



**BUDAPEST FŐVÁROS III. KERÜLET,  
ÓBUDA-BÉKÁSMEGYER ÖNKORMÁNYZAT**  
**CZEGLEDY GERGŐ ALPOLGÁRMESTER**  
1033 Budapest, Fő tér 3.

*Az előterjesztés tárgyalása az Mötv. 46. § (1) bekezdése alapján nyilvános ülésen történik.  
Döntéshozatal módja: **minősített többség.***

**ELŐTERJESZTÉS**

**a Képviselő-testület 2022. november 24-i ülésére**

- Tárgy:** tulajdonosi hozzájárulás a 1039 Budapest, Kossuth Lajos üdülőparti, 63660 hrsz.-ú ingatlan 10.110 m<sup>2</sup>-es részét és a 63659 hrsz.-ú ingatlant – vízi-, kerékpáros és tenisz sporttelep funkcióval – bérlő GS Római Tenisz Club Kft. által végzendő bérlői beruházáshoz
- Előterjesztő:** Czeglédy Gergő alpolgármester
- Előkészítette:** Freschl Attila osztályvezető-helyettes, Óbudai Vagyonkezelő Nonprofit Zrt.
- Tárgyalta:** a Pénzügyi, Tulajdonosi és Vagyonnyilatkozat-kezelő Bizottság 2022. november 23-i ülésén

**Tisztelt Képviselő-testület!**

A Magyar Állam képviseletében eljáró Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt-vel 2015. március 3. napján kötött, állami vagyonba tartozó ingatlan ingyenes önkormányzati tulajdonba adására vonatkozó megállapodás alapján Budapest Főváros III. Kerület Óbuda-Békásmegyer Önkormányzata tulajdonát képezi a Budapest, III. ker. belterület, 63660 hrsz.-ú, kivett üdülőépület, udvar művelési ágú, természetben a 1039 Budapest, Kossuth Lajos üdülőparton elhelyezkedő ingatlan. A megállapodás I.3. és III.2. pontjai alapján az ingatlan vízi- és kerékpáros sporttelep funkcióra hasznosítható.

Az ingatlan hasznosíthatósága érdekében kiírt pályázati felhívásra egy ajánlat érkezett, Tomsits Krisztián egyéni vállalkozó nyújtott be pályázatot, a pályázat a 1039 Budapest, Kossuth Lajos üdülőparti, 63600 hrsz.-ú, 10.147 m<sup>2</sup> és a 63659 hrsz.-ú, 2.076 m<sup>2</sup> területű ingatlanok egyben történő, vízi- és kerékpáros továbbá tenisz sporttelepként történő üzemeltetését célozta. Az ajánlat alapján készült előterjesztés nyomán a Képviselő-testület feladat- és hatáskörét gyakorolva a polgármester **83/2021. (I. 22.)** számú határozatával (többek között) úgy döntött, hogy a 100%-ban önkormányzati tulajdonú 1039 Budapest, Kossuth Lajos üdülőparti, 63660 hrsz.-ú, 10.147 m<sup>2</sup> és a 63659 hrsz.-ú, 2.076 m<sup>2</sup> területű ingatlanok egyben – vízi-, kerékpáros és tenisz sporttelep funkcióval – történő üzemeltetése céljából Tomsits Krisztián egyéni vállalkozó és az Óbudai Vagyonkezelő Nonprofit Zrt., mint megbízott, egyben meghatalmazott által képviselt Budapest Főváros III. Kerület Óbuda-Békásmegyer Önkormányzat 15 éves határozott időtartamra bérleti szerződést köthet. A bérleti jogviszonnyal összefüggésben fizetendő bérleti díj mértéke havi 620.000,- Ft.

A bérleti szerződés aláírására 2021. február 5-én, az ingatlanok birtokba adására 2021. február 11-én került sor.

A Képviselő-testület feladat- és hatáskörét gyakorolva a polgármester **269/2021. (III. 5.)** számú határozatával úgy döntött, hogy a bérleményi ingatlanok tekintetében, a funkció megvalósítása érdekében megadja tulajdonosi hozzájárulását a Bérlő részére a 63660 hrsz.-ú, ingatlanon található csónakház toldaléképületének bontásához, illetve a romos állapotú úszómedence megszüntetéséhez (feltöltéséhez) a benyújtott bontási dokumentációban meghatározott műszaki paraméterekkel, az Önkormányzat nevében és megbízásból eljáró Óbudai Vagyonkezelő Nonprofit Zrt-vel megkötendő megállapodás keretei között.

2021. március 11-én Bérlő akként tájékoztatta a Bérbeadót, hogy – az egyéni vállalkozóról és egyéni cégről szóló 2009. évi CXV. törvény 19/C.§ (1) bekezdése alapján – vállalkozói tevékenysége folytatására, így a Bérlemény üzemeltetésére korlátolt felelősségű társaságot alapított, amely az üzemeltetési tevékenység tekintetében a Bérlő, mint egyéni vállalkozó jogutódja.

Ennek nyomán az Óbudai Vagyongazdálkodó Nonprofit Zrt., mint megbízott, egyben meghatalmazott által képviselt Budapest Főváros III. Kerület Óbuda-Békásmegyer Önkormányzata, mint Bérbeadó, Tomsits Krisztián egyéni vállalkozó, mint jogelőd Bérlo és a GS Római Tenisz Club Kft., mint jogutód Bérlo 2021. március 11-én háromoldalú megállapodásban rögzítették, hogy 2021. március 11-jei hatállyal a Bérlemény tekintetében bérleti jogviszony – a bérleti szerződésben foglalt feltételekkel – kizárólag a Bérbeadó és a jogutód Bérlo között áll fenn. Ennél fogva a jogutód Bérlo terhel a bérleti szerződésben a jogelőd Bérlo tekintetében rögzített valamennyi kötelezettség és jogutód Bérlo illeti a bérleti szerződésben a jogelőd Bérlo tekintetében rögzített valamennyi jogosultság.

