlemény felújítását tervezi és azon értéknövelő beruházást kíván végezni, amelyhez kérte a tulajdonosi hozzájárulást. A bérlő az ingatlanban történő felújítási/átalakítási időszakra 9 hónap bérleti díj mentesség iránt terjesztett elő kérelmet. A bérlő tájékoztatta a II. Kerületi Városfejlesztő Zrt. útján az Önkormányzatot, hogy a megvalósítani tervezett értéknövelő beruházások költségeinek beszámítására igényt tart.

Bérlő a homlokzati változásokkal kapcsolatban előzetesen lefolytatta a településkép védelméről szóló Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 45/2017. (XII.20.) önkormányzati rendelete szerinti településképi bejelentési eljárást, és csatolta az üzletjelzés elhelyezése és homlokzat részleges felújítása tárgyában a jelen előterjesztés mellékletét képező XXXVI/94-3/2023 ügyiratszámú határozatot.

A helyiség jelenlegi állapotának műszaki leírása: a helyiség teljeskörű felújításra szorul, a padló és a falburkolatok cseréje szükséges, a nyílászárók (bejárati kapu és ablakok) cseréje, a vízes szerelvényeket szintén cserélni szükséges, az elektromos hálózat elavult, teljes elektromos hálózat felújítása szükséges. A helyiségben jelenleg fűtés nincs. A helyiség 2010. év óta áll üresen, ami hozzájárult az ingatlan jelentős állagromlásához.

Bérlő a helyiség teljeskörű felújítását tervezi elvégezni, amely szerint tulajdonképpen szerkezetkész állapotról kerül kialakításra az új funkcióknak megfelelő műszaki tartalom. A ráfordítások összköltsége a benyújtott Építészeti munkák (Pince felújítása, készült: 2023. április 26.), a Gépészeti munkálatok (készült: 2023. május 1.), továbbá a Villamoshálózat felújítása (készült: 2023. május 1.) költségvetések alapján mindösszesen bruttó 79.656.471,-Ft összeget tesznek ki.



II. KERÜLETI
VÁROSFEJLESZTŐ ZRT.

Cg. 01-10-046405 ■ székhely: 1024 Budapest, Keleti Károly u. 15/a
iroda, levelezési cím: 1025 Budapest, Felső Zöldmáli út 128-130.
tel.: +36 1 5999 060 ■ fax: +36 1 5999 061 ■ e-mail: info@vf2.hu ■ www.vf2.hu

A bérleményben a bérló alábbi munkákat tervezi elvégezni:

1. Bontási munkák

Elbontásra kerül az összes válaszfal és az azokban lévő nyílászárók, elbontják a korábbi vendéglátó funkció beépített eszközeit, berendezéseit (beépített bútorok, konyhatechnológia, szagelszívók, légtechnika, előkészítő pultok, kemence, stb.), az utcai traktus és az udvari traktus forduló pontján a főfalban új nyílás kibontása. Elbontják a külső nyílászárókat (bejárati ajtó, ablakok, vasajtó), a padlóburkolatokat (és dobogórendszert), a falburkolatokat (lambéria, hidegburkolat) és a vakolatokat oldalfalon és mennyezeten szükség szerint. Leszerelésre kerülnek a vizes berendezések (mosdók, WC-k, piszoárok) és a hozzájuk tartozó nyomó- és lefolyóvezetékek, a világítási berendezések, kismegszakítók, a nem működő gépészeti berendezések (gázkazán, radiátorok, fűtési vezetékek) a keletkező törmelék elszállításával.

2. Építészeti átalakítások

Az új közösségi tér funkcionak megfelelő helyiségek kerülnek kialakításra: előtér/kávézó, büfé háttér, raktár+gépészet, jegypénztár+iroda, színházterem, raktár, közlekedő, meeting szoba, öltöző1, öltöző2, WC előtér, ffi WC, női WC, lichthof. A helyiségek elválasztása és a nem szükséges nyílások eltakarása, a szükséges burkolások könnyűszerkezetes gipszkarton válaszfal- és takarófalakkal történik. A bejárati lépcső bal oldalára üvegezett térelhatároló épül. A kávézó fogyasztóterében és a vizesblokknál a közlekedőben új lépcsők kerülnek kialakításra. Az előtér és a kiszolgáló traktus közötti főfal bontásával új átjáró készül a tartószerkezeti leírás szerint UPE200 acéltartók és HEB200 acélgerendák beépítésével. A színházterembe összecukható nézőtér (lelátó-rendszer) kerül beépítésre.

3. Felületképzések, burkolatok, nyílászárók

Az oldalfal- és mennyezetvakolatok javítása, pótlása történik, felületképzésként diszperziós festés készül, az oldalfalakon a szükséges helyeken légáteresztő vakolat alkalmazásával. Padlóburkolatként és a lépcsőkre mázas kerámiaburkolat készül, a vizesblokkokban az oldalfalak részben csempézve lesznek. Az új helyiségekhez új nyílászárók kerülnek elhelyezésre, mázólassal ellátva. A külső homlokzati nyílászárók (ablakok, bejárati ajtó) cseréje történik.

4. Elektromos felújítások

Az elektromoshálózat teljeskörű felújítása, szabványos kialakítása megtörténik a hálózathoz szükséges kiegészítő szerelvényekkel, lámpatestekkel, dugaljakkal és kapcsolókkal. A vezetékeket mennyezeti kábeltartó rendszeren helyezik el. A meglévő elektromos teljesítmény bővítése történik 63A+20A+20A-re.

5. Gépészeti berendezések

A fűtés biztosítására a belső udvari homlokzaton inverteres léghűtéses, hőszivattyús kültéri folyadékűtő egység kerül elhelyezésre, a beltérbe fűtő/hűtő klímakonvektor (fan-coil) berendezések kerülnek. A HMV-t elektromos üzemű fali melegvíztárolók állítják majd elő. A szellőzéshez szükséges elszívó és befúvó ventilátorokat szintén a belső udvari homlokzaton helyezik el. A vizesblokkban és a büfében új saniterek (zuhanykabin, WC-k, kézmosók, mosdók, piszoárok, mosogató) kerülnek elhelyezésre a hozzájuk tartozó kiegészítőkkel, szerelvényekkel (csaptelepek, szifonok, stb.) és a víznyomó- és a lefolyóvezetékek kialakításával együtt.

6. Bejárat, portál

A homlokzati vakolatjavításokat és az ablakpárkányok visszaállítását követően a homlokzatrész egységes színezést kap graffiti mentes védőréteggel, a kőlabazat felülettisztítással megújul. A bejárati vasajtót új, kifelé nyíló, hőszigetelő biztonsági üvegezett ajtóra cserélik. A meglévő nyílászárók átmázolása és a lábazati pinceablakok cseréje történik, utóbbiakat ablakráccsal látják el.

A bejárat felett hátulról megvilágított, lézervágott acélból készült DANTE felirat kerül betűnként elhelyezve, a bejárat mellett 2x2 db LED kijelző kerül rögzítésre.

A bérlemény rendeltetésszerű használatra alkalmassá tételéhez szükséges, a Vagyonrendelet 40. § (7) bekezdése szerinti értéknövelő munkák megnevezését, az értéknövelő beruházás ütemezését és az értéknövelő beruházás költségeit a következők szerint mutatjuk be:



II. KERÜLETI
VÁROSFEJLESZTŐ ZRT.

Cg. 01-10-046405 ■ székhely: 1024 Budapest, Keleti Károly u. 15/a
iroda, levelezési cím: 1025 Budapest, Felső Zöldmáli út 128-130.
tel.: +36 1 5999 060 ■ fax: +36 1 5999 061 ■ e-mail: info@vf2.hu ■ www.vf2.hu

Értéknövelő Beruházás munkaneme	Értéknövelő Beruházás ellenértéke		Értéknövelő Beruházás tervezett üteme (Munka megkezdésének bejelentésétől számítva)
	Nettó	Bruttó	
ÉPÍTÉSZETI MUNKÁK	4 253 977 Ft	5 402 551 Ft	I. Ütem 1. és 9. hónapban
Homlokzati nyílászárók, ablakok, bejárati ajtó bontási törmeléke elszállítva 2 m3-ig	48 722 Ft	61 877 Ft	
Homlokzati nyílászárók, ablakok és bejárati ajtó kibontása, új nyílászáró szerkezetek beépítése	3 789 905 Ft	4 813 179 Ft	
Homlokzat bevonása graffiti ellen védő impregnálószerrel	415 350 Ft	527 495 Ft	
GÉPÉSZETI MUNKÁK	13 453 391 Ft	17 085 807 Ft	II. Ütem 1-2. és 8-9. hónapban
Meglévő lefolyó alapvezetékek bontása	216 000 Ft	274 320 Ft	
Szellőzőrendszer kiépítése (légttechnikai csővezeték, csőidomok, légcsatornák szerelése, ventilátorok elhelyezése)	1 724 070 Ft	2 189 569 Ft	
Fűtési, HMV, HHV vezetékek szigetelése	555 750 Ft	705 803 Ft	
Fűtési vezetékek bontása, fűtési vezetékek szerelése idomokkal	2 261 714 Ft	2 872 377 Ft	
Elektromos melegvíztermelő berendezések, vizes berendezési tárgyak szerelvényekkel (mosogató, mosdók, zuhanykabin, WC-k, piszoárok) elhelyezése, szerelése	2 572 847 Ft	3 267 516 Ft	
Légkondicionáló berendezések (inverteres léghűtéses, hőszivattyús kültéri folyadékhűtő, Klímakonvektorok, fan-coil) elhelyezése	6 123 010 Ft	7 776 223 Ft	
VILLAMOS MUNKÁK	5 343 400 Ft	6 786 118 Ft	III. Ütem 1-2. és 6-7-8. hónapban
Meglévő vezetékek, kábelek és szerelvények bontása, vezeték és szerelvények (kapcsolók, dugaljok, lámpatestek) elhelyezése, kismegszakítók, áram-védőkapcsolók és kiegészítők elhelyezése, LED-es fényforrások általános világítás céljára, kapcsolók és csatlakozóaljzatok elhelyezése	5 343 400 Ft	6 786 118 Ft	

Összesen	Értéknövelő Beruházás ellenértéke	
	Nettó	Bruttó
	23 050 768 Ft	29 274 475 Ft

Az Önkormányzat vagyonáról és a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jog gyakorlásáról, továbbá az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek elidegenítésének szabályairól, bérbeadásának feltételeiről szóló 34/2004. (X. 13.) önkormányzati rendelete (Vagyonrendelet) 40. § (6)-(8) bekezdése szerint: „(6) A helyiség rendeltetésszerű



**II. KERÜLETI
VÁROSFEJLESZTŐ ZRT.**

Cg. 01-10-046405 ■ székhely: 1024 Budapest, Keleti Károly u. 15/a
iroda, levelezési cím: 1025 Budapest, Felső Zöldmáli út 128-130.
tel.: +36 1 5999 060 ■ fax: +36 1 5999 061 ■ e-mail: info@vf2.hu ■ www.vf2.hu

használatra alkalmassá tételének időtartama alatt, de legfeljebb kilenc hónapig, a helyiséget a bérlő díjfizetési kötelezettség nélkül használhatja a munkálatok elvégzése céljából, amennyiben ezt számára a GTB engedélyezi. (7) A helyiség rendeltetésszerű használatra alkalmassá tétele érdekében szükséges, a GTB által elfogadott műszaki tartalommal, ütemezéssel és költséggel megvalósuló értéknövelő beruházások bérlő általi elvégzése esetén a bérlőt a GTB jóváhagyásával megilleti az értéknövelő beruházások munkálatai számlákkal igazolt költségeinek bérleti díjba történő beszámításának joga, legfeljebb a megállapított havi bérleti díj 50%-nak mértékéig és legfeljebb 5 évig, különösen indokolt esetben a szerződés lejártáig, a bérbeadó és a bérlő megállapodása szerint. Ha a bérlő a megállapodásban meghatározott határidő lejártától számított 1 éven belül a bérbeszámítást nem kéri, vagy az annak alapjául szolgáló költségeket nem igazolja, a bérbeszámításra vonatkozó joga hatályát veszti. A bérlő a GTB hozzájárulása nélkül végzett bármilyen munka megtérítését, vagy azok tekintetében bérbeszámítást semmilyen jogcímen nem igényelheti. Értéknövelő beruházásnak minősül az ingatlan szokásos piaci értékét az adott bérleti időtartamot meghaladó időtartamban növelő ráfordítás, amelynek megállapítása - kétség esetén - a bérbeadó által felkért szakértő szakvéleménye alapján történik. (8) A bérleti szerződés bérlő általi felmondása, vagy érdekkörében felmerülő körülmény miatti megszűnése esetén bérlő az általa elvégzett, 40. § (7) szerinti értéknövelő beruházások ellenértéke egészének vagy arányos részének megtérítésére bérbeadó felé igényt nem támaszthat."

A bérleti szerződés 5.1. pontja szerint: „A Bérlő vállalja a helyiség rendeltetésszerű használatra való alkalmassá tételét azzal, hogy az általa végzett értéknövelő beruházások számlákkal igazolt költségeinek bérbeszámítására a Vagyonrendeletben foglalt feltételekkel, a GTB által elfogadott műszaki tartalom alapján a havi bérleti díj 50%-ának mértékéig tarthat igényt. Bérlő bármilyen átalakítási, felújítási munkát csak a jelen szerződés aláírását és a GTB felújítást jóváhagyó döntését követően végezhet. A felújítási hozzájárulás alapján a Szerződő felek külön megállapodást kötnek. A munkálatok megkezdését, befejezését, valamint egyéb lényeges körülményeit Bérlő köteles a Bérbeadó részére bejelenteni és igazolni, valamint annak Bérbeadó vagy Megbízott általi ellenőrzését lehetővé tenni. A jelen szerződés által létrejött bérleti jogviszony bármilyen jogcímen történő megszűnésekor Bérlő a felújítás során elvégzett munkák, valamint a felújítás során beépített, állagsérelem nélkül el nem távolítható tartozékok, berendezések és felszerelési tárgyak tekintetében nem jogosult az eredeti állapot helyreállítására, azok a Bérleményben maradnak, és a Bérbeadót illetik meg. Az értéknövelő beruházás tárgyában a vagyonrendelet 40. § (4)-(8) bekezdései tartalmaznak részletes szabályokat és kedvezményi lehetőségeket.” A bérleti szerződés 5.2. pontja rögzíti, hogy: „A Bérlemény folyamatos jó állapotának fenntartása, karbantartása, a Bérlemény – jelen szerződés 5.1. pontjában foglalt, GTB által jóváhagyott beruházással nem érintett – berendezéseinek felújítása, pótlása, karbantartása, cseréje a Bérlőt terheli azzal, hogy ennek költségeit a Bérlő köteles – megtérítési igény nélkül – viselni. Bérlő ezt a kötelezettségét olyan időpontban és módon köteles teljesíteni, ahogy azt a Bérlemény berendezéseinek állapota szükségessé teszi.” A bérleti szerződés 5.3. pontja szerint: „Bérlő tudomásul veszi, hogy amennyien a Bérlemény tekintetében bármilyen felújítást, vagy más építészeti munkát kíván végezni vagy végeztetni, ehhez köteles a Bérbeadó hozzájárulását kérni. amennyiben Bérlő az erre vonatkozó rendelkezést megszegi, a Bérbeadó jogosult 8 nap határidő kitűzésével a Bérlőt az eredeti állapot helyreállítására felszólítani és ennek eredménytelen eltelte esetén a mindenkori jogszabályok rendelkezései szerint a jelen bérleti szerződést felmondani. A felmondást írásban a másik félhez intézett nyilatkozattal kell közölni.”

A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (Ltv.) 37. §-a szerint: „A helyiség átadásával, rendeltetésszerű használatával, karbantartásával, felújításával, a bérleti jog szünetelésével, továbbá a szerződés megszűnésekor a helyiség visszaadásával kapcsolatban a bérbeadó és a bérlő jogaira és kötelezettségeire a felek megállapodása az irányadó.”

II. kerületi Városfejlesztő Zrt. álláspontja szerint értéknövelő beruházás az ingatlan szokásos piaci értékét növelő ráfordítás, amely különösen

- az ingatlan megközelítésének átalakítása, amely eredményeként annak az átbocsátóképessége megnövekszik;



II. KERÜLETI
VÁROSFEJLESZTŐ ZRT.

Cg. 01-10-046405 ■ székhely: 1024 Budapest, Keleti Károly u. 15/a
iroda, levelezési cím: 1025 Budapest, Felső Zöldmáli út 128-130.
tel.: +36 1 5999 060 ■ fax: +36 1 5999 061 ■ e-mail: info@vf2.hu ■ www.vf2.hu

- az ingatlanhoz tartozó épületszerkezetekkel (tető, lépcső, erkély, vízszigetelés, álmennyezet, stb.), illetve azt befogadó tartószerkezetekkel (főfalak, födémek) kapcsolatos szakszerű beavatkozások, korszerűsítések;
- hőveszteség csökkentése érdekében történő szakszerű beavatkozások (pl.: utólagos hőszigetelés készítése, hőmegtartást segítő vakolat, stb.);
- külső nyílászárók (ajtók, ablakok, portálszerkezetek, stb.) cseréje, korszerűsítése (amelyek energetikai paraméterei jobbakként, mint az eredetieké volt);
- a villamos energia-, a víz-csatorna, a gáz-, a hőellátás vezetékeinek és berendezéseinek megépítése, cseréje, azok kiegészítése;
- fűtőkorszerűsítés (hőleadó berendezésekkel, szekunderkörü berendezésekkel);
- szellőzőberendezések és vezetékeinek korszerűsítése;
- légkondicionáló berendezés korszerűsítése a hozzá kapcsolódó tartozékokkal, vezetékekkel;
- kaputelefon vezetékeinek és berendezéseinek korszerűsítése.

A bérelő által elvégezni kívánt beruházás jelentős költségeire tekintettel a Vagyonrendelet 40. § (7) bekezdése alapján a költségek bérleti díjba történő beszámítását a bérleti szerződés megszűnéséig, illetve a költségek beszámítás megtörténteig – feltéve, hogy a beszámítási jog egyéb okból nem szűnik meg - javasolja a II. Kerületi Városfejlesztő Zrt.

A Bizottságnak a döntésre az Önkormányzat Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 13/1992. (VII. 01.) Budapest Főváros II. kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének önkormányzati rendelete 52. § (5) bekezdés a) pontja és a 11. sz. melléklet 1.1. pontja 1.1.12. alpontja és 1.2. pontja 1.2.9. alpontja (1.1. A GTB a Képviselő-testület által átruházott hatáskörben a Vagyonrendelet 6. § (2) bekezdés alapján – nettó ötvenmillió forint értékhatárig – gyakorolja a tulajdonosi jogokat és e jogkörben dönt: 1.1.12. az önkormányzati tulajdonnal kapcsolatos – a közterületi közművekkel, bekötésekkel és közterületi útépitésekkel kapcsolatos esetek kivételével – tulajdonosi hozzájárulások megadásáról; 12. A GTB a Képviselő-testület által átruházott hatáskörben a Vagyonrendelet 25. § alapján gyakorolja az ingatlanokkal kapcsolatos bérbeadási jogokat és kötelezettségeket és e jogkörében dönt: 1.2.9. a helyiség rendeltetésszerűvé tételének időtartama alatti díjfizetés elengedésétől), valamint a Vagyonrendelet 40. § (7) bekezdése ad felhatalmazást.

A határozat meghozatalához egyszerű többséggel meghozott határozat szükséges.

Határozati javaslatok

A./

A Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság úgy dönt, hogy a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat **tulajdonosi hozzájárulását adja** ahhoz, hogy a **Másik Kulturális Egyesület** (nyilvántartási szám: 05-02-0065711, székhely: 3599 Sajószöged, Dobó István utca 13., adószám: 18910887-2-05, képviseli: Gulyás Hermann Sándor elnök) bérelő a Budapest II. kerület, 13441/0/A/54 hrsz. alatt felvett, természetben 1023 Budapest, Török utca 1. fszt. (Margit körút 5/b.) alatti, az ingatlan-nyilvántartás szerint vendéglő megjelölésű helyiséget **átalakítsa/felújítsa** a 2023. május 10. napján érkezett kérelmében és az annak mellékletét képező dokumentumokban foglaltak szerint, az alábbi feltételekkel.

