

# ELŐTERJESZTÉS

## A Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Gazdasági és Tulajdonosi Bizottságának 2024. január 29-i rendes ülésére

**Előterjesztő:** Vagyonhasznosítási és Ingatlan-nyilvántartási Osztály  
dr. Baksa Zsuzsanna osztályvezető

**Tárgy:** Döntés a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat tulajdonában álló és a Margit-negyed területén található nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadásához szükséges munkálatok elvégzéséről – 1027 Budapest, Vitéz u. 18. ajtó: 1. (hrs. 13810/0/A/1)

**Készítette:** Szabó Viktória

**Ügyszám:** XV/35/2024

### Tisztelt Bizottság!

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 rendelet (továbbiakban: **Vagyonrendelet**) 40. § (2) bekezdése az alábbiak szerint rendelkezik:

„(2) A Margit-negyed területén található helyiségek bérbeadása esetén a Képviselő-testület által létrehozott Margit-negyed Döntés-előkészítő és Tanácsadó Testület jogosult javaslatot tenni a GTB-nek a bérlő személyére, a benyújtott bérbevételi kérelem értékelésére, valamint a Képviselő-testület erről szóló határozatainak megfelelően a bérleti díj összegére azzal, hogy a GTB közérdekű önkormányzati célból (a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvényben meghatározott kötelező feladatok ellátása, az Önkormányzat megbízásából) jogosult a bérleti jogviszonyra vonatkozó szabályokat a jelen rendeletben foglaltaktól eltérően megállapítani.

A Margit-negyed területi lehatárolását a jelen rendelet 4. melléklete tartalmazza.”

Az alábbi táblázatban foglaltuk össze a Margit-negyedhez tartozó Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat kizárólagos tulajdonát képező üres, nem lakás céljára szolgáló helyiségre benyújtott bérbevételi kérelmet, az ingatlan adatait, műszaki állapotát, a bérleti díjat és az esetleges egyéb költségek összegét:

Ingatlan adatai	Kérelmező	Bérbevétel célja	Kérelem elő-terjesztés időpontja	Műszaki állapot	Bérleti díj, egyéb költségek
1027 Budapest, Vitéz u. 18. ajtó: 1.  13810/0/A/1  38 nm  iroda	Gordon Regina ev.	Kerámiaműhely kialakítása, webshop üzemeltetése, workshopok, tanfolyamok szervezése.	2023.11.08.	Az ingatlan bejárata közvetlenül a Vitéz utcáról nyílik. A portál szerkezete felújítandó. Az ingatlan egy szuterén iroda, mely padlója kb. 8 lépcsőnyire van lejjebb az utca szintjénél. Az ingatlannak kettő ablaka van, melyek a Vitéz utcára néznek. Az ingatlan gáz kivételével minden közművel rendelkezik. A fűtést a beépített elektromos kályha biztosítja. A használati meleg vizet elektromos bojler szolgáltatja. A mellékhelyiségek megfelelő állapotúak, a szerelvények egy része leszerelésre került. A falak csempével borítottak. A padló kővel borított, állapota megfelelő. A falakon vizesedés nyomai láthatóak, néhol salétromos.	<u>bérleti díj:</u>  nettó 64.000,- Ft+ÁFA (értékelve, mint iroda)  <u>közös költség:</u> 11.845,- Ft/hó  vízóra nincs

A fenti nem lakás céljára szolgáló helyiség bérleti díjára vonatkozó, az Immowell 2002 Kft. által elkészített szakvélemény a SharePoint rendszerbe feltöltésre került.

Az ingatlan tényleges, valóságnak megfelelő műszaki állapotáról a bérlő jelölt teljes körű tájékoztatása megtörtént. A Bérlő jelölt – a II. Kerületi Városfejlesztő Zrt. műszaki vezető munkatársa által – a tárgyi ingatlannal kapcsolatosan elkészített felmérés eredményéről (1. sz. melléklet), a tájékoztatás tudomásulvételéről írásbeli nyilatkozatot tett. (2. sz. melléklet)

A Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Gazdasági és Tulajdonosi Bizottsága 2023. november 27-i rendes ülésén a **310/2023. (XI.27.) határozata alapján döntött a bérbeadásról. A bérleti szerződés megkötésének feltétele**, hogy a helyiség egészséget veszélyeztető állapota ellenőrzésére felkért szakértő szakvéleménye azt állapítja meg, hogy a helyiség olyan állapotban van, hogy annak használata az egészséget nem veszélyezteti. (3. sz. melléklet)

2023. december 8. napján a 310/2023. (XI.27.) GTB határozat igazolt kézbesítése a Bérlő jelölt részére megtörtént. (4. sz. melléklet)

A II. Kerületi Városfejlesztő Zrt. 2023. december 5-én megbízást adott dr. Magyar Donát aerobiológus (Ph.D.), egészségügyi szakértőnek a helyiség egészséget veszélyeztető állapotának vizsgálatára.

A 2023. december 12-én elvégzett felmérés az alábbiakat állapította meg:

„A vizsgálat időpontjában a helyiségben a falhőmérséklet és a relatív páratartalom megfelelő volt, viszont a **falfelületi nedvesség magas értéket mutatott, főként az ablakok alatti részen. A nedvesség következtében a salétromos falakon, a gipszkarton és a szekrények mögött jelentős penészedés alakult ki.** Számos, a gipszkartonfalak belső, papírborítású felületére jellemző gombafaj (*Chaetomium*, *Dicyma olivacea*) mellett jelentősebb **allergén penészgombák** (*Aspergillus* spp.) is megtelepedtek. E gombák hiperszenzitív pneumonítiszt (I-es típusú allergiát) és III-as típusú allergiát okozhatnak (szénanátha, asztma, általában azonnali, 15-30 percen belül jelentkező tünetekkel), vagy dohsszagért felelős illékony szerves vegyületeket termelnek, melyek szem és nyálkahártya irritációt okozhatnak. A gombaspórákról a tenyésztési vizsgálatok megállapították, hogy csíráképesek, tehát fertőzőképesek, és nedves felületeken tovább terjedhetnek újabb telepeket hozva létre. **Ezen felül az épületeket károsító könnyező házigomba spórái is számottevő mennyiségben előkerültek, esősorban a szekrények mögül. A gombák mellett poratkák is elszaporodtak, ezek ürüléke asztmát okozhat. A mintákban egér/patkány jelenlétére utaló állati szőrt is találtunk, ezek jelenléte további közegészségügyi problémát jelent.** A vizsgálat alapján a helyiségben a potenciális egészségi kockázat magas szintű.”

Az aerobiológiai vizsgálatok jegyzőkönyve, a szakvélemény teljes terjedelemben az 5. számú mellékletben olvasható.

**A 310/2023. (XI.27.) GTB határozat végrehajtásához a penészmentesítési munkálatok elvégzése szükséges.** A II. Kerületi Városfejlesztő Zrt. által bekért árajánlat alapján, az egészségügyi szakvélemény figyelembevételével, a szuterén **helyiség falazatának fertőtlenítő jellegű felújításának díja bruttó 1 044 997 Ft. (6. sz. melléklet)** A munkák átfutási idejére – annak jellegéből adódóan – 1-1,5 hetet vállal a kivitelező.

2024. január 24-én Gordon Regina e.v. kijelölt bérlő nyilatkozott tett, bérbevételi és szerződéskötési szándékának megerősítéséről. (7. sz. melléklet)

A II. Kerületi Városfejlesztő Zrt. 2024. január 24-én megküldte a bérlemény általános műszaki adatait tartalmazó adatlap kivonatát. (8. sz. melléklet)

Összefoglalva: a javasolt **fertőtlenítő munkálatok költsége, tehát a helyiségre fordított kiadás** előreláthatóan **bruttó 1 044 997 Ft** lenne, míg a **helyiség bérleti díja** nettó 64.000,- Ft+ÁFA, azaz **bruttó 108.000,- Ft/hó**, és a **közös költség 11.845,- Ft/hó**, melynek egy évre vetített összege, azaz előreláthatóan az Önkormányzatnak a helyiség kiadásából származó **bevétele 1.447.740,- Ft lenne.** A Bizottság döntése szükséges a tárgyi ingatlan bérbeadásáról, különös tekintettel a Bérlő megerősített bérbevételi szándékára és a helyiség ismert állapotára.

A Bizottságnak a döntésre a Vagyonszerzési és Vagyonszerzési Szabályzatáról szóló 13/1992. (VII. 01.) Budapest Főváros II. kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének önkormányzati rendelete (SZMSZ) 52. § (5) bekezdése a) pontja, 11. melléklet 1.2.12. és 1.2.14. alpontjai adnak felhatalmazást.

A határozat meghozatalához egyszerű többség szükséges.

## Határozati javaslatok

### A./1.

A Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság úgy dönt, hogy a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat a tulajdonában álló, Budapest II. kerület, belterület **13810/0/A/1 hrsz.-on** nyilvántartott, természetben **1027 Budapest, Vitéz u. 18. ajtó: 1.** alatt található, **38 m<sup>2</sup>** területű, **iroda** megnevezésű ingatlanban hozzájárul az egészségügyi szakvélemény figyelembevételével a **helyiség falazatának fertőtlenítő jellegű felújításához a II. Kerületi Városfejlesztő Zrt. útján, a határozat mellékletét képező, a FABRIK HUNGÁRIA KFT. 2024. január 19-én kelt árajánlatában foglaltak szerint bruttó 1.044.997,- Ft díj ellenében.**

A Bizottság a Polgármester és a Jegyző útján felkéri dr. Baksa Zsuzsannát, a Vagyonhasznosítási és Ingatlan-nyilvántartási Osztály vezetőjét, hogy tegye meg a szükséges intézkedéseket.

**Felelős:** Polgármester útján dr. Baksa Zsuzsanna a Vagyonhasznosítási és Ingatlan-nyilvántartási Osztály vezetője

**Határidő:** 60 nap

### A./2.

A Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság úgy dönt, hogy a **310/2023. (XI.27.) határozatát** módosítja és a határozatában a **bérleti szerződés megkötésére megadott 60 munkanap határidőt meghosszabbítja további 60 munkanappal** az egészségügyi szakvélemény alapján a szuterén helyiség falazatának fertőtlenítő jellegű felújítási munkálatainak elvégzése miatt.

A Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság **310/2023.(XI.27.) határozatában** kijelölt **Gordon Regina e.v. Bérelővel a helyiségbérleti szerződést akkor lehet megkötni, majd azt követően a helyiséget a Bérelőnek birtokba adni**, amennyiben a II. Kerületi Városfejlesztő Zrt. – az egészségügyi szakvéleményben foglalt - penészsmentesítési feladatokat elvégeztette. Az **átadás-átvételi jegyzőkönyvben rögzíteni szükséges**, hogy a penészsmentesítési munkálatok elvégzésre kerültek.

A **bérleti szerződésbe bele kell foglalni**, hogy a Bérelő a helyiség általa ismert állapotából eredő kárigénnyel sem a szerződés időtartama alatt, sem azt követően nem él az Önkormányzat felé.

Amennyiben **Gordon Regina e.v.** a helyiségbérleti szerződést a **310/2023. (XI.27.) határozat kézhezvételétől (2023.12.08.) számított 60+60 munkanapon belül** nem köti meg, a meghosszabbított határidő leteltét követő napon a határozat minden további jogcselekmény nélkül hatályát veszti.

A Bizottság a Polgármester és a Jegyző útján felkéri dr. Baksa Zsuzsannát, a Vagyonhasznosítási és Ingatlan-nyilvántartási Osztály vezetőjét, hogy tegye meg a szükséges intézkedéseket.

**Felelős:** Polgármester útján dr. Baksa Zsuzsanna a Vagyonhasznosítási és Ingatlan-nyilvántartási Osztály vezetője

**Határidő:** 120 nap



**B./1.**

A Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság úgy dönt, hogy a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat a tulajdonában álló, Budapest II. kerület, belterület 13810/0/A/1 hrsz.-on nyilvántartott, természetben 1027 Budapest, Vitéz u. 18. ajtó: 1. alatt található, 38 m<sup>2</sup> területű, iroda megnevezésű ingatlanban nem járul hozzá az egészségügyi szakvélemény szerint a szuterén helyiség falazatának fertőtlenítő jellegű felújításához.

A Bizottság a Polgármester és a Jegyző útján felkéri dr. Baksa Zsuzsannát, a Vagyonhasznosítási és Ingatlan-nyilvántartási Osztály vezetőjét, hogy tegye meg a szükséges intézkedéseket.