A Képviselő-testület feladat- és hatáskörét gyakorolva a polgármester **546/2021. (V. 7.)** számú határozatával úgy döntött, hogy a bérelt ingatlanok tekintetében, az ingatlanokon tervezett funkció megvalósítása érdekében megadja tulajdonosi hozzájárulását a GS Római Tenisz Club Kft. részére a 63660 hrsz.-ú ingatlanon sportpályák, illetve a pályákat kiszolgáló és vendéglátó épület kialakításához (a csónakház épület felújításával, átalakításával) a benyújtott műszaki dokumentációban meghatározott műszaki paraméterekkel. A beruházás megvalósult.

Az Önkormányzat Képviselő-testülete **855/2021. (X. 28.)** számú határozatával (többek között) úgy döntött, hogy hozzájárul a fennálló bérleti szerződés 1.1. pontjának módosításához a következők szerint: „A Felek rögzítik, hogy a Bérbeadó kizárólagos tulajdonát képezik a Budapest III. kerület, belterület, 1039 Budapest, Kossuth Lajos üdülőparti, 63660 hrsz.-ú, kivett üdülőépület, udvar művelési ágú, 10.147 m<sup>2</sup> területű és a 63659 hrsz.-ú, kivett beépítetlen terület művelési ágú, 2.076 m<sup>2</sup> területű ingatlanok. A jelen szerződés tárgyát a Budapest III. kerület, belterület, 1039 Budapest, Kossuth Lajos üdülőparti, 63660 hrsz.-ú ingatlan 10.110 m<sup>2</sup>-es része és a 63659 hrsz.-ú ingatlan képezik”.

Az Önkormányzat Képviselő-testülete **68/2022. (II. 15.)** számú határozatával úgy döntött, hozzájárul a bérleti szerződés módosításához, a következők szerint: a bérleti szerződés 6.3. pontja: „A Felek rögzítik, hogy a Bérlemény használatára kizárólagosan a Bérlo jogosult, azt sem egészben, sem részben nem lehet albérletbe adni.” a következők szerint módosul: „A Felek rögzítik, hogy a Bérleményt albérletbe adni nem lehet. A Bérlemény egy részének üzemeltetésbe történő adásához Bérbeadó előzetes, írásbeli hozzájárulása szükséges. A Bérbeadó hozzájárul, hogy a Bérlemény területén működő vendéglátóegységet a bérleti jogviszony fennállása alatt a First Page Invest Zrt. (székhely: 1012 Budapest, Pálya utca 2., A. épület fszt. 5., cégjegyzékszám: 01-10-141374, adószám: 25569768-2-41, képviselő: Sobják Dániel vezérigazgató) üzemeltesse. A First Page Invest Zrt. tevékenységéért – jelen szerződés keretei között – a Bérlo teljes körű felelősséggel tartozik”.

2022. júliusában a Bérlo a 63660 hrsz.-ú, ingatlanon található, műemléki védettségű épület („kissíngi pusztatemplom”) épület külső nyílászáróinak cseréjét célzó dokumentációt nyújtott be a Vagyongazdálkodóhoz, kérve az általa – kompenzációs igény nélkül – elvégzendő munkálatokhoz a tulajdonosi hozzájárulás megadását.

A bérleményi ingatlan változtatási tilalommal érintett, de a meglévő nyílászárók a jókarbantartás keretein belül cserélhetők. A meglévő nyílászárók kicserélése a falszerkezetek roncsolása nélkül fog történni, az új nyílászárókat a régi tokrögzítések felhasználásával fogják a falszerkezetekhez szerelni, pur-habos hézagkitöltéssel. Az összes nyílászáró kiváltása, ezért az illesztések a külső oldalról nem lesznek láthatóak.

Az ügyben az Óbudai Vagyongazdálkodó Nonprofit Zrt. kikérte az Önkormányzat Főépítési és Várostervezési Irodájának állásfoglalását, mely az alábbi.

*„A Kossuth Lajos üdülőparti 63660 helyrajzi számú ingatlanon található műemléki védettségű épület külső nyílászáró cseréjét célzó dokumentációra vonatkozóan, mint a készített dokumentáció és az előterjesztés is tartalmazza, az ingatlan változtatási tilalom alatt áll.*

*Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 22. § alapján:*

*„22. § (1) \* A változtatási tilalom alá eső területen - a 20. § (7) bekezdésében foglalt esetek kivételével - telket alakítani, új építményt létesíteni, meglévő építményt átalakítani, bővíteni, továbbá elbontani, illetőleg más, építési hatósági engedélyhez nem kötött értéknövelő változtatást végrehajtani nem szabad.*

*(2) Az építési tilalom alá eső területen*

*a) a jövőbeni rendeltetésnek megfelelő terület-előkészítő építési munkák,*

*b) a bontási munkák,*

*c) az építészeti örökség védelme, a régészet, illetőleg a környezet- vagy a természetvédelem érdekében szükséges építési munkák,*

- d) a meglévő építménynek állagmegóvási, valamint a terület jövőbeni rendeltetésének megfelelő átalakításával, korszerűsítésével, bővítésével kapcsolatos építési munkák, továbbá
- e) a meglévő lakóépület új, önálló lakást nem eredményező átalakítása, legfeljebb egy alkalommal 25 m<sup>2</sup>-rel történő bővítése és felújítása,
- f) \* tömeges bevándorlás okozta válsághelyzet esetén a nemzetbiztonsági célú építmények, építési tevékenységeinek végzése

kivételével más építési munkát végezni nem szabad.”

Ennek megfelelően csak állagmegóvási munkák keretében végezhető el a nyílászárók cseréje.

Az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről, valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásról szóló 312/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 1. mellékletének megfelelően:

„Építési engedély nélkül végezhető építési tevékenységek (...)