A hozzájárulás az alábbi munkákra terjed ki:

1. Bontási munkák

- válaszfalak, belső és homlokzati nyílászárók (bejárati vasajtó, ablakok) bontása
- vendéglátó funkció eszközei, berendezései (beépített bútorok, konyhatechnológia, szagelszívók, légtechnika, előkészítő pultok, kemence, stb.) bontása
- az előtér és a kiszolgáló traktus közötti főfalban új nyílás kibontása
- padlóburkolatokat és dobogórendszer bontása
- falburkolatokat bontása (lambéria, hidegburkolat)



II. KERÜLETI
VÁROSFEJLESZTŐ ZRT.

Cg. 01-10-046405 ■ székhely: 1024 Budapest, Keleti Károly u. 15/a
iroda, levelezési cím: 1025 Budapest, Felső Zöldmáli út 128-130.
tel.: +36 1 5999 060 ■ fax: +36 1 5999 061 ■ e-mail: info@vf2.hu ■ www.vf2.hu

- vakolatok leverése oldalfalon és mennyezeten
- vizes berendezések (mosdók, WC-k, piszoárok) leszerelése
- a vizes berendezésekhez tartozó nyomó- és lefolyóvezetékek elbontása
- világítási berendezések leszerelése
- gépészeti berendezések (gázkazán, radiátorok, fűtési vezetékek) leszerelése/elbontása
- bontási törmelékek elszállítása

2. Építészeti átalakítások

- közösségi tér funkcionak megfelelő helyiségek kialakítása (előtér/kávézó, büfé háttér, raktár+gépészet, jegypénztár+iroda, színházterem, raktár, közlekedő, meeting szoba, öltöző1, öltöző2, WC előtér, ffi WC, női WC, lichthof)
- gipszkarton válaszfalak építése, nyílások eltakarása gipszkartonnal
- a bejáratí lépcső bal oldalára üvegezett térelhatároló készítése
- új lépcső kialakítása a kávézó fogyasztóterében és a vizesblokk melletti közlekedőben
- az előtér és a kiszolgáló traktus közötti főfalban új átjáró készítése tartószerkezeti leírás szerint
- a színházterembe összecusukható nézőtér (lelátó-rendszer) beépítése

3. Felületképzések, burkolatok, nyílászárók

- oldalfal- és mennyezetvakolatok javítása, pótlása, szükséges helyeken légáteresztő vakolat alkalmazásával
- diszperziós falfestések készítése
- mázas kerámia padlóburkolat és vizesblokkokban csempeburkolat készítése
- új belső ajtók elhelyezése

4. Elektromos felújítások, vagyonvédelem

- elektromoshálózat teljeskörű felújítása, szabványos kialakítása szerelvényekkel (lámpatestek, dugaljak és kapcsolók)
- elektromos teljesítmény bővítése (63A+20A+20A-re)

5. Gépészeti berendezések

- belső udvari homlokzaton inverteres léghűtéses, hőszivattyús kültéri folyadékűtő egység elhelyezése
- fűtő/hűtő klímakonvektorok (fan-coil) elhelyezése
- elektromos üzemű fali melegvíztárolók telepítése (HMF)
- szellőzéshez elszívó és befúvó ventilátorok elhelyezése a belső udvari homlokzaton
- új szaniterek (zuhanykabin, WC-k, kézmosók, mosdók, piszoárok, mosogató) elhelyezése
- a szaniterekhez tartozó kiegészítők, szerelvények (csaptelepek, szifonok, stb.) felszerelése
- új víznyomó- és lefolyóvezetékek kiépítése

6. Bejárat, portál

- homlokzati vakolatjavítások és ablakpárkányok visszaállítása
- a homlokzatrész egységes színezése graffiti mentes védőréteggel (főépítész színegyeztetéssel)
- kőlabazat felülettisztítása
- új hőszigetelő biztonsági üvegezett bejáratí ajtó elhelyezése
- homlokzati nyílászárók mázolása és a lábazati pinceablakok cseréje, ablakrácsok elhelyezése
- a bejárat felett hátulról megvilágított, lézervágott acélból készült DANTE felirat (betűkből)
- a bejárat mellett 2x2 db LED kijelző elhelyezése

A Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság **hozzájárul** ahhoz, hogy a bérlemény rendeltetésszerű használatra alkalmassá tételhez szükséges – a jelen határozatban az **alábbiakban** felsorolt – értéknövelő beruházások elvégzése esetén, a munkálatok számlákkal igazolt költségei, **legfeljebb 23.050.768,- Ft + ÁFA**, azaz Huszonhárommillió-ötvenezer-hétszázhatvannyolc forint + ÁFA, azaz **bruttó 29.274.475,- Ft**, azaz Huszonkilencmillió-kettőszázhetvennégyezer-négyszázhatvenöt forint erejéig a bérleti díjba **beszámításra kerüljenek** havi egyenlő részletekben, havonta legfeljebb a bérleti díj 50%-a mértékéig a bérleti szerződés megszűnéséig (lejártáig), illetve a költségek beszámítása megtörténtéig – feltéve, hogy a beszámítási jog egyéb okból előbb nem szűnik meg.



II. KERÜLETI
VÁROSPÉLESTŐ ZRT.

Cg. 01-10-046405 ■ székhely: 1024 Budapest, Keleti Károly u. 15/a
iroda, levelezési cím: 1025 Budapest, Felső Zöldmáli út 128-130.
tel.: +36 1 5999 060 ■ fax: +36 1 5999 061 ■ e-mail: info@vf2.hu ■ www.vf2.hu

Értéknövelő beruházás munkaneme	Értéknövelő Beruházás ellenértéke		Értéknövelő Beruházás tervezett üteme (Munka megkezdésének bejelentésétől számítva)
	Nettó	Bruttó	
ÉPÍTÉSZETI MUNKÁK	4 253 977 Ft	5 402 551 Ft	I. Ütem 1. és 9. hónapban
Homlokzati nyílászárók, ablakok, bejárati ajtó bontási törmeléke elszállítva 2 m3-ig	48 722 Ft	61 877 Ft	
Homlokzati nyílászárók, ablakok és bejárati ajtó kibontása, új nyílászáró szerkezetek beépítése	3 789 905 Ft	4 813 179 Ft	
Homlokzat bevonása graffiti ellen védő impregnálószerrel	415 350 Ft	527 495 Ft	
GÉPÉSZETI MUNKÁK	13 453 391 Ft	17 085 807 Ft	II. Ütem 1-2. és 8-9. hónapban
Meglévő lefolyó alapvezetékek bontása	216 000 Ft	274 320 Ft	
Szellőzőrendszer kiépítése (légtechnikai csővezeték, csőidomok, légszűrő szerelése, ventilátorok elhelyezése)	1 724 070 Ft	2 189 569 Ft	
Fűtési, HMV, HHV vezetékek szigetelése	555 750 Ft	705 803 Ft	
Fűtési vezetékek bontása, fűtési vezetékek szerelése idomokkal	2 261 714 Ft	2 872 377 Ft	
Elektromos melegvíztermelő berendezések, vizes berendezési tárgyak szerelvényekkel (mosogató, mosdók, zuhanykabin, WC-k, piszoárok) elhelyezése, szerelése	2 572 847 Ft	3 267 516 Ft	
Légkondicionáló berendezések (inverteres léghűtéses, hőszivattyús kültéri folyadékűtő, Klímakonvektorok, fan-coil) elhelyezése	6 123 010 Ft	7 776 223 Ft	
VILLAMOS MUNKÁK	5 343 400 Ft	6 786 118 Ft	III. Ütem 1-2. és 6-7-8. hónapban
Meglévő vezetékek, kábelek és szerelvények bontása, vezetékek és szerelvények (kapcsolók, dugaljok, lámpatestek) elhelyezése, kismegszakítók, áram-védőkapcsolók és kiegészítők elhelyezése, LED-es fényforrások általános világítás céljára, kapcsolók és csatlakozóaljzatok elhelyezése	5 343 400 Ft	6 786 118 Ft	

Összesen	Értéknövelő Beruházás ellenértéke	
	Nettó	Bruttó
	23 050 768 Ft	29 274 475 Ft

A bérbeadónak és a bérlőnek a 34/2004.(X.13.) önkormányzati rendelet 40. § (7) bekezdésében meghatározott megállapodást meg kell kötnie, melyben rögzítésre kerül

- a bérlő által elvégezni kívánt – a jelen határozatban felsorolt – valamennyi munka köre



**II. KERÜLETI
VÁROSFEJLESZTŐ ZRT.**

Cg. 01-10-046405 ■ székhely: 1024 Budapest, Keleti Károly u. 15/a
iroda, levelezési cím: 1025 Budapest, Felső Zöldmáli út 128-130.
tel.: +36 1 5999 060 ■ fax: +36 1 5999 061 ■ e-mail: info@vf2.hu ■ www.vf2.hu

- a bérlő által elvégezni kívánt munkákon belül, a bérlemény rendeltetésszerű használatra alkalmassá tételhez szükséges, a jelen határozatban felsorolt azon munkák köre, amelyek értéknövelő beruházásoknak minősülnek, valamint az értéknövelő beruházások ellenértéke.

A megállapodásnak tartalmaznia kell, hogy a bérbeadó a bérlemény rendeltetésszerű használatra alkalmassá tételhez szükséges – jelen határozatban felsorolt – értéknövelő beruházások bérlő által történt elvégzése esetén, a munkák számlákkal igazolt költségeit a bérlő részére, a jelen határozatban elfogadott ellenértékek szerint, összesen **legfeljebb 23.050.768,- Ft + ÁFA**, azaz Huszonhárommillió-ötvenezer-hétszázhatvannyolc forint + ÁFA, azaz **bruttó 29.274.475,- Ft**, azaz Huszonkilencmillió-kettőszázhetvennégyezer-négyszázhetvenöt forint erejéig téríti meg a bérleti díjba történő beszámítás útján a jelen határozatban foglalt feltételek megvalósulása esetén. A bérbeadó az igazolt költségeket, havi egyenlő részletekben, havonta legfeljebb a bérleti díj 50%-a mértékéig számítja be a bérleti szerződés megszűnéséig (lejártáig), illetve a költségek beszámítása megtörténtéig – feltéve, hogy a beszámítási jog egyéb okból előbb nem szűnik meg.

A megállapodásban rögzíteni kell, hogy a bérlő jelen határozatban meghatározott munkákat (ideértve az értéknövelő beruházásoknak nem minősülő munkákat is) a munka megkezdésének bejelentésétől számított legkésőbb 12 (tizenkettő) hónapon belül köteles befejezni és annak megtörténtét a II. Kerületi Városfejlesztő Zrt. felé történő bejelentéssel írásban igazolni, a munkák elvégzését követő 8 (nyolc) napon belül.

A megállapodásban rögzíteni kell, hogy a bérlő a munkálatok megkezdését a megállapodás aláírásától számított legkésőbb 6 hónapon belül köteles írásban bejelenteni. Amennyiben a bérlő a munkák megkezdésének bejelentésére vonatkozó határidő lejártáig a munka megkezdését nem jelenti be, úgy a megállapodás hatályát veszti.

Amennyiben a bérlő munkák elvégzésére a megállapodásban meghatározott határidő lejártától számított 1 (egy) éven belül a bérbeszámítást nem kéri, és az annak alapjául szolgáló költségeket nem igazolja, a bérlő bérbeszámításra vonatkozó joga hatályát veszti és az értéknövelő beruházások költségeinek megtérítésére a bérlő nem tarthat igényt sem a II. Kerületi Városfejlesztő Zrt.-vel, sem a tulajdonos Budapest Főváros II. kerületi Önkormányzattal szemben sem a bérleti jogviszony fennállása alatt, sem annak bármilyen okból való megszűnésekor.

A megállapodásban rögzíteni kell, hogy amennyiben a beszámítás időtartama alatt a bérlő bérleti jogviszonya a bérleti szerződés bérlő általi felmondása, vagy a bérlő érdekkörében felmerülő körülmény miatt szűnik meg, vagy az a bérlő érdekkörében felmerülő körülmény miatt kerül a bérbeadó által megszüntetésre, a bérlő a fentiek szerint elfogadott, de még be nem számított költségeinek megtérítésére nem jogosult, a bérlő a még beszámításra nem került értéknövelő beruházások ellenértékének megtérítésére a bérbeadó felé igényt nem támaszthat. Amennyiben a bérleti szerződés megszűnése (megszüntetése) esetén a bérlő az elfogadott, de még be nem számított költségeinek megtérítésére jogosult, a térítés összegéből a bérbeadó jogosult levonni a helyiséget terhelő közüzemi díjtartozásokat, bérleti díjhátralékot és azok törvényes mértékű késedelmi kamatát, valamint a bérlőt terhelő, a helyiség rendeltetésszerű használatra alkalmas állapota helyreállításához szükséges, a bérlő által el nem végzett munkák ellenértékét, beleértve a helyiség burkolatainak, ajtóinak, ablakainak és berendezéseinek és felszereléseinek karbantartására, felújítására, pótlására, illetőleg cseréjére fordítandó összegeket is. A térítés összegét az elszámolást követően, a helyiség birtokba adásától számított 3 (három) hónapon belül fizeti meg a bérbeadó a bérlő részére.

A megállapodásnak tartalmaznia kell, hogy a jelen határozatban meghatározott értéknövelő beruházásoknak nem minősülő munkák költségei kizárólag a bérlőt terhelik és ezen munkák költségeinek megtérítésére a bérlő semmilyen jogcímen nem tarthat igényt sem a II. Kerületi Városfejlesztő Zrt.-vel, sem a tulajdonos Budapest Főváros II. kerületi Önkormányzattal szemben sem a bérleti jogviszony fennállása alatt, sem annak bármilyen okból való megszűnésekor.



II. KERÜLETI
VÁROSFEJLESZTŐ ZRT.

Cg. 01-10-046405 ■ székhely: 1024 Budapest, Keleti Károly u. 15/a
iroda, levelezési cím: 1025 Budapest, Felső Zöldmáli út 128-130.
tel.: +36 1 5999 060 ■ fax: +36 1 5999 061 ■ e-mail: info@vf2.hu ■ www.vf2.hu

A megállapodásban rögzíteni szükséges, hogy a bérleti jogviszony bármilyen jogcímen történő megszűnésekor a bérló jelen határozatban felsorolt munkák tekintetében nem jogosult az eredeti állapot helyreállítására, az általa felszerelt, csak állagsérellemmel eltávolítható berendezéseket, tartozékokat nem szerelheti le, azok a beépítést követően a bérbeadó tulajdonát képezik. A bérló kizárólag csak az állag sérelme nélkül leszerelhető berendezési és felszerelési tárgyakat viheti el.

A megállapodásban rögzíteni kell, hogy a bérlőt terheli az általa beépített berendezési és felszerelési tárgyak továbbá tartozékok karbantartása, cseréje, javítása, továbbá köteles azokat folyamatosan a rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban tartani. A bérleti jogviszony időtartama alatt a helyiség burkolatainak, ajtóinak, ablakainak és a helyiség berendezéseinek, felszereléseinek karbantartásával, felújításával, illetőleg azok pótlásával, cseréjével kapcsolatos költségek a bérlőt terhelik. A bérló ezen kötelezettségeit olyan időpontban, és módon köteles teljesíteni, ahogy azt a bérlemény, illetőleg a berendezések állapota szükségessé teszi.

A társasház homlokzatát érintő munkák, ideértve az üzletjelzés elhelyezését is, a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő testületének a településkép védelméről szóló 45/2017. (XII.20.) önkormányzati rendelet szerinti településképi bejelentési eljárás során hozott XXXVI/94-3/2023 ügyiratszámú határozatnak, vagy amennyiben tervezett építési tevékenység kivitelezése előtt a XXXVI/94-3/2023 ügyiratszámú határozatban megállapított határidő lejárt, új, azonos tartalmú településképi eljárásban hozott határozatnak megfelelően, az abban foglaltak betartásával végezhető el.

A munkavégzés a hatályos jogszabályok alapján szükséges építési- és szakhatósági engedélyek alapján és birtokában történhet – a bérló kizárólagos költségére és minden irányú felelősségére – az épület rendeltetésszerű használatának biztosítása mellett. Az átalakítással összefüggésben alkalmazott műszaki megoldások, technológiák során a bérló köteles figyelemmel lenni a felújított terek épületfizikai minőségének biztosítására, azaz törekedni a megfelelő belső komfortállapotok, a szerkezetek állagvédelme és az ideális energetikai viszonyok összhangjának megtartására. A bérló kizárólagos felelőssége a beépítésre kerülő, helytelenül megválasztott anyagok, szerkezetek és rendszerek miatt előálló károsodások. Az épületfizikai minőség biztosítására a vonatkozó szakmai előírások, szakirányú direktívák és jogszabályok az irányadók. Fentiek egyetemlegesen érvényesek esetlegesen harmadik fél (társasház) részére az átalakítással összefüggésben később jelentkező károk tekintetében, amelyek vonatkozásában bérló szavatossági kötelemmel tartozik.

A bérló köteles a közműszolgáltatóval mellékvízmérős szolgáltatási szerződést kötni és fenntartani, a mellékvízóra későbbi hitelesítésének költségei a bérlőt terheli.

A bérló a munkavégzés tényleges időtartamára, **de legfeljebb kilenc hónapra a bérleti díjfizetés alól mentesül. A bérleti díjfizetés alóli mentesség a közös költség és egyéb szolgáltatási költségek megfizetésének kötelezettsége alól a bérlőt nem mentesíti.**

A bérlőt a díjmentesség a munkák megkezdésének bejelentése napjától kezdődően illeti meg a munkavégzés tényleges időtartamára, de legfeljebb kilenc hónapra. Amennyiben a bérló munkák elvégzésére a megállapodásban meghatározott határidő lejártáig a munka elvégzését nem jelenti be, vagy a bérló munkák befejezésének bejelentésére vonatkozó kötelezettségét elmulasztja, a bérbeadó jogosult a bérló bérleti díjfizetés alóli mentességét egyoldalúan visszavonni, vagy a mentesség időtartamát egyoldalúan csökkenteni. A bérleti díjfizetési kötelezettség alóli mentesség megszüntetése vagy csökkentése esetén, a bérló köteles a bérleti díjat visszamenőlegesen megfizetni a bérbeadó részére.

A jelen hozzájárulás nem mentesíti a bérlőt az alól, hogy a társasház tulajdonostársainak a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény, és ha a társasház szervezeti-működési szabályzattal rendelkezik, a szervezeti-működési szabályzat szerint szükséges hozzájárulását beszerezze, és a munka csak akkor kezdhető meg, ha a hozzájáruló



II. KERÜLETI
VÁROSFEJLESZTŐ ZRT.

Cg. 01-10-046405 ■ székhely: 1024 Budapest, Keleti Károly u. 15/a
iroda, levelezési cím: 1025 Budapest, Felső Zöldmáli út 128-130.
tel.: +36 1 5999 060 ■ fax: +36 1 5999 061 ■ e-mail: info@vf2.hu ■ www.vf2.hu

nyilatkozat rendelkezésre áll, amelynek beszerzésére a jelen határozatban meghatározott munkák elvégzése céljából az Önkormányzat, mint tulajdonostárs meghatalmazza bérlet.

Ha jelen hozzájárulás kézhezvételétől számított 30 napon belül a bérlet a bérbeadóval nem köti meg az engedélyezett munkák tárgyában a megállapodást, akkor a hozzájárulás hatályát veszti és a bérlet nem jogosult a munkák elvégzésére.

A Bizottság a Polgármester és a Jegyző útján felkéri a gazdasági Igazgatóság igazgatóját, Annus Bélánét és Harján Dávidot, a II. Kerületi Városfejlesztő Zrt. vezérigazgatóját, hogy tegyék meg a szükséges intézkedéseket.

Felelős: Polgármester útján Harján Dávid a II. Kerületi Városfejlesztő Zrt. vezérigazgatója

Határidő: 30 nap

B./

A Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság úgy dönt, hogy a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat **tulajdonosi hozzájárulását adja** ahhoz, hogy a **Másik Kulturális Egyesület** (nyilvántartási szám: 05-02-0065711, székhely: 3599 Sajószöged, Dobó István utca 13., adószám: 18910887-2-05, képviseli: Gulyás Hermann Sándor elnök) bérlet a Budapest II. kerület, 13441/0/A/54 hrsz. alatt felvett, természetben 1023 Budapest, Török utca 1. fszt. (Margit körút 5/b.) alatti, az ingatlan-nyilvántartás szerint vendéglő megjelölésű helyiséget **átalakítsa/felújítsa** a 2023. május 10. napján érkezett kérelmében és az annak mellékletét képező dokumentumokban foglaltak szerint, az alábbi feltételekkel.

A hozzájárulás az alábbi munkákra terjed ki:

1. Bontási munkák

- válaszfalak, belső és homlokzati nyílászárók (bejárati vasajtó, ablakok) bontása
- vendéglátó funkció eszközei, berendezései (beépített bútorok, konyhatechnológia, szagelszívók, légtechnika, előkészítő pultok, kemence, stb.) bontása
- az előtér és a kiszolgáló traktus közötti főfalban új nyílás kibontása
- padlóburkolatokat és dobogórendszer bontása
- falburkolatokat bontása (lambéria, hidegburkolat)
- vakolatok leverése oldalfalon és mennyezeten
- vizes berendezések (mosdók, WC-k, piszoárok) leszerelése
- a vizes berendezésekhez tartozó nyomó- és lefolyóvezetékek elbontása
- világítási berendezések leszerelése
- gépészeti berendezések (gázkazán, radiátorok, fűtési vezetékek) leszerelése/elbontása
- bontási törmelékek elszállítása

2. Építészeti átalakítások

- közösségi tér funkciónak megfelelő helyiségek kialakítása (előtér/kávézó, büfé háttér, raktár+gépészet, jegypénztár+iroda, színházterem, raktár, közlekedő, meeting szoba, öltöző1, öltöző2, WC előtér, ffi WC, női WC, lichthof)
- gipszkarton válaszfalak építése, nyílások eltakarása gipszkartonnal
- a bejárati lépcső bal oldalára üvegezett térelhatároló készítése
- új lépcső kialakítása a kávézó fogyasztóterében és a vizesblokk melletti közlekedőben
- az előtér és a kiszolgáló traktus közötti főfalban új átjáró készítése tartószerkezeti leírás szerint
- a színházterembe összecsukható nézőtér (lelátó-rendszer) beépítése

3. Felületképzések, burkolatok, nyílászárók

- oldalfal- és mennyezetvakolatok javítása, pótlása, szükséges helyeken légáteresztő vakolat alkalmazásával
- diszperziós falfestések készítése
- mázas kerámia padlóburkolat és vizesblokkokban csempeburkolat készítése



II. KERÜLETI
VÁROSFEJLESZTŐ ZRT.

Cg. 01-10-046405 ■ székhely: 1024 Budapest, Keleti Károly u. 15/a
iroda, levelezési cím: 1025 Budapest, Felső Zöldmáli út 128-130.
tel.: +36 1 5999 060 ■ fax: +36 1 5999 061 ■ e-mail: info@vf2.hu ■ www.vf2.hu

- új belső ajtók elhelyezése

4. Elektromos felújítások, vagyonvédelem

- elektromoshálózat teljeskörű felújítása, szabványos kialakítása szerelvényekkel (lámpatestek, dugaljak és kapcsolók)
- elektromos teljesítmény bővítése (63A+20A+20A-re)

5. Gépészeti berendezések

- belső udvari homlokzaton inverteres légkondicionáló, hőszivattyús kültéri folyadékűtő egység elhelyezése
- fűtő/hűtő klímakonvektorok (fan-coil) elhelyezése
- elektromos üzemű fali melegvíztárolók telepítése (HMF)
- szellőzéshez elszívó és befúvó ventilátorok elhelyezése a belső udvari homlokzaton
- új szaniterek (zuhanykabin, WC-k, kézmosók, mosdók, piszoárok, mosogató) elhelyezése
- a szaniterekhez tartozó kiegészítők, szerelvények (csaptelepek, szifonok, stb.) felszerelése
- új víznyomó- és lefolyóvezetékek kiépítése

6. Bejárat, portál

- homlokzati vakolatjavítások és ablakpárkányok visszaállítása
- a homlokzatrész egységes színezése grafiti mentes védőréteggel (főépítési színezéssel)
- kőlabazat felület tisztítása
- új hőszigetelő biztonsági üvegezett bejárati ajtó elhelyezése
- homlokzati nyílászárók mázolása és a labazati pinceablakok cseréje, ablakrácsok elhelyezése
- a bejárat felett hátulról megvilágított, lézervágott acélból készült DANTE felirat (betűkből)
- a bejárat mellett 2x2 db LED kijelző elhelyezése

A fenti munkák költségei kizárólag a bérletet terhelik.