**Felelős:** Polgármester útján dr. Baksa Zsuzsanna a Vagyonhasznosítási és Ingatlan-nyilvántartási Osztály vezetője

**Határidő:** 30 nap

**B./2.**

A Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság megállapítja, hogy a 310/2023. (XI.27.) határozatában **foglalt feltétel**, hogy a helyiség állapota az egészséget nem veszélyezteti az AllergeNo Bt. 2023. december 20-án kelt szakvéleménye alapján nem áll fenn, a szakvélemény alapján a helyiségben a potenciális egészségi kockázat magas szintű, ezért a határozatban kijelölt Gordon Regina e.v. Bérllővel nem köthető bérleti szerződés, melyre tekintettel a 310/2023.(XI.27.) határozatát visszavonja és a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat tulajdonában álló, Budapest II. kerület, belterület 13810/0/A/1 hrsz.-on nyilvántartott, természetben 1027 Budapest, Vitéz u. 18. ajtó: 1. alatt található, 38 m<sup>2</sup> területű, iroda megnevezésű ingatlant Gordon Regina e.v.-nek nem adja bérbe.

A Bizottság a Polgármester és a Jegyző útján felkéri dr. Baksa Zsuzsannát, a Vagyonhasznosítási és Ingatlan-nyilvántartási Osztály vezetőjét, hogy tegye meg a szükséges intézkedéseket.

**Felelős:** Polgármester útján dr. Baksa Zsuzsanna a Vagyonhasznosítási és Ingatlan-nyilvántartási Osztály vezetője

**Határidő:** 30 nap

Budapest, 2024. január 23.

Örsi Gergely  
Polgármester megbízásából eljárva

  
dr. Baksa Zsuzsanna  
osztályvezető

Mellékletek:

1. sz. melléklet: Feljegyzés - II. Kerületi Városfejlesztő Zrt.
2. sz. melléklet: Bérőjelölt nyilatkozata
3. sz. melléklet: 310/2023. (XI.27.) GTB határozat
4. sz. melléklet: Kézbesítési igazolás
5. sz. melléklet: Aerobiológiai szakértői vélemény
6. sz. melléklet: Árajánlat – Fabrik Hungária Kft.
7. sz. melléklet: Gordon Regina - bérbevételi és szerződéskötési szándék megerősítése
8. sz. melléklet: A bérlemény általános műszaki adatait tartalmazó adatlap kivonat
9. sz. melléklet: Értékbecslés

## FELJEGYZÉS

Vagyonhasznosítási és Ingatlan-nyilvántartási Osztály,  
dr. Baksa Zsuzsanna osztályvezető részére  
Bp., II. ker., Vitéz u. 18. fszt. (hrsz: 13810/0/A/1) alatti ingatlan  
penészesedésével kapcsolatos vizsgálatról

### **Előzmények:**

A II. kerületi Önkormányzat Polgármesteri Hivatal Vagyonhasznosítási és Ingatlan-nyilvántartási Irodája 2023. november 15-én kelt elektronikus levelében felkérte a II. Kerületi Városfejlesztő Zrt-t, hogy a Bp., II. ker., Vitéz u. 18. fszt. (hrsz: 13810/0/A/1) alatti iroda helyiség penészesedési problémáinak vizsgálatára, annak okainak meghatározására.

A helyiség 2023. január 20-tól között bérbeadott volt, amely jogviszony penészesedési problémákra hivatkozva került megszüntetésre 2023. augusztus 31. napjával.

### **Megállapítások:**

#### *Röviden a penészezésről:*

A penész egy olyan gomba, ami mindenütt jelen van a levegőben. A penészesedés nem indul el, ill. addig látható nem tapasztalható az eredménye, amíg az ahhoz szükséges ideális körülmények –, több tényező egyidejűsége mellett – nem állnak fenn. Többek között a magas külső és belső (relatív) páratartalom, az épületszerkezetek nedvességtartalma és az épületszerkezetek alacsony felületi hőmérséklete (ahol az ún. harmatponti hőmérséklet létrejöhet és a levegőben lévő nedvesség a hidegebb felületeken lecsapódhat) szükséges időtartamban és mértékben történő jelenléte befolyásolják, hogy egy adott helyiségben a penészesedés a felületeken kialakul-e?

A penészesedés egy olyan nem statikus (állandó), hanem időben változó állapot, amelynek mértékét, ill. a kialakulásának kockázatát jelentősen befolyásolják az időjárási körülmények, az épületszerkezeti adottságok és nem utolsósorban a helyiség használati szokásai (bérleti magatartás). A száraz, kellő gondossággal szellőztetett és megfelelő hőmérsékletű felületen a penészesedés kockázata alacsony szinten tartható az épületszerkezetek tulajdonságainak megváltoztatása nélkül is, megszüntetése sokszor egyszerűen a használói magatartás megváltoztatásával is eredményre vezethet.

#### *Vizsgálat részletei:*

Az ingatlanban 2023. november 16-án helyszíni bejárást tartottunk és szemrevételezéssel az adott időpillanatban történő mérésekkel a szuterén elhelyezkedésű helyiségben közel 60%-os relatív páratartalmat rögzítettünk, amelyhez 12-14 °C fokos felületi (falak, padló, mennyezet) hőmérséklet párosult. A helyiség az ellenőrzés időpontjában fűtetlen és bútorozatlan volt. Kizárólag az utcafronti és a Fazekas utca felé eső falszerkezetek 5-10%-án, azok vakolt részén látszott nedvesedésből adódó foltosodás, só kivirágzás. (A helyiség többi falfelülete gipszkartonborítású, amely borítás alatti állapot csak azok megbontása után véleményezhető.) A vakolt felületek nedvességtartalma 1,1-11,7 tömegszázalék közötti volt a vizsgálat időpontjában (megengedett nedvességtartalom: 3 tömegszázalék). Konkrét penészesedés az épületszerkezeteken, a beépített faszerkezetű szekrényeken, ill. a szanitereken egyébként nem volt tapasztalható.

A bejáráskor a helyiség bejáratától néhány méterre lévő közös tulajdonú társasházi csatornavezeték bekötése ki volt ásva, éppen a csatornavezeték cseréje történt mind az utcai szakaszon (szolgáltató), mind pedig az épületen belüli szakaszon (társasház) a pincében. Megjegyezzük, hogy vizsgált, szuterén elhelyezkedésű helyiség közvetlenül szomszédos a pincei területtel és az előregedett eternit anyagú lefolyó (csatorna) vezeték hibájának időfaktora nem megállapítható, akár több éve is áztathatja az altalajt, amelynek kiszáradása a javítás után még hónapokig eltarthat.

A helyiséghez tartozó vizesblokk csatorna bekötővezetéke szintén előregedett eternit anyagú, amelynek cseréje javasolt, amennyiben ismét üzemszerű használatba kerül a helyiség.

További hibalehetőség a felszíni vizek okozta nedvességterhelése mellett, hogy a helyiség előtti járdába van fixen (tisztító idom beépítése nélkül) bevezetve a társasház és a szomszédos társasház (Bp., Vitéz u. 20.) esővízelvezető ereszcatornája, amelyek javítását/felülvizsgálatát/tisztítását társaságunk kérésére az elmúlt évek során a társasházak többször elvégezték, de azok meghibásodása bármikor bekövetkezhet tovább növelve az altalaj nedvességtartalmát.

Mintavétel után laborelemzéssel határozható meg a helyiség levegőjének károsanyagtartalma, egészségre ártalmas összetevőinek mértéke.

### **Összefoglalás, javaslatok:**

#### **Falnedvesedés:**

A vizsgált helyiség vakolt falfelületein tapasztalt nedvességfoltok, salétromosság (sókivirágzás) feltételezhetően több tényező eredménye. Oka álláspontunk szerint elsősorban a felszíni vizek és egyéb, az altalajt terhelő vizesedések kapilláris úton történő falszerkezetbe jutása.

A fal- padlónedvesség párolgással a helyiség levegőjébe jut (ld. magas relatív páratartalom), ami ugyan szükséges, de nem kizárólagos feltétel a penészesedésnek.

A társasházi esővízelvezetésére szolgáló utcai bekötésének ismételt felülvizsgálata (elvégeztetésének érvényesítése a társasház elzárkózása esetén a 4,2 %-os önk. tul.hányad miatt nehézkes lehet, becsült bekerülési költsége 0,-Ft).

Egy költségkímélő megoldás, hogy a vakolat eltávolításra kerül és a falszerkezet sóatlanítását követően annak légáteresztő vakolása megtörténik (becsült bekerülési költsége 1.500.000,-Ft + ÁFA), továbbá a helyiségbe jutó nedvesség természetes úton (eredményessége a bérleti magatartás függvénye), vagy méretezett gépészeti rendszerrel (becsült bekerülési költsége 500.000,-Ft + ÁFA) eltávolításra kerül.

*Megjegyzendő, hogy a légáteresztő vakolást a kapillárisok eltömődését követően 5-10 évente ismételtelen szükséges lehet elvégezni.*

A helyiségbejutó nedvesség megakadályozásának költségesebb megoldása a padló- és falszerkezetek utólagos vízszigetelése (becsült bekerülési költsége 3-4.000.000,-Ft + ÁFA). A szigetelendő épületszerkezetek közül az oldalfalak megítélésünk szerint közös tulajdonban vannak, tehát társasházi feladat lenne.

A helyiséghez tartozó vizesblokk lefolyócsatorna bekötővezetékének cseréje javasolt (becsült bekerülési költsége 200.000,-Ft + ÁFA).

#### **Penészesedés:**

Jelenleg penészesedés a helyiségben nem látható. Korábbi bérleti a penészesedést a lapburkolattal ellátott főhelyiség padlójára leterített szőnyegen tapasztalta, ill. elmondása szerint annak fugái között látott többször nedvesedést is. Ennek legvalószínűbb oka az előregedett társasházi csatornavezeték hibájából az altalajba kerülő nedvesség, ami a padlóburkolaton keresztül a helyiség levegőjébe jutott. A csatornavezeték cseréje jelenleg folyamatban, azonban az altalaj kiszáradása, amely a helyiség ebből az okból történő nedvességterhelését okozza, még több hónapig is eltarthat. A helyiség páratartalmának heti ellenőrzése és a szükség szerint szellőztetéssel történő páraeltávolítás javasolt (becsült bekerülési költsége 0,-Ft).

Hangsúlyozzuk, hogy a megfelelő bérleti tevékenység megválasztásával, valamint a megfelelő bérleti magatartással (pl.: természetes légcseré biztosítása rendszeres szellőztetéssel) a penészesedés kockázata jelentősen csökkenthető.

A helyiség levegőjének egészségre ártalmas mértéke, ill. a levegőben lévő kórokozók aktuális jelenléte csak laborvizsgálattal igazolható (bekerülési költségéhez szakirányú árajánlat beszerzése szükséges).

Lehetőség van további, független műszaki szakértő bevonására (megfelelő műszeres vizsgálatok és kiértékelések) a pontosabb ok- és megoldási javaslatok meghatározása érdekében (becsült bekerülési költsége 1.000.000,-Ft + ÁFA).

Amennyiben ismételt bérbeadás előtt nem történik fenti javaslatok közül érdemi beavatkozás, az új bérbeadás esetén az érdeklődő tájékoztatás mellett javasolt leendő bérlőt a helyiség saját tevékenységére történő felújítása/átalakítása során a penészesedés kockázatát csökkentő munkák elvégzésére is kötelezni, amelyet a felújítási megállapodásban valamilyen költségmegosztási konstrukcióban részben vagy egészben megtéríteni célszerű részére.

Kelt: Budapest, 2023. november 17.



Összeállította: Rád Zoltán műszaki vezető  
II. Kerületi Városfejlesztő Zrt.

Melléklet: Fotó dokumentáció

2 old.

Társasházi csatornavezeték







## Nyilatkozat

Alulírott, **Gordon Regina** (anyja neve:.... [REDACTED]),

születési hely, idő:.. [REDACTED]

lakcím: [REDACTED] a mai napon a

Budapest II. Kerületi Önkormányzat Vagyonhasznosítási és Ingatlan-nyilvántartási Osztály munkatársától átvettem a Budapest II. Kerületi Városfejlesztő Zrt. műszaki vezetője által, 2023. november 17-én kelt, 2023. november 20-án e-mailben megküldött, az általam bérelni kívánt **1027 Budapest, Vitéz u. 18. földszint (hrsz: 13810/0/A/1)** szám alatti, nem lakás céljára szolgáló helyiség műszaki állapotára vonatkozó leírást. Az abban foglaltakat megismertem.

Nyilatkozom, hogy a fentiek ismeretében is bérelni kívánom a tárgyi ingatlant.

Budapest, ...nov....21.....

Gordon Regi  
aláírás

### Tanúk

Név: RETA KISSZILÁK Név: TOLNER ERIKÁNE

Lakcím: [REDACTED]

kcím: [REDACTED]

Sz.ig.sz: [REDACTED]

ig.sz: [REDACTED]

aláírás

aláírás



Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat  
Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság  
16/2023.