2. Meglévő építmény utólagos hőszigetelése, homlokzati nyílászáró cseréje, a homlokzatfelület színezése, a homlokzat felületképzésének megváltoztatása.”

A kulturális örökség védelmével kapcsolatos szabályokról szóló 68/2018 (IV. 9.) Korm. rendelet 63.§ (1), (2), (3) alapján:

„63. § \* (1) Ha műemléket vagy műemlék ingatlanát érintő építési tevékenységhez az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről, valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásról szóló kormányrendelet szerinti építésügyi hatósági engedély is szükséges, a (3) bekezdés szerinti tevékenységekre az engedélyt együttes kérelemben az építésügyi hatóságnál kell előterjeszteni. Az építésügyi hatósági engedélyezési eljárásban az örökségvédelmi hatóság a (3) bekezdésben meghatározott tevékenységek engedélyezésének feltételeit szakkérdésként vizsgálja. Műemléki védelem alatt álló sajátos építmények esetében a műemléket érintő tevékenységre a sajátos építményre irányadó kormányrendeletben foglalt esetekben, az ott meghatározott engedélyt szükséges beszerezni.

(2) Ha a műemléket érintő tevékenység nem tartozik az (1) bekezdésben foglaltak hatálya alá, a (3) bekezdésben foglalt esetekben a hatóságtól örökségvédelmi engedélyt kell kérni.

(3) Ha a tervezett tevékenység a kiemelten védett műemléket, vagy a védett műemlék nevesített műemléki értékét érinti és

a) a kiemelten védett műemlék - védett műemlék esetén a nyilvántartásban nevesített műemléki értéként felvett eleme - megjelenésének (ideértve homlokzatot, homlokzati nyílászárót és tetőzetet is), jellegének megváltoztatását eredményezi, értékeinek érvényesülését befolyásolja vagy gátolja, vagy szerkezetének fizikai megváltoztatásával, a műemlék egészének vagy meghatározott részének felújításával vagy korszerűsítésével, (...) jár, a hatóságtól örökségvédelmi engedélyt kell kérni.”

Ezek alapján a tárgyi tevékenység nem építési engedély köteles, de örökségvédelmi engedély köteles.”

Az Önkormányzat vagyonáról és a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 17/2014. (VI. 2.) önkormányzati rendelet 18. § (2) bekezdése szerint a PTVB előzetes véleménye alapján a Polgármester dönt a) az Önkormányzat tulajdonában lévő ingatlanok rendeltetésszerű használatával összefüggő munkálatok – különösen átalakítás, korszerűsítés, felújítás – végzéséhez, b) önkormányzati tulajdonú ingatlant érintő szék helybejegyzéshez szükséges tulajdonosi hozzájárulás kiadásáról. Ugyanezen önkormányzati rendelet 16. § (1) bekezdése szerint az üzleti vagyon tekintetében – önkormányzati rendelet eltérő rendelkezése hiányában – a (2) bekezdésben foglaltak figyelembe vételével

- a) a bruttó 150 millió Ft-ot elérő vagy azt meghaladó önkormányzati vagyon felett a Képviselő-testület,
- b) a bruttó 150 millió Ft-ot el nem érő önkormányzati vagyon felett a tulajdonosi területen érintett állandó bizottság gyakorolja a tulajdonosi jogokat.

A fentiek alapján kérjük a tisztelt Képviselő-testületet, hogy a kérelemmel összefüggésben adja meg tulajdonosi hozzájárulását a bérlői beruházás tárgyában, tekintettel arra, hogy a kérelemmel érintett, 1039 Budapest, Kossuth Lajos üdülőparti, 63660 hrsz.-ú ingatlan forgalmi értéke meghaladja a 150 millió Ft-ot.

Határozati javaslat:

**Budapest Főváros III. Kerület Óbuda-Békásmegyer Önkormányzat Képviselő-testülete az Önkormányzat vagyonáról és a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 17/2014. (VI. 2.) önkormányzati rendelet 16. § (1) a) pontja figyelembe vételével úgy határoz, hogy**

a 100%-ban önkormányzati tulajdonú 1039 Budapest, Kossuth Lajos üdülőparti 63660 hrsz.-ú ingatlan 10.110 m<sup>2</sup>-es része és a 63659 hrsz.-ú ingatlan (vízi-, kerékpáros és tenisz sporttelep funkciójú) tekintetében fennálló bérleti szerződés Bérelője, a **GS Római Tenisz Club Kft.** (székhely: 1039 Budapest, Kalászi köz 10/C., cégjegyzékszám: 01-09-381630, adószám: 29164217-2-41, képviselő: Tomsits Krisztián ügyvezető) részére **megadja tulajdonosi hozzájárulását a 63660 hrsz.-ú, ingatlanon található, műemléki védettségű épület („kissingi pusztatemplom”) meglévő külső nyílászáróinak cseréjéhez a jókarbantartás keretein belül, a benyújtott műszaki dokumentációban meghatározott műszaki paraméterekkel, az Önkormányzat nevében és megbízásból eljáró Óbudai Vagyonkezelő Nonprofit Zrt-vel megkötendő megállapodás keretei között.**

A tulajdonosi hozzájárulás további feltételei és kikötései:

- 1) A munkálatokat a GS Római Tenisz Club Kft. saját költségén, mindennemű megtérítési igény nélkül köteles elvégezni.
- 2) A hozzájárulás csupán a hivatkozott dokumentációban körülírt munkálatokra vonatkozik, ettől való bármilyen eltérés esetén a GS Római Tenisz Club Kft. ismételten tartozik az Önkormányzat hozzájárulását kérni.
- 3) A beruházás során a GS Római Tenisz Club Kft-nek kötelessége figyelembe venni a Budapest Főváros III. Kerület Óbuda-Békásmegyer Önkormányzat Képviselő-testületének Óbuda-Békásmegyer Építési Szabályzatáról szóló 20/2018. (VI. 26.) önkormányzati rendeletében, a Budapest Főváros III. Kerület Óbuda-Békásmegyer Önkormányzat Képviselő-testületének Óbuda-Békásmegyer településképinek védelméről szóló 36/2017. (IX. 29.) önkormányzati rendeletében foglalt előírásokat. Ezek megszegése súlyos szerződésszegésnek minősül.
- 4) A bérleményi ingatlan változtatási tilalommal érintett, az ingatlan vonatkozásában a az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 21. és 22. § rendelkezései hatályosak.
- 5) A bérelt ingatlanokon álló és szomszédos létesítményekben esetlegesen okozott károkat a GS Római Tenisz Club Kft. köteles a munkálatok megkezdését megelőző állapotra helyreállítani, a felmerülő kártérítési igényeknek eleget tenni.
- 6) Az esetleges szakszerűtlen munkavégzésből eredő, később jelentkező károk, meghibásodások kijavításának kötelezettsége a GS Római Tenisz Club Kft-t terheli.
- 7) A munkavégzést a GS Római Tenisz Club Kft. köteles úgy megszervezni, hogy az a környék lakóinak nyugalma ne zavarja, az ingatlanok rendeltetésszerű használatát ne akadályozza.
- 8) A keletkező törmeléket a GS Római Tenisz Club Kft-nek haladéktalanul, saját költségén el kell szállíttatnia.
- 9) A munkálatokkal összefüggésben a GS Római Tenisz Club Kft. sem Budapest Főváros III. Kerület Óbuda-Békásmegyer Önkormányzatával, sem az Óbudai Vagyonkezelő Nonprofit Zrt-vel szemben nem léphet fel semmilyen jogcímen megtérítési, beszámítási vagy kártérítési illetőleg tulajdonjogi igénnyel.
- 10) Jelen hozzájárulás a kiadás napjától számított 1 évig érvényes.

A tervezett **beruházás kapcsán** esetlegesen szükséges **szakhatósági** és egyéb engedélyek, hozzájárulások, nyilatkozatok **beszerzése a leendő Bérelő feladata és felelőssége, az Önkormányzat ebbéli felelősségét kizárja.**

**Felelős:** dr. Kirchhof Attila, az Óbudai Vagyonkezelő Nonprofit Zrt. vezérigazgatója

**Határidő:** folyamatos

Budapest, 2022. 11. 10.

Czeglédy Gergő  
alpolgármester

Mellékletek:

1. a GS Római Tenisz Club Kft. kérelme
2. műszaki dokumentáció

Zimbra

freschl@ovzrt.hu

**RE: Hozzájárulás/engedély kérése - romtemplom****Feladó :** marketing@gsromai.hu

K, 2022. júl.. 19., 13:40

**Tárgy :** RE: Hozzájárulás/engedély kérése - romtemplom

📎 9 melléklet

**Címzett :** 'Freschl Attila' <freschl@ovzrt.hu>**Másolatot kap :** 'Tomsits Krisztian' <tomsits.krisztian@s-system.hu>, 'Nagy Zsuzsanna' <nagyzs@ovzrt.hu>, 'Gyimóthy Balázs' <gyimothy@ovzrt.hu>

Kedves Attila,

csatoltan küldöm a műszaki dokumentációt. Az Örökségvédelmi Hivatallal ÉTDR-en keresztül kommunikálunk, ide másolom a kapcsolódó részt: „Fentiek alapján a tárgyi ingatlanon a meglévő nyílászárók a jókarbantartás keretein belül cserélhetők.” – ezen kérelem lebonyolításához szükséges meghatalmazást/engedélyt kérnünk Önöktől, mint a terület tulajdonosaitól.

Bármilyen további kérdés esetén állok rendelkezésére.

Üdvözléttel:

**Sinka-Duszkó Dóra**GS Tenisz Club

üzemeltetés és marketing

**+36202596693****marketing@gsromai.hu****From:** Freschl Attila <freschl@ovzrt.hu>**Sent:** Thursday, July 14, 2022 8:01 AM**To:** marketing <marketing@gsromai.hu>**Cc:** Tomsits Krisztian <tomsits.krisztian@s-system.hu>; Nagy Zsuzsanna <nagyzs@ovzrt.hu>; Gyimóthy Balázs <gyimothy@ovzrt.hu>**Subject:** Re: Hozzájárulás/engedély kérése - romtemplom**Importance:** High

Tisztelt Hölgység!

A vonatkozó tulajdonosi döntés előkészítéséhez kérem, szíveskedjenek megküldeni részünkre a vonatkozó teljes műszaki dokumentációt a tervezett munkálatokról, valamint a Kulturális Örökségvédelmi Hivatallal folytatott levelezésüket (és a kapcsolatos dokumentációt), utóbbit abból a célból, hogy a hozzájárulás szövegszerűen, pontosan azt tartalmazhassa, amit a Hivatal elvár.

Köszönettel:

**Freschl Attila**

osztályvezető-helyettes

**Értékesítési, Helyiség- és Telekhasznosítási Osztály**

1033 Budapest, Mozaik utca 7., II. emelet 9.

telefon: 06-1-430-3468

mobil: 06-20-421-6150

fax: 06-1-430-3462

e-mail: [freschl@ovzrt.hu](mailto:freschl@ovzrt.hu)

web: [www.ovzrt.hu](http://www.ovzrt.hu)

Ez az elektronikus levél bizalmas és/vagy jogilag védett információkat tartalmazhat, és kizárólag a címzettnak szól. Az elektronikus levél engedély nélküli másolása, sokszorosítása, terjesztése, módosítása és nyilvánosságra hozatala szigorúan tilott. Az elektronikus úton történő levelezés elsősorban információs célokat szolgál, nem feltétlenül tükrözi a Társaság hivatalos álláspontját. A Társaság nem tesz és nem fogad el hivatalos kötelezettségvállalásokat kizárólag elektronikus levél útján, hacsak erről ellentétes tartalmú megállapodás nem született a felek között.