A jelen tulajdonosi hozzájárulás alapján a bérbeadónak és a bérlőnek megállapodást kell kötniük, amelyben rögzíteni kell, hogy a bérlet jelen határozatban meghatározott munkákat a munka megkezdésének bejelentésétől számított legkésőbb 12 (tizenkettő) hónapon belül köteles befejezni és annak megtörténtét a II. Kerületi Városfejlesztő Zrt. felé történő bejelentéssel írásban igazolni, a munkák elvégzését követő 8 (nyolc) napon belül.

A megállapodásban rögzíteni kell, hogy a bérlet a munkálatok megkezdését a megállapodás aláírásától számított legkésőbb 6 hónapon belül köteles írásban bejelenteni. Amennyiben a bérlet a munkák megkezdésének bejelentésére vonatkozó határidő lejártáig a munka megkezdését nem jelenti be, úgy a megállapodás hatályát veszti.

A társasház homlokzatát érintő munkák, ideértve az üzletjelzés elhelyezését is, a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő testületének a településképi védelméről szóló 45/2017. (XII.20.) önkormányzati rendelet szerinti településképi bejelentési eljárás során hozott XXXVI/94-3/2023 ügyiratszámú határozatnak, vagy amennyiben tervezett építési tevékenység kivitelezése előtt a XXXVI/94-3/2023 ügyiratszámú határozatban megállapított határidő lejárt, új, azonos tartalmú településképi eljárásban hozott határozatnak megfelelően, az abban foglaltak betartásával végezhetők el.

A megállapodásban rögzítésre kerül, hogy a helyiségben elvégezni kívánt, a fent felsorolt munkálatok költségei kizárólag a bérletet terhelik, milyen munkák kerülnek elvégzésre, mikor történik a munka megkezdése és befejezése, ezeket köteles a bérlet a bérbeadó részére írásban bejelenteni és igazolni, valamint a bérleti jogviszony bármilyen jogcímen történő megszűnésekor a bérlet az elvégzett munkák tekintetében nem jogosult az eredeti állapot helyreállítására. Az általa felszerelt, csak állagsérelemmel eltávolítható berendezéseket, tartozékokat nem szerelheti le, azok a beépítést követően a bérbeadó tulajdonát képezik. A bérlet kizárólag csak az állag sérelme nélkül leszerelhető berendezési és felszerelési tárgyakat viheti el.

A megállapodásban rögzíteni kell, hogy a bérletet terheli az általa beépített berendezési és felszerelési tárgyak,



II. KERÜLETI
VÁROSFEJLESZTŐ ZRT.

Cg. 01-10-046405 ■ székhely: 1024 Budapest, Keleti Károly u. 15/a
iroda, levelezési cím: 1025 Budapest, Felső Zöldmáli út 128-130.
tel.: +36 1 5999 060 ■ fax: +36 1 5999 061 ■ e-mail: info@vf2.hu ■ www.vf2.hu

továbbá tartozékok karbantartása, cseréje, javítása, továbbá köteles azokat folyamatosan a rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban tartani. A bérleti jogviszony időtartama alatt a helyiség burkolatainak, ajtóinak, ablakainak és a helyiség berendezéseinek, felszereléseinek karbantartásával, felújításával, illetőleg azok pótlásával, cseréjével kapcsolatos költségek a bérletet terhelik. A bérlet ezen kötelezettségeit olyan időpontban, és módon köteles teljesíteni, ahogy azt a bérlemény, illetőleg a berendezések állapota szükségessé teszi.

A megállapodásban rögzíteni szükséges, hogy a bérlet által végzett munkák nem minősülnek értéknövelő beruházásoknak, a bérlet költségei megtérítésére, valamint a bérlet díjba történő beszámítására semmilyen jogcímen nem tarthat igényt sem a II. Kerületi Városfejlesztő Zrt.-vel, sem a tulajdonos Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzattal szemben, sem a bérlet jogviszony fennállása alatt, sem annak bármilyen okból való megszűnésekor.

A munkavégzés a hatályos jogszabályok alapján szükséges építési- és szakhatósági engedélyek alapján és birtokában történhet – a bérlet kizárólagos költségére és minden irányú felelősségére – az épület rendeltetésszerű használatának biztosítása mellett. Az átalakítással összefüggésben alkalmazott műszaki megoldások, technológiák során a bérlet köteles figyelemmel lenni a felújított terek épületfizikai minőségének biztosítására, azaz törekedni a megfelelő belső komfortállapotok, a szerkezetek állagvédelme és az ideális energetikai viszonyok összhangjának megtartására. A bérlet kizárólagos felelőssége a beépítésre kerülő, helytelenül megválasztott anyagok, szerkezetek és rendszerek miatt előálló károsodások. Az épületfizikai minőség biztosítására a vonatkozó szakmai előírások, szakirányú direktívák és jogszabályok az irányadók. Fentiek egyetemlegesen érvényesek esetlegesen harmadik fél (társasház) részére az átalakítással összefüggésben később jelentkező károk tekintetében, amelyek vonatkozásában bérlet szavatossági kötelelemmel tartozik.

A bérlet köteles a közműszolgáltatóval mellékvízmérős szolgáltatási szerződést kötni és fenntartani, a mellékvízóra későbbi hitelesítésének költségei a bérletet terhelik.

A bérlet a munkavégzés tényleges időtartamára, de legfeljebb kilenc hónapra a bérlet díjfizetés alól mentesül. A bérlet díjfizetés alóli mentesség a közös költség és egyéb szolgáltatási költségek megfizetésének kötelezettsége alól a bérletet nem mentesíti.

A bérletet a díjmentesség, a munkák megkezdésének bejelentése napjától kezdődően illeti meg a munkavégzés tényleges időtartamára, de legfeljebb kilenc hónapra. Amennyiben a bérlet munkák elvégzésére a megállapodásban meghatározott határidő lejártáig a munka elvégzését nem jelenti be, vagy a bérlet munkák befejezésének bejelentésére vonatkozó kötelezettségét elmulasztja a bérbeadó jogosult a bérlet bérlet díjfizetés alóli mentességet egyoldalúan visszavonni, vagy a mentesség időtartamát egyoldalúan csökkenteni. A bérlet díjfizetési kötelezettség alóli mentesség megszüntetése vagy csökkentése esetén, a bérlet köteles a bérlet díjat visszamenőlegesen megfizetni a bérbeadó részére.

A jelen hozzájárulás nem mentesíti a bérletet az alól, hogy a társasház tulajdonostársainak a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény, és ha a társasház szervezeti-működési szabályzattal rendelkezik, a szervezeti-működési szabályzat szerint szükséges hozzájárulását beszerezze, és a munka csak akkor kezdhető meg, ha a hozzájáruló nyilatkozat rendelkezésre áll, amelynek beszerzésére a jelen határozatban meghatározott munkák elvégzése céljából az Önkormányzat, mint tulajdonostárs meghatalmazza bérletet.

Ha jelen hozzájárulás kézhezvételétől számított 30 napon belül a bérlet a bérbeadóval nem köti meg az engedélyezett munkák tárgyában a megállapodást, akkor a hozzájárulás hatályát veszti és a bérlet nem jogosult a munkák elvégzésére.

A Bizottság a Polgármester és a Jegyző útján felkéri a gazdasági Igazgatóság igazgatóját, Annus Bélánét és Harján Dávidot, a II. Kerületi Városfejlesztő Zrt. vezérigazgatóját, hogy tegyék meg a szükséges intézkedéseket.



II. KERÜLETI
VÁROSFEJLESZTŐ ZRT.

Cg. 01-10-046405 ■ székhely: 1024 Budapest, Keleti Károly u. 15/a
iroda, levelezési cím: 1025 Budapest, Felső Zöldmáli út 128-130.
tel.: +36 1 5999 060 ■ fax: +36 1 5999 061 ■ e-mail: info@vf2.hu ■ www.vf2.hu

Felelős: Polgármester útján Harján Dávid a II. Kerületi Városfejlesztő Zrt. vezérigazgatója
Határidő: 30 nap

C./

A Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság úgy dönt, hogy a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat **tulajdonosi hozzájárulását adja** ahhoz, hogy a **Másik Kulturális Egyesület** (nyilvántartási szám: 05-02-0065711, székhely: 3599 Sajószöged, Dobó István utca 13., adószám: 18910887-2-05, képviseli: Gulyás Hermann Sándor elnök) bérlő a Budapest II. kerület, 13441/0/A/54 hrsz. alatt felvett, természetben 1023 Budapest, Török utca 1. fszt. (Margit körút 5/b.) alatti, az ingatlan-nyilvántartás szerint vendéglő megjelölésű helyiséget **átalakítsa/felújítsa** a 2023. május 10. napján érkezett kérelmében és az annak mellékletét képező dokumentumokban foglaltak szerint, az alábbi feltételekkel.

A hozzájárulás az alábbi munkákra terjed ki:

1. Bontási munkák

- válaszfalak, belső és homlokzati nyílászárók (bejárat vasajtó, ablakok) bontása
- vendéglátó funkció eszközei, berendezései (beépített bútorok, konyhatechnológia, szagelszívók, légtechnika, előkészítő pultok, kemence, stb.) bontása
- az előtér és a kiszolgáló traktus közötti főfalban új nyílás kibontása
- padlóburkolatokat és dobogórendszer bontása
- falburkolatokat bontása (lambéria, hidegburkolat)
- vakolatok leverése oldalfalon és mennyezeten
- vizes berendezések (mosdók, WC-k, piszoárok) leszerelése
- a vizes berendezésekhez tartozó nyomó- és lefolyóvezetékek elbontása
- világítási berendezések leszerelése
- gépészeti berendezések (gázkazán, radiátorok, fűtési vezetékek) leszerelése/elbontása
- bontási törmelékek elszállítása

2. Építészeti átalakítások

- közösségi tér funkciónak megfelelő helyiségek kialakítása (előtér/kávézó, büfé háttér, raktár+gépészet, jegypénztár+iroda, színházterem, raktár, közlekedő, meeting szoba, öltöző1, öltöző2, WC előtér, ffi WC, női WC, lichthof)
- gipszkarton válaszfalak építése, nyílások eltakarása gipszkartonnal
- a bejárat lépcső bal oldalára üvegezett térelhatároló készítése
- új lépcső kialakítása a kávézó fogyasztóterében és a vizesblokk melletti közlekedőben
- az előtér és a kiszolgáló traktus közötti főfalban új átjáró készítése tartószerkezeti leírás szerint
- a színházterembe összecsucukható nézőtér (lelátó-rendszer) beépítése

3. Felületképzések, burkolatok, nyílászárók

- oldalfal- és mennyezetvakolatok javítása, pótlása, szükséges helyeken légáteresztő vakolat alkalmazásával
- diszperziós falfestések készítése
- mázas kerámia padlóburkolat és vizesblokkokban csempeburkolat készítése
- új belső ajtók elhelyezése

4. Elektromos felújítások, vagyonvédelem

- elektromoshálózat teljeskörű felújítása, szabványos kialakítása szerelvényekkel (lámpatestek, dugalj és kapcsolók)
- elektromos teljesítmény bővítése (63A+20A+20A-re)

5. Gépészeti berendezések

- belső udvari homlokzaton inverteres léghűtéses, hőszivattyús kültéri folyadékűtő egység elhelyezése
- fűtő/hűtő klímakonvektorok (fan-coil) elhelyezése
- elektromos üzemű fali melegvíztárolók telepítése (HMF)



**II. KERÜLETI
VÁROSFEJLESZTŐ ZRT.**

Cg. 01-10-046405 ■ székhely: 1024 Budapest, Keleti Károly u. 15/a
iroda, levelezési cím: 1025 Budapest, Felső Zöldmáli út 128-130.
tel.: +36 1 5999 060 ■ fax: +36 1 5999 061 ■ e-mail: info@vf2.hu ■ www.vf2.hu

- szellőzéshez elszívó és befúvó ventilátorok elhelyezése a belső udvari homlokzaton
- új szaniterek (zuhanykabin, WC-k, kézmosók, mosdók, piszoárok, mosogató) elhelyezése
- a szaniterekhez tartozó kiegészítők, szerelvények (csaptelepek, szifonok, stb.) felszerelése
- új víznyomó- és lefolyóvezetékek kiépítése

6. Bejárat, portál

- homlokzati vakolatjavítások és ablakpárkányok visszaállítása
- a homlokzatrész egységes színezése graffiti mentes védőréteggel (főépítési színegyeztetéssel)
- kőlabazat felülettisztítása
- új hőszigetelő biztonsági üvegezett bejáratú ajtó elhelyezése
- homlokzati nyílászárók mázolása és a lábazati pinceablakok cseréje, ablakrácsok elhelyezése
- a bejárat felett hátulról megvilágított, lézervágott acélból készült DANTE felirat (betűkből)
- a bejárat mellett 2x2 db LED kijelző elhelyezése

A fenti munkák költségei kizárólag a bérlőt terhelik.

A jelen tulajdonosi hozzájárulás alapján a bérbeadónak és a bérlőnek megállapodást kell kötniük, amelyben rögzíteni kell, hogy a bérlő jelen határozatban meghatározott munkákat a munka megkezdésének bejelentésétől számított legkésőbb 12 (tizenkettő) hónapon belül köteles befejezni és annak megtörténtét a II. Kerületi Városfejlesztő Zrt. felé történő bejelentéssel írásban igazolni, a munkák elvégzését követő 8 (nyolc) napon belül.

A megállapodásban rögzíteni kell, hogy a bérlő a munkálatok megkezdését a megállapodás aláírásától számított legkésőbb 6 hónapon belül köteles írásban bejelenteni. Amennyiben a bérlő a munkák megkezdésének bejelentésére vonatkozó határidő lejártáig a munka megkezdését nem jelenti be, úgy a megállapodás hatályát veszti.

A társasház homlokzatát érintő munkák, ideértve az üzletjelzés elhelyezését is, a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő testületének a településképi védelméről szóló 45/2017. (XII.20.) önkormányzati rendelet szerinti településképi bejelentési eljárás során hozott XXXVI/94-3/2023 ügyiratszámú határozatnak, vagy amennyiben tervezett építési tevékenység kivitelezése előtt a XXXVI/94-3/2023 ügyiratszámú határozatban megállapított határidő lejárt, új, azonos tartalmú településképi eljárásban hozott határozatnak megfelelően, az abban foglaltak betartásával végezhetők el.

A megállapodásban rögzítésre kerül, hogy a helyiségben elvégezni kívánt, a fent felsorolt munkálatok költségei kizárólag a bérlőt terhelik, milyen munkák kerülnek elvégzésre, mikor történik a munka megkezdése és befejezése, ezeket köteles a bérlő a bérbeadó részére írásban bejelenteni és igazolni, valamint a bérleti jogviszony bármilyen jogcímen történő megszűnésekor a bérlő az elvégzett munkák tekintetében nem jogosult az eredeti állapot helyreállítására. Az általa felszerelt, csak állagsérelemmel eltávolítható berendezéseket, tartozékokat nem szerelheti le, azok a beépítést követően a bérbeadó tulajdonát képezik. A bérlő kizárólag csak az állag sérelme nélkül leszerelhető berendezési és felszerelési tárgyakat viheti el.

A megállapodásban rögzíteni kell, hogy a bérlőt terheli az általa beépített berendezési és felszerelési tárgyak, továbbá tartozékok karbantartása, cseréje, javítása, továbbá köteles azokat folyamatosan a rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban tartani. A bérleti jogviszony időtartama alatt a helyiség burkolatainak, ajtóinak, ablakainak és a helyiség berendezéseinek, felszereléseinek karbantartásával, felújításával, illetőleg azok pótlásával, cseréjével kapcsolatos költségek a bérlőt terhelik. A bérlő ezen kötelezettségeit olyan időpontban, és módon köteles teljesíteni, ahogy azt a bérlemény, illetőleg a berendezések állapota szükségessé teszi.

A megállapodásban rögzíteni szükséges, hogy a bérlő által végzett munkák nem minősülnek értéknövelő beruházásoknak, a bérlő költségei megtérítésére, valamint a bérleti díjba történő beszámítására semmilyen jogcímen nem tarthat igényt sem a II. Kerületi Városfejlesztő Zrt.-vel, sem a tulajdonos Budapest Főváros II.



II. KERÜLETI
VÁROSFEJLESZTŐ ZRT.

Cg. 01-10-046405 ■ székhely: 1024 Budapest, Keleti Károly u. 15/a
iroda, levelezési cím: 1025 Budapest, Felső Zöldmáli út 128-130.
tel.: +36 1 5999 060 ■ fax: +36 1 5999 061 ■ e-mail: info@vf2.hu ■ www.vf2.hu

Kerületi Önkormányzattal szemben, sem a bérleti jogviszony fennállása alatt, sem annak bármilyen okból való megszűnésekor.

A munkavégzés a hatályos jogszabályok alapján szükséges építési- és szakhatósági engedélyek alapján és birtokában történhet – a bérlő kizárólagos költségére és minden irányú felelősségére – az épület rendeltetésszerű használatának biztosítása mellett. Az átalakítással összefüggésben alkalmazott műszaki megoldások, technológiák során a bérlő köteles figyelemmel lenni a felújított terek épületfizikai minőségének biztosítására, azaz törekedni a megfelelő belső komfortállapotok, a szerkezetek állagvédelme és az ideális energetikai viszonyok összhangjának megtartására. A bérlő kizárólagos felelőssége a beépítésre kerülő, helytelenül megválasztott anyagok, szerkezetek és rendszerek miatt előálló károsodások. Az épületfizikai minőség biztosítására a vonatkozó szakmai előírások, szakirányú direktívák és jogszabályok az irányadók. Fentiek egyetemlegesen érvényesek esetlegesen harmadik fél (társasház) részére az átalakítással összefüggésben később jelentkező károk tekintetében, amelyek vonatkozásában bérlő szavatossági kötelelemmel tartozik.

A bérlő köteles a közműszolgáltatóval mellékvízmérős szolgáltatási szerződést kötni és fenntartani, a mellékvízóra későbbi hitelesítésének költségei a bérlőt terheli.

A bérlő a munkavégzés tényleges időtartamára, a bérleti díjfizetés alól **nem mentesül**.

A bérlő a munkák elvégzését köteles a bérbeadó részére írásban 8 (nyolc) napon belül bejelenteni. A bérlő legkésőbb a munkák elvégzésére nyitva álló határidő lejártáig írásban köteles a bérbeadót – a késedelem oka, valamint a munkák befejezésének várható napjának megjelölésével – értesíteni, ha a munkákat határidőben nem tudja befejezni.

A jelen hozzájárulás nem mentesíti a bérlőt az alól, hogy a társasház tulajdonostársainak a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény, és ha a társasház szervezeti-működési szabályzattal rendelkezik, a szervezeti-működési szabályzat szerint szükséges hozzájárulását beszeresse, és a munka csak akkor kezdhető meg, ha a hozzájáruló nyilatkozat rendelkezésre áll, amelynek beszerzésére a jelen határozatban meghatározott munkák elvégzése céljából az Önkormányzat, mint tulajdonostárs meghatalmazza bérlőt.

Ha jelen hozzájárulás kézhezvételétől számított 30 napon belül a bérlő a bérbeadóval nem köti meg az engedélyezett munkák tárgyában a megállapodást, akkor a hozzájárulás hatályát veszti és a bérlő nem jogosult a munkák elvégzésére.

A Bizottság a Polgármester és a Jegyző útján felkéri a gazdasági Igazgatóság igazgatóját, Annus Bélánét és Harján Dávidot, a II. Kerületi Városfejlesztő Zrt. vezérigazgatóját, hogy tegyék meg a szükséges intézkedéseket.

Felelős: Polgármester útján Harján Dávid a II. Kerületi Városfejlesztő Zrt. vezérigazgatója

Határidő: 30 nap

Budapest, 2023. május 18.

Harján Dávid
vezérigazgató

II. Kerületi Városfejlesztő Zrt.

II. Kerületi Városfejlesztő Zrt.
1024 Budapest, Keleti Károly u. 15/A

Mellékletek:

1. melléklet – Bérleti szerződés
2. melléklet – Kérelem, műszaki tartalom leírása, meglévő és tervezett állapot alaprajzai, településképi határozat (kivonat)



II. KERÜLETI
VÁROSFEJLESZTŐ ZRT.

Cg. 01-10-046405 ■ székhely: 1024 Budapest, Keleti Károly u. 15/a
iroda, levelezési cím: 1025 Budapest, Felső Zöldmáli út 128-130.
tel.: +36 1 5999 060 ■ fax: +36 1 5999 061 ■ e-mail: info@vf2.hu ■ www.vf2.hu

21030145 - 2023

BÉRLETI SZERZŐDÉS

önkormányzati tulajdonú, nem lakás célú helyiség határozatlan idejű bérletére

amely létrejött egyrészről a

Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat (székhely: 1024 Budapest, Mechwart liget 1., KSH statisztikai számjel: 15735650-8411-321-01, adószám: 15735650-2-41, törzskönyvi azonosító: 735650, ÁHTI azonosító: 745213, képviseli: Örsi Gergely Ferenc polgármester) mint tulajdonos, Bérbeadó /továbbiakban: **Bérbeadó**/,

másrészről a(z)

Másik Kulturális Egyesület (rövidített név: Másik Egyesület, székhely: 3599 Sajószöged, Dobó István utca 13., e-mail cím: masikegyesulet@gmail.com, adószám: 18910887-2-05, nyilvántartási szám: 05-02-0065711, országos azonosító: 0500/60040/2017/2300030993254, statisztikai számjel: 18910887-9001-529-05, képviseli: Gulyás Hermann Sándor elnök, állampolgársága: magyar)

Bérbeadó és Bérelő a továbbiakban együttesen: **Szerződő felek** között, az alulírott helyen és napon, az alábbi feltételekkel:

Előzmények

Bérbeadó a 148/2012.(V.31.) Kt. határozat alapján a jelen szerződés aláírásától kezdődő hatállyal felhatalmazza és megbízza a **II. Kerületi Városfejlesztő és Beruházás-szervező Zártkörűen Működő Részvénytársaságot** (rövidített neve: II. Kerületi Városfejlesztő Zrt., székhely: 1024 Budapest, Keleti Károly u. 15/a., képviseli: Harján Dávid vezérigazgató, Cg.: 01-10-046405, statisztikai számjel: 14821888-7490-114-01) mint Megbízottat (a továbbiakban: Megbízott), hogy a Bérbeadó képviselőjében az alábbi feladatokat ellássa:

- a bérleti díj és a külön szolgáltatások díjának számlázása, a használati díjról fizetési értesítő kiküldése;
- a Bérlemény fenntartásával kapcsolatban a Bérelő jogszabályon, vagy szerződésen alapuló kötelezettségei teljesítésének ellenőrzése;
- a Bérlemény tekintetében jogszabályon, vagy szerződésen alapuló, a Bérbeadót terhelő karbantartási, felújítási feladatok ellátása, műszaki ellenőrzése.