**KIVONAT**  
**Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat**  
**Gazdasági és Tulajdonosi Bizottságának**  
**2023. november 27-i rendes ülésén készült jegyzőkönyvéből**

**Napirend 7. pont**

A Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat tulajdonában álló és a Margit-negyed területén található nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadása – 1027 Budapest, Vitéz u. 18 ajtó: 1. (hrs. 13810/0/A/1)

**Előterjesztő:**

Gazdasági Igazgatóság, Vagyongazdálkodási és Ingatlan-nyilvántartási Osztály  
dr. Baksa Zsuzsanna osztályvezető

**Budapest Főváros II. Ker. Önkormányzat Gazdasági és**  
**Tulajdonosi Bizottságának 310/2023.(XI.27.) határozata**

A Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság **úgy dönt**, hogy a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat a tulajdonában álló, Budapest II. kerület, belterület 13810/0/A/1 hrsz.-on nyilvántartott, természetben **1027 Budapest, Vitéz u. 18. ajtó: 1.** alatt található, **38 m<sup>2</sup>** területű, **iroda megnevezésű** ingatlant **Gordon Regina e.v.** (cím: 1131 Budapest, Keszkenő u. 17. 1. em. 5., adószám: 48351249-1-41<sup>1</sup>) részére – a Margit-negyed Döntés-előkészítő és Tanácsadó Testület javaslatát figyelembe véve – **kerámia műhely, webshop üzemeltetése, valamint workshopok, tanfolyamok szervezése céljára határozatlan időre bérbe adja** azzal, hogy szerződő felek az 1993. évi LXXVIII. tv. (Lakástörvény) 43. § (1) bekezdésében foglaltak szerint hat hónapos felmondási időben állapodnak meg, mely tény és azt, hogy a kerámia műhelyhez szükséges a rendeltetési mód változáshoz való településképi hozzájárulás, a bérleti szerződésben rögzíteni kell.

A 34/2004. (X.13.) önkormányzati rendelet 40. § (3) bekezdése alapján a szerződés megkötésekor **Gordon Regina e.v.-nak** az Önkormányzattal szemben adó- vagy bérleti díjhátraléka nem állhat fenn.

A **bérleti díj összege** – a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat 309-315/2020. (X.29.) és a 357/2020. (XI.30.) Képviselő-testületi határozata, valamint az ImmoWell 2002. Kft. által **2023. augusztus 31-én** elkészített értékbecslés alapján és a 34/2004. (X.13.) önkormányzati rendelet rendelkezései szerint – **64.000,- Ft + a mindenkor hatályos jogszabályok szerinti ÁFA/hó, valamint a bérlet terhelő mindenkor közös költség és a használatból együttjáró költségek megfizetése is.** Amennyiben a kerámia műhely kialakítása megtörtént, szükséges a 315/2020.(X.29.) Képviselő-testületi határozatban foglaltak szerint a bérleti díj felülvizsgálata, melyet a munkák igazolt elkészültét követően a bérlet kezdeményez a bérbeadónál.

<sup>1</sup> A 2023.11.08-án elektronikusan benyújtott bérbevételi kérelemben, a pályázó által az adószám elírásra került.

A 34/2004. (X.13.) önkormányzati rendelet 40. § (4) bekezdése értelmében a „Helyiségbérleti szerződés megkötésének feltétele, hogy a bérlo a szerződés aláírásáig három havi bérleti díjnak megfelelő mértékű összeget fizessen meg bérbeadó részére (óvadék), amely összeg nem vagy késedelmes fizetés, károkozás esetén a bérbeadó által szabadon felhasználható. A Bérlo által a GTB határozatával elfogadott műszaki tartalommal, ütemezéssel és költséggel végzett értéknövelő beruházás esetén a GTB hozzájárulhat a már megfizetett óvadékból az értéknövelő beruházás költségei fedezéséhez az óvadék összege legfeljebb 50%-ának visszautalásához az ütemterv 50%-os teljesülése esetén, a munkák befejezését követő 30 napon belüli bérlo óvadék visszapótlási kötelezettség terhe mellett. A helyiségbérleti jogviszony megszűnésekor az óvadék a bérlo és a bérbeadó közötti elszámolást követően visszajár. A bérbeadó az óvadék összege után kamatot nem fizet.”

A bérlo vállalja a helyiség rendeltetésszerű használatra való alkalmassá tételét azzal, hogy az általa végzett munkálatok ellenértékének megtérítésére vagy bérbeszámításra semmiféle igényt nem tarthat és értéknövelő beruházást is saját kockázatára - megtérítési igény nélkül – és a kerámia műhely kialakítása tekintetében a rendeltetésmód változáshoz a településképi hozzájárulás birtokában végezhet. A bérlo bármilyen átalakítási, felújítási munkát csak a bérleti szerződés megkötését és a Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság jóváhagyó döntését követően, a bérbeadóval kötött külön megállapodás alapján végezhet, melyben szerepel mely munkák kerülnek elvégzésre, mikor történik a munka megkezdése és befejezése, ezeket köteles a bérlo a bérbeadó részére bejelenteni és igazolni, valamint a bérleti jogviszony bármilyen jogcímen történő megszűnésekor a bérlo a felújítás során elvégzett munkák, valamint a felújítás során beépített, állagszerlem nélkül el nem távolítható tartozékok, berendezések és felszerelési tárgyak tekintetében nem jogosult az eredeti állapot helyreállítására, azok a Bérleményben maradnak, és a tulajdonost illetik meg.

A bérleti szerződés megkötésének feltétele, hogy a helyiség egészséget veszélyeztető állapota ellenőrzésére felkért szakértő szakvéleménye azt állapítja meg, hogy a helyiség olyan állapotban van, hogy annak használata az egészséget nem veszélyezteti.

Amennyiben **Gordon Regina e.v.** a helyiségbérleti szerződést a határozat kézhezvételétől számított **60 munkanapon belül** nem köti meg, úgy a jelen határozat a határidő leteltét követő napon minden további jogcselekmény nélkül hatályát veszti.

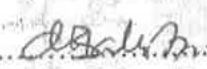
A Bizottság a Polgármester és a Jegyző útján felkéri dr. Baksa Zsuzsannát, a Vagyonhasznosítási és Ingatlan-nyilvántartási Osztály vezetőjét, hogy tegye meg a szükséges intézkedéseket.

**Felelős:** Polgármester útján dr. Baksa Zsuzsanna a Vagyonhasznosítási és Ingatlan-nyilvántartási Osztály vezetője  
**Határidő:** 90 nap

(6 bizottsági tag van jelen, 4 igen, 0 nem, 2 tartózkodás)

Budapest, 2023. november 29.

dr. Szalai Tibor Jegyző megbízásából

  
dr. Baksa Zsuzsanna  
osztályvezető



KA10020000000000

Budapest II. Kerületi Polgármesteri Hivatal  
Budapest  
Mechwart liget 1.  
1024



Küldemény  
azonosító



RL15340251592255

# Kézbesítési igazolás

## Küldemény címzettje

Név	Gordon Regina
Irányítószám	Település
1131	Budapest
Közelebbi cím	
Keszkenő utca 17. 1. em. 5. aj.	

## Ügyfél saját jelzése

Megállapodás: 55041640	Üi.: Homyak László
Felvétel: 2023.12.04	XV/33-33/2023
	Határozat
	Értesítés: A/1

## Küldemény feladója

Név	Budapest II. Kerületi Polgármesteri Hivatal
Irányítószám	Település
1024	Budapest
Közelebbi cím	
Mechwart liget 1.	

## Átvevő/átvételt megtagadó aláírása

*[Handwritten signature: Rozsa]*

Jogcím		
<input type="checkbox"/> Címzett	<input type="checkbox"/> Meghatalmazott	
<input checked="" type="checkbox"/> Helyettes átvevő	<input type="checkbox"/> Közvetett kézbesítő	

## Átvevő/átvételt megtagadó neve

Landler Rozsa

Hozzá tartozó jogcíme\*  
nagyszülő

1. értesítőt elhelyeztem (év, hó, nap) 1. Kézbesítő  
2. értesítőt elhelyeztem (év, hó, nap) 2. Kézbesítő

Kézbesítés/visszaküldés kelte (év, hó, nap) Kézbesítő posta SZEAZ

2023. 12. 08. 182005

## Visszaküldés oka

<input type="checkbox"/> Cím nem azonosítható	<input type="checkbox"/> Címzett ismeretlen	<input type="checkbox"/> Kézbesítés akadályozott	<input type="checkbox"/> Nem kereste
<input type="checkbox"/> Elköltözött	<input type="checkbox"/> Átvételt megtagadta	<input type="checkbox"/> Bejelentve: meghalt, megszűnt	

\* Csak hivatalos irat esetében!

**AllergeNo Bt.**

Budapest 1145, Gyarmat utca 38/B

Tel.: (06-30)86-959-15

e-mail: magyar.donat@gmail.com

Adósz.: 21055885-1-42

Bank számla: 16200120-18523458



## Aerobiológiai vizsgálatok jegyzőkönyve Szakvélemény

Megbízó neve és címe: II. Kerületi Városfejlesztő Zrt., 1024 Budapest, Keleti Károly u. 15/a.	
Mintavétel pontos helye: 1027 Budapest, Vitéz u. 18. (13810/0/A/1)	
Mintát vette: Dr. Magyar Donát	
Mintavétel: 2023.12.12.	Eredménykiadás: 2023.12.20.
Oldalszám: 23	Ikt. sz.: 2270AK

### Tartalomjegyzék

- Előzmények
- Mintavételi módszerek
- Vizsgálati eredmények
- **Az eredmények értékelése**
- Javaslatok
- Mellékletek

### Előzmények

Megbízó tájékoztatása szerint 1027 Budapest, Vitéz u. 18. sz alatti, 1930'-as években épült, téglafalazatú épületben található, szuterén elhelyezkedésű 38 m<sup>2</sup>-es iroda helyiségben 2023 augusztusában a szőnyegen penészedés jelentkezett. A helyiségben a tárgyi évben filmklub működött, ezt megelőző 12 évben az ingatlan nem volt bérbe adva. 2023 novemberében a helyiségben csatornacsere történt. A jelen vizsgálat célja a helyiségben található biológiai eredetű részecskék vizsgálata ill. annak megállapítása, hogy a belső téri környezetben milyen mértékű az allergén/kórokozó gombák által képviselt kockázat és az milyen módon csökkenthető ill. szüntethető meg.

**AllergeNo Bt.**

Budapest 1145, Gyarmat utca 38/B

Tel.: (06-30)86-959-15

e-mail: magyar.donat@gmail.com

Adósz: 21055885-1-42

Bank számla: 16200120-18523458

**Mintavételi módszerek**

A helyiségből a vizsgálat előtt, kérésünkre, eltávolították a penészes szőnyeget és a kommunális hulladékot annak érdekében, hogy elősegítsék az esetlegesen fennmaradó, rejtett allergénforrások bemérését. Ezt követően, a vizsgálat előtt egy héttel, majd egy nappal a helyiség padlóját felmosták, ezzel csökkentve a szőnyegből korábban kiszóródott spórák okozta háttérszennyezettséget. A falhőmérséklet méréshez a helyiséget a vizsgálat előtt kb. 8 órával felfűtötték, illetve legalább 8 órán át nem szellőztették az ablakokon át. Ennek célja, hogy a külső és az esetleges belső szennyezőforrások által kibocsátott spórák légköri koncentrációja között értékelhető különbség alakulhasson ki. A levegőből történő mintavételre egyszintű Andersen-féle Samp L'Air típusú mintavevő készüléket használtunk (AES Chemunex, Bruz, Franciaország, gy.sz.: 42431633). A mintavétel során a készülék 100-100 l levegőmintát ütköztet egy 90 mm-es Petri-csészébe öntött táptalajra, amelyen kitapadnak a levegőből a gombaspórák (a mintavétel magassága 50 cm). A levegő adott átmérőjű réseken halad át, ezáltal a vizsgálandó mérettartományba eső részecskék jutnak a táptalajra. A penészgombák kimutatására klóramfenikol-tartalmú 2%-os malátakivonat-agart használtunk. A mintákat 25 °C-on 5 napig inkubáltuk. A megjelenő sporuláló penészgombatelepeket nemzetségszinten meghatároztuk, megszámláltuk, és egy korrekciós tényezővel megszorozva 1 m<sup>3</sup> levegőre átszámítva adtuk meg a telepképző egységek (CFU) légköri koncentrációját.

A felületek és a por vizsgálatához törlet és TapeLift módszerrel gyűjtöttünk mintákat (~20cm<sup>2</sup>). A gipszkarton mögül falátöréseken, konnektorokon és nyílásokon át vettünk mintákat. A minták közvetlen mikroszkópos elemzését metilénkékekkel való festést követően 600 × nagyításon végeztük.