**Feladó:** "marketing" <[marketing@gsromai.hu](mailto:marketing@gsromai.hu)>

**Címzett:** "Gyimóthy Balázs" <[gyimothy@ovzrt.hu](mailto:gyimothy@ovzrt.hu)>

**Másolatot kap:** "Tomsits Krisztian" <[tomsits.krisztian@s-system.hu](mailto:tomsits.krisztian@s-system.hu)>, "Freschl Attila" <[freschl@ovzrt.hu](mailto:freschl@ovzrt.hu)>

**Elküldött üzenetek:** Csütörtök, 2022. július 7. 14:04:05

**Tárgy:** Hozzájárulás/engedély kérése - romtemplom

Kedves Balázs,

a területünkön lévő romtemplom nyílászáróinak cseréjét elindítottuk az örökségvédelmi hivatalnál ÉTDR-en keresztül, ők kérnek egy hozzájárulást a terület tulajdonosától e kapcsán.

A csatolt fotók is bizonyítják, hogy a templom rossz állapotban van, volt is kint az örökségvédelmi osztály helyszíni szemlén, és ők is megállapították, hogy állagmegóvás miatt szükséges a csere. A romtemplom épülete jelenleg balesetveszélyes, és mivel a területen sok gyermek fordul meg szeretnénk karbantartást eszközölni az épületen.

Tehát szeretnénk kérni Önöktől egy hozzájárulást Örökségvédelmi jókarbantartáshoz, mely keretében a meglévő nyílászáró keretekbe helyeznénk új nyílászárókat.

Üdvözléssel:

**Sinka-Duszkó Dóra**

GS Tenisz Club

üzemeltetés és marketing

**+36202596693**

**[marketing@gsromai.hu](mailto:marketing@gsromai.hu)**

- 
- **Nyz\_műszaki leírás.docx**  
73 KB
  - **NyZCs\_É00\_Műszaki leírás.pdf**  
57 KB
  - **NyZCs\_É01\_Helyszínrajz.pdf**  
318 KB
  - **NyZCs\_É02\_Alaprajz.pdf**  
74 KB
  - **NyZCs\_É03\_MDNy\_Homlokzat.pdf**  
414 KB
  - **NyZCs\_É04\_MÉK\_Homlokzat.pdf**  
507 KB
  - **NyZCs\_É05\_TDNy\_Homlokzat.pdf**  
423 KB

Örökségvédelmi Engedély  
Építészeti Tervdokumentáció

**Kossuth Lajos üdülőpart  
Kiszolgáló Épület Külső Nyílászárók Cseréje**

Műszaki leírás

**Építtető:**

Tomsits Krisztián.  
1133 Budapest, XIII. Pannónia u. I/3

**Építés helyszíne:**

Budapest, 1039 Kossuth Lajos üdülőpart  
hrsz.: 63660  
Műemléki törzsszám [azonosító]: M 15300 [393] Templomrom  
Régészeti lelőhely azonosító: 69651 (Békásmegyer-Pusztatemplom)

**Tervező:**

Kovács András József  
építészmérnök  
É 01-6309  
1039 Budapest, Kinizsi utca 60  
kovacs.andras.j@gmail.com

Budapest, 2022.07.07

## Tervjegyzék

ssz.	megnevezés	méretarány	lapméret
É01	Helyszínrajz	m=1:500	A2
É02	Alaprajz	m=1:100	A3
É03	Meglévő déli és nyugati homlokzat	m=1:100	A3
É04	Meglévő északi és keleti homlokzat	m=1:100	A3
É05	Tervezett déli és nyugati homlokzat	m=1:100	A3
É06	Tervezett északi és keleti homlokzat	m=1:100	A3

Az Óbudai Vagyonkezelő Nonprofit Zrt. tulajdonát képező épület külső nyílászáróinak cseréje lassan halaszthatatlanná válik. Jelen állapotukban funkciójukat nem tudják ellátni. A tárgyi ingatlan változtatási tilalommal érintett területbe esik, de a meglévő nyílászárók a jókarbantartás keretein belül cserélhetők.

A meglévő nyílászárók kiszerezése a falszerkezetek roncsolása nélkül történik. Az új nyílászárókat a régi tokrögzítések felhasználásával szerelik a falszerkezetekhez. A hézagkitöltések PUR habbal történnek. Az összes nyílás kávas kialakítású, ezért az illesztés a külső oldalról nem látható.

### Nyílászáró specifikáció

- 5 kamrás műanyag nyílászáró
- kívül antracit (RAL7016) belül fehér
- 76 mm profil mélység
- széltömítéses profilrendszer
- Roto NT vasalat
- $k=1,0 \text{ W/m}^2\text{K}$  (4-16Ag-4)

jel	megnevezés	sz	m
AM-01	kétszárnyú, tokosztott, 2x bukó-nyíló	220	170
AM-02	egyszárnyú, bukó	112	70
AM-03	kétszárnyú, tokosztott, 2x bukó-nyíló	168	146
AM-04	egyszárnyú, bukó-nyíló, jobbos	100	136
AM-05	egyszárnyú, bukó-nyíló, balos	75	82
AM-06	sorolt, 2x fix üvegezés	178	218
AM-07	sorolt, fix üvegezés, jobbos befelé nyíló	176	217
AM-08	sorolt, 4x fix üvegezés, 1x kétszárnyú befelé nyíló	566	290
AM-09	egyszárnyú, kifelé nyíló, balos	112	202
AM-10	egyszárnyú, kifelé nyíló, jobbos	100	205
AM-11	kétszárnyú, befelé nyíló	190	210
AM-12	egyszárnyú, bukó-nyíló, balos	110	146

Budapest, 2022.07.07.