Megbízott elérhetőségei:

Tel.: 1-5999-067 számlázással kapcsolatosan, 1-5999-066 műszaki jellegű kérdés esetén

Fax: 1-5999-061

honlap: www.masodikkerulet.hu/varosfejleszto

e-mail: ugyfelszolgalat@vf2.hu

M 1 *Q*

Bérbeadó tájékoztatja a Bérletet, hogy a fentiekben rögzített feladatok ellátása érdekében és céljából jelen Bérleti szerződés egy eredeti példányát a II. Kerületi Városfejlesztő Zrt. részére megküldi.

1.

A szerződés tárgya, a bérbeadói hozzájárulás, a bérbeadás időtartama és célja

- 1.1. Bérbeadó 2023. március 31. napjától határozatlan időre bérbe adja, Bérlet pedig bérbe veszi a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat tulajdonában álló, Budapest II. kerület, belterület 13441/0/A/54 hrsz.-on nyilvántartott, természetben 1023 Budapest, Margit körút 5. lh.:B. (meghirdetve: Török utca 1. szám) szám alatt található, 287 m² alapterületű, „vendéglő” megnevezésű ingatlant /továbbiakban: Bérlemény/ közösségi tér céljára a Bérlet által megtekintett állapotban.
- 1.2. Szerződő felek rögzítik, hogy a jelen bérleti szerződésben meghatározott használat jogcíme: Bérlet a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Gazdasági és Tulajdonosi Bizottságának /továbbiakban: GTB/ 32/2023.(II.27.) határozata alapján.

2.

A bérleti díj és a külön szolgáltatások díja, költsége, valamint azok esedékessége és viselése

- 2.1. Bérlet a Bérleményért havonta 369.000,- Ft + a mindenkor hatályos jogszabályok szerinti ÁFA bérleti díjat köteles fizetni minden hónap 5. napjáig előre esedékesen a Bérbeadó által kiállított számla alapján, a Bérbeadó Raiffeisen Bank Zrt. pénzügyi intézménynél vezetett, 12001008-00201761-06300006 számú bankszámlájára. A bérleti díjon felül a Bérlet köteles a Bérlemény használatával összefüggő valamennyi költséget viselni.

A Bérlet a bérletért a Bérlemény birtokba adás napjától kezdődően folyamatosan köteles fizetni a bérleti díját.

- Bérlet havonta 30.435,- Ft + a mindenkor hatályos jogszabályok szerinti ÁFA összegű közös költséget köteles megfizetni a Bérbeadó részére a bérleti díj esedékességével egyidejűleg azzal, hogy a Bérleményt magában foglaló társasház által meghatározott, és a Bérbeadó által a Bérlet felé közölt mindenkori közös költség változásának megfelelően változik a közös költség összege, melynek tekintetében a Bérbeadó, illetve a Bérbeadó képviselőjében eljárva a Megbízott a Bérlet kérésére az annak változását igazoló okiratokat a Bérlet rendelkezésére bocsátja.
- Ha a Bérleményt magában foglaló társasház a Bérlemény tekintetében a külön tulajdonon belül nem mérhető közüzemi és más szolgáltatások díjának elszámolására és megfizetésére úgy rendelkezik, hogy azt a közös költségen felül külön szabályok szerint kell megfizetni, akkor a Bérlet ezeket a költségeket vállalja a Bérbeadó részére – az azokra vonatkozó társasházi okiratok bemutatása után – megfizetni.

mk

gj

- **Bérlő** vállalja, hogy a közös költség részét esetlegesen nem képező szemétszállítási díjat a szolgáltatónak megfizeti.

Szerződő felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a Bérleményben a víz- és csatornahasználat mérésére mérőóra felszerelése szükséges (**Bérlő** vagy **Bérbeadó** kérése, vagy a Bérleményt magában foglaló társasház közgyűlése által meghozott határozat alapján), akkor ezt haladéktalanul köteles a **Bérlő** a saját nevére és saját költségére - megtérítési igény nélkül - felszereltetni, hitelesíttetni, a szolgáltatás mérésére a szolgáltatóval a szolgáltatási szerződést megkötni, ezek megtörténtét a **Bérbeadó** felé igazolni.

A Bérleményben vízmérő óra felszerelése esetén a szolgáltatónak fizetendő díjat a szolgáltatási szerződés szerinti esedékességgel a szolgáltatónak kell fizetni azzal, hogy a **Bérbeadó** felhívására a **Bérlő** köteles igazolni, hogy díjfizetési kötelezettségének határidőben eleget tesz. Ha a közös költség a víz- és csatornahasználati díjat is magában foglalja, és a Bérleményben a vízmérő óra felszerelését követően a szolgáltató felé történik meg a víz- és csatornahasználati díj fizetése, a **Bérlő** csak akkor igényelheti a víz- és csatornahasználati díjjal csökkentett összegű közös költség fizetését, ha a társasház a közös költség csökkentéséhez hozzájárul.

- 2.2. A bérleti díj, valamint a bérleti díjon felül a **Bérlő** által fizetendő költségek esedékességgel történő meg nem fizetése esetén a **Bérbeadót** felmondási jog illeti meg a lakások- és helyiségek bérletéről, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Ltv.) 25. § (1) és (5) bekezdései – figyelemmel a 36. § (1) bekezdésére – szerint.
- 2.3. **Bérlő** tudomásul veszi, hogy a **Bérbeadó** a Központi Statisztikai Hivatal által az előző évre vonatkozóan közzétett fogyasztói árindex emelkedése (infláció) mértékéig (maximum azzal egyező %-ban) jogosult a bérleti díj egyoldalú emelésére, melyhez a **Bérlő** a jelen bérleti szerződés aláírásával – minden külön további nyilatkozat aláírása nélkül – hozzájárul. Az emelés mértéke nem lehet magasabb a KSH által az előző évre vonatkozóan közzétett fogyasztói árindex emelkedés mértékénél (%-nál). Ez a jog a **Bérbeadót** első alkalommal a jelen bérleti szerződés tárgyát képező bérleti jog megszerzését követő első naptári év január 1. napja után illeti meg. A **Bérbeadó**, illetve a **Bérbeadó** képviselőjében eljárva a Megbízott a KSH inflációra vonatkozó hivatalos adata közzétételét követően jogosult és köteles írásban, ajánlott levélben közölni a **Bérlővel** az ennek alapján megállapított új – felemelt – bérleti díjat. A közlésben meghatározott bérleti díj a közlést követő hónap 1. napjától tekintendő a jelen bérleti szerződés szerinti módosított bérleti díjnak, és ez a módosított bérleti díj a közlést követő hónap 1. napjától kezdve érvényes, és esedékes.
- 2.4. A **Bérlő** késedelmes fizetés esetén a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény /továbbiakban: Ptk./ 6:48. §-ban meghatározott mértékű késedelmi kamatot köteles fizetni a késedelem idejére.
- 2.5. A **Bérlő** jelen szerződés aláírásáig, 202. március 17. napján – a 34/2004.(X.13.) önkormányzati rendelet /továbbiakban: Vagyonrendelet/ 40. § (4) bekezdésének megfelelően - megfizetett 3 havi, a mindenkor hatályos jogszabályok szerinti ÁFA összegével növelt bérleti díjnak megfelelő mértékű, mindösszesen bruttó **1.405.890,- Ft összeget (óvadék)**, amely összeg nem vagy késedelmes fizetés, károkozás esetén a **Bérbeadó** által szabadon felhasználható. A

helyiségbérleti jogviszony megszűnésekor az óvadék a **Bérlő** és a **Bérbeadó** közötti elszámolást követően visszajár. A **Bérbeadó** az óvadék után kamatot nem fizet. A **Bérbeadó** óvadéki pénzforgalmi számlaszáma: 12001008-00201761-06600007

3.

A szavatosság

- 3.1. **Bérbeadó** szavatosságot vállal a Bérlemény **Bérlő** általi zavartalan használatáért.
- 3.2. **Bérbeadó** kijelenti, hogy harmadik személynek a Bérlemény tekintetében nincsen olyan joga, amely a **Bérlő** bérleti jogának gyakorlását korlátozza, akadályozza, vagy kizárja. A **Bérbeadó** a bérleti jogviszony fennállása alatt a bérleménnyel összefüggő, törvényben meghatározott, illetőleg a szerződésben vállalt kötelezettségéért szavatol. **Bérlő** köteles a **Bérbeadó** Megbízottja részére haladéktalanul írásban bejelenteni, amennyiben a Bérlemény tekintetében annak rendeltetésszerű használatát befolyásoló, vagy érintő hiba jelentkezik. A közlés késedelméből, vagy nem teljesítéséből eredő károkat a **Bérlő** viseli.
- 3.3. **Szerződő felek** rögzítik, hogy a **Bérbeadó** szavatosság a **Bérlő** által a Bérleményben elhelyezett vagyontárgyakra nem terjed ki, ezek biztonságáért és károsodástól való megóvásáért a **Bérlő** felelős, és erről ő köteles gondoskodni.
- 3.4. **Szerződő felek** rögzítik, hogy az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról szóló 176/2008.(VI.30.) Korm. rendelet hatálya a bérleti szerződés 1.1. pontjában körülírt Bérleményre kiterjed, ezért **Bérbeadó** a **HET-01551317** azonosítószámú, 2022. december 04. napján kelt energetikai tanúsítvány egy másolati példányát a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg a **Bérlő** részére átadja, melynek tényét **Bérlő** a jelen szerződés aláírásával igazolja.

4.

A használat, illetve a használat átengedése

- 4.1. **Bérlő** a Bérleményt kizárólag **közösségi tér céljára** használhatja és kötelezettséget vállal arra, hogy a használat céljában vagy módjában történő bármilyen változást előzetesen a **Bérbeadónak** bejelenti, és hozzájárulását kéri. Amennyiben a **Bérlő** a jelen szerződésben vállalt e kötelezettségét megszegi, a **Bérbeadó** jogosult a bérleti szerződést a mindenkorin jogszabályok rendelkezései szerint felmondani.
- 4.2. A Bérlemény előtti járdaszakaszt a **Bérlő** köteles – saját költségére és veszélyére – tisztán tartani és a hulladékot eltávolítani a köztisztasággal és a települési szilárd hulladékkal összefüggő tevékenységekről szóló 1/1986. (II. 21.) ÉVM-EÜM együttes rendelet alapján, és az abban foglaltaknak megfelelően.
- 4.3. **Bérlő** tudomásul veszi, hogy a Bérleményt, vagy annak egy részét ideiglenesen másnak albérletbe, vagy használatba nem adhatja, csak a Vagyonrendelet feltételei szerint.
- 4.4. **Bérbeadó** hozzájárulása nem pótolja, és nem érinti a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény /továbbiakban: Thtv./ 18.§-ban a nem lakás célú helyiségek használata, illetve megváltoztatott használata tekintetében a társasház tulajdonostársainak biztosított hozzájárulást és jogokat, amely hozzájárulás beszerzése, továbbá e rendelkezések betartása a **Bérlő** kötelezettsége, és a társasház tulajdonostársainak ezzel kapcsolatos nyilatkozatai tekintetében

4

45

a **Bérbeadó** a szavatossági jogait, továbbá mindenféle felelősségét - beleértve a kártérítési felelősséget is - kizárja.

- 4.5. **Bérlő** tudomásul veszi, hogy a Bérleményben folytatni kívánt tevékenység gyakorlásához szükséges hatósági engedélyek - beleértve a Thtv.-ben előírt hozzájárulásokat is - megszerzése a **Bérlő** kötelessége.
- 4.6. **Bérlő** tudomásul veszi, hogy tevékenysége gyakorlása során keletkező szilárd és folyékony hulladék elhelyezéséről a helyi közszolgáltatás igénybevétele útján saját költségére köteles gondoskodni a kéményseprő-ipari tevékenységről szóló 2015. évi CCXI. törvény, és a hulladékról szóló 2012. évi CLXXXV. törvény, valamint a Fővárosi Közgyűlés erre vonatkozó mindenkor hatályos rendeletei alapján.
- 4.7. **Bérlő** tudomásul veszi, hogy a használat céljától függően köteles betartani a kereskedelmi tevékenységek végzésének feltételeiről szóló 210/2009.(IX.29.) Kormányrendeletét, és Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 18/2010.(VIII.05.) önkormányzati rendeletét, mely az üzletek kerthelyiségeinek és szabadtéri rendezvények éjszakai nyitvatartási rendjét szabályozza.
- 4.8. Ha a **Bérlő**, vagy az ő érdekkörébe tartozó személyek magatartása miatt kár keletkezik a Bérleményt magában foglaló épületben, vagy annak központi berendezéseiben, illetve a Bérleményben, a **Bérlő** köteles a hibát kijavítani, és a kárt megtéríteni.

5.

Szerződő felek által végzendő munkára vonatkozó rendelkezések

- 5.1. **Bérlő** vállalja a helyiség rendeltetésszerű használatra való alkalmassá tételét azzal, hogy az általa végzett értéknövelő beruházások számlákkal igazolt költségeinek bérbeszámítására a Vagyonrendeletben foglalt feltételekkel, a GTB által elfogadott műszaki tartalom alapján a havi bérleti díj 50%-nak mértékéig tarthat igényt. **Bérlő** bármilyen átalakítási, felújítási munkát csak a jelen szerződés aláírását és a GTB felújítást jóváhagyó döntését követően végezhet. A felújítási hozzájárulás alapján a **Szerződő felek** külön megállapodást kötnek. A munkálatok megkezdését, befejezését, valamint egyéb lényeges körülményeit **Bérlő** köteles a **Bérbeadó** részére bejelenteni és igazolni, valamint annak **Bérbeadó** vagy Megbízott általi ellenőrzését lehetővé tenni. A jelen szerződés által létrejött bérleti jogviszony bármilyen jogcímen történő megszűnésekor **Bérlő** a felújítás során elvégzett munkák, valamint a felújítás során beépített, állagsérelem nélkül el nem távolítható tartozékok, berendezések és felszerelési tárgyak tekintetében nem jogosult az eredeti állapot helyreállítására, azok a Bérleményben maradnak, és a **Bérbeadót** illetik meg. Az értéknövelő beruházás tárgyában a Vagyonrendelet 40. § (4)-(8) bekezdései tartalmazznak részletes szabályokat és kedvezményi lehetőségeket.
- 5.2. A Bérlemény folyamatos jó állapotának fenntartása, karbantartása, a Bérlemény – jelen szerződés 5.1. pontjában foglalt, GTB által jóváhagyott beruházás által nem érintett – berendezéseinek felújítása, pótlása, karbantartása, cseréje a **Bérlőt** terheli azzal, hogy ennek költségeit a **Bérlő** köteles – megtérítési igény nélkül – viselni. **Bérlő** ezt a kötelezettségét olyan időpontban és módon köteles teljesíteni, ahogy azt a Bérlemény berendezéseinek állapota szükségessé teszi.

6/

M/

- 5.3. **Bérlő** tudomásul veszi, hogy amennyiben a Bérlemény tekintetében bármilyen felújítást, vagy más építészeti munkát kíván végezni vagy végeztetni, ehhez köteles a **Bérbeadó** hozzájárulását kérni. Amennyiben **Bérlő** az erre vonatkozó rendelkezéseket megszegi, a **Bérbeadó** jogosult 8 nap határidő kitűzésével a **Bérlőt** az eredeti állapot helyreállítására felszólítani és ennek eredménytelen eltelte esetén a mindenkori jogszabályok rendelkezései szerint a jelen bérleti szerződést felmondani. A felmondást írásban a másik félhez intézett nyilatkozattal kell közölni.

6.

Jognyilatkozatok

- 6.1. **Szerződő felek** megállapodnak abban, hogy ha az egyik fél írásbeli nyilatkozatot – ide értve a bérleti jogviszony felmondását is – intéz a másik fél felé, akkor azt a másik fél részére a jelen bérleti szerződésben megjelölt székhelyére kell ajánlott, tértivevényes levélben megküldeni. Felek kötelesek a székhely megváltozását a változás cégnyilvántartásba történő bejegyzésétől számított 3 munkanapon belül bejelenteni a másik fél részére.
- 6.2. **Szerződő felek** az Ltv. 43. § (1) bekezdésében foglaltak szerint hat hónapos felmondási időben állapodnak meg.
- 6.3. A bérleti jogviszony megszűnése esetén a **Bérlő** másik megfelelő helyiségre (cserehelyiség) nem tarthat igényt és a Bérlemény átadása, vagy az arról való lemondás fejében semmiféle kártalanítás nem illeti meg.
- 6.4. **Szerződő felek** megállapodnak abban, hogy a bérleti jogviszony megszűnése esetén a **Bérlő** köteles a Bérleményt a saját ingóságaitól kiürítve, a Bérleményben lévő és ahhoz tartozó berendezési és felszerelési tárgyakkal együtt, a rendeltetésszerű használatra alkalmas – az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett rendeltetési módnak megfelelő – állapotban a **Bérbeadónak** visszaadni.
- 6.6. **Bérbeadó** tájékoztatja a **Bérlőt**, hogy a jelen bérleti szerződés megkötése nem mentesíti a **Bérlőt** a jogszabályok által előírt esetleges egyéb engedélyek és a tulajdonostársak (közös tulajdont érintő) hozzájárulásának beszerzése alól.
- 6.6. **Bérlő** tudomásul veszi, hogy amennyiben a bérleti jogviszony megszűnése esetén a Bérleményt a bérleti szerződés megszűnésekor nem adja át a **Bérbeadónak**, azt nem üríti ki, a bérleti szerződés megszűnését követő naptól a Bérlemény jogcím nélküli használójává válik. Ebben az esetben köteles a jogcím nélküli használat után a Bérleményre a 2.1. pontban megállapított bérleti díjjal azonos összegű használati díjat fizetni, valamint az általa igénybe vett külön szolgáltatások díját is megfizetni. A használati díj a jogcím nélküli használat kezdetétől számított 7. hónap első napjától a használati díj kétszeresére, majd hat hónap elteltével az azt követő hónap első napjától ismételten az aktuális használati díj kétszeresére emelkedik. A használati díj tekintetében az önkormányzat mindenkori hatályos Vagyonrendelete az irányadó.
- 6.7. A jelen bérleti szerződés csak **Szerződő felek** közös akaratával, írásban módosítható.
- 6.8. **Bérlő** kijelenti, hogy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. tv. /továbbiakban Nvt./ 3. § (1) bekezdésének 1. pontja alapján átlátható szervezet. **Bérlő** köteles a tulajdonosi szerkezetében bekövetkező változást 3 munkanapon belül írásban bejelenteni **Bérbeadó** részére. **Bérlő** tudomásul veszi, hogy a **Bérbeadó** az Nvt. 11. § (12) bekezdése alapján jogosult

jelen bérleti szerződést kártalanítás nélkül és azonnali hatállyal felmondani, ha a **Bérlő** a bérleti szerződés megkötését követően beállott körülmények folytán már nem minősül átlátható szervezetnek.

- 6.9. **Bérlő** jelen szerződés aláírásával kijelenti, hogy képviselőjének jelen szerződésben rögzített személyi adatai megegyeznek a szerződéskötéskor bemutatott személyi adatait tartalmazó okmányokban szereplő adatokkal, egyúttal kifejezetten hozzájárul ahhoz, hogy a **Bérbeadó** a **Bérlő** személyi adatait a bérleti jogviszony fennállása alatt jogi és szerződéses kötelezettségek teljesítése érdekében és céljára kezelje.

Szerződő Felek kötelezettséget vállalnak továbbá, hogy a szerződés kapcsán megismert személyes adatokat a természetes személyeknek a személyes adatok kezelése tekintetében történő védelméről és az ilyen adatok szabad áramlásáról, valamint a 95/46/EK irányelv hatályaon kívül helyezésétől szóló, 2016. április 27-i (EU) 2016/679 európai parlamenti és tanácsi rendelet (GDPR), valamint a kapcsolódó hazai jogszabályok rendelkezéseit szem előtt tartva kezelik azzal, hogy a GDPR 5. cikk (1) bekezdés b) pontja, továbbá a GDPR 6. cikk (1) bekezdés a), c) és e) alpontja alapján kifejezetten jogszerűnek tekintik mindazon személyes adataiknak a másik fél általi kezelését, amely célból és mértékben ez az adatkezelés a jelen bérleti szerződés teljesítéséhez a másik félnek szükséges.

- 6.10. A szerződéses jogviszonnyal kapcsolatos kézbesítési határidők tekintetében a polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény (Pp.) 135.§ - 137.§ az irányadók.

- 6.11. A jelen bérleti szerződésben nem szabályozott kérdésekben az Ltv., a Ptk. és a Vagyronrendelet rendelkezéseit kell alkalmazni.

Felek a jelen 8 példányban készült 7 oldalas folyamatos sorszámozással ellátott szerződést – annak elolvasása és közös értelmezése után* – mint akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag írják alá.

Budapest, 2023.⁰³..... hó ²⁸..... nap

Budapest, 2023.⁰²..... hó ²⁰..... nap

Budapest Főváros II. Kerületi
Önkormányzat
Képv.: Örsi Gergely Ferenc polgármester
Bérbeadó



MÁSİK KULTURÁLIS EGYESÜLET
3599 Sajószőlő, Dobó u. 13.
Nyilvántartási szám: 18910887-2-05

Másik Kulturális Egyesület
Képv.: Gulyás Hermann Sándor
Bérlő

Melléklet:

Bérbevételi kérelem

Budapest Főváros II. Ker. Önkormányzat 32/2023. (II.27.) GTB határozat

[Handwritten signatures and initials at the bottom of the page]

Kérelem

Alulírott Gulyás Hermann Sándor, mint a Másik Kulturális Egyesület (3599. Sajószöged, Dobó út 13. adósz.: 18910887-2-05, levelezési cím: 1064. Bp. Rózsa utca 103. 1/1.) elnöke kérem, hogy a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat (Székhely: 1024. Budapest, Mechwart liget 1.) tulajdonában lévő 13441/0/A/52 hrsz.-on nyilvántartott 1023. Budapest Margit körút 5. lh.:B.(Török utca 1.) alatt található ingatlan felújítását és értéknövelő beruházását, tulajdoni hozzájárulás formájában szíveskedjék engedélyezni.

Továbbá ingatlanban történő felújítási/átalakítási időszakra 9 hónap bérleti díj mentességgel kívánunk élni.