A hőmérsékletet, a levegő relatív páratartalmát és a harmatpontot Greisinger GFTB100 készülékkel állapítottuk meg (mérési tartomány: -25...+70°C; 0,0...100 % r.h. Pontosság ± 0,5 % (hőmérséklet); ± 1,5 % (r.h.)). A falfelületi nedvességet Greisinger GMI 15 anyagnedvesség mérővel állapítottuk meg, az értékeket relatív skálán (rs) adtuk meg. A vizsgálat az MSZ EN ISO 16000-19 „mintavételi stratégia penészgombákra” c. szabvány szerint készült. A levegőmintavevő készülékre vonatkozó érvényes validálási jegyzőkönyvet a mellékletben található. A falak felületi hőmérsékletét FlirONE Pro termokamerával történt előzetes hőtérképezést követően Voltcraft IR 260-85 infravörös hőmérővel mértük meg. A gipszkartonfalak mögötti tér endoszkópos vizsgálatát CameraFi szálkamerával végeztük (fejátmérő: 5,5/7,0/5,0 mm; felbontás HD640\*480, 1280\*720, fókusz táv 4-6 cm, látószög 70°). A rejtett penészedés feltárásához surlófényt és 395-400 nm hullámhosszúságú UV megvilágítást is alkalmaztunk (Perel - EFL41UY). A falfelületi hő- és nedvesség mérése kiegészítő jellegű, célja a légszennyező források felkutatása, tehát nem helyettesítheti építész szakértők által végzett épületfizikai vizsgálatot.

**AllergeNo Bt.**

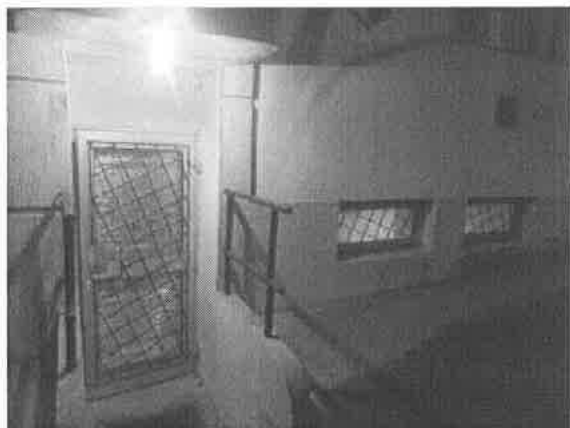
Budapest 1145, Gyarmat utca 38/B

Tel.: (06-30)86-959-15

e-mail: magyar.donat@gmail.com

Adósz: 21055885-1-42

Bank számlasz.: 16200120-18523458

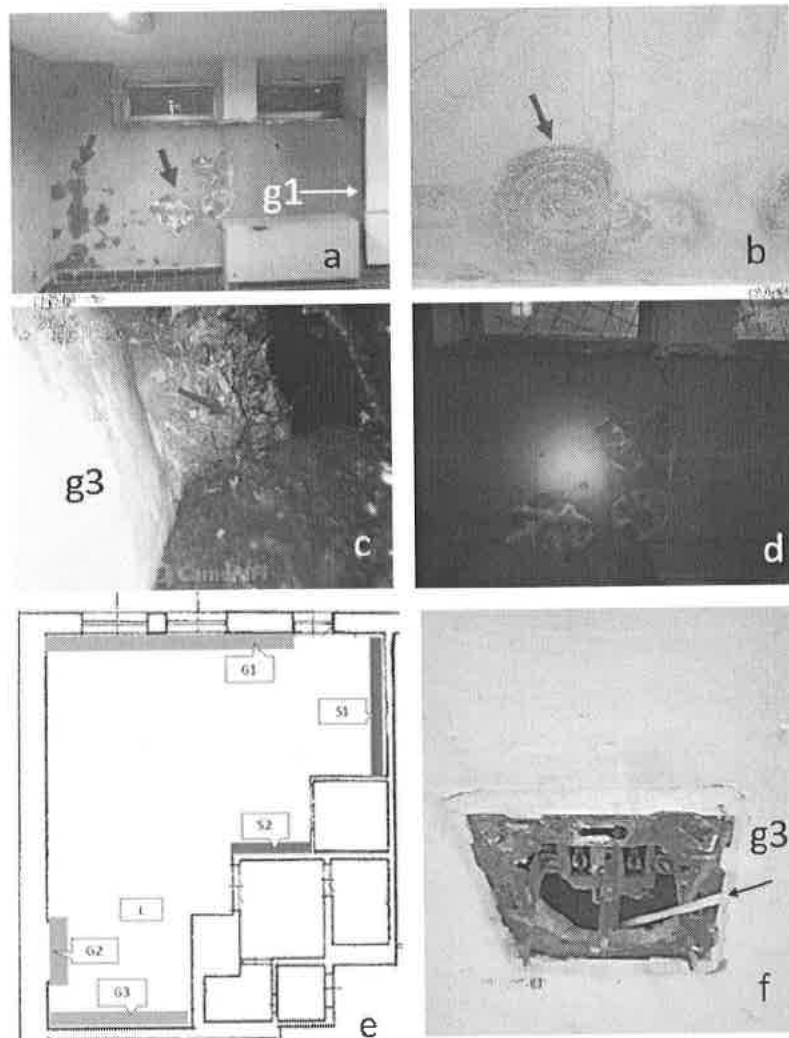


**1.ábra: A mintavételi helyszínen készült felvételek. A szerző felvételei.**

## Vizsgálati eredmények

### Eredmények 1. Helyszíni megfigyelések

A helyiségben erős dohszag érezhető. A falakat helyenként gipszkarton borítja, amelyet az ablakok alatt lebontottak. A falakon vízfoltok, salétromosodás figyelhető meg. A szabad felületeken nincs látható nyoma penészedésnek. Az endoszkópos kamera felvételén a hátsó (g3 jelű) gipszkarton fal mögött feketés színű, micélium-jellegű képletek láthatóak.



**2.ábra:** A mintavételi pontok. a-b: salétromos foltok és vízfoltok a szabad falfelületeken (piros nyilak). c: endoszkópos felvétel a g3 gipszkartonfal mögöl. A piros nyíl a fekete, micélium-jellegű képleteket jelzi. d: vízfoltok UV megvilágításban. e: mintavételi pontok az alaprajzon. kék téglalapok/g1-g3: gipszkartonfalak, barna téglalapok/s1-s2: bcépített szekrények, L: levegő mintavételi pont. f: felületi mintavétel a g3 gipszkarton mögöl. Fekete nyíl: mintavétel vattapálcával konnektoron keresztül. A szerző felvételei.



**AllergeNo Bt.**

Budapest 1145, Gyarmat utca 38/B

Tel.: (06-30)86-959-15

e-mail: magyar.donat@gmail.com

Adósz: 21055885-1-42

Bank számlasz.: 16200120-18523458



**Eredmények 2. Helyszíni mérési adatok, légállapot**  
Piros szám: kifogásolt érték.

Mérési pont	léghőmérséklet [°C]	relatív páratartalom [%]	harmatpont [°C]	csapadék [mm]
beltér	17,5	57,5	8,9	-
kültér*	4,0	-	-	0,0

**Relatív páratartalom:** Ez az érték adja meg, hogy a levegő relative mennyi vizet tartalmaz. 100% annak a vízmennyiségnek felel meg, amelyet a levegő az adott pillanatnyi hőmérsékleten maximálisan felvenni képes. A 100%-ot meghaladó vízmennyiség kicsapódik. A meleg levegő lényegesen több vizet képes felvenni, mint a hideg. Az 55% nedvesebb levegő elősegíti az egészségre káros gombák és baktériumok szaporodását.

**Harmatpont:** A harmatpont az a hőmérsékleti érték, amelyiken bekövetkezik a páralecsapódás. Ha a fal felületi hőmérséklete megközelíti a harmatpontot, a falszerkezet belsejében megkezdődik a lecsapódás.

\*OMSZ Időjárás napijelentés 136. évf. 346. szám

**AllergeNo Bt.**

Budapest 1145, Gyarmat utca 38/B

Tel.: (06-30)86-959-15

e-mail: magyar.donat@gmail.com

Adósz: 21055885-1-42

Bank számlasz.: 16200120-18523458



### **Eredmények 3. Helyszíni mérési adatok, falhőmérséklet**



**3. ábra: Termokamerás felvételek. A szerző felvételei.**

**AllergeNo Bt.**

Budapest 1145, Gyamat utca 38/B

Tel.: (06-30)86-959-15

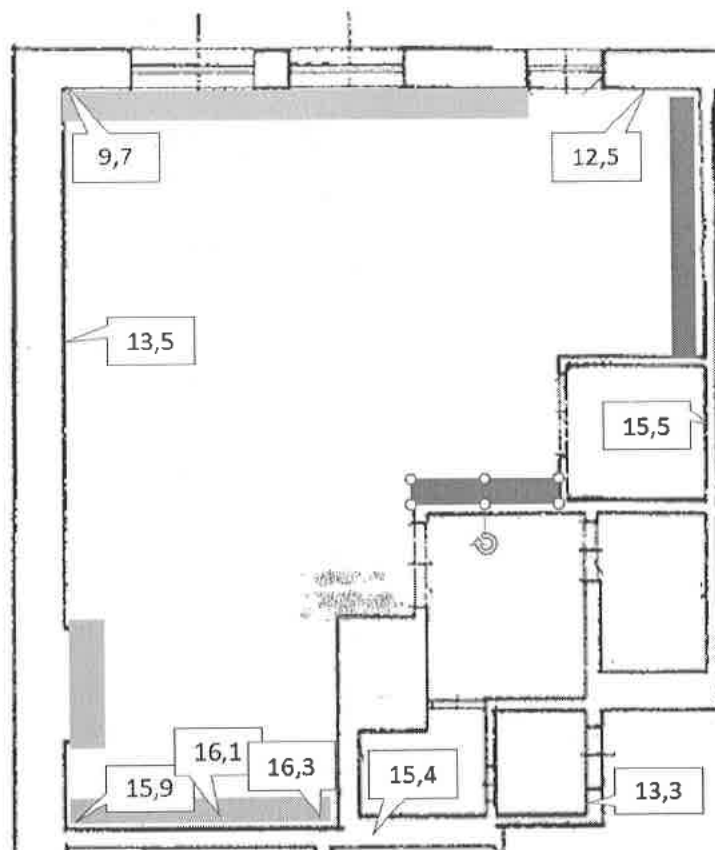
e-mail: magyar.donat@gmail.com

Adósz: 21055885-1-42

Bank számlasz.: 16200120-18523458



A falhőmérséklet mérés eredményeit az alábbi ábrán tüntettük fel.



**4. ábra:** A falhőmérséklet mérés eredményei [°C].  
Piros szám: alacsony érték (<8,9 °C, harmatpont alatti)

AllergeNo Bt.

Budapest 1145, Gyarmat utca 38/B

Tel.: (06-30)86-959-15

e-mail: magyar.donat@gmail.com

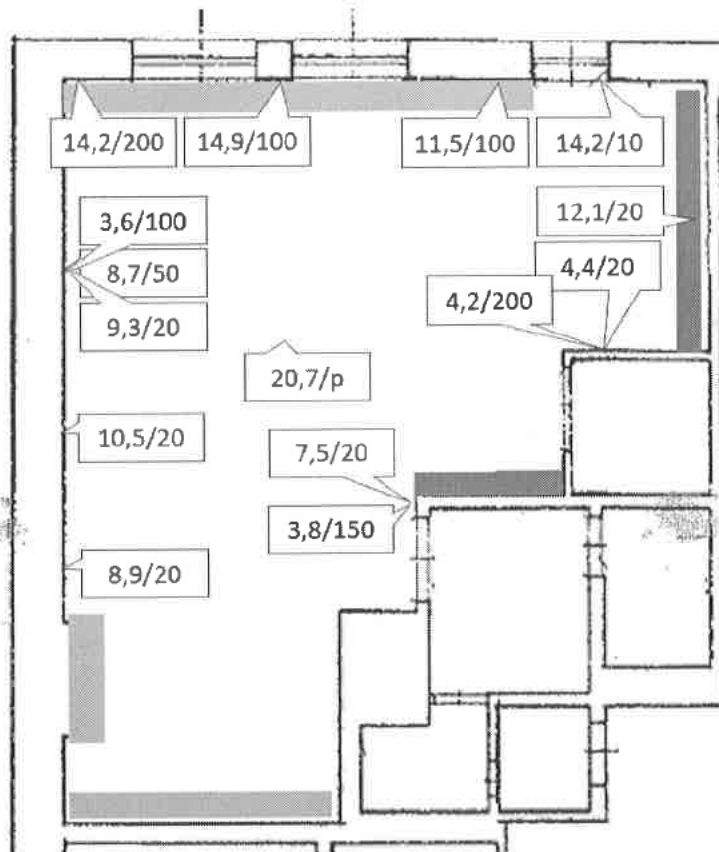
Adósz: 21055885-1-42

Bank számlasz.: 16200120-18523458



#### Eredmények 4. Helyszíni mérési adatok, falfelületi nedvesség

A falfelületi mérés eredményeit az alábbi ábrán tüntettük fel.



5. ábra. A falfelületi nedvesség mérés eredményei (relatív skála, l. melléklet).  
Piros szám: magas érték (>6 rs). Per érték: mérőpont magassága [cm]. p=padló.