Kovács András József EV  
1039 Budapest, Kinizsi u. 60  
66937946-4-41



Kovács András József  
Okleveles Építésztechnikus  
É 01-6309

— **NyZCs\_É06\_TÉK\_Homlokzat.pdf**  
513 KB

---

## TERVEZŐI NYILATKOZAT

Alulírott tervező az 1997. évi LXXVIII. törvény, a 253/1997. (XII.20.) számú kormányrendelet, valamint a 312/2012. (XI. 8.) Kormányrendelet alapján, az alábbiak szerint nyilatkozom.

- A felelős tervező és a szakági tervezők neve, címe, jogosultságuk száma:

*Felelős tervező:*

*Kovács András József*

*építészmérnök*

*1039 Budapest, Kinizsi utca 60*

*É 01-6309*

- Dokumentáció megnevezése:

*Kossuth Lajos üdülőkert, Kiszolgáló Épület Külső Nyílászárók Cseréje*

*Az építtető neve, címe:*

*Tomsits Krisztián.*

*1133 Budapest, XIII. Pannónia u. 1/3*

- Ingatlan címe, helyrajzi száma:

*Budapest, 1039 Kossuth Lajos üdülőkert; 63660 helyrajzi számú ingatlan*

Alulírott kijelentem, hogy a tervezés során a

- 312/2012 Korm. rendelet 8. mellékletében foglaltaknak megfelelően jártam el a tervezés során

A tervezésnél figyelembe vettem:

- az 1997 évi LXXVIII. törvényt az épített környezet alakításáról és védelméről (Étv.)

- a 253/1997.(XII.20.) Kormány rendelettel közzétett , többször módosított országos településrendezési és építési követelményeket (OTÉK)

- 85/2000. (XI.8.) FVM rendelet - A telekalakításról.

- a 54/2014. (XII. 5.) BM rendelet az Országos Tűzvédelmi Szabályzat (OTSZ) előírásait.

- a területre vonatkozó helyi előírásokat (HÉSZ)

Valamint a 2016. évi XXXVI. törvényt az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény módosításáról.

A tervezett építészeti-műszaki megoldások megfelelnek a környezetvédelmi, statikai előírásoknak.

A vonatkozó jogszabályokat, szabványokat és hatósági előírásokat betartottuk, azoktól eltérés nem vált szükségessé.

Budapest, 2022.07.07

Kovács András József EV  
1039 Budapest, Kinizsi u. 60  
66937946-4-41

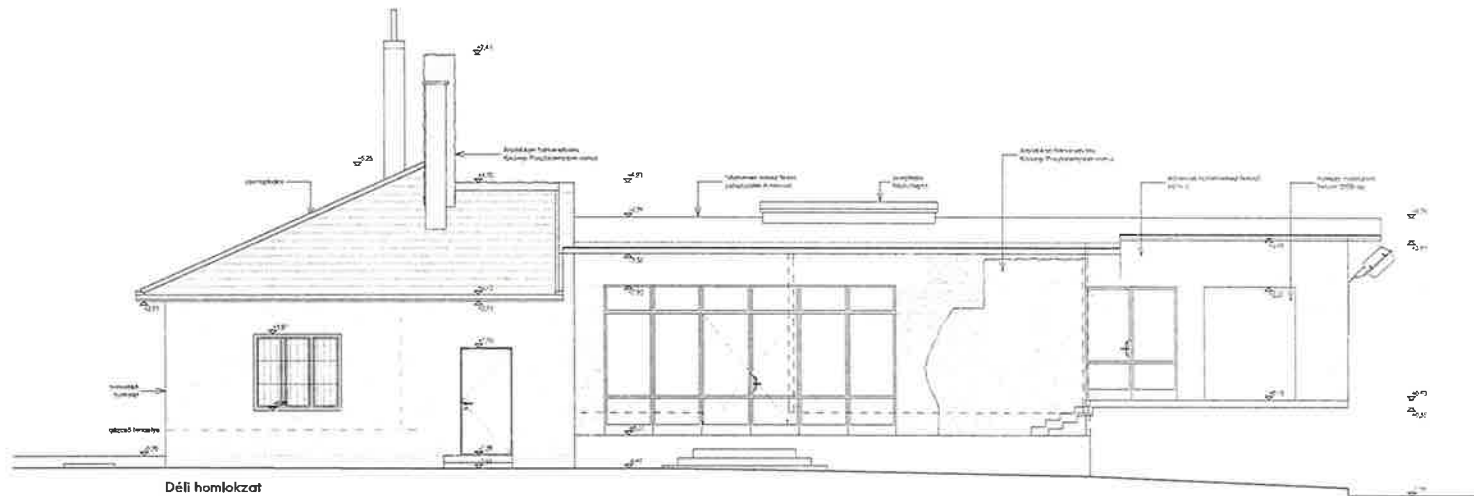


Kovács András József  
Okleveles Építészmérnök  
É 01-6309



KISZOLGÁLÓ ÉPÜLET - KÜLSŐ NYÍLÁSZÁRÓK CSERÉJE, KISSING PUSZTATEMPLOM		Datum: 2022.07.07
Műhelyszám: HELYSZÍNJRAJZ		É 01
Cím: 1039 Budapest, Kossuth Lajos utalópart / HRSZ: 63660		
Sporthely: GS Római Tenisz Club Kft. / 1039 Budapest, Kalotai köz 10/C		±0,00m = +104,62mBf.
Feladat leírása: Kovács András József / 1039 Budapest, Kalotai köz 10 / É 01-6309 /		M=1,500