Valamint az ingatlanban a felújítással/átalakítással értéknövelő beruházást kívánunk végrehajtani az alábbiak szerint:

- Az ingatlan használhatóságát biztosító, ill. a jelenlegi funkciót szolgáló berendezésekkel történő kiegészítése továbbá bővítése, átalakítása, ha a funkció vagy a rendeltetés megváltoztatásra kerül.
- Az ingatlanhoz tartozó épületszerkezetekkel (tető, lépcső, erkély, vízszigetelés, álmennyezet stb.), ill. azt befogadó tartószerkezetekkel (főfalak, födéme) kapcsolatos szakszerű beavatkozások, korszerűsítések.
- Külső nyílászárók (ajtók, ablakok, portál szerkezetek stb.) cseréje, korszerűsítése (amelyek energetikai paraméterei jobbak, mint az eredetieké volt).
- A villamos energia-, a víz-csatorna, a gáz-, a hőellátás vezetékeinek és berendezéseinek megépítése, cseréje, azok kiegészítése.
- Fűtőkorszerűsítés (hőleadó berendezésekkel, szekunderkörü berendezésekkel).
- Szellőzőberendezések és vezetékeinek korszerűsítése.
- Légkondicionáló berendezés korszerűsítése a hozzá kapcsolódó tartozékokkal, vezetékekkel.

Az értéknövelő beruházás műszaki leírása, illetve a felújítás teljes tervezete csatolva.

Kelt.: Budapest, 2023. 05. 04.

MÁSİK KULTURÁLIS EGYESÜLET
3599. Sajószöged, Dobó út 13.
Adószám: 18910887-2-05
Gulyás Hermann Sándor

TÖRÖK UTCA. 1.SZÁM PINCE ÁTALAKÍTÁS MŰSZAKI TARTALOM

Készítette: Kondákor Tamás magasépítési mérnök
(száma: 9/1986/07/04)

Kamarai nyilvántartási szám: 01-56444

Az ingatlan romos elhanyagolt állapotban, tele rossz minőségű bútorokkal és rozsdás konyhai berendezésekkel. Takarás nélküli csövekkel és vezetékekkel.
Az ideiglenes áram és vízvételi lehetőségek kialakítása után az első lépés a lomtalanítás, majd a tervek szerinti bontás.

1; BONTÁSI MUNKÁLATOK (a majdani kialakítás szerint):

KÜLSŐ HOMLOKZAT:

- A homlokzat felújítása lépcsőzetes rendbetétellel tervezett. Ez azt jelenti, hogy először minden esetben a balesetveszélyes állapotok megszüntetése történik. Másodjára a funkcionális kialakítás következik. Tehát a homlokzat esetében a laza vakolati részek eltávolításával kezdünk, majd a falból kiálló már nem használt elemeket (régii cégértábla tartó vaskonzol maradvány) távolítjuk el.
- A bejárati ajtó biztonságtechnikai szempontból mindenképpen cserére szorul ezért bontani kell.
- A vasajtó szintén hasonló okokból bontásra javasolt.

ELŐTÉR/KÁVÉZÓ:

- A helyiségbe lépve egy lépcsőn kell lemennünk. Ennek burkolata sérült padlócsempe, bontani kell, cserélni.
- Oldalfalak részben lambériázottak. Bontani fogjuk, alatta a téglafalat is.
- A mennyezet vakolata minden helyiségben potyog és balesetveszélyes. Le kell verni.
- A jelenlegi beosztás szerint a RAKTÁR 1, a NŐI WC, a RAKTÁR 2, is az ELŐTÉR/KÁVÉZÓ területéhez fog tartozni ezért az itt található falak mindegyike bontásra kerül a területnövelés érdekében.
- A jelenleg NŐI WC-ben található mosdó és wc felújításra és újrahasznosításra alkalmatlan így ez is kibontásra kerül.
- A NŐI WC teljes burkolata bontásra kerül.
- Az oldalsó falak laza vakolati részei mindenhol bontásra kerülnek.

BÜFÉ HÁTTÉR/RAKTÁR+GÉP.:

- A jelenlegi beosztás szerint a RAKTÁR 3 egész és a RAKTÁR 2 kisebb része fogja kiadni ennek a két helyiségnek a területét.
- A RAKTÁR 3 és a RAKTÁR 2 közötti fal bontásra kerül.
- A RAKTÁR 3-ban található ajtó állapota miatt bontásra kerül. Lomtalanítani kell.
- Az oldalsó falak laza vakolati részei mindenhol bontásra kerülnek.
- A mennyezet vakolata potyog és balesetveszélyes. Le kell verni.

JEGYPÉNZTÁR/IRODA:

- A jelenleg IRODA elnevezésű helyen, plusz az ELŐTÉR egy kisebb részén alakítjuk ki a JEGYPÉNZTÁR/IRODA területét.
- Az IRODÁBAN található lambéria bontásra kerül.
- Az itt található bútorok állapotuk miatt nem hasznosíthatók újra, lomtalanítani kell.
- A mostani belmagasságot (2,05m) a maximális belmagasságra növeljük (3,22m), így a dobogórendszer teljes bontása szükségeltetik.
- Az 1.-es padlózat burkolata (dobogórendszer alatt) bontandó.
- A 2.-es padlózat burkolata (ELŐTÉR hozzacsatolt része) bontandó.
- A jelenlegi fal, ami elválasztja az IRODÁT és az ELŐTERET az kis bebújó ajtóval együtt bontandó.
- A mennyezet vakolata potyog és balesetveszélyes. Le kell verni.
- Az oldalsó falak laza vakolati részei mindenhol bontásra kerülnek.

ÁTJÁRÓ:

- A hátsó taraktusba (LICHTHOF, FFI.WC, WC ET, NŐI WC, KÖZL., ÖLTÖZŐ1, ÖLTÖZŐ2, MEETING SZOBA) egy új átjáró kialakításával lehet majd bejutni.
- Ennek bontási előkészületei a vakolat eltávolítása és az esetleges villamosvezetékek áthelyezése.
- A további bontást csak az építéssel együtt lehet kivitelezni a csatolt Településképi eljárásban feltüntetett TARTÓSZERKEZETI MŰLEÍRÁS pontos betartása mellett.
- Az oldalsó falak laza vakolati részei mindenhol bontásra kerülnek.

LICHTHOF:

- A LICHTHOF-ban található ajtó állapota miatt bontásra kerül. Lomtalanítani kell.
- A LICHTHOF-ban található ablak állapota miatt szintén bontásra kerül. Lomtalanítani kell.
- Az oldalsó falak laza vakolati részei mindenhol bontásra kerülnek.

FFI.WC, WC ET., NŐI WC.:

- Ezek a helyiségek a jelenlegi FFI. WC és a KONYHA+KISZOLGÁLÓ területek nagyobb részén lesznek kialakítva.
- A jelenlegi FFI.WC-ben található mosdó és wc-k, piszoárok felújításra és újrahasznosításra alkalmatlanok így ez is kibontásra kerül. Lomtalanítani kell.
- A FFI. WC teljes burkolata bontásra kerül.
- A mostani elválasztó falak bontásra kerülnek.
- A padló burkolata bontásra kerül.
- A mennyezet vakolata minden helyiségben potyog és balesetveszélyes. Le kell verni.
- Az itt található ajtók állapotuk miatt bontásra kerülnek. Lomtalanítani kell.
- A jelenleg KONYHA+KISZOLGÁLÓ helyiségben található konyhai eszközök, gépek (hűtők, sütők, szagelszívók, előkészítőpult stb.) állapotuk és kihasználhatatlanságuk miatt ki kell bontani és lomtalanítani kell.
- A KONYHA+KISZOLGÁLÓ helyiség burkolata bontásra kerül.
- A KONYHA+KISZOLGÁLÓ helyiség elválasztó fala bontásra kerül.

- A mennyezetek vakolata potyog és balesetveszélyes. Le kell verni.
- Az oldalsó falak laza vakolati részei mindenhol bontásra kerülnek.

ÖLTÖZŐ1., ÖLTÖZŐ2., MEETING SZOBA, KÖZLEKEDŐ:

- Ezek a helyiségek jelenleg a KONYHA+KISZOLGÁLÓ és a FOGYASZTÓTÉR 3. területek részén lesznek kialakítva.
- A KONYHA+KISZOLGÁLÓ és a FOGYASZTÓTÉR 3 közötti fal bontásra kerül.
- A KONYHA+KISZOLGÁLÓ és a FOGYASZTÓTÉR 3 közötti ajtó bontásra kerül. Állapota miatt lomtalanítani szükséges.
- A FOGYASZTÓTÉR 3 helyiség burkolata bontásra kerül.
- A mennyezetek vakolata potyog és balesetveszélyes. Le kell verni.
- A jelenlegi FOGYASZTÓTÉR 3 helyiséget és a FOGYASZTÓTÉR 1 területeket összekötő ajtó bontásra kerül. Állapota miatt lomtalanítani szükséges.
- A jelenlegi FOGYASZTÓTÉR 3 helyiség és a FOGYASZTÓTÉR 2 terület közötti fal az átjárás kialakítása miatt bontásra kerül.
- Az oldalsó falak laza vakolati részei mindenhol bontásra kerülnek.

SZÍNHÁZTEREM:

- A SZÍNHÁZTEREM a FOGYASZTÓTÉR 1. teljes és a FOGYASZTÓTÉR 2. egy kisebb területén lesz kialakítva.
- A jelenleg FOGYASZTÓTÉR 1. területén található pultok, polcok és beépített tárolók stb. mindegyike bontásra kerül. Állapotuk és kihasználhatatlanságuk miatt lomtalanítani kell.
- A FOGYASZTÓTÉR 1. padlózata néhol téglával kövezett, ezért a bemagasság itt alacsonyabb. A belmagasság egységes kialakítása miatt ezeken a területeken a téglaburkolat bontásra kerül.
- A FOGYASZTÓTÉR 1. helyiség egyéb területein is a burkolat törött hibás állapota miatt bontásra kerül.
- A FOGYASZTÓTÉR 1. helyiséget és az ELŐTERET összekötő lépcsőrész bontásra kerül.
- A FOGYASZTÓTÉR 1. helyiséget és az KONYHA+KISZOLGÁLÓ helyiséget összekötő lépcsőrész bontásra kerül.
- A FOGYASZTÓTÉR 1. helyiséget és a FOGYASZTÓTÉR 2. helyiséget összekötő fal bontásra kerül.
- A mennyezetek vakolata potyog és balesetveszélyes. Le kell verni.
- Az oldalsó falak laza vakolati részei mindenhol bontásra kerülnek.

RAKTÁR:

- A FOGYASZTÓTÉR 2. helyiségben található kemence bontásra kerül.
- A FOGYASZTÓTÉR 2. helyiségben található burkolat törött hibás állapota miatt bontásra kerül.
- A mennyezetek vakolata potyog és balesetveszélyes. Le kell verni.
- Az oldalsó falak laza vakolati részei mindenhol bontásra kerülnek.

2; KIÉPÍTÉSI MUNKÁLATOK:

KÜLSŐ HOMLOKZAT:

- Vakolat kijavítása, pótlása (világítástechnikai kialakítás után).
- A bejáratajtó cseréje.
- A vasajtó cseréje.
- Homlokzat alapozása, festése.
- Grafiti védőréteg felvitele.
- A vasajtó festése.
- DANTE felirat felhelyezése.
- A megállítótáblák felhelyezése.

ELŐTÉR/KÁVÉZÓ:

- A bejárat lépcső régi burkolatának bontása utáni hibák javítása.
- A bejárat lépcső bal oldalra üvegezett térelhatároló építése.
- A bejárat lépcső falának jobb oldalának kiépítése gipszkartonból.
- A régi átjáró befalazása gipszkartonnal.
- Az új ÁTJÁRÓ vasgerendáinak eltakarása gipszkartonnal.
- Az új ÁTJÁRÓ oldalsó falainak vakolása, javítása, szükség esetén gipszkartonozása.
- Vakolat kijavítása, pótlása.
- Az ELŐTÉR és a KÁVÉZÓ közötti lépcső kialakítása, építése.
- A KÁVÉZÓ büfepultjának építése.
- Az egész terület egységes burkolása.
- A bejárat lépcső falának jobb oldalára korlát felhelyezése.
- A falak alapozása, festése.

BÜFÉ HÁTTÉR/RAKTÁR+GÉP.:

- A két helyiséget elválasztó gipszkarton falak építése.
- Az ELŐTÉR/KÁVÉZÓT elválasztó gipszkarton falak építése.
- Az új ajtók beépítése.
- Vakolat kijavítása, pótlása.
- A területek egységes burkolása.
- A falak alapozása, festése.

JEGYPÉNZTÁR/IRODA:

- A természetes fény miatt üvegfalal kerül kialakításra a bejárat lépcső mellett végig a SZÍNHÁZTEREM faláig, szükség szerint fólia takarással.
- Ezen az üvegfalon az előző tervekhez képest csak egy ajtót építünk be a lépcső alján.
- A SZÍNHÁZTEREM felől a két helyiséget elválasztva gipszkarton fal épül.
- Vakolat kijavítása, pótlása.
- A terület egységes burkolása.
- A falak alapozása, festése.

LICHTHOF:

- A LICHTHOF-ban a kibontott ablak helyének falazása gipszkartonnal.
- A KÖZLEKEDŐ felőli fal felépítése gipszkartonnal.

- A KÖZLEKEDŐ felől egy új ajtó beépítése, közvetlenül a fal mellé.
- Vakolat kijavítása, pótlása.
- A falak alapozása, festése.

FFI.WC:

- A FFI.WC és a WC ELŐTÉR közötti fal felépítése gipszkartonnal.
- A FFI.WC és a KÖZLEKEDŐ közötti fal felépítése gipszkartonnal.
- A FFI.WC belső falainak felépítése gipszkartonnal.
- Az itt felsorolt falakhoz az új ajtók beépítése.
- Vakolat kijavítása, pótlása.
- A terület egységes burkolása.
- A falak alapozása, festése.

WC ELŐTÉR:

- A WC ELŐTÉR és a NŐI WC közötti fal felépítése gipszkartonnal.
- A WC ELŐTÉR és a KÖZLEKEDŐ közötti fal felépítése gipszkartonnal.
- Az itt felsorolt falakhoz az új ajtók beépítése.
- Vakolat kijavítása, pótlása.
- A terület egységes burkolása.
- A falak alapozása, festése.

NŐI WC.:

- A NŐI.WC és az ÖLTÖZŐ 1. közötti fal felépítése gipszkartonnal.
- A NŐI.WC és a KÖZLEKEDŐ közötti fal felépítése gipszkartonnal.
- A NŐI.WC belső falainak felépítése gipszkartonnal.
- Az itt felsorolt falakhoz az új ajtók beépítése.
- Vakolat kijavítása, pótlása.
- A terület egységes burkolása.
- A falak alapozása, festése.

ÖLTÖZŐ 1.:

- Az ÖLTÖZŐ 1. és a KÖZLEKEDŐ közötti fal felépítése gipszkartonnal.
- Az ÖLTÖZŐ 1. belső falainak felépítése gipszkartonnal.
- Az itt felsorolt falakhoz az új ajtók beépítése.
- Vakolat kijavítása, pótlása.
- A terület egységes burkolása.
- A falak alapozása, festése.

ÖLTÖZŐ 2.:

- Az ÖLTÖZŐ 2. és a KÖZLEKEDŐ közötti fal felépítése gipszkartonnal.
- Az ÖLTÖZŐ 2. és a MEETING SZOBA közötti fal felépítése gipszkartonnal.
- Az ÖLTÖZŐ 2. belső falainak felépítése gipszkartonnal.
- Az itt felsorolt falakhoz az új ajtók beépítése.
- Vakolat kijavítása, pótlása.
- A terület egységes burkolása.
- A falak alapozása, festése.

MEETING SZOBA:

- A MEETING SZOBA és a KÖZLEKEDŐ közötti fal felépítése gipszkartonnal.
- Az itt felsorolt falhoz az új ajtó beépítése.
- Vakolat kijavítása, pótlása.
- A terület egységes burkolása.
- A falak alapozása, festése.

KÖZLEKEDŐ:

- A NŐI WC falánál egy új lépcső kialakítása.
- Az ÖLTÖZŐ 2 falánál egy új ajtó beépítése.
- A SZÍNHÁZTEREM felé 2 új ajtó beépítése.
- A RAKTÁR felé egy új ajtó beépítése.
- Vakolat kijavítása, pótlása.
- A terület egységes burkolása.
- A falak alapozása, festése.

SZÍNHÁZTEREM:

- A SZÍNHÁZTEREM és a RAKTÁR közötti fal felépítése gipszkartonnal.
- A RAKTÁR felé egy új ajtó beépítése.
- Vakolat kijavítása, pótlása.
- A terület egységes burkolása.
- A falak alapozása, festése.
- Az összecsukható nézőtér beépítése.

RAKTÁR:

- Vakolat kijavítása, pótlása.
- A terület egységes burkolása.
- A falak alapozása, festése.

Budapest, 2023.04.25.

Műszaki Leírás

DANTE KÖZÖSSÉGI ALKOTÓHÁZ

Gépészet:

1; Bontási munkálatok:

- a jelenleg üzemképtelen fűtési rendszer elemei, (gázkazán, radiátorok, csőhálózat, stb...) elbontásra kerülnek. Állapotukból és korukból adódóan ezek a szerelvények újra hasznosításra alkalmatlanok, így RONCS kategóriában bontódnak.
- A jelenlegi kiépítésben konyha funkciót betöltő helyiségben futó elszívó légtechnikai vezeték és kapcsolódó szerelvényei elbontásra kerülnek. Ugyanezen helyiségben kiépített mosogató és szerelvényei, egyéb vízgépészeti elemek (Falikút, kézmosó, stb...) szintén elbontásra kerülnek. Állapotukból és korukból adódóan ezek a szerelvények újra hasznosításra alkalmatlanok, így RONCS kategóriában bontódnak.
- A mosdó és mellékhelyiségekben jelenleg beépített elemek (WC csészék, mosdókagylók és ezek kapcsolódó szerelvényei elbontásra kerülnek. Állapotukból és korukból adódóan ezek a szerelvények újra hasznosításra alkalmatlanok, így RONCS kategóriában bontódnak.
- A teljes helyiségben a használaton kívüli csővezetékek, mind szennyvíz, mind volt nyomó vezetékek elbontásra kerülnek. Állapotukból és korukból adódóan ezek a szerelvények újra hasznosításra alkalmatlanok, így RONCS kategóriában bontódnak.

2; Kiépítés:

Fűtés kiépítés:

- A társasház belső udvarán előre gyártott keretre kerül elhelyezésre GREE kompakt inverteres légkondicionáló, hőszivattyús R32 moduláris kültéri folyadékhűtő, LSQWRF35VM/ NhA-MV 32 / 35 kW teljesítménnyel
- A beltérben elhelyezésre kerül 12 db Klímakonvektorok, magasfali, 2 csöves rendszerű, hűtő/fűtőt teljesítmény: 15 kW-ig / 25 kW-ig, RHOSS IDROWALL 30 magasfali fan-coil berendezés 2,41/2,88 kW (vagy ezzel megegyező teljesítményű Fan Coil berendezés)
- A hőszivattyú által előállított fűtési melegvíz szállítására PP csővezeték kerül kiépítésre hevítőelemes hegesztett kötésekkel, vegyes szigetelés technikával, poliuretán és szintetikus gumi alapú csőszigetelések felhasználásával.
- A használati melegvíz előállításáról 3 db Stiebel Eltron PSH 120 Classic zárt rendszerű, elektromos fali melegvíz-tárolók, 120 L, 1,8 kW gondoskodik, az elhelyezése oldalfali.

Vízgépészet:

- Az öltözők közös használatával elhelyezésre kerül 1 db zuhanykabin.
- Az öltözők közös használatával elhelyezésre kerül 1 db WC csésze.
- Az öltözők közös használatával elhelyezésre kerül 1 db kézmosó
- A vendégtérhez kapcsolódó mosdó helyiségek előterében elhelyezésre kerül 4 db kézmosó egység (mosdókagyló, csáptelep, szifon)
- A Férfi WC területén kiépítésre kerül 3 db piszoár és 2 db WC csésze
- A Női WC területén kiépítésre kerül 4 db WC csésze

Szellőzés:

- A belső udvar felől kör keresztmetszetű műanyag légcsatornán, 4 befúvó rácson egy HELIOS SB 125 A hangtompított radiálventilátor, 230 V/50 Hz ventilátorral friss levegőt biztosítunk a helyiségnek.
- A beltérből a belső udvar irányába kör keresztmetszetű légcsatornán 4 elszívó rácson egy HELIOS SB 125 A hangtompított radiálventilátor, 230 V/50 Hz ventilátorral juttatjuk ki az elhasznált levegőt.

MFPT Kft.

Budai Richárd

2023.05.02. Budapest

TÖRÖK UTCA. 1.SZÁM PINCE VILLAMOS MŰSZAKI TARTALOM

Az elektromos hálózat, jelen pillanatban alkalmatlan bármilyen használatra és teljesen balesetveszélyes is, a szerelési munkák megkezdéséhez rendkívül fontos az áramellátás kiépítése.

1; BONTÁSI MUNKÁLATOK:

- Az ingatlan teljes területén belül a jelenlegi üzemképtelen villamossági rendszer elemei, (kapcsolók, konnektorok, csőhálózat, lámpák stb.) mindenhol elbontásra kerülnek. Állapotukból és korukból adódóan ezek a szerelvények újra hasznosításra alkalmatlanok, így RONCS kategóriában bontódnak. Az újrahasznosításra nincs sok esély, hiszen a kábelezés egy részét alumínium kábelek alkotják, amik már nem képesek elbírní nagy mennyiségben a fogyasztók áram felvételét, a rézkábelek oxidációja és a köpenyek sérülése ugyan csak balesetveszélyes, valamint a réz és alumínium kábelek összekötési pontja potenciális veszélyforrás lehet.
- A HOMLOKZAT-ra kivezetett villamossági rendszer elemei, (kapcsolók, csőhálózat, lámpák stb.) elbontásra kerülnek. Állapotukból és korukból adódóan ezek a szerelvények újra hasznosításra alkalmatlanok, így RONCS kategóriában bontódnak.
- A leszedett lámpatesteket nem kívánjuk felhasználni hiszen azok halogén izzós lámpatestek és nem egyeznek a korszerű és alacsony fogyasztású, led világítási elképzeléseinkkel. Állapotukból és korukból adódóan ezek a szerelvények újra hasznosításra alkalmatlanok, így RONCS kategóriában bontódnak
- A jelenlegi KONYHÁBAN, FOGYASZTÓTÉR 1.-ben és az IRODÁBAN található áramköri kiselosztók, kapcsolószekrény kismegszakítói a korrózió miatt és az új kialakítás miatt elbontásra kerülnek. Állapotukból és korukból adódóan ezek a szerelvények újra hasznosításra alkalmatlanok, így RONCS kategóriában bontódnak.