6. ábra: Falfelületi nedvesség mérés. A szerző felvétele.

AllergeNo Bt.

Budapest 1145, Gyarmat utca 38/B

Tel.: (06-30)86-959-15

e-mail: magyar.donat@gmail.com

Adósz: 21055885-1-42

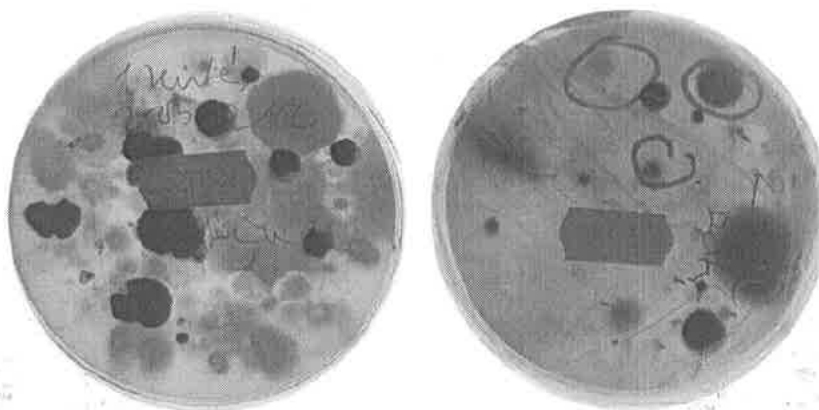
Bank számlasz.: 16200120-18523458



**Eredmények 5. A levegő mikrobiológiai vizsgálata, penészgombák**  
CFU: Colony Forming Unit: telepképző egység. **Piros szám:** határérték felett.

Mérő-pont jele	Helyiség	Gombataxon	Összes telepképző gomba szám [CFU /m <sup>3</sup> ]
1. minta	kültér		
		<i>Aspergillus</i> sp.	10
		<i>Cladosporium</i> spp.	150
		<i>Penicillium</i> spp.	10
		élesztőgomba spp.	20
		nem sporuláló spp.	260
	összesen		450
2. minta	beltér		
		<i>Cladosporium</i> spp.	70
		<i>Penicillium</i> spp.	20
		<i>Rhizopus</i> spp.	10
		élesztőgomba spp.	10
		nem sporuláló sp.1*	120
		nem sporuláló spp.	10
	összesen		240

\*A mintát egy gyors növekedésű faj (*Rhizopus* sp.) túlnőtte és akadályozta egy másik faj (nem sporuláló sp.1.) növekedését, amely azonban valószínűleg beltéri eredetű lehet.



**7.ábra:** A levegőmintákban kifejlődött penészgombatelepek

A WHO/Egészségügyi Világszervezet által kiadott irányelv (2009) szerint a penészgombák okozta egészségi kockázat értékelését nem szabad csupán a levegő vizsgálatára alapozni. Ennek legfőbb oka, hogy a levegőben a gombakonzentráció nem állandó: előfordulhat, hogy a vizsgálat időpontjában a spórák nem szóródtak a levegőbe. A megfelelő kockázat értékelés céljából tehát további vizsgálatokat is végeztünk a gombák kimutatására háziporból és felületekről.

### Eredmények 6. Házipor tenyésztéses vizsgálata

A vizsgálat céljának általános leírása: e vizsgálat a helyiségek levegőjéből a vízszintes felületekre (pl. bútorokra) hosszabb távon lerakódott penészgomba spórák jelenlétének ellenőrzésére; a levegőmintavétel eredményeinek kiegészítésére, ellenőrzésére szolgál. Az alábbi táblázatban a pormintá(k)ból tenyésztéssel kimutatható, tehát élő, szaporodásra képes, fertőzőképes gombákat tüntettük fel. A jellemzően beltéri penészedést okozó fajok magas aránya penészedésre utal.

Mérőpont jele	Helyiség	Gombataxon	Összes telepképző gomba szám [CFU]	Gombataxonok gyakorisága (%)
1.	beltér	<i>Aspergillus sect. Flavi</i>	2	2,9
		<i>Cladosporium spp.</i>	36	52,2
		<i>Penicillium spp.</i>	6	8,7
		<i>Rhizopus spp.</i>	1	1,4
		nem sporuláló spp.	24	34,8



**8.ábra:** A házipor mintában kifejlődött penészgombatelepek

**AllergeNo Bt.**

Budapest 1145, Gyarmat utca 38/B

Tel.: (06-30)86-959-15

e-mail: magyar.donat@gmail.com

Adósz: 21055885-1-42

Bank számlasz.: 16200120-18523458

**Eredmények 7. Házipor mikroszkópos vizsgálata**

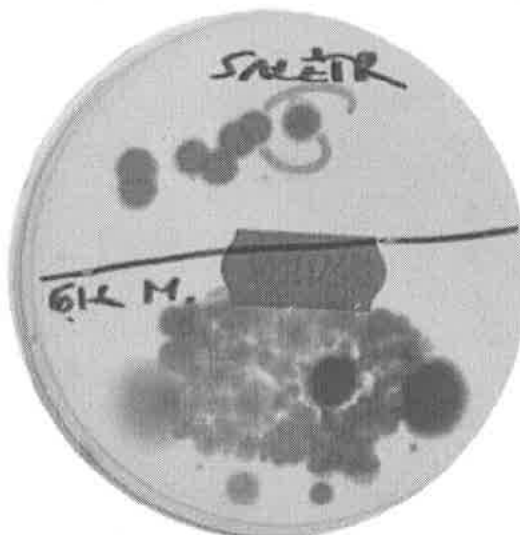
A vizsgálat céljának általános leírása: e vizsgálat célja szintén a helyiségek levegőjéből a vízszintes felületekre hosszabb távon lerakódott penészgomba spórák jelenlétének ellenőrzése. Azonban e vizsgálattal a nem tenyészhető fajok és az elhalt spórák is kimutathatóak (ezek is okozhatnak allergiás panaszt). Spóraláncok vagy spóracsomók a spórát kibocsátó gombatelep közelségét jelzik. E vizsgálattal ellenőrizhető továbbá a porban előforduló rejtett penészgombatelepek jelenléte, továbbá poratkák, pollen, ásványgyapottörmelék, és más olyan mikroszkópikus részecskéknek jelenléte, amelyek panaszt okozhatnak.

1. beltér: *Aspergillus/Penicillium* spp. spórák, spóraláncok, spóracsomók és csírázó spórák nagyon nagy mennyiségben.

## Eredmények 8. Felületek tenyésztéses vizsgálata

A vizsgálat céljának általános leírása: a felületeken található, élő (tenyésztendő) penészgombák meghatározása, vagy rejtett penészedés ellenőrzése. Amennyiben nagy mennyiségű gomba tenyésztendő ki az adott felületről, az jelentős gombaszennyezettségre utal.

Mérőpont jele	Helyiség	Gombataxon	Összes telepképző gomba szám [CFU]
<b>1.</b>	<b>g3 gipszkarton mögött</b>		
		<i>Aspergillus</i> sp.1.	>100
		<i>Penicillium</i> spp.	2
		nem sporuláló spp.	1
<b>2.</b>	<b>salétrom</b>		
		<i>Aspergillus sydowii</i>	7
		nem sporuláló spp.	9



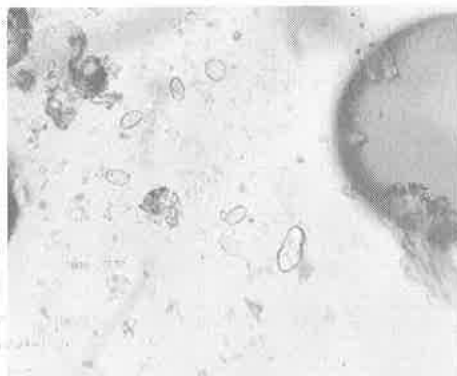
**9. ábra:** A felületi mintákban kifejlődött penészgombatelepek



### Eredmények 9. Felületek közvetlen mikroszkópos vizsgálata

A vizsgálat céljának általános leírása: a felületeken található penészgombák meghatározása, vagy rejtett penészforrások felderítése. Segítségével az is megállapítható, hogy a gombaszennyezettség pontosan milyen formában fordul elő: a felületre lerakódott szabad spórák, a felületen növekvő gombatelepek, vagy régebbi penészedésből visszamaradt telepmaradványok alkotják. E módszer baktériumtelepek, aktinobaktériumok, poratkák kimutatására is alkalmas.

1. **gipszkarton g1 mögött:** *Acremonium*, *Aspergillus/Penicillium*, aktinobaktérium spp. telepek, valamint poratkák mutathatók ki nagy mennyiségben.
2. **gipszkarton g2 mögött:** *Aspergillus/Penicillium* spp. spórák nagy mennyiségben, *Dicyna olivacea* spp. telepek mutathatók ki, továbbá kisebb mennyiségben könnyező házigomba (*Merulius lacrymans*) spórák.
3. **gipszkarton g3 mögött:** *Aspergillus/Penicillium* spp. spóracsomók nagyon nagy mennyiségben, továbbá poratkák és ásványgyapot törmelék mutatható ki.
4. **nedves fal, vízfolt:** A falra lerakódott porszemeken *Aspergillus/Penicillium* és aktinobaktérium spp. telepek fejlődtek ki.
5. **szekrény s1 mögött:** *Aspergillus*, *Chaetomium* spp., *Dicyna olivacea*, *Malbranchea* sp. telepek, könnyező házigomba (*Merulius lacrymans*) spórák, poratkák, portetvek, egér/patkányszőr.
6. **szekrény s2 mögött:** *Aspergillus/Penicillium* spp. telepek, *Chaetomium* és *Eurotium* spp. spórák, könnyező házigomba (*Merulius lacrymans*) spórák, poratka ürülék, rovarmaradványok, egér/patkányszőr.



**10.ábra:** A felületi mintákban kimutatott gombatelepek mikroszkópos képe. balra: könnyező házigomba (*Merulius lacrymans*) spórák, 400×nagyítás), jobbra: *Dicyna olivacea* (200×nagyítás).

## Az eredmények értékelése

A vizsgálat időpontjában a helyiségben a falhőmérséklet és a relatív páratartalom megfelelő volt, viszont a falfelületi nedvesség magas értéket mutatott, főként az ablakok alatti részen. A nedvesség következtében a salétromos falakon, a gipszkarton és a szekrények mögött jelentős penészedés alakult ki. Számos, a gipszkartonfalak belső, papírborítású felületére jellemző gombafaj (*Chaetomium*, *Dicyna olivacea*) mellett jelentősebb **allergén penészgombák** (*Aspergillus* spp.) is megtelepedtek. E gombák hiperszenzitív pneumonitist (I-es típusú allergiát) és III-as típusú allergiát okozhatnak (szénanátha, asztma, általában azonnali, 15-30 percen belül jelentkező tünetekkel), vagy dohsszagért felelős illékony szerves vegyületeket termelnek, melyek szem és nyálkahártya irritációt okozhatnak. A gombaspórákról a tenyésztési vizsgálatok megállapították, hogy csíráképesek, tehát fertőzőképesek, és nedves felületeken tovább terjedhetnek újabb telepeket hozva létre. **Ezen felül az épületeket károsító könnyező házigomba spórái is számottevő mennyiségben előkerültek, esősorban a szekrények mögül. A gombák mellett poratkák is elszaporodtak, ezek ürüléke asztmát okozhat. A mintákban egér/patkány jelenlétére utaló állati szőrt is találtunk, ezek jelenléte további közegészségügyi problémát jelent.** A vizsgálat alapján a helyiségben a potenciális egészségi kockázat magas szintű, melynek kezelési lehetőségét az alábbi „Javaslatok” c. fejezetben tárgyaljuk.

### Javaslatok

A szennyeződés okozta egészségi kockázat jelentős csökkenésére akkor lehet számítani, ha a kiváltó okot megszüntetik és a penészedést felszámolják, ezt követően pedig a fertőtlenítő takarítást végzik. Fontos az alábbi sorrend betartása.

1. A szennyezett gipszkartont és a szekrényeket el kell távolítani. A kibontott épületanyag veszélyes hulladékként kezelendő: a helyszínen műanyag zsákba kell helyezni és lezárni. Használjanak FFP3-mas szűrőmaszkot (ügyeljenek a megfelelő viselésére), zárt munkaruházatot, védőszemüveget és gumikesztyűt. A mentesítés során allergiás, asztmás személy ne tartózkodjon a helyiségben.

A könnyező házigomba mentesítéssel kapcsolatban faanyagvédelmi mérnökkel kell konzultálni. Javasolt szakértő: Pápp László, Telefon: +36 20 319 94 52.