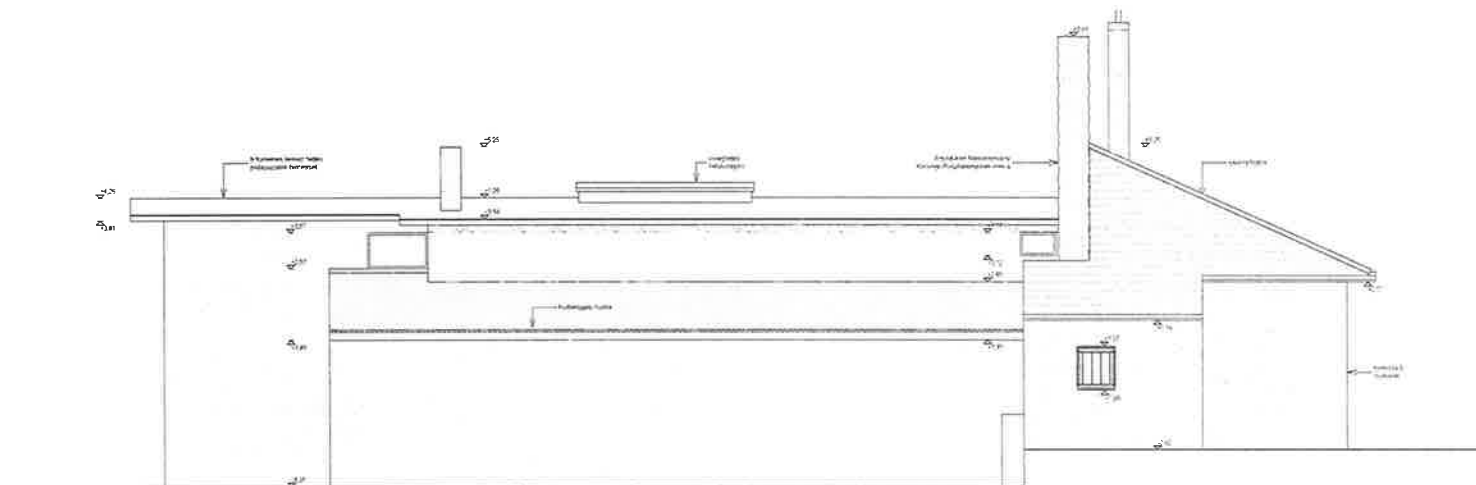


Déli homlokzat

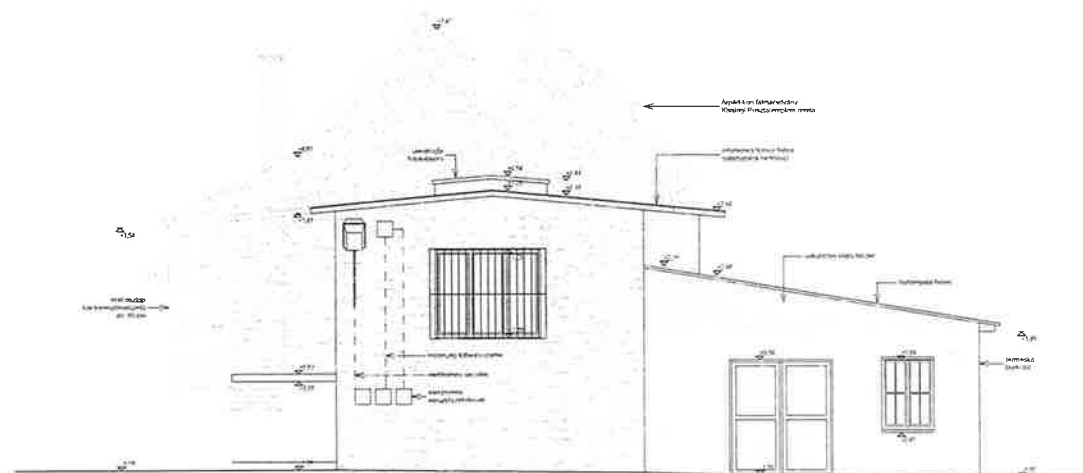


Nyugati homlokzat



KISZOLGÁLÓ ÉPÜLET - KÜLSŐ NYÍLÁSZÁRÓK CSERÉJE; KISSINGI PUSZTATEMPLOM	Dátum 2022.07.07
Munkarész MEGLÉVŐ HOMLOKZATOK	Tervező
Cím 1039 Budapest, Kossuth Lajos üdülőpart / HRSZ: 63660	É 03
Építtető GS Római Tenisz Club Kft. / 1039 Budapest, Kalászi köz 10/C	
Felelős tervező Kovács András József / 1039 Budapest, Kinizsi u. 60 / É 01-6309 /	Magasság ±0,00m = +104,62mBf.
Méretarány M=1:100	0 1 2 3