2; KIÉPÍTÉSI MUNKÁLATOK:

- Mivel a helység belső elrendezése átalakításra kerül, azon belül 3 fő részre tagolódik, (vendéglátó rész és közönségforgalmi rész, színháztér, dolgozói iroda és öltöző, illetve raktár rész, ezeknek a helyiségeknek szükséges kialakítani a megfelelő erősségű és mennyiségű áramforrást.

- Ennek a gyors és hatékony kivitelezést mennyezeti kábeltartó rendszerrel fogjuk kivitelezni, mely mobilitást biztosít számunkra a csatlakozó aljzatok, illetve a fali kapcsolók elhelyezésében.

VILÁGÍTÁS:

- Az egész komplexum belső munka/ takarító világítását 20 db ipari védőburokban elhelyezett led-es fényforrással szeretnénk biztosítani, ezeket szakaszolva kapcsolhatóvá tenni a helyszínekről, de a központi irodai részből és szeretnénk, ha kapcsolható lenne. Ezen felül a közönségforgalmi és a vendéglátó részen specifikus és dizájn világítás kerül kiépítésre mely a hely belső kinézetével lesz összhangban.

CSATLAKOZÓ ALJZATOK:

- Az egész komplexumra 40 db csatlakozó aljzatot számoltunk kiépítésre .

HÁLÓZAT BŐVÍTÉS:

- Lehetőség szerint a közművel egyeztetve a vezetékek teherbírásáról, szeretnénk hálózatot bővíteni, hogy vélhetően, a színházterem (63A) Büfé és közönség forgalomi rész (20A) Fűtés/Levegőztetés (20A) egymástól függetlenül tudjon üzemelni. A jelenlegi áram teljesítményt mindenképpen növelni kell, hiszen a színháztechnika villamos berendezéseinek (lámpák, dimmerek) biztonságos működtetése is ezt kívánja.

Kivitelezést végző cég:

Saxon Solution Kft.

5553 Kondoros Zrínyi Miklós utca 5.

Kivitelező:

Szász Antal

32112203-02-04

04-09-016656



Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat
Alpolgármester

Elektronikusan aláírta:

Szabó Gyula

Szabó Gyula

Telefon: 346-5400

Fax: 346-5431

info@masodikkerulet.hu

Ügyiratszám: XXXVI/94-3/2023

Referens: Nagy Mónika

e-mail: nagy.monika@masodikkerulet.hu

Telefon: 06-1-346-5442

Tárgy: 1023 Budapest, Török u. 1. -
Margit krt. 5. szám alatti (hrs.:
13441/0/A/54) ingatlanon
üzletjelzés elhelyezése, homlokzat
részleges felújítása

H A T Á R O Z A T

Dr. Dobos Botond Zsolt (), mint Bejelentő által e-Papír rendszeren keresztül benyújtott kérelem és tervdokumentáció alapján a **1023 Budapest, Török u. 1. - Margit krt. 5. szám alatti (hrs.: 13441/0/A/54) ingatlanon üzletjelzés elhelyezését, homlokzat részleges felújítását**

kikötéssel veszem tudomásul.

Kikötésem:

- A kivitelezés megkezdése előtt, a végső színezést megelőzően Bejelentőnek helyszíni színezgettetést kell kezdeményeznie a kerületi Főépítésznél és a végső homlokzatfelületet a járdaszinttől mért 3 méteres magasságban anti-graffiti bevonattal kell ellátni.

Felhívom Bejelentő figyelmét, hogy a tervezett építési tevékenységet 6 hónapon belül meg kell kezdeni.

Tájékoztatam a Bejelentőt, hogy a döntésben foglaltak megszegése 1 000 000 forintig terjedő pénzbírság kiszabását és településképi kötelezési eljárás megindítását vonhatja maga után.

Döntésem ellen a kézhezvételtől számított 15 napon belül a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületéhez címzett, de a Budapest Főváros II. Kerület Polgármesteri Hivatalnál (1024 Bp., Mechwart liget 1.) benyújtandó, 5000 forintos illetékbélyeggel ellátott fellebbezéssel lehet élni.

I N D O K O L Á S

Dr. Dobos Botond Zsolt (), mint Bejelentő 2023. február 1. napján kérelmet nyújtott be a 1023 Budapest, Török u. 1. - Margit krt. 5. szám alatti (hrs.: 13441/0/A/54) ingatlanon üzletjelzés elhelyezése, homlokzat részleges felújítása ügyében.

A beadványt megvizsgáltam, és megállapítottam, hogy a tervezett építési tevékenység a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének a településképi védelméről

Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat 1024 Budapest, Mechwart liget 1.

Postacím: 1277 Budapest, Pf. 21.

KRID: 731126931 www.masodikkerulet.hu



szóló 45/2017. (XII.20.) önkormányzati rendelete (továbbiakban TKR.) 44. § (1) bekezdés a) pontja értelmében településképi bejelentés köteles.

Az érintett ingatlant a Budapest Főváros II. Kerületének Építési Szabályzatáról szóló 28/2019. (XI.27.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: KÉSZ) 1. melléklete Vegyes-településközponti területbe, azon belül az **Vt-V/Z-16** jelű építési övezetbe sorolja.

A tárgyi ingatlan:

- Az Országos Építésügyi Nyilvántartásban 13148 azonosító számmal, mint **műemléki környezet (Budai Irgalmasrendi Kórház)**, valamint a 42713, 70015, 78063 azonosító számokon, mint **részészeti védelemmel** érintett ingatlan **szerepel**.
- A településképi védelméről szóló Budapest Főváros Önkormányzata Közgyűlésének 30/2017. (IX.29.) számú rendelet 4. melléklete szerinti Budapest fővárosi helyi védettségű építészeti örökségének jegyzékében, mint **védett épüleategyüttes szerepel**.
- A TKR. 1.a/1.b. számú melléklete alapján a kerületi helyi védett értékek/kerületi helyi védett területek jegyzékében **nem szerepel**.

A Bejelentő által benyújtott dokumentáció alapján tárgyi ingatlanon a tervezett építési tevékenység az alábbiak szerint valósul meg:

Tárgyi ingatlanon alternatív színházi és közösségi térhez tartozóan üzletjelzés elhelyezése tervezett az alábbiak szerint:

- homlokzati szakasz helyreállítása: a korábbi reklámtáblák elhelyezése miatti vakolat-kiegészítések elbontásával az eredeti vakolatlépcső és ablakpárkány visszaállításra kerül, a vakolt felületek egységes színezést kapnak, tervezett szín: BAUMIT Life 0159 HBW:76.
- A meglévő bejárati ajtó helyére új, kifelé nyíló, hőszigetelő biztonsági üvegajtó kerül tok és szárny megjelenése: barnásszürke (RAL7013).
- A kő lábazat felülete JOS eljárással való tisztítása.
- A bedeszkázott lábazati pinceablakok helyreállításra kerülnek, az eredeti ablakosztás alapján illetve ablakrácsok elhelyezése tervezett antracitszürke (RAL 7016) színben.
- Meglévő nyílászárók átfestése barnásszürke (RAL 7013) színben.
- A bejárat két oldalán helyreállítandó vakolatmezőben 2x2 db kültéri vandálbiztos, 172x80 cm nagyságú LED kijelző elhelyezése tervezett. A LED kijelzők statikus képeket sugároznak, változtatható fényerővel, olyan időszámban, amelyik nem zavarja a környéken lakókat.
- A földszint feletti vízszintes vakolatmezőben egy lézervágott acél „DANTE” felirat készül. Megjelenése: lézervágott acéllemez felirat, hátulról világítva antracitszürke (RAL 7016) színben.
- A meglévő Lichthof fala megnyitásra kerül, és egy 200/210 cm nagyságú (takaríthatóság miatt nyitható) üvegfelület biztosítja a pincszinti folyosó természetes megvilágítását.



A településképi védelméről szóló Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 45/2017. (XII.20.) önkormányzati rendelete (továbbiakban: TKR.) 45. § (14) bekezdése alapján a Polgármester a tervezett építési tevékenység, a reklámhordozó és/vagy reklámelhelyezés és a rendeltetésváltozás elbírálását az Önkormányzat **Főépítésének szakmai álláspontjára alapozza.**

A Főépítés a benyújtott dokumentációval kapcsolatban az alábbi megállapításokat tette:

- A TKR. 3. § 27. pontja meghatározza az üzletjelzés fogalmát:
„üzletjelzés / cégjelzés (a továbbiakban: üzletjelzés): a **rendeltetési egységhez tartozó**, azt magában foglaló épületen vagy annak telkén elhelyezett információhordozó, mely feliratként tartalmazhatja a rendeltetési egység funkcióját, az abban folyó tevékenység megnevezését, valamint ábraként tartalmazhatja az üzlet / cég jelképét, logóját, címerét stb., az üzletjelzés lehet cégér, önálló betűkből álló felirat vagy táblaként kialakított üzletjelzés.”
- A benyújtott dokumentáció alapján az üzletjelzések elhelyezése megfelel a TKR. 23. § (1)-(5) bekezdéseiben foglalt előírásoknak.
- Felhívom a figyelmet, hogy a homlokzat részleges felújítása előtt a Bejelentőnek helyszíni színezgetést kell kezdeményeznie a Főépítésztől, melyre időpontot a melcher.cseri.marta@masodikkerulet.hu elérhetőségen egyeztetethet.
- A benyújtott dokumentáció a TKR. 16. § (1) bekezdés d) pontjában foglalt előírás teljesülését nem igazolja, miszerint:
„a homlokzatfelület a járdaszinttől mért 3 méteres magasságban nem alakítható ki anti-graffiti bevonat nélkül, amennyiben az az utca felől szabadon megközelíthető.”
- Tájékoztatom továbbá Bejelentőt, hogy a klímaberendezés kültéri egységeit a homlokzat felújítása során le kell szerelni és azokat csak szabályosan lehet elhelyezni a TKR. 25. § (2) bekezdésében előírtak figyelembevételével.
Tekintettel arra, hogy tárgyi ingatlan a Budapest Főváros Önkormányzata Közgyűlésének 30/2017. (IX.29.) számú rendelet 4. melléklete szerinti Budapest fővárosi helyi védettségű építészeti örökségének jegyzékében, mint védett épületegyüttes szerepel, ezért a légkondicionáló vagy kültéri (külső térrel közvetlen kapcsolatú) egységet igénylő egyéb gépészeti berendezés elhelyése során a TKR 25. § (2) bekezdés **bb) alpontja alapján kell eljárni.**
„b) védett érték esetében kizárólag korlát, mellvéd vagy a homlokzathoz illeszkedő építészeti kialakítás takarásában”

Fentiek értelmében a 1023 Budapest, Török u. 1. - Margit krt. 5. szám alatti (hrs.: 13441/0/A/54) ingatlanon üzletjelzés elhelyezése, homlokzat részleges felújítása településképi szempontból **támogatható, a településképi bejelentést az alábbi kikötéssel javaslom tudomásul venni.**

Kikötésem:

A kivitelezés megkezdése előtt, a végső színezést megelőzően Bejelentőnek helyszíni színezgetést kell kezdeményeznie a kerületi Főépítésznél és a végső homlokzatfelületet a járdaszinttől mért 3 méteres magasságban anti-graffiti bevonattal kell ellátni.



Mindezek alapján a rendelkező részben foglaltak szerint döntöttem, és a 1023 Budapest, Török u. 1-Margit krt. 5. szám alatti (hrs.: 13441/0/A/54) ingatlanon üzletjelzés elhelyezését, homlokzat részleges felújítását az abban szereplő kikötés maradéktalan teljesülése feltételével vettem tudomásul.

Tájékoztatom, hogy a településképi bejelentési eljárás során hozott döntés nem mentesít a jogszabályok által előírt egyéb engedélyek és a tulajdonostársak (közös tulajdont érintő) hozzájárulásának beszerzése alól.

Felhívom a Bejelentő figyelmét a TKR. 45. § (9) bekezdésének rendelkezésére, miszerint:

„A bejelentés elbírálásáról szóló határozat a kérelemhez benyújtott záradékolt tervdokumentációval együtt érvényes.”

A munka szakszerűségéért az építtető felel.

A pénzbírság kiszabásának lehetőségéről a TKR. 48. § (9) bekezdése alapján rendelkeztem. A jogorvoslati lehetőséget a településképi védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 10. § (3) bekezdése és az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény (Ákr.) 112. §-a biztosítja. A fellebbezési illeték mértékét az illetékről szóló 1990. évi XCIII. tv. 29. § (2) bekezdése szerint állapítottam meg.

Döntésemet a településképi védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 8. § (2) bekezdésének c)-d) pontjai, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 46. § - 47. § (1) bekezdés a) pontja; 47. § (2) bekezdése, valamint a TKR. 45. § (6) bekezdés a) pontja alapján adtam ki, ahhoz az Önkormányzat Főépítésének szakmai álláspontját vettem figyelembe.

Hatóságom hatáskörét az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6/A. § (2) bekezdés b) pontja, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 46. § (1)-(2) bekezdései és az önkormányzat Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 13/1992. (VII. 01.) Budapest Főváros II. kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének önkormányzati rendelet 10. számú melléklete, illetékességét az Ákr. 16. § (1) bekezdés a) pontja állapította meg.

Budapest, -dátum a digitális aláírás szerint

Örsi Gergely
polgármester megbízásából
eljárva

Szabó Gyula
alpolgármester

XXXVI/94-3/2023

TELEPÜLÉSKÉPI BEJELENTÉSI ELJÁRÁS – KÉRELEM MINTA

A DOKUMENTUMOT DIGITÁLIS
ALÁÍRÁSSAL LÁTTA EL:

AVDH SIGN

Iktató-bélyegző

Alulírott Dobos Botond Zsolt DLA
településképi bejelentési eljárás lefolytatását
kérem az alábbiak szerint

Bejelentő adatai (rovatok kitöltése kötelező)

Név:	Dobos Botond Zsolt DLA
Értesítési postacím (ir.szám, település):	
Értesítési postacím (utca, hsz., em/aj):	
Értesítési elektronikus levélcím:	
Telefonszám:	

Tulajdonos (rész-, társ- vagy albetét-tulajdonos) adatai (rovatok kitöltése kötelező, ha eltér a bejelentőtől)

Név:	Másik Kulturális Egyesület
Értesítési postacím (ir.szám, település):	3599 Sajószöged
Értesítési postacím (utca, hsz., em/aj):	Dobó István u. 13.

Közös tulajdonú épületrészek képviselőjét ellátó adatai (jelölt rovat kitöltése kötelező, ha eltér a bejelentőtől)

Szervezet vagy magánszemély neve (kötelező):	
Cím, telefonszám, elektronikus levélcím (opció):	

Közreműködő tervező adatai (rovatok kitöltése választható)

Név:	Dobos Botond Zsolt DLA
Kamarai névjegyzékszám	É/1 13-1625
Értesítési elektronikus levélcím:	
Telefonszám:	

Bejelentéssel érintett ingatlan adatai (rovatok kitöltése kötelező)

Cím (ir.szám, utca, lh., hsz., em/aj)	1023	Budapest	Török u. 1.
Helyrajzi szám	13441/0/A/54		

Tervezett beavatkozás tárgya és rövid leírása, befejezés dátuma:

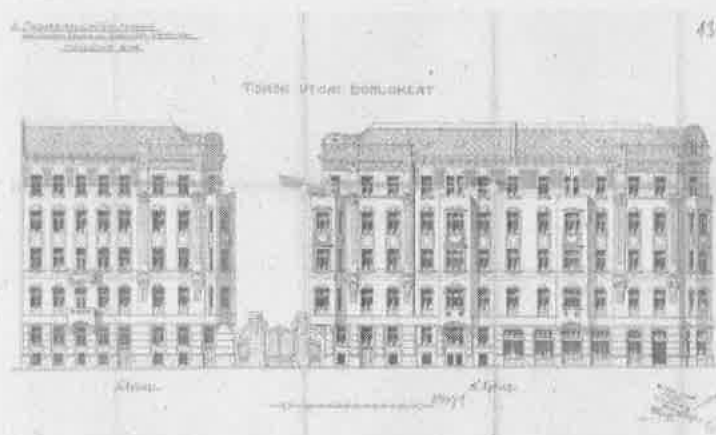
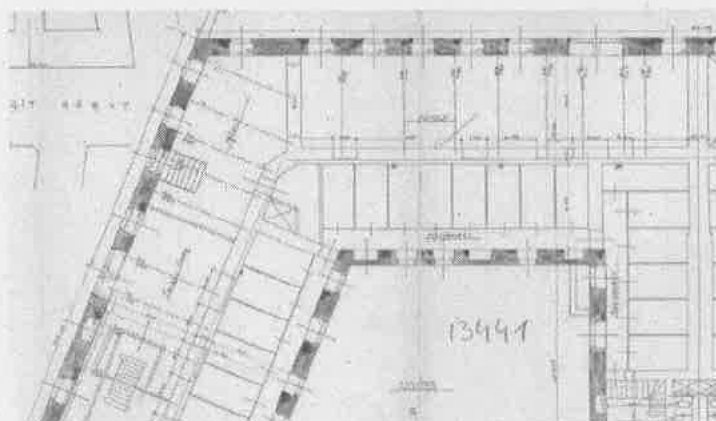
Meglévő vendéglátó funkciójú pincében alternatív színház és közösségi tér kialakítása, homlokzat részleges átalakításával (rekonstrukciójával).

Mellékletek (megfelelő sort jelölje meg)

műszaki leírás és rajz a meglévő és tervezett állapotról	X
fényképfotódokumentáció a meglévő és tervezett állapotról	X
látványterv, utcakép, színezés terv	X
részletrajzok	X
közútkezelői hozzájárulás	
közös tulajdon tulajdonosainak hozzájárulása (pl. társasházi közgyűlési határozat)	
meghatalmazás	
egyéb, az illeszkedést és szabályosságot igazoló dokumentum	

Kelt: Budapest, 2023.02.01.

Kérelmező



A tervezéssel érintett helység a Török u. 1. sz. alatt található, a Budai Irgalmasrend számára épült épületegyüttes pincészinijén. Az épületegyüttes 1907-08. ban épült, Schormann Antal és Klinger József tervei szerint. Bár a tervtárból fellelhető eredeti (módosított) engedélyezési tervek szerint a pincészinti helységek még „műhely” funkciót láttak el, korabeli fényképfelvételek alapján tudható, hogy a helyiségekben a „Budai Margit-park Pince” vendéglő működött. A vendéglő funkció egészen a közelmúltig, a korábban itt működő vendéglő bezárásáig megmaradt.

Az átalakítás során a helyiségekből „Alternatív színházi és közösségi tereket” alakítottunk ki, amelynek fő funkcionális helyiségei az Előadótér, de a színház előterében kialakított kis kávézó-előtér az éveszázados vendéglő hagyományát folytatja.

Az Előadótér kialakításánál a fő szempont a flexibilitás volt, a mobil leléto-rendszer könnyen átalakítható, változatos társasználatot biztosít, amely a hagyományos színházi előadások kereteit tagítja.

A helyiségcsoportban kialakított vízszblokk az ÖTEK szerinti méretezés alapján 80 férfi és 60 nő kiszolgálását tudja biztosítani, amely az előadótér és a kávézó befogadó képességét meghaladja.

A kialakítandó max 80 fő befogadására alkalmas színházterem kiszolgálására az érvényben lévő 28/2019. (XII.27.) önkormányzati rendelet 4. mellékletében foglaltak szerint létesítendő 8 db parkolóhely nem haladja meg a meglévő állapot 155,8 m2 logyasztótérre után számítható 8 db parkolóhely mennyiségét, így új parkoló-igény nem jelentkezik.

Bár az átalakítás elsődlegesen a pincehelyiség rendeltetés-módját és belső kialakítását érinti, ábrólthatóan a bejárati homlokzati szakasz helyreállítása. A korábbi reklámsímbólk elhelyezése miatt vakolat-kiosztások elcsúszásával az eredeti vakolatpáncs és ablakpárkány-visszaállításra kerül a vakolt felületek egyenes színezést kapnak. A meglévő bejárati ajtó helyére új, a tűzvédelmi előírásoknak megfelelően kitéli nyitló, hőszigetelő biztonsági üvegajtó kerül. A ké lábazet felülete JDS eljárással tisztítandó, és az eredeti beideszkázott lábazati pinceablakok helyreállításra kerülnek. Homlokzati reklámfelületeként a bejárat két oldalán helyreállított vakolatmezőben 2x2 db kültéri vandálbiztos LED kijelzőt helyezünk el, illetve a földszint feletti vízszintes vakolatmezőben egy lézervágott acél „DANTE” felületet helyezünk el.

A LED kijelzők statikus képeket sugároznak, változtatható fényerővel, olyan időszámban, amelyik nem zavarja a környéken lakókat.

A meglévő Lichthof fala megnyitásra kerül, és egy nagy (akárlíthatóság miatt nyitható) üvegfelület biztosítja a pincészinti folyosó természetes megvilágítását. A Lichthof-ban árnyéktűrő növényeket tervezünk elhelyezni.