**AllergeNo Bt.**  
Budapest 1145, Gyarmat utca 38/B  
Tel.: (06-30)86-959-15  
e-mail: magyar.donat@gmail.com  
Adósz: 21055885-1-42  
Bank számla: 16200120-18523458



2. A falakat oltott mésszel kell lefesteni (fertőtlenítő festés). A gipszkarton visszaépítése nem javasolt. A fal mentén 20 cm-es működő légrést és megfelelő szellőzést kell biztosítani, lehetőleg elszívó ventilátor működtetésével.
3. A kiszóródott spórákat többszöri nedves portörléssel, és legalább kétszeri hipós felmosással el kell távolítani.
4. A javasolt allergiateszteket a melléklet tartalmazza.

A szakvéleményt készítette:

  
**ALLERGENO BT.**  
1145 Budapest, Gyarmat u. 38/B.  
Adószám: 21055885-1-42  
Bsz.: 16200120-18523458

Budapest, 2023. december 20.

**Dr. Magyar Donát**  
aerobiológus (Ph.D.)  
egészségügyi szakértő  
(engedély szám: 35645/2013/EFIK)

Folytatás: mellékletek



**1. melléklet: Javasolt allergiateszt a környezetben előforduló allergének alapján:**  
 Asp sy/Asp f, Acr k, Pen ch/*Penicillium*-keverék/*Penicillium chrysogenum*/*Penicillium notatum*, Der p/háziporátka-keverék.

**A vizsgálat során fellelt gombafajok jellemzése az orvosi szakirodalom alapján**

gombataxon	allergén	gombaallergia típusa/foglalkozási betegségek	toxinek, mycotoxinek (gombamérgek)†	egyéb patogenitás ††	a <sub>w</sub>	megjegyzés/egyéb káros hatás
<i>Acromonium</i> spp.	Acr ki Acr s Cep a	I és II típusú allergia, párásló berendezés-érzékenység	cephalosporin	mycetoma, keratitis, onychomycosis (bőr vagy a bőr alatti szövetek hosszú ideig fennálló gombás fertőzése), szárhártya-gyulladás, köröm gombás betegsége	0.90-0.98	nagy vízigényű penészgombafajok
aktinobaktériumok (Actinomycetales)		allergiás otitis				Főként talajlakók. Nehezen, többnyire csak bolygatással jutnak a levegőbe. Termofili fajok is előfordulnak (szaurák!).
<i>Aspergillus</i> spp.	Asp (128)	I és III típusú allergia, párásló-, malátaleldolgozó-, komposzt-, fűrésztelapi- és szalma hiperszenzitivitás, fennfőtűd	fajtól függően többféle	légzőszervi betegségek, bőr-, fül- és szárhártya fertőzések		
<i>Aspergillus sydowii</i> ( <i>Aspergillus</i> sect. <i>Versicolores</i> )	Asp sy	I típusú allergia		invaszív aspergilózis, onychomycosis, keratomycosis	0.78-0.81	
<i>Chaetomium</i> spp.	Cha g	I típusú allergia	chaetomin	onychomycosis-körömgombásodás	>0.90	cellulóz tartalmú anyagokban is kárt tesz
<i>Cladosporium</i> spp.	Cla (33) Cla c (4) Cla h (25)	I és III típusú allergia	cladosporin, emodin (erythén toxikus)		0.84-0.88	Nagyon gyakori penészgomba. Kültérben: nyáron mézharmaton (korompenész), ősszel ávaron is.
<i>Dicyna</i> sp.		nincs adat	erogot alkaloid	teleomorfi (Ascotricha chararum) arcüreggyulladás okozhat		Sötét színű foltokat okoz a falon. Előfordul elhalt hajlásokon, leveleken, papíron, karonon, farsílemezén.
<i>Eurotium</i> spp.					0.72-0.74	<i>Aspergillus</i> -fajok ivaros alakja. Ellenálló aszkospórát képez. L. <i>Aspergillus</i> spp.
<i>Malbranchea</i> sp.				onychomycosis, sinusitis, Majocchi granuloma		keratinolízis, cellulóz bontó. Talajban, kartonpapíron, szőnyegben él.
<i>Penicillium</i> spp.	Pen (57) Pen b, Pen c, Pen ch	I és III típusú allergia, fűgőtlődő, penészes fel- hiperszenzitivitás	penicillinsav, peptid nephrotoxin, vomellein, xanthomycin, xanthocillin X, mycophenolsav, roquefortin C és D, citrinin, penicillin, cyclopiazonsav, isolumigaclavin A, penitrem A, decumbin, patulin citreoviridin, griseofulvin, verruculogen, ochratoxin, chrysogin, melegrin.			dohszag (MVOC), élelmiszerekben gyakori (nemspenészként is)

**AllergeNo Bt.**

Budapest 1145, Gyarmat utca 38/B

Tel.: (06-30)86-959-15

e-mail: magyar.donat@gmail.com

Adósz: 21055885-1-42

Bank számla: 16200120-18523458

**Jelmagyarázat:**

I típusú allergia: szénanátha, asztma

III típusú allergia: hiperszenzitív pneumonítisz

sp.: faj

spp.: fajok

 $a_w$ : vízátlósítás,  $a_w < 0.75$ : extrém xerofil,  $a_w < 0.75 - 0.79$ : xerofil,  $a_w < 0.80 - 0.89$ : enyhén xerofil,  $a_w \geq 0.90$  hidrofil.

xerofil: szárazságtűrő, hidrofil: nedvesség kedvelő

nem sporuláló fajok: A gombaizolátumok egy része nem hoz létre szaporítóképleteket, ennek oka, hogy az általánostól eltérő körülmények között képes erre (speciális táptalajok és klíma hatására), vagy csak hosszabb idő (több hét) elteltével. E gombák nem határozhatók meg az eljárás során. Többségük általában kültéri eredetű.

† E méréganyagokat a gombák csak bizonyos körülmények között (adott nedvesség, hőmérséklet és oxigén szinten) termelik, és arra használják fel, hogy távol tartsák és visszaszorítsák mikroszkopikus vetélytársaikat. A mikotoxinok a gomba táptalajában halmozódnak föl, de akár egyetlen spórákban is kimutatható mennyiségben lehetnek jelen. A levegőbe szóródott, gombák által szennyezett építkezési törmelékben és a légkondicionáló berendezésekből származó porban is megtalálhatók. Élelmiszeripari botrányokból is jól ismertek, valamint súlyos állategészségügyi, takarmányozási és raktározási károkat okoznak. Lakóbelsőtéri előfordulásuk is bizonyított, de a tudomány jelenlegi állása alapján nem dönthető el, mekkora veszélyt is jelentenek valójában, ha belégzéssel jutnak a szervezetbe.

†† általában csak akkor fordul elő, ha az egyén valamilyen, az immunrendszer gyengébb működését előidéző alapteregségben szenved.

**melléklet:**  
**Határértékek**

**Az építmények tervezésének, létesítésének és üzemeltetésének  
 közegészségügyi követelményeiről szóló miniszteri rendelet tervezet (2013)  
 által javasolt határértékek**

**3.2. Penészgombákra és atkákra vonatkozó belső téri határértékek:**

Tartósan nem engedhető meg olyan mértékű nedvesedés, mely az épületben egészségi kockázatot okozó élőlény (penészgomba, baktérium, aktinobaktérium, atka, egyéb allergén vagy kórokozó élőlény stb.) szaporodását ill. általa a szennyező anyagok termelődését okozza. A levegővizsgálat során kontroll levegőmintát kell venni a vizsgálandó helyiség friss levegő utánpótlásának helyszínéről (ált. a kültérből).

Penészgomba	Határérték
Penészgomba légköri csíraszám (CFU/m <sup>3</sup> )	<p>I. Határérték<sup>1)</sup>: ha a beltéri AC koncentráció kétszer magasabb a beltérben, mint a kültérben.  <math>Beltéri_{AC} &gt; Kültéri_{AC} \times 2</math></p> <p>II. Határérték<sup>2)</sup>: ha egy bizonyos (nem AC) faj koncentrációja számottevően (több, mint 50 CFU/m<sup>3</sup>-rel) magasabb a beltérben, mint a kültérben.  <math>Beltéri_{nemAC} &gt; Kültéri_{nemAC} + 50</math></p> <p>III. Határérték<sup>1)</sup>: ha egy bizonyos (nem AC) faj koncentrációja jelentősen (több, mint 100 CFU/m<sup>3</sup>-rel) magasabb a beltérben, mint a kültérben.  <math>Beltéri_{nemAC} &gt; Kültéri_{nemAC} + 100</math></p> <p>IV. Határérték<sup>1)</sup>: ha a nem AC-fajok összcsíraszámja jelentősen (több, mint 200 CFU/m<sup>3</sup>-rel) magasabb a beltérben, mint a kültérben.  <math>Beltéri_{\Sigma nemAC} &gt; Kültéri_{\Sigma nemAC} + 200</math></p>

CFU= telepkepző egységek száma

AC= Alternaria- és Cladosporium-fajok (kültérben gyakori gombák).

<sup>1)</sup> Azonnali beavatkozást igényel. Javasolt intézkedés: okozati tényezők felderítése, elhárítása, fertőtlenítés/penészmentesítés, takarítás, kontroll vizsgálat

<sup>2)</sup> javasolt intézkedés: okozati tényezők felderítése, elhárítása, vagy amennyiben elégséges, megelőző fertőtlenítés/takarítás, kontroll vizsgálat

\*Szellőzőrendszerek friss levegővel érintkező felületeire vonatkozóan

**AllergeNo Bt.**

Budapest 1145, Gyarmat utca 38/B

Tel.: (06-30)86-959-15

e-mail: magyar.donat@gmail.com

Adósz: 21055885-1-42

Bank számlasz.: 16200120-18523458

**melléklet:****A Greisinger GMI 15 anyagnedvesség indikátorral mérhető nedvességtartományok**

Beton / tégl (4 cm mélységig)		
Relatív skála (rs)	%	nedvesség
0-5	-	száraz
6-9	-	nyirkos
10-40	-	nedves
Fa / üvegszállal erősített poliészter (4 cm mélységig)		
Relatív skála (rs)	%	
0-3	0-12	száraz
3-6	12-20	légszáraz
6-11	20-30	szélszáraz
11-40	30-100	vizes

**AllergeNo Bt.**

Budapest 1145, Gyarmat utca 38/B

Tel.: (06-30)86-959-15

e-mail: magyar.donat@gmail.com

Adósz: 21055885-1-42

Bank számla: 16200120-18523458

**melléklet: megfelelési igazolások****NEMZETI NÉPEGÉSZSÉGÜGYI ÉS GYÓGYSZERÉSZETI KÖZPONT**

Ikt.sz.: 49874/2023/LAB

Oldalszám: 3

**Validálási jegyzőkönyv****Anyag és Módszer**

A vizsgálat során Andersen-típusú levegő mintavevő készülékekkel 100-100 liter levegőmintát gyűjtöttünk, 8 párhuzamos ismétlésben, beltéri környezetből. A vizsgált levegőmintavevő készülékek: MAS 100 „OEK” (gyártó: EMD Millipore, Merck KGaA, Darmstadt, Germany, lyukszám: 400, gy. szám: 79235); MAS 100 „OKT” (gyártó: EMD Millipore, Merck KGaA, Darmstadt, Germany, lyukszám: 400, gy. szám: 30533); Samp 1 Air MK2 (gyártó: AES Chemunex, Bruz, France, lyukszám: 257, gy. szám: 42431633); IUL-SPIN Air (gyártó: IUL S.A., Barcelona, Spanyolország, lyukszám: 400, gy. szám: 10005520/1050); SAS „MBLK” (gyártó: Bioscience International, Rockville, USA, lyukszám: 219 gy. szám: 09-L06-509); SAS „Járványügy” (gyártó: Bioscience International, Rockville, USA, lyukszám: 219, gy. szám: 15-03-3115).

A mintavételi helyiség kb. 7×4×3 m tárgyaló, melyben iratokat is tartottak. Az összes telepképző baktérium kimutatásához véres agart alkalmaztunk, melyet 25 °C-on 3 napig inkubáltunk, majd fényképen dokumentáltuk. A telepszámot a gyártó által kiadott Feller-féle korrekciós táblázatok szerint is átszámítottuk (a táblázatokban szereplő faktorok készülékek különböző lyukszáma miatt eltérőek). A vizsgálat érvényessége: 1 év.

**Eredmények**

Az eredményeket az 1. táblázatban tüntettük fel.