Dobos Botond Zsolt DLA
E/13-1625
Intramuros Építészroda
+3630 493 8718



intra
muros

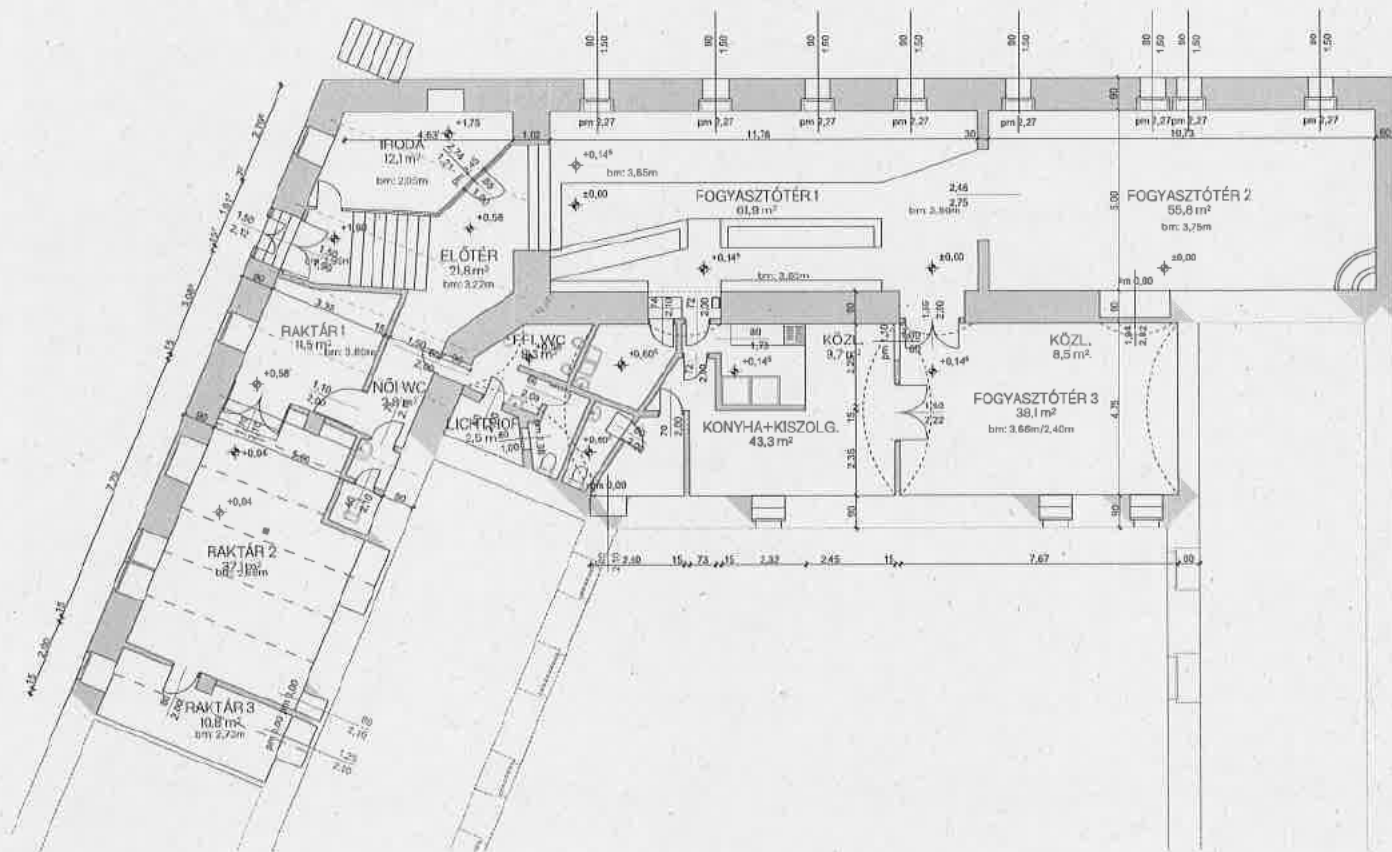
Intramuros Építészroda
2021. Budapest, Török u. 1.
Helyi Önkormányzat
www.intramuros.hu
+36 30 493 8718

Megbízó
Másik Kulturális Egyesület
(Másik Produkció)
3599 Sajószöged, Dobó István u. 13.

Feladat tervező
DOBOS BOTOND ZSOLT DLA
vezető tervező
E/13-1625

Építész munkatárs
KURUCZ OLÍVIA
építész

'DANTE' ALTERNATÍV SZÍNHÁZ ÉS KÖZÖSSÉGI TÉR KIALAKÍTÁSA
1023 BUDAPEST, TÖRÖK UTCA 1. hrsz: 13441/01/54
TELEPÜLÉSKÉPI BÉJELENTÉSI TERV
2023.02.06.



intra
muros

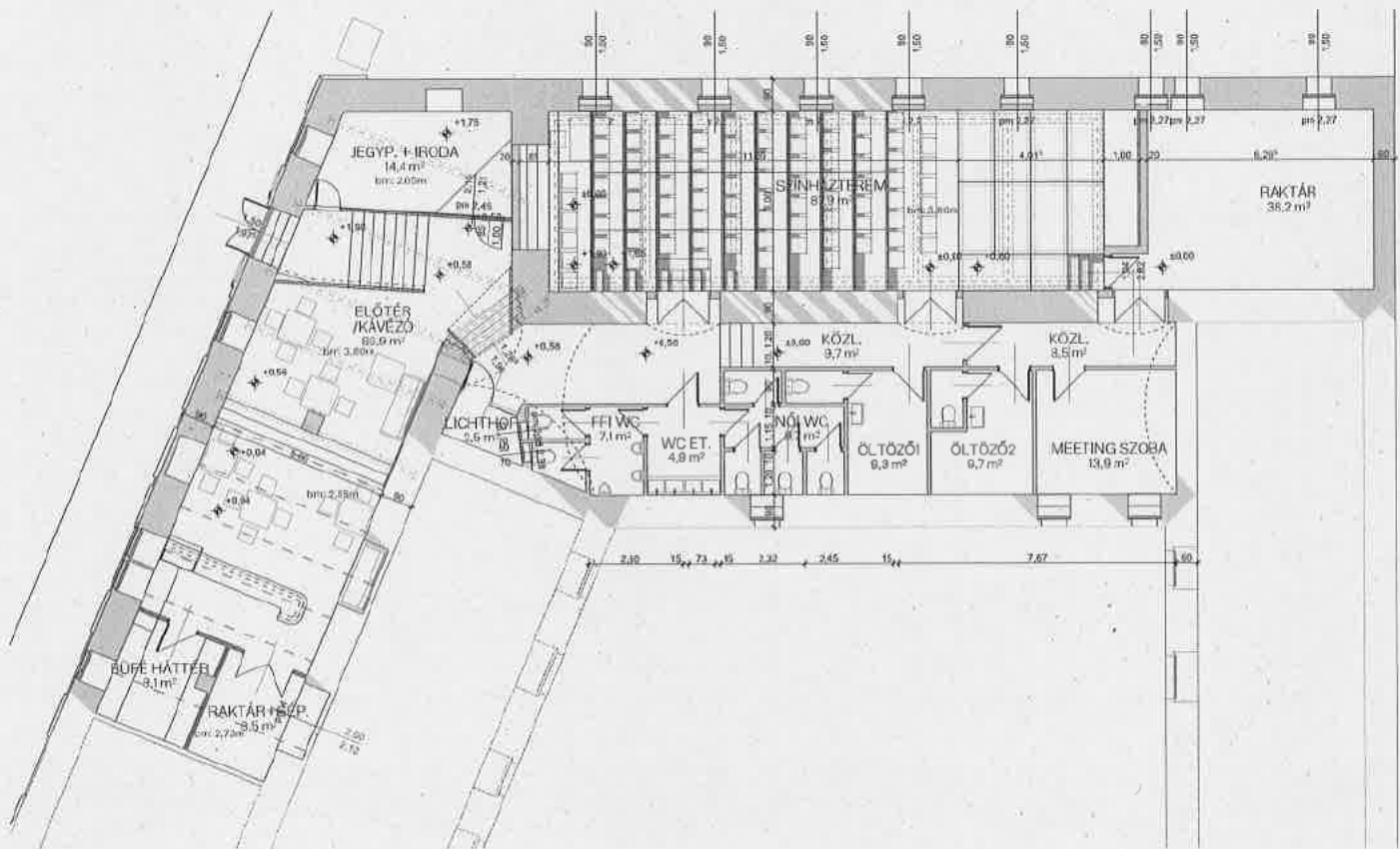
Információs építész iroda
Építész, építész
Művelődési és
Sportügyi Osztály
Központi Osztály
Központi Osztály

Megbízó
Művelődési Egyesület
(Művelődési)
3599 Sajószabod, Dobó István u. 13.

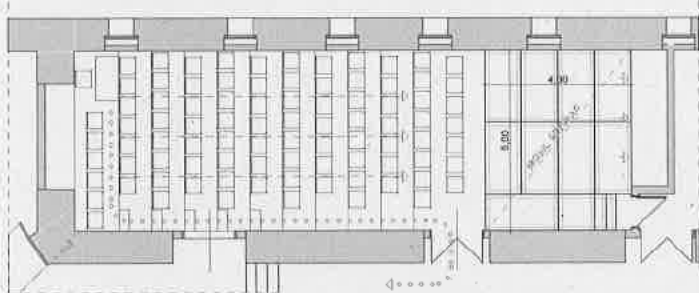
Feladat tervező
DOBOS BÓROND ZSOLTÓLA
vezetőtervező
E/113-1626

Építész munkatárs
KURUCZOLVIA
építész

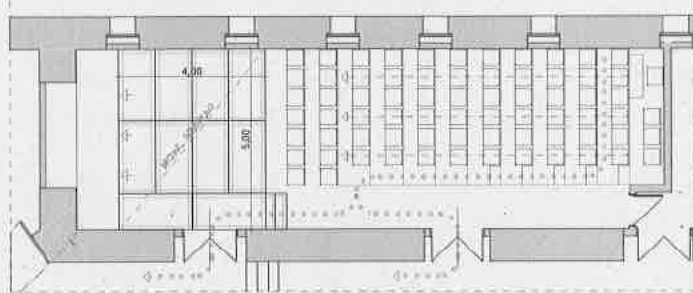
'DANTE' ALTERNATÍV SZÍNHÁZ ÉS KÖZÖSSÉGI TÉR KIALAKÍTÁSA
1023 BUDAPEST, TÖRÖK UTCA 1. hrsz: 13441/0/A/54
TELEPÜLÉSKÉPI BEJELENTÉSI TERV
2023.02.06.



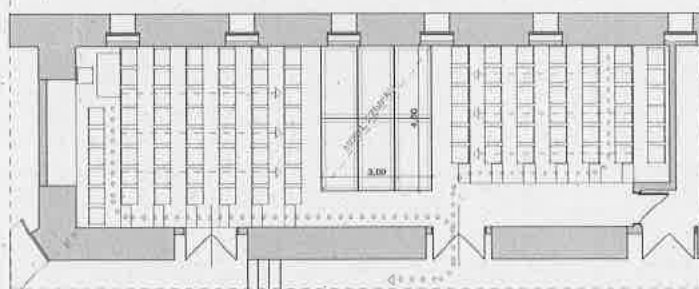
BAL OLDALI (NAGY) MOBIL LELÁTÓS ELRENDEZÉS



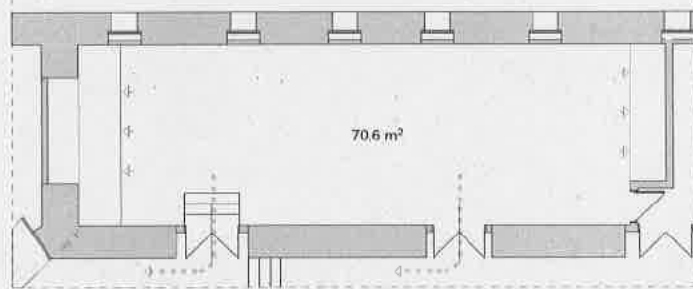
JOBB OLDALI (KIS) MOBIL LELÁTÓS ELRENDEZÉS



ARÉNA MOBIL LELÁTÓS ELRENDEZÉS



SÍKPADLÓS (ÜRES TEREM) ELRENDEZÉS



XXXVI/94-3/2023

TERVEZETT METSZETEK 1:100



intra
muros

Intermuros Építési Irtó,
2024. évi átvizsgálás, 2023. évi 10. sz. módosított 1023/0/A/54
www.intramuros.hu
+36 (06) 33 55 1000

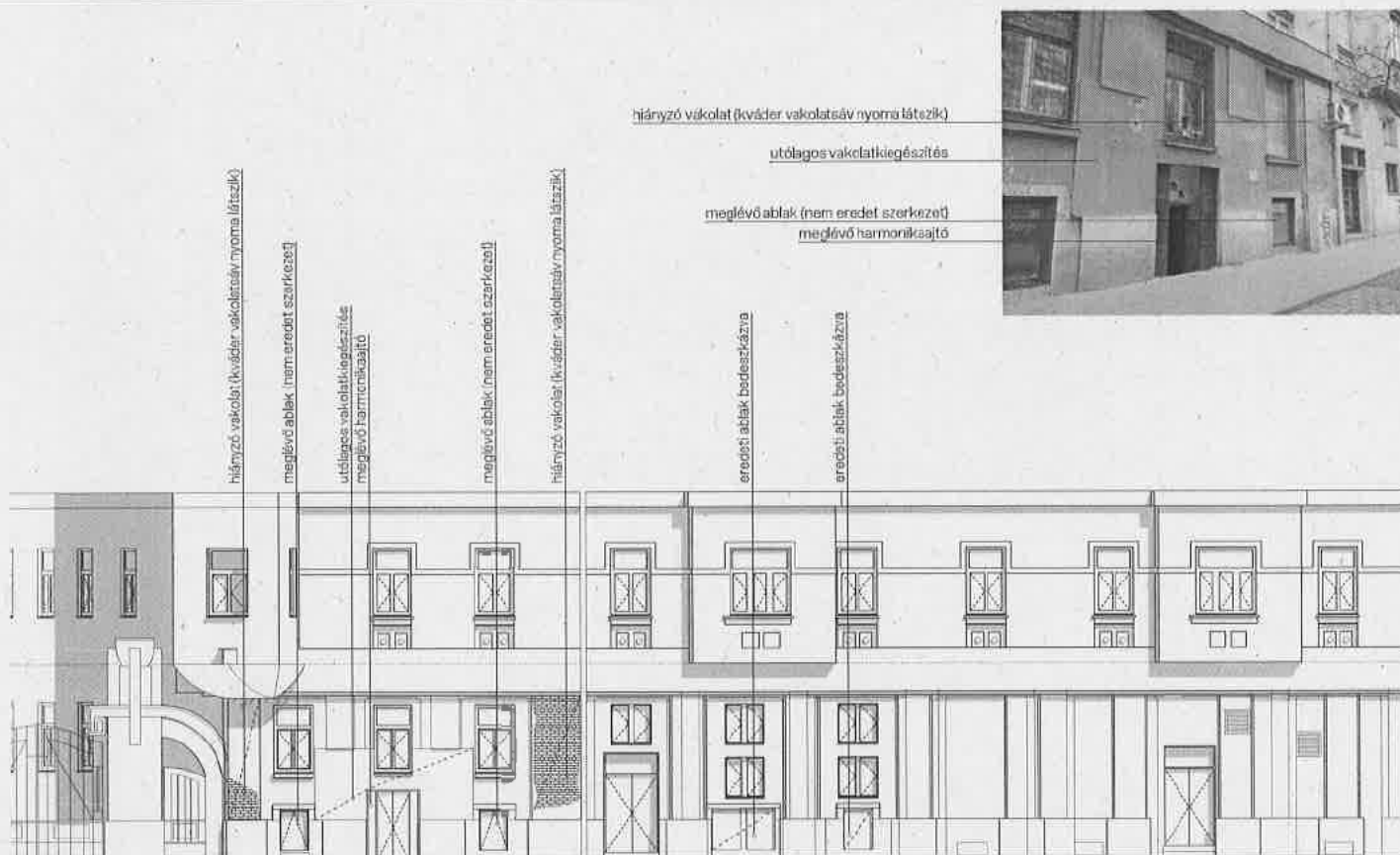
Megbízó:
Máskik Kulturális Egyesület
(Máskik Produkció)
3569 Sajószöged, Dobó István u. 13.

Feladatok tervezője:
DOBOS BOTOND ZSOLTÓLA
vezető tervező
E/13-1025

Építész munkatárs:
KURUCZOLVIA
építész

'DANTE' ALTERNATÍV SZÍNHÁZ ÉS KÖZÖSSÉGI TÉR KIALAKÍTÁSA
1023 BUDAPEST, TÖRÖK UTCA 1. hrsz: 10441/0/A/54
TELEPÜLÉSKÉPI BEJELENTÉSI TERV
2023. 02. 09.

06



lézervágott acéllemez felírat hátulról világítva

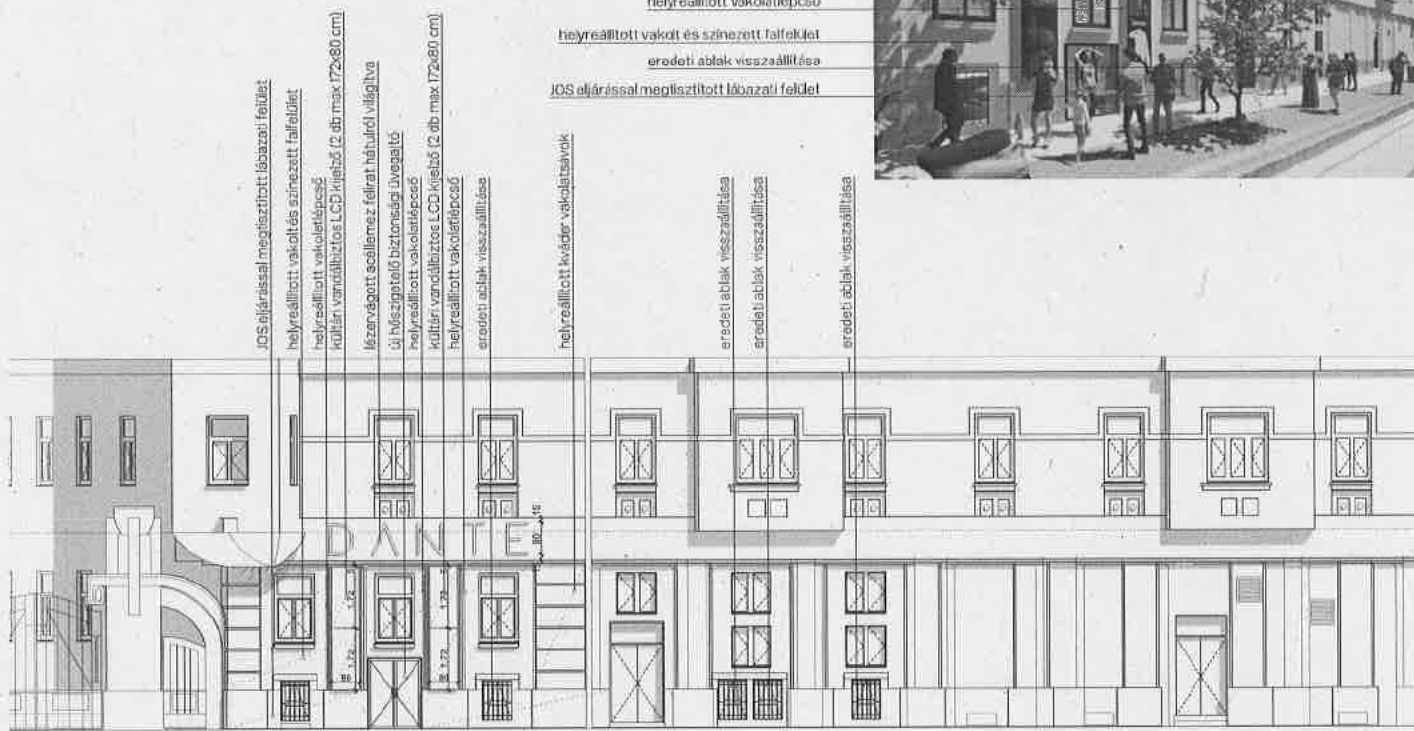
külső vandálbiztos LCD-kijelző (2 db)

helyreállított vakolatlépcső

helyreállított vakolt és színezett falfelület

eredeti ablak visszaállítása

JOS eljárással megfizetett lábazati felület



intra
muros

Intramuros Építész Kft.
1045 Budapest, Széchenyi u. 30.
munkatér@intramuros.hu
+36 (20) 325 4889

Megbízó
Máskor Kulturális Egyesület
(Máskor Produkció)
3509 Sajószöged, Dobó István u. 13.

Feladat tervező
DOBOS BOTOND ZSOLT DLA
vezető tervező
E/113-1625

Építész munkatárs
KURUCZ OLÍVIA
építés:

'DANTE' ALTERNATÍV SZÍNHÁZ ÉS KÖZÖSSÉGI TÉR KIALAKÍTÁSA
1023 BUDAPEST, TÖRÖK UTCA L hrsz: 13441/0/A/54
TELEPÜLÉSKÉPI BEJELENTÉSI TERV
2023.02.06.



intra
muros

Indárművek építészeti
Jóváhagyás, 1023 BUDAPEST, TÖRÖK UTCA 1. HRSZ: 1344/0/A/54
www.intramuros.hu
+36 (06) 238 1000

Megbízó
Művészeti Kulturális Egyesület
(Művek Produkció)
3599 Sándorváros, Dobó István u. 13.

Feladat tervező
DOBOS BOTOND ZSOLT DLA
vezető tervező
É/113-1625

Építész munkatárs
KURUCZ OLIVIA
építész

'DANTE' ALTERNATÍV SZÍNHÁZ ÉS KÖZÖSSÉGI TÉR KIALAKÍTÁSA
1023 BUDAPEST, TÖRÖK UTCA 1. HRSZ: 1344/0/A/54
TELEPÜLÉSKÉPI BEJELENTÉSI TERV
2023. 02. 06.



intra
muros

Intramuros Építész Irtó.
2042 Budapest, Erőly u. 25.
magasépítési és építészeti
iroda és tervezési iroda
+36 (06) 299 4444

Meghízó
Művészeti Kulturális Egyesület
(Művészeti Produkció)
3599 Sajószöged, Dobó István u. 13.

Feladat tervező
DOBOS BOTOND ZSOLT DLA
vezető tervező
E/113-1625

Építész munkatárs
KURUCZ OLVIA
építész

'DANTE' ALTERNATÍVSZÍNHÁZ ÉS KÖZÖSSÉGI TÉR KIALAKÍTÁSA
1029 BUDAPEST, TÖRÖK UTCA I. hrsz: 1344/0/A/54
TELEPÜLÉSKÉPI BEJELENTÉSI TERV
2023. 02. 06.

ATM alapítványok:

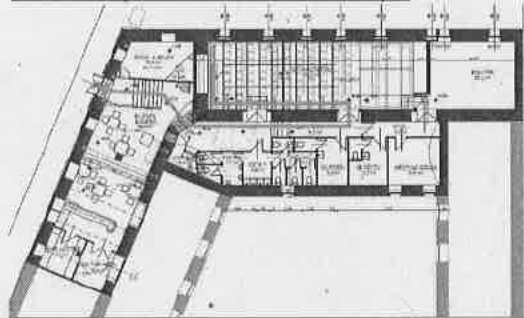
A kiértékelés első szakaszának ellenőrzése:

A színházteremben, ha maximum 100 fő lehetne akkor a kiürülés első szakaszában meg kell ülni a szűkebb szabad szélessége 1,0 méter, a lépcsőfok szabad szélessége 1,2 méter, a beépített ajtó legkisebb szabad szélessége 1,2 méter lehet, (egyetlen ajtó szabad bemérete sem lehet kisebb 0,8 méternél)

A színház/teremről ennél az elrendezésnél egy kélszárnyú ajtó szolgál a közlekedés felé (1,40m szabad szélesség, mindkét szárny egy mozdulattal való nyitáshoz szükséges).

A Török utcánál lévő kijáratnál a kőszegény utonak és legalább 120 méter szabad szélességgel kell rendelkeznie és a költés irányába kifelé kell volna mindkét szárnynak egy fordulóútja.

A mellékletben a legkésőbbi határidőre vonatkozóan a következőket kell megadni:



9. Az épületgépészeti, valamint a villamos és villámvédelmi berendezések tűzvédelmi követelményeinek teljesítése

Az érintett pincésznai terület fűtése a meglévő adottságok alapján.

Az előírt és előírásszerű teljesítményű rendszerek, helyiségek közötti építményszerkezetekben a szerkezetek átviteli villamos vagy gépészeti vezetékesrendszerek átviteli helyein, a vezetékek és az építményszerkezetek közötti részen, nyíláson, harántban a tűz elleni védelem az átvétellel érintett építményszerkezetekről tűz- és hővédelem teljesítménykövetelményű időtartamra, de legfeljebb 90 percre meg kell garatolni, kivéve a) a lakosban álló vezetékeket, b) a legfeljebb 3 cm átmérőjű villamos vagy gépészeti átvitelt, ha az átvétellel érintett építményszerkezet nem rendelkezik tűzgátló szerkezetekkel, és a tűzvédelemi osztály A1 vagy A2, c) a tűzgátló vezetékeket.

A szűzágazatok között egy két lakalattal, hogy az egyes színtek, önálló rendeltetési egységek között az esetleg keletkező töltés átvitelét illetően a szűzágazatrendszer nem képes befogadni, illetve azokat a helyiségeket, amelyek között a helyiséglakosságok a tűz és a füstáztartás érdekében nem korlátozottan. A gépészeti aknában, valamint tűzszárazokon belül más helyiségek is átvitelrel: szellőzőszomszáraklagoból (tűvédelmi osztály) anyagokból készülni. Az elektromos szerelés az érvényben lévő szabványok és előírások alapján. A villamélelmélet nem érinti a pincésztől átalátals.

10. A beépített automatikus tűzjelző és tűzoltó berendezések kialakítása

A pincészetnél a lakóháznál szomszédos a beépített automatikus tűzjelző a kőművesi leltérek jobbjára miatt (beépített ollóberendezés nem tervezett).

II. A biztonságjelzésekre vonatkozó megoldás

A pincészinti átalakításnál a biztonsági jelzések az ÖT SZ szerint kialakítva

TŰZVÉDELMI TERVEZŐI NYILATKOZAT

Az ülésről kijelenté, hogy a Budapest, II. ker. Török uca 1. szám alatti meglévő épületben alternatív színház és közösségi tér kialakítás településképi bejelentési törv. ügyvédelmi fejezetét a hatályos jogszabályok – 1996. évi XXXI. Törvény, valamint a módosított 54/2014. (XII.5.) BM rendelet (OTG) – figyelembevételével, az Építéstervező Műsz. Rendelkezésesr. becsatló tervak alapján készítették el. Alőránsál figyelembe vettm a meglévő állapotokat, az átalakítás körét és mértékét.

Budapest, 2023. január 30.

Székelyes András

Székács András
tűzvédelmi mérnök, szakértő
szakértői számom: J-142/2018-
1028, Budapest, Kőncs u. 14.,
Tel: 06/20/829 0003

Tartószerkezeti műleírás

A Dante alternatív színház és közösségi tér kialakításával
kapcsolatban

a 1023 Budapest, Török utca 1. sz. alatti lakóépület teherhordó
falazatában utólagos nyílásbővítésről

Budapest, 2023. január 29.

Dr. Kővári Zsolt
okl. építőmérnök
tartószerkezeti tervező, szakértő
T-T, SZÉS-1-T
(BPMK 13-12161/13-59667)
2040 Budaörs, Bor u. 41/B
Tel.: 06-20-9325098

1. Előzmények

A Bp. II. ker. Margit krt. és Török u. sarkán álló ötszintes, alappincezett épületomb a fellelhető eredeti tervek alapján a Budai Igalmassrend bérházaként épült a múlt század elején. A lakóépület szintjei: pincészin, földszint, 1-4. emeleti szintek, végül a tetőter, amelyet ácsolt teherhordó falazatok anyaga ünnöri téglá, a földemő anyaga jellemzően acélgerendák közötti monolit vasbeton lemez, azonban a pincédűbnék esetében az acélgerendás vasbeton mellet falazati boltíves szerkezetekkel is találkozunk.

Az épület Török utca felől megközelíthető – jelenleg buszmállagó kiűti – pincehelyiségében az Intramuros Építészroda tervei szerint színházterem és kísérőálló helyiségek együttese létezik. A funkcióváltással szükségesé válik egy új nyílás létesítése a közbenső, 90cm vastag teherhordó pincefalban. Az építészeti átalakításával kapcsolatban 2023. 01. 27-én Dobos Botond építész tervezővel közös bejárásán megtekintettem az érintett tartószerkezeteket, amelyek a szemrevételezés alapján kisebb korrozív károkkal együtt alapvetően megfelelnek úmnek.

Az érintett közbenső pincefal "külső" (utcafront felőli) oldalán acélgerendás vasbeton földem csatlakozik, míg a "belső" oldalon téglaboltív. Az érintett 90cm vastag falazat hosszirányú irányban, a tervek szerint a nyílás éppen a sarkon, két támaszpont közötti létesül. A hely adottságaiból fakadóan a nyílás mind szélességét, mind magasságát tekintve befelől szűkebb, névleges kölső mérete 2,14m széles és 2,65m magas, belső oldalon 1,54m széles és 2,08m magas. Az átmenetet négy fokozatosan szűkülő acél keretlással tervezzük. A helyi adottságok miatt a gerendák a vízszintestől 4°-os szögű lejtéssel kerülnek elhelyezésre.

Az alábbi ismertetésre kerülő tartószerkezeti megoldást az építészeti tervekkel összhangban alakítottuk ki. Az acél kiváltás alábbi részlezeret statikai méretezése megfelel az MSZ EN szabványsorozat előírásainak.

2. A nyílásbővítés kivitelezhetősége, előzetes megjegyzések

Alulírott, Dr. Kővári Zsolt tartószerkezeti szakértő a rendelkezésünre álló információk alapján megállapítom, hogy a tervezett nyílásbővítés – szakszerű kivitelezés mellett – az épület állóképességének veszélyeztetése nélkül elvégezhető. Ugyanakkor felhívom a megrendelő figyelmét arra, hogy amennyiben a kivitelezés során bármilyen váratlan – statikai szempontból releváns – körülmény merülne fel, úgy a kivitelezés folyamati haladéktalanul meg kell szakítani és statikus bevonásával kezdeményezni kell egy helyszíni szemlét. Ez esetben a kivitelezés a statikus dimenziókat szerint folytatható.

3. Tartószerkezeti kialakítás, a beépítés technológiai folyamata

Az érintett falazat anyaga tömör téglá, névleges vastagsága 90cm, állapota külső megfigyelés alapján megfelelő, a kiváltandó részen nem, azonban közvetlenül kapcsolódó falrészben egy 60cm széles ajónyílás létezik. A megfelelő szilárdság érdekében a nyílást előzetesen teljes keresztmetszetben be kell falazni tömör téglával, alternatívaként betonozás is lehetséges C12/15 szilárdságú betonnal, azonban mindkét esetben ügyelni kell a megfelelő leterítés biztosítására (pl. kiképzéssel). A nyílásbővítés megkezdése előtt a "belső" oldalon a téglaboltíves földmunka ideiglenesen alá kell támasztani. Felhívom a megrendelő és a kivitelező figyelmét, hogy a kiváltó szerkezetek beépítése a hely adottságai miatt technológiailag nem egyszerű, az alábbi lépések időbeli sorrendjének betartása kötelező.

A tervezett nyílást a csatlakozó vízlatrajzokon látható módon négy elülrő méretű acél keretállás kiváltóval oldjuk meg. A gerenda elemek minden esetben HEB200 acélzselvények, míg a falhoz rögzítendő erősítő pillér elemek anyaga UPE200 acélzselvény. Az egyszerűbb azonosíthatóság kedvéért a kereteket 1–4-ig megszámozzuk, a legnagyobb szabad nyílású 1. kerettől kezdve a legkisebbig (4. keret). A technológiai lépések az alábbiak:

Első ütem: a 1. keretállás elhelyezése az acélgerendák vasbeton síkfödém felől (továbbiakban "külső") oldalon

Az 1. keretállás függőleges UPE200 pillérjéhez a nyílás jobb- és baloldalán függőlegesen, az eredeti falsíkhöz képest 25cm mélyen és kb. 25cm szélességben vágókoronggal egy-egy fészket képeztünk úgy, hogy a hornyok külső oldalai adják az UPE tartók tervezett feltelestési síkját. Ezután a gerendaelem helyét is hasonlóan kialakítjuk: itt a fészek felső síkjára igazodik a beépítendő HEB200 acélzselvény tervezett felső síkjához. A HEB200 gerenda számára a fészket követően úgy kell kialakítani, hogy a téglafalalon köztudott 20-20cm-es felfekvést biztosítson, tehát a HEB200 acélgerendák ennyivel túlnyúljanak a függőleges UPE200 pillérekre (ld. a vízlatrajzot). Mivel a fészek elkészült, az esetleges csorbult, hiányos falazati részek pótlása, javítása, valamint a függőleges síkon az acélpillérek felfekvést segítő cemenyvakolat elkészítése következik. A függőleges acélpillérek csak megfelelő szilárdságú beton aljzatra állíthatók egy v=10mm-es acél alplapmez körbeállításával. Ennek érdekében szűkösség esetén gondoskodni kell az esetleg sérült, hiányos betonmázta javításáról, pótlásáról. Az UPE200 pillérnek felső végén 80x200mm v=10mm vastag homloklemekkel felhegesztésével zárjuk, továbbá a pillér gerincének középvonalán kb. 40cm-ként elhelyezve, pillérenként 5db, d=12mm átmérőjű furatokat képeztünk. Mindezek után mindkét oldalon beállítható 1-1db UPE200 pillér oly módon, hogy a zselvény gerincének a síkja felfekedjen a megmaradó falrész (cemenyvakolatral javított) falsíkjára. A pilléreket ideiglenesen rögzítjük (a végleges rögzítés később, a kiváltandó falrész elbontása után lesz lehetséges). Ezután a gerendák felfekvési helyét a téglafalalon kb. 2cm vastag nagyszilárdságú cementhabarcs símfűrészt biztosítjuk. A cementmázta felső síkja értelmeszerűen megegyezik az UPE200 pillérekre hegesztett homloklemekkel felső síkjával. Vigyázzunk! A pillérzselvényeket záró felső homloklemeket nem pontosan vízszintesek, ugyanis illeszkedniük kell a HEB200 gerenda alsó övéhez, amely a vízszintessel 4°-os szöget zár be. Ezek után a HEB200 acélgerenda behelyezhető. A gerenda felett szükség esetén kellő sűrűségben laposacél kiképzésekkel, majd a házagolba C20/25 beton injekciózával kell biztosítani, hogy az alátámasztott falazati és acél tartószerkezet között megfelelő szilárdságú kapcsolat létesüljön. A HEB200 tartók aláírja az UPE200 pillérekhez lezáró homloklemekkel hegesztjük (5mm sv). Ezután történhet a keret alatti őrszelvény kialakítása, azaz a kb. 25cm vastag falrész kibontása. A kibontás után az UPE200 pillérek falhoz rögzítése az acélzselvény középvonalán kb. 40cm-ként előkészített d=12 furatokon keresztül, pillérenként 5db HUSA-H 10/150 HILTI dőbellel történik.

Második ütem: a 4. keretállás elhelyezése a boltív felől (továbbiakban "belső") oldalon

A 4. keretállás elhelyezésével összefüggő munkálatok előtt a boltív ideiglenes, ácsolt dúcokat készíttük el. A hely geometriai adottságai miatt fontos, hogy a 4. keretállás pozíciója a csatlakozó vízlatrajzok megfelelően. Ennek érdekében ajánlott a fal teljes keresztmetszete átmenet, a falsíkra mérlegelés mérőszalagok készítése, amelyek segítségével a pozíció könnyen pontosítható. Ebben a munkafázisban hasonlóan járunk el, mint az első ütemben, csak ezúttal a falazati munkák oldaláról alakítjuk ki a legkisebb, azaz a 4. keretállás két UPE200 pillére és a HEB200 kiváltógerendája helyén a fészket, hasonlóan, kb. 25cm mélyen. Az őrszelvények elhelyezésekor itt is ügyelni kell az első ütemmel leírtakra (javítások, felfekvések, kiképzések stb.). Ezzel történhet a keret alatti őrszelvény kibontása, azaz a kb. 25cm vastag falrész kibontása. A keret szerkezeti vastagságától mélyebben azonban a falat ebben az ütemben nem bontjuk tovább!

Harmadik ütem: a 2. keretállás elhelyezése a külső oldalon az 1. keretállás őrszelvényében

A 2. keretállás anyaiában különbözik az 1. keretállástól, hogy ez esetben a HEB200 gerenda nem lóg túl a pillérekre. A 2. keretállás elhelyezéséhez az 1. keretállás őrszelvényét bontjuk tovább az 1. keretállás belső síkjához képest kb. 22cm mélyen. A teljes kibontott őrszelvényben a pillérek elhelyezhetők az 1. keretállás pillérrel szögöl, azonban kb. 8-8cm-rel beljebb, tehát a nyílás itt kb. 16cm-rel szűkebb lesz. A pilléreket az előzetesen cemenyhábarccsal simított falhoz rögzítjük 40cm-ként, d=12mm-es furatokon keresztül, pillérenként 5db HUSA-H 10/150 HILTI dőbellel (az első ütem alatt letartak szintén). Hasonlóan, a lepusztítás miatt a 2. keretállás HEB200 gerendája az 1. keretállás gerendájához képest kb. 20cm-rel lejjebb kerül, tehát a nyílás itt kb. 20 cm-rel alacsonyabb lesz. A 2. keretállás HEB200 gerendáját alulról az UPE200 pillérekhez lezáró homloklemekkel hegesztjük (5mm sv). Végül az 1. keretállás HEB200 gerendájának alsó övét 6mm vgt. helyszínen méretek igazított diafragmák segítségével 30cm-ként hegesztéssel (5mm kötéldali sv.) összekötjük a 2. keretállás gerendájának alsó övével (ld. a vízlatrajzot!).

Negyedik ütem: a 3. keretállás elhelyezése a külső oldalon a 2. keretállás őrszelvényében

Ebben az ütemben a harmadik ütemhez hasonlóan járunk el, csak most a 2. keretállás őrszelvényében kibontjuk a maradék (kb. 20cm vastag) falazatát, így vége az omlásveszély elkerülésére. A 3. keretállás UPE200 pillérrel a falhoz rögzítés (40cm-ként, d=12 furatokon keresztül, pillérenként 5db HUSA-H 10/150 HILTI dőbellel) után a 2. keretállásához képest ismét 8-8cm-rel beljebb kerülnek, tehát a szabad nyílás mérete itt is kb. 16cm-rel szűkül. Továbbá, a 3. keretállás HEB200 gerendája a 2. keretállás gerendájához képest kb. 20cm-rel lejjebb kerül, tehát a nyílás további kb. 20 cm-rel alacsonyabb lesz. A 3. keretállás HEB200 gerendáját alulról a keretállás UPE200 pillérrel lezáró homloklemekkel hegesztjük (5mm sv). Végül a 2. keretállás HEB200 gerendájának alsó övét 6mm vgt. helyszínen méretek igazított diafragmák segítségével 30cm-ként hegesztéssel (5mm kötéldali sv.) összekötjük a 3. keretállás gerendájának alsó övével (ld. a vízlatrajzot!). Ezután már csak a 3. és a 4. keretállás HEB200 gerendáinak összehégesztése marad helyszínen méretek igazított 6mm vgt. diafragmák körbeállításával, 30 cm-ként.

4. Statikai ellenőrző számítások

Kétútasú acéltartó teherbírása - egyenes hajlítás

1. Mértékadó nyomaték számítása

mértékadó feszítés:
 $l_w = 2,30000 \text{ m}$
becsült mértékadó megoszló teher (tető+fordémek+falazatok):
 $q_w = 485,200 \text{ kN/m}$
négy áthidaló gerendát alkalmazva a szélső, leghosszabb gerendára jutó teher:
 $q_w = 116,300 \text{ kN/m}$
mértékadó hajlítónyomaték a szélső gerendára:
 $M_w = 84,7859 \text{ kNm}$

2. Hatásnyomaték számítása

hajlítárfeszültség:
 $\sigma_w = 19,0000 \text{ kN/cm}^2$
alkalmazott szelvény:
HEB200
keresztmetszeti tényező:
 $W_y = 570,000 \text{ cm}^3$
Inercia:
 $J_y = 5700,00 \text{ cm}^4$
hatásnyomaték:
 $M_w = 108,300 \text{ kNm}$
hajlításterhelés:
 $q_w = 163,781 \text{ kN/m}$

3. Ellenőrzés

$M_w < M_{yw}$, tehát megfelel

4. Ellenőrzés lehajlásra

számított lehajlás teljes terhelésből:
 $e_w = 3,54026 \text{ mm}$
megengedett lehajlás:
 $e_y = 8,20000 \text{ mm}$

$e_w < e_y$, tehát megfelel

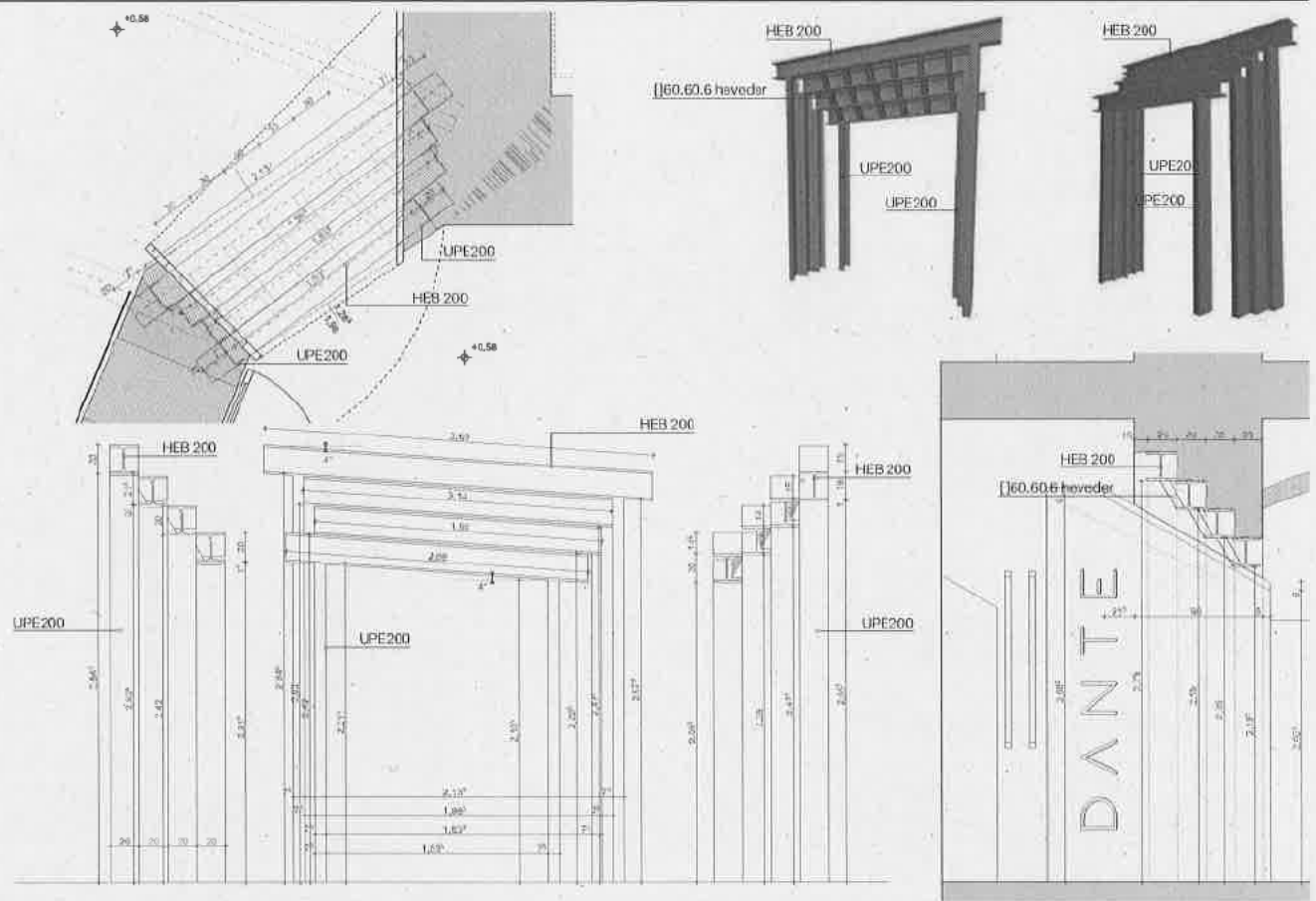
5. Teherbírási tartalék

$T_y = 21,7120\%$


Dr. Kővári Zsolt
okl. építőmérnök
tartószerkezeti tervező, szakértő
T-T, SZÉK-L-T
(BPMK 13-12151/13-59667)
2040 Budapest, Bor u. 41/B
Tel.: 06-20-9325098

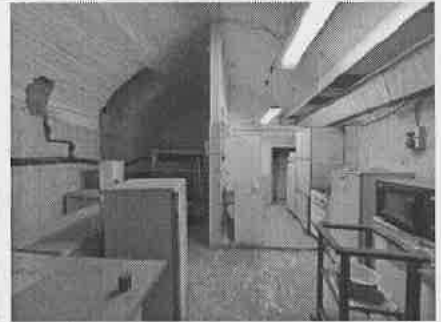
XXXVV/94-3/2023

KIVÁLTÓ ACÉLSZERKEZET TERVE 1:25



XXXVI/94-3/2023

MÉGLÉVŐ ÁLLAPOT FOTÓDOKUMENTÁCIÓ



intra
muros

Intramuros építész Kft.
1049 Budapest, Bolyai u. 10.
+36 (20) 451 1111
+36 (20) 451 1112

Megbízó
Misk Kulturális Egyesület
(Misk Produkció)
3599 Sajószöged, Dobó István u. 13.

Feladat leírása
DOBOS BOTOND ZSOLTOLA
vezető tervező
É/13-1625

Építész munkatárs
KURUCZ OLÍVIA
építész

'DANTE' ALTERNATÍV SZÍNHÁZ ÉS KÖZÖSSÉGI TÉR KIALAKÍTÁSA
1023 BUDAPEST, TÖRÖK UTCA I. hrsz: 18441/0/A/54
TELEPÜLÉSKÉPI BEJELENTÉSI TERV
2023. 02. 06.