1. táblázat: Mérési eredmények (CFU/100 l)



**AllergeNo Bt.**  
 Budapest 1145, Gyarmat utca 38/B  
 Tel.: (06-30)86-959-15  
 e-mail: magyar.donat@gmail.com  
 Adósz: 21055885-1-42  
 Bank számla: 16200120-18523458



# NEMZETI NÉPEGÉSZSÉGÜGYI ÉS GYÓGYSZERÉSZETI KÖZPONT

Műszer neve	MAS-100 "OEK"	MAS-100 "OKI"	Samp I'AuMK2	IUL-SPIN Air	SAS "MBLK"	SAS "Járványügy"
1. mérés	167	174	156	216	225	167
2. mérés	202	287	174	301	344	209
3. mérés	269	193	162	250	155	255
4. mérés	171	273	166	167	268	150
5. mérés	194	177	145	183	167	167
6. mérés	166	180	168	185	313	275
7. mérés	140	177	158	120	289	201
8. mérés	156	193	166	209	278	228
Átlag	183.1	206.8	161.9	203.9	254.9	206.5
Szórás	39.9	45.9	8.9	54.7	67.4	44.5
Korrekciós faktor	0.9	1.0	0.8	1.0	1.0	0.0

Műszer neve	1. mérés	2. mérés	3. mérés	4. mérés	5. mérés	6. mérés	7. mérés	8. mérés
Adatrendszer 1. sor								
SAS (MBLK)								
SAS (Járványügy)								
MAS 100 (OEK)								
MAS 100 (Levegő mint.)								
OK2								
IUL-SPIN Air								

1. ábra: a levegőmintákban kifejlődött baktériumtelepek.

AllergeNo Bt.  
Budapest 1145, Gyarmat utca 38/B  
Tel.: (06-30)86-959-15  
e-mail: magyar.donat@gmail.com  
Adósz: 21055885-1-42  
Bank számla: 16200120-18523458



## NEMZETI NÉPEGÉSZSÉGÜGYI ÉS GYÓGYSZERÉSZETI KÖZPONT


### Következtetések, javaslatok

Az egyes készülékek esetében az eredményeket (CFU) a táblázat legalsó sorában megadott korrekciós faktorral kell számolni.

A készülékek lyukszáma eltérő, ezért a készülékek között a Feller táblázatok által okozott eltérés a csíraszámmal növekszik. Azonban az egészségügyi szempontból általában kritikus határértékként kezelt 50 CFU/100 l (500 CFU/m<sup>3</sup>) csíraszám mellett a Feller táblázatok által okozott eltérés még elhanyagolható<sup>1</sup>.

A kiadmány hitelül:

Budapest, 2023.10.26

  
Dr. Tóth Ákos

  
Dr. Magyar Donát

### Felhasznált irodalom:

Andersen, AA (1958) New sampler for the collection, sizing, and enumeration of viable airborne particles. *J Bacteriol*, 76:471-484.  
Gangneux JP, Robert-Gangneux F, Gicquel G, Tanquerel JJ, Chevrier S, Poisson M, Aupée M, Guiguen C (2006) Bacterial and fungal counts in hospital air: comparative yields for 4 sieve impactor air samplers with 2 culture media. *Infect Control Hosp Epidemiol*, 27(12):1405-1408.  
Macher JM (1989) Positive-hole correction of multiple-jet impactors for collecting viable microorganisms. *Am Ind Hyg Assoc J*, 50(11):561-8.

**AllergeNo Bt.**

Budapest 1145, Gyarmat utca 38/B

Tel.: (06-30)86-959-15

e-mail: magyar.donat@gmail.com

Adósz: 21055885-1-42

Bank számlasz.: 16200120-18523458



**melléklet: Felhasznált irodalom**

Fisk WJ, Lei-Gomez Q, Mendell MJ (2007) Meta-analyses of the associations of respiratory health effects with dampness and mold in homes. *Indoor Air* 17(4):284–296.

Flückiger B., Koller T., Monn C. (2000): Comparison of airborne spore concentrations and fungal allergen content. *Aerobiologia*.16(3-4).393-396.

Green, B. J., Tovey, E. R., Sercombe, J. K., Blachere, F. M., Beezhold, D. H., & Schmechel, D. (2006). Airborne fungal fragments and allergenicity. *Medical Mycology*, 44(Supplement\_1), S245-S255.

IOM (2004) Damp indoor spaces and health. Washington, DC: National Academy of Sciences, Institute of Medicine.

Kilpeläinen M, Terho EO, Helenius H, Koskenvuo M. (2001) Home dampness, current allergic diseases, and respiratory infections among young adults. *Thorax* 56(6):462-467.

Magyar D, Novák EK, Collinsné Horváth Zs, Osváth P, Szánthó A, Erdei E, Páldy A, Rudnai P, Virágh Z, Farkas I (2004) Indoor gomba allergén vizsgálat pormintákból. *Magyar Tüdőgyógyász Társaság* 53. Nagygyűlés, június 3-6, Debrecen S: E-129

Magyar D, Stefán G, Körmöczi P, Kredics L, Varró MJ, Balogh K, Nékám K (2016) A beltéri levegő gombaszennyezettsége Magyarországon. *Egészségtudomány*, 61 (1):13-37.

Nékám K.: Asztma és allergia prevenció: lehetőségek és lehetetlenségek. *Hippocrates családorvosi és foglalkozás-egészségügyi folyóirat* 2001.3(5)301-304.

Pekkanen, J., Hyvärinen, A., Haverinen-Shaughnessy, U., Korppi, M., Putus, T., & Nevalainen, A. (2007). Moisture damage and childhood asthma: a population-based incident case-control study. *European Respiratory Journal*, 29(3), 509-515.

Simoni M, Lombardi E, Berti G, Rusconi F, La Grutta S, Piffer S, Petronio MG, Galassi C, Forastiere F, Viegi G; SIDRIA-2 Collaborative Group(2005) Mould/dampness exposure at home is associated with respiratory disorders in Italian children and adolescents: the SIDRIA-2 Study. *Occup Environ Med* 62(9):616-22.

Rudnai P, Varró MJ, Mácsik A, Szabó E, Bényi M (2009) A lakáspenészedés népegészségügyi jelentősége az OGYELF adatai alapján. *Magyar Epidemiológia* 6S:88–89.

WHO (2009) WHO guidelines for indoor air quality: dampness and mould. Copenhagen, Denmark: World Health Organization Regional Office for Europe.



TERC-ETALON  
ÉPÍTŐIPARI KÖLTSÉGVETÉS KÉSZÍTŐ  
ÉS -KÍRÓ PROGRAMRENDSZER

## KÖLTSÉGVETÉS FEDLAP

### ÁRAJÁNLAT

**Ajánlatkérő adatai**

Ajánlatkérő neve: [?]

Ajánlatkérő címe: [?]

II. Kerületi Városfejlesztő Zrt.

1024 Budapest, Keleti Károly u. 15/A

**Ajánlattevő adatai**

Ajánlattevő neve: [?]

Ajánlattevő székhelye: [?]

Adószáma: [?]

Fabrik Hungária Kft.

1031 Budapest, Gúla u. 22.

12314403-2-41

Kapcsolattartó személy neve: [?]

Lajter Péter

Kapcsolattartó személy telefonszáma: [?] +36-20-357-7508

Kapcsolattartó személy e-mail címe: [?] fabrikhungaria@gmail.com

Ajánlat érvényessége: 15 nap

Kelt.: 2024-01-19

**FABRIK HUNGÁRIA KFT.**

1031 Budapest, Gúla u. 22.

Asz.: 12314403-2-41

Cg.: 01-09-997435

10300002-13354945-00014900

**Költségvetés neve: 2. kerület, Vitéz utca 18.**

Leírás: szakvélemény figyelembevételével szuterén helyiség falazatának fertőtlenítő jellegű felújítása

Költségvetés jellege: felújítási

Tételek száma: 7 db

Munkanemek száma: 5

Fejezetek száma: nem fejezetes

Építmény tulajdonsága: Ipari épület, raktár

**BRUTTÓ VÉGÖSSZEG: 1 044 997 Ft**

## KÖLTSÉGVETÉS FŐÖSSZESÍTŐ

Ssz.	Megnevezés	Anyagköltség	Díjköltség
1	Építmény közvetlen költségei	85 280	737 552
2.1	ÁFA vetítési alap	822 832	
2.2	ÁFA 27%	222 165	
3	<b>A munka ára (HUF)</b>	<b>1 044 997</b>	

## MUNKANEM ÖSSZESÍTŐ

Ssz.	Megnevezés	Anyagköltség	Díjköltség
21	Irtás, föld- és sziklamunka	38 800	45 600
33	Falazás és egyéb kőműves munkák	0	253 080
36	Vakolás és rabilolás	0	139 840
39	Szárazépítés	0	84 560
47	Felületképzés	46 480	214 472
Összesen (HUF)		85 280	737 552

Ssz.	Tételszám	Egységre jutó		A tétel ára összesen	
		Anyag	Munkadíj	Anyag	Munkadíj
1	21-011-11.2 (ÖN)				
	Építési törmelék konténeres elszállítása, lerakása, lerakóhelyi díjjal, 4,0 m <sup>3</sup> -es konténerbe				
	1 db	38 800	0	38 800	0
2	21-011-12 (ÖN)				
	Munkahelyi depóniából építési törmelék konténerbe rakása, kézi erővel, önálló munka esetén elszámolva, konténer szállítás nélkül				
	4 m <sup>3</sup>	0	11 400	0	45 600
Munkanem összesen (HUF)				38 800	45 600

Ssz.	Tételszám	Egységre jutó		A tétel ára összesen	
		Anyag	Munkadíj	Anyag	Munkadíj
1	33-000-71.1 (ÖN)				
	Téglatisztítás, kisméretű vagy nagyméretű tömör tégl				
	2 1000 db	0	126 540	0	253 080
Munkanem összesen (HUF)				0	253 080



Ssz.	Tételszám	Egységre jutó		A tétel ára összesen	
		Anyag	Munkadíj	Anyag	Munkadíj
	Tételkiírás				
1	36-000-1.1.1 (ÖN)				
	Vakolat leverése oldalfalról vagy mennyezetről 1,5 cm vastagságig falazó, cementes mészhábarcs				
	36,80 m <sup>2</sup>	0	3 800	0	139 840
Munkanem összesen (HUF)				0	139 840

Ssz.	Tételszám	Egységre jutó		A tétel ára összesen	
		Anyag	Munkadíj	Anyag	Munkadíj
1	39-000-2 (ÖN) Gipszkarton álmennyezetek bontása 20,70 m <sup>2</sup>	0	4 085	0	84 560
Munkanem összesen (HUF)				0	84 560

Ssz.	Tételszám	Egységre jutó		A tétel ára összesen	
		Anyag	Munkadíj	Anyag	Munkadíj
	Tételkiírás				
1	<b>47-010-7.1.1-0460065 (ÖN)</b> Algával, penésszel és gombával fertőzött, szennyezett felületek, festés előtti mentesítő alapozása, vizes bázisú alapozóval, tagolatlan felületen, ItalCover Biofix Detergente sterilizáló, baktériumölő penészszenesítő oldat, semlegesíti a baktériumokat, gombákat és kórokozókat, megakadályozza ezek újboli megjelenését, névleges anyagszükséglet: 5 m <sup>2</sup> /liter, Cikkszám: 302627				
	66,40 m <sup>2</sup>	448	1 520	29 747	100 928
2	<b>47-011-1.5.1.3.1-0159016 (ÖN)</b> Mészfestések, korszerű gyári készrekevert fehér vagy színes mészfestékekkel, egy színben, tagolatlan durva felületen, két rétegben, JUFOL Bio beltéri mészfesték, természetes, oltott mész alapú, száraz dörzsálló beltéri falfesték, Cikkszám: BAN16				
	66,40 m <sup>2</sup>	252	1 710	16 733	113 544
<b>Munkanem összesen (HUF)</b>				<b>46 480</b>	<b>214 472</b>

Tisztelt Önkormányzat!

Szeretném megerősíteni, bérbevételi és szerződéskötési szándékomat, a II. Kerületi Önkormányzat tulajdonában álló és a Margit-negyed területén található nem lakás céljára szolgáló cím: 1027 Budapest, Vitéz u. 18 ajtó:1 (hrsz. 13810/0/A/1) helyiségre. A bérbevételi kérelmemet 2023. nov. 30-án fogadták el. A kért igazolásokat, a Településképi állásfoglalás kivételével még 2023. decemberben elektronikusan elküldtem. A Településképi állásfoglalási kérelmet is elindítottam. A bérbevételi kérelem benyújtása előtt tájékoztattak, hogy penészedés áll fenn a helyiségben, ennek tudomásulvételéről nyilatkoztam és ennek tudtával nyújtottam be a kérelmet, és így került elfogadásra. Továbbra is fenntartom a bérbevételi szándékomat (a probléma elhárítását is vállalom). Az elektromos teljesítmény bővítést és kemence biztonságos használatához szükséges szerelési munkák költségeit és intézését vállalom. Amennyiben a szerződéskötés időpontja eltolódna a penész megszüntetésére tett Önkormányzati fáradozások miatt, szeretném kérni, hogy ezt vegyék figyelembe és hosszabbítsák meg azt. Adataim: Gordon Regina, szül. hely: [REDACTED]

Üdvözlettel: Gordon Regina

2024. január 24.

Gordon Regina

## Épületrész

13810/0/A/1 H-0624 Vitéz utca 18. fszt.

## Melyik épülethez tartozik

Épület	Lakóépület, hrsz: 13810/0/A Vitéz utca 18.
--------	--

## Alapadatok

Cím	1027 Budapest, Vitéz utca 18. fszt.
Azonosító	1 261
Típus	Iroda
Megnevezés	MN_IRODA
Bérllet/elidegenítés	Üres bérlemény
Alapterület	38 m2
Bejárat	utcáról

## Albetét adatok

Albetét szám (ha albetét)	1
Társasházi hányad (ha albetét)	4.2 %
Önkorm. tul. hányad (ha albetét)	100 %

## Tulajdonosi adatok

Leltári szám	H-0624
Forgalomképesség	Üzleti vagyon
Hasznosítás	Bérbeadás
Pályázható	Piaci alapú pályázat
Földhivatalnál rendezett	rendezett

## Kapcsolódó szervezetek

Üzemeltető	Vitéz U. 18. Társasház (Mecset utca 8.)
Közös képviselő	T.G.Építőipari és Szolg Kft. (XIII. Váci út 19. 2 ép. III. em.)

## Értékadatok

Értékkorrekción	1
-----------------	---

## Kapacitás, jellemzők

Fő funkcióhoz tartozó helyiségek	5 db
Fő funkció helyiségek alapterülete	30 m2
Kiszolgáló helyiségek száma	4 db
Kiszolgáló helyiségek alapterülete	8 m2
Kirakat	Nincs kirakata

## Méretek

Alapterület a th alapító okiratban	38 m2
------------------------------------	-------

## Közmű ellátottság

Közművek	villany-víz-csatorna
Fűtési mód	egyedi: villany
Vízmérő	nincs

## Épületrész

13810/0/A/1 H-0624 Vitéz utca 18. fszt.

Melegvíz	villanybojler
----------	---------------

## Építés éve, állapot

Állagmutató	70 %
Felújítási igény	részl. felújítást igényel
Szuterén	igen
Vizesedik	igen

## Üzemeltetési adatok

Következő éves ellenőrzés	2023.06.21
Energetikai tanúsítvány	2022.12.11
Ajtókulcs	211

## Épületgépészeti állapot

Gépészeti állapot, elektromos	közepes
Gépészeti állapot, víz	közepes
Gépészeti állapot, csatorna	közepes

## Megjegyzések

2024.01.24  
Rádl Zoltán

A helyiség falszerkezetei annak szuterén elhelyezkedéséből adódóan jelentősen érzékeny a környező felszíni vizek kapilláris úton történő nedvesedésére, amelyek benne - a nem megfelelő napi használat (elégtelen légcseré, fűtetlenség, stb.) esetén - a penészesedés kockázatát jelentősen megnövelik.

2023.08.28  
Pichler László

3 x 10A nappali áram  
3 x 10A vezérelt áram (fűtés: hőtárolós kályháról)

A 1027 Budapest, Vitéz utca 18. szám alatti iroda ingatlan bérleti díj becslése

---

## BÉRLETI DÍJ MEGHATÁROZÁSÁRA VONATKOZÓ SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

A



1027 Budapest, **Vitéz utca 18. szám**  
alatti **13810/0/A/1** Hrsz.-ú

iroda megnevezésű  
ingatlanról

## 1. Javasolt bérleti díj

Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzata 2023. augusztus 30.-án kelt megbízása alapján az Immowell 2002 Kft. a 1027 Budapest, Vitéz utca 18. szám alatti ingatlan bérleti díj meghatározására vonatkozó szakértését elvégezte. A szakértői munka elvégzése alapján az alábbi javaslatot tesszük a havi bruttó bérleti díj mértékének meghatározására.

Normál piaci körülmények között, a bérbeadáshoz elegendő idő rendelkezésre állása esetén, a jelenleg is használt bérleti szerződés kondíciói mellett, ugyanakkor a társasházi törvény módosulása miatti kockázatoktól eltekintve, a tárgyi ingatlan reális bruttó bérleti díja:

**81 280,- Ft/hó,**  
**azaz nyolcvanegyezer-kettőszáznolcvan forint havonta**


A bérleti díj nettó összege:

**64 000,- Ft/hó + 27% ÁFA,**  
**azaz hatvannégyezer forint havonta + 27% ÁFA**

Az ingatlan felmérését és a bérleti díj becslését végezte:

IMMOWELL 2002 KFT.  
1039 Budapest  
Karlócsony S. u. 55.  
Adószám: 12081531-2-41

P.H.

  
Mikó Sándor  
Ügyvezető igazgató

Budapest, 2023. augusztus 31.



## **2. Előzmények**

### **2.1. A megbízó**

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

### **2.2. A megbízott**

Immowell 2002 Kft.  
1039 Budapest, Karácsony Sándor u. 55.  
Képviselője: Mikó Sándor ügyvezető igazgató

### **2.3. A megbízás tárgya**

A 1027 Budapest, Vitéz utca 18. szám alatti önkormányzati ingatlan rendezett ingatlanpiaci körülmények között és a bérlemény kiadásához szükséges optimális idő rendelkezésre állása esetén a reális piaci bérleti díjának szakértői vélemény keretében történő meghatározása.

### **2.4. A szakértő megbízásának célja**

Budapest, II. Kerületi Önkormányzat tulajdonában lévő ingatlanok bérleti díjainak felülvizsgálata az aktuális piaci viszonyoknak megfelelően.

### **3. Kiinduló adatok, a szakértés módszere**

#### **3.1. Adatszolgáltatás**

A megbízó átadta a rendelkezésére álló szerződéseket, dokumentumokat. Az értékelő megvizsgálta a rendelkezésére álló adatokat. Az értékbecslő helyszíni szemlén és bejáráson megtekintette a tárgyi ingatlant, amelyről fotódokumentációt készített.

#### **3.2. A szakértés módszere**

Az értékelés módszereként az értékelő a piaci összehasonlító alapú eljárás módszerét választotta, amelynél a környezetben fellelhető bérlemények bérleti díjait vette alapul.

Az értékelés fordulónapja 2023. augusztus 31.

Az érték-megállapítás érdekében az értékbecslő vizsgálta és elemezte az alábbi körülményeket:

- a II. kerületi ingatlanok, helyiségek piaci bérleti díjának árszínvonalát,
- az ingatlan elhelyezkedését, megközelíthetőségét,
- szemrevételezéssel a helyiség műszaki állapotát, tekintet nélkül a nem látható, rejtett hibákra.
- az ingatlan funkcionális megfelelőségét, egyedi adottságait környezeti sajátosságait,
- irodáknál az utcák presztízsvértékét.

#### **3.3. Az értékelés felhasználhatósága**

A bérleti díj meghatározása a Megbízó üzleti céljaira készült.

A szakvéleményt más célra felhasználni részleteiben, vagy egészében nem lehet.

Az értékelés érvényességi ideje a szakvéleményben rögzített feltételek mellett a fordulónaptól számított 180 nap.

#### 4. Az ingatlan jellemzői

##### 4.1. Az ingatlan környezetének ismertetése

- Alacsony gépjármű forgalmú utcában található.
- A terület jó közlekedési lehetőségekkel, kapcsolatokkal bír.
- Az ingatlan környezete korlátozott parkolási lehetőségekkel bír. A parkolás fizetős. Az ingatlantól 100 méterre van a BKK 11, 111-es buszmegállója. A Margit körút 300 méterre található. A környék gyalogosforgalma alacsony.

##### 4.2. Az ingatlan ismertetése

Az ingatlan címe:	Vitéz utca 18.
Helyrajzi száma:	13810/0/A/1
Megadott funkciója:	Iroda
Jelenlegi funkciója:	Üres
Összehasonlításra került, mint:	Iroda
Összes hasznos felépítmény terület:	38 m <sup>2</sup>
Tulajdonos:	Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzata

##### *Az ingatlan műszaki ismertetése:*

- Az ingatlan bejárata közvetlenül a Vitéz utcáról nyílik. A portál szerkezete felújítandó. Az ingatlan egy szuterén iroda, mely padlója kb. 8 lépcsőnyire van lejjebb az utca szintjénél. Az ingatlannak kettő ablaka van, melyek a Vitéz utcára néznek. Az ingatlan gáz kivételével minden közművel rendelkezik. A fűtést a beépített elektromos kályha biztosítja. A használati melegvizet elektromos bojler szolgáltatja. A mellékhelyiségek megfelelő állapotúak, a szerelvények egy része leszerelésre került. A falak csempével borítottak.
- A padló kővel borított, állapota megfelelő. A falakon vizesedés nyomai láthatóak, néhol salétromos.

## 5. A bérleti díj becslése

A szakértő elvégezte a vizsgált ingatlan környezetében fellelhető ingatlanok bérleti díjainak összehasonlításán alapuló értékelését. Az értékelés során a hasonló adottságú és funkciójú ingatlanok elhelyezkedési, fizikai állapot szerinti, műszaki jellemzőiben mutatkozó különbségeket vizsgálta, természetesen figyelembe véve az adatok aktualitását is. A bérleti díj meghatározásánál a szakértő vélelmezte, hogy a Bérbeadó a jelenleg általánosan használt bérleti szerződés rendszere szerint fog bérleti szerződést kötni.

### 5.1. A bérleti díj kiszámításának módszere

A vizsgált ingatlan becsült bérleti díját az alábbi értékek szorzataként kaptuk meg: a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat 309/2020.(X.29.) képviselő testületi határozata alapján meghatározott alapidíj szorozva a parkolás, fizetős parkolás, műszaki állapot, beosztás, méret és környezet által kialakult egyedi tényező, valamint a megadott névleges alapterület szorzataként. A szorzatot ezer forintra kerekítve állapítjuk meg az ingatlan javasolt bérleti díját. A bérleti díj meghatározásánál tekintettel voltunk arra a tényre, hogy az ingatlan legalább 18 hónapja üresen áll.

Iroda funkció:

parkolás=	0,92
fizetős parkolás =	0,98
műszaki állapot miatti módosító=	0,90
beosztás miatti módosító=	0,95
méret miatti módosító=	0,91
környezet miatti módosító=	1,00
infláció=	1,203

Alapidíj iroda: 2 003,- Ft/nm.

Alapterület: 38 négyzetméter.

Fajlagos díj:  $2\,003,- \text{ Ft/m}^2 * 0,92 * 0,98 * 0,90 * 0,95 * 0,91 * 1,00 * 1,051 = 1\,691,- \text{ Ft/m}^2$ .

Iroda bérleti díja:  $38 \text{ m}^2 * 1\,691,- \text{ Ft/m}^2 = 64\,258,- \text{ Ft/hó}$

Kerekítve 64 000,- Ft/hó

## 5.2. Az értékelés összefoglalása

A szakértői jelentés 4. pontjában ismertetett adottságokkal rendelkező, 1027 Budapest, Vitéz utca 18. szám alatti ingatlan bérleti díjának becslését a szakértő végrehajtotta. A bérleti díj becslését a fentiekben leírtak szerint elvégezve, a 2023. augusztus 31.-i fordulónapra, az

**ingatlan becsült nettó bérleti díja**  
**64 000 Ft/ hó, azaz**  
**hatvannégyezer forint havonta.**

### Korlátozó feltételek

1. Az értékelésben megállapított érték az ingatlan teher-, per- és igénymentes állapotára vonatkozik.
2. Az értékelő a helyszíni szemle során semmiféle épületfizikai, statikai és más hasonló vizsgálatot nem végzett, az esetleges rejtett hibák az értékelést nem érintik.
3. Az érték megállapítása nincs összefüggésben az értékbecslést végzők javadalmazásával, sem közvetlen sem pedig közvetett módon.
4. Az értékbecslő a helyszínen nem végzett pontos területfelmérést, a szakértésben felhasznált adatok a megbízó tájékoztatásán alapulnak.
5. A becslésben az értékelő feltételezi, hogy a szükséges hatósági engedélyek és egyéb hivatalos iratok beszerezhetők ill. már rendelkezésre állnak.
6. Mélyebb jogi vizsgálatot az értékelés során az értékbecslő nem végzett. Amennyiben van bármilyen korlátozó tényező, amely a felhasznált forrásokból nem derül ki, azokért az értékbecslő nem vállal felelősséget.
7. A becslés az ingatlan helyszíni szemle során megtekintett állapotára vonatkozik. Amennyiben a szemle után bármilyen, az értéket befolyásoló változás történik, azért az értékbecslő felelősséget nem vállal.
8. A becsléshez használt alapadatokat az értékbecslő pontosnak fogadja el, azok teljes körű ellenőrzését nem végezte el.
9. Az értékelést a megbízástól eltérő célra felhasználni, azt harmadik személynek kiadni csak az értékbecslő előzetes írásbeli hozzájárulásával lehet. A becslés egyes részei külön nem használhatóak fel.
10. Az értékelés az Európai Unió tagállamaiban működő hivatásos vagyonértékelők szervezete a TEGOVA vagyonértékelési útmutatójának módszertani elvei és gyakorlati szempontjai alapján, a szakma általánosan elfogadott szabályai szerint készült.

**Fotódokumentáció:**