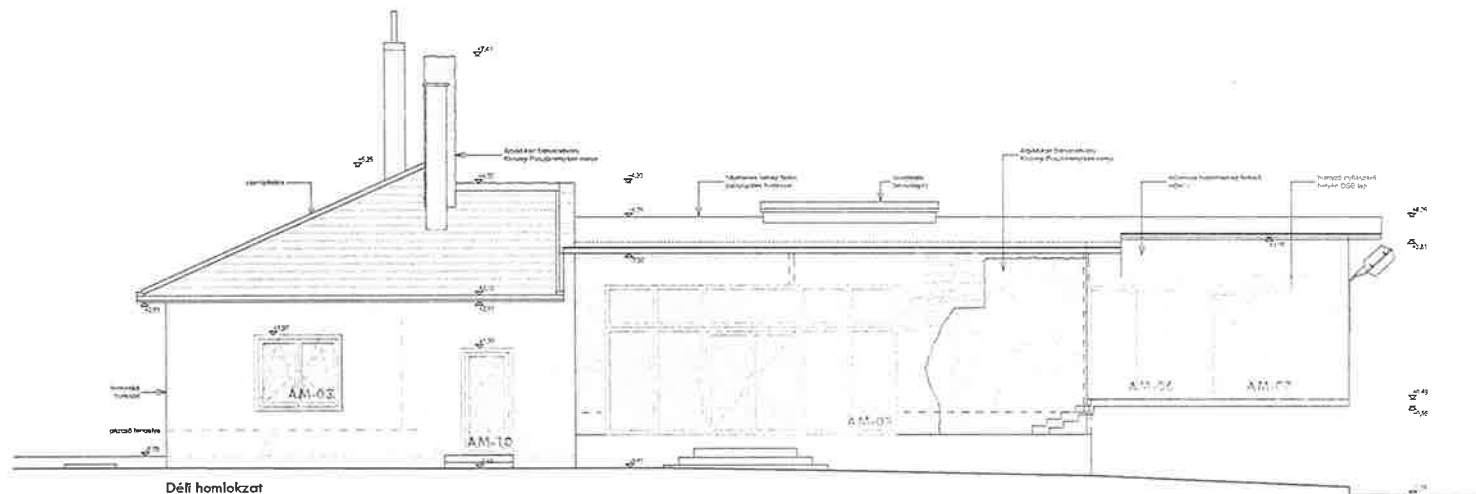


Északi homlokzat

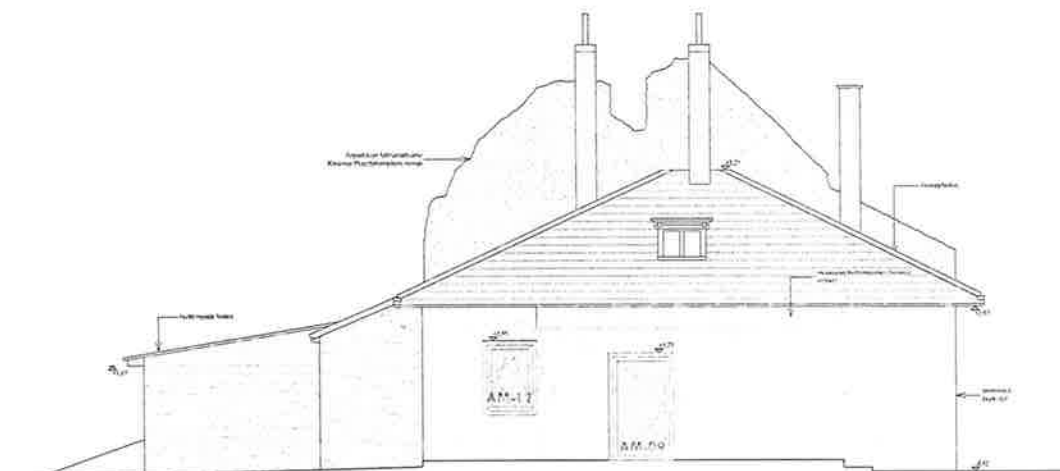


Keleti homlokzat



KISZOLGÁLÓ ÉPÜLET - KÜLSŐ NYÍLÁSZÁRÓK CSERÉJE; KISSINGI PUSZTATEMPLOM		Dátum 2022.07.07 <small>EV_MONEST.MST</small>
Munkakör MEGLÉVŐ HOMLOKZATOK		Tervszám
Cím 1039 Budapest, Kossuth Lajos üdülőpart / HRSZ: 63660 <small>IRÁNYTÖLŐSZÁM - HELYSÉG - KÖZTÉRJEL - SZÁM / HELYPONT SZÁM</small>		É 04
Építtető GS Római Tenisz Club Kft. / 1039 Budapest, Kalászi köz 10/C		
Felelős tervező Kovács András József / 1039 Budapest, Kinizsi u. 60 / É 01-6309 / <small>MÉV / TÖM / BODOLÓVÁZDA SZÁM / ALÁÍRÁS</small>		Magasság ±0,00m = +104,62mBf.
		Méretarány M=1:100
		

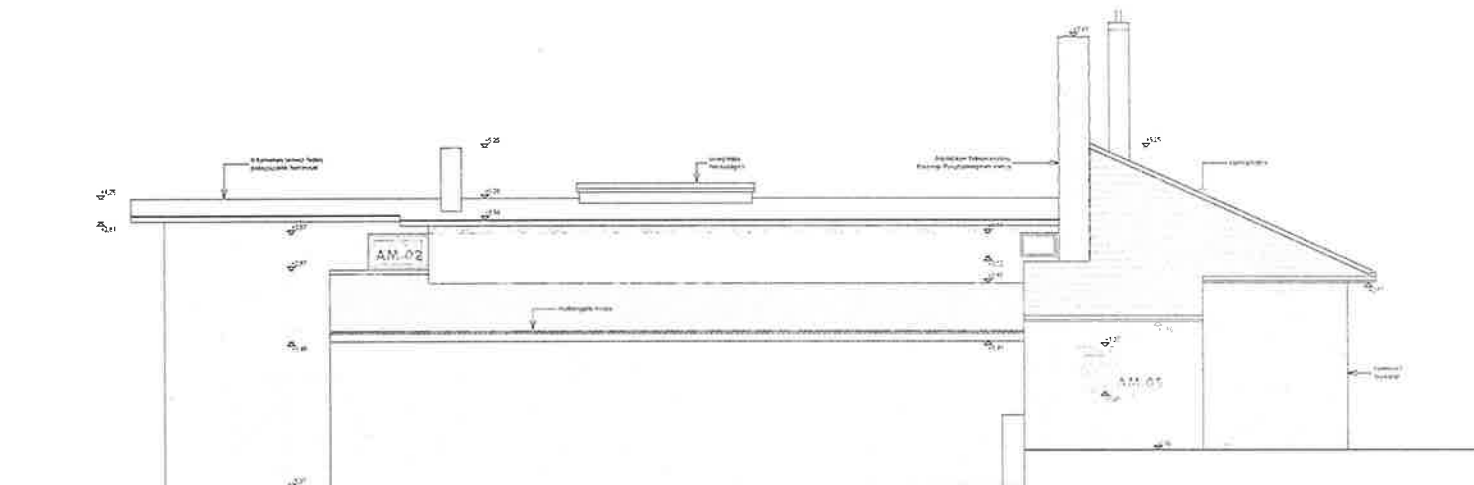


Déli homlokzat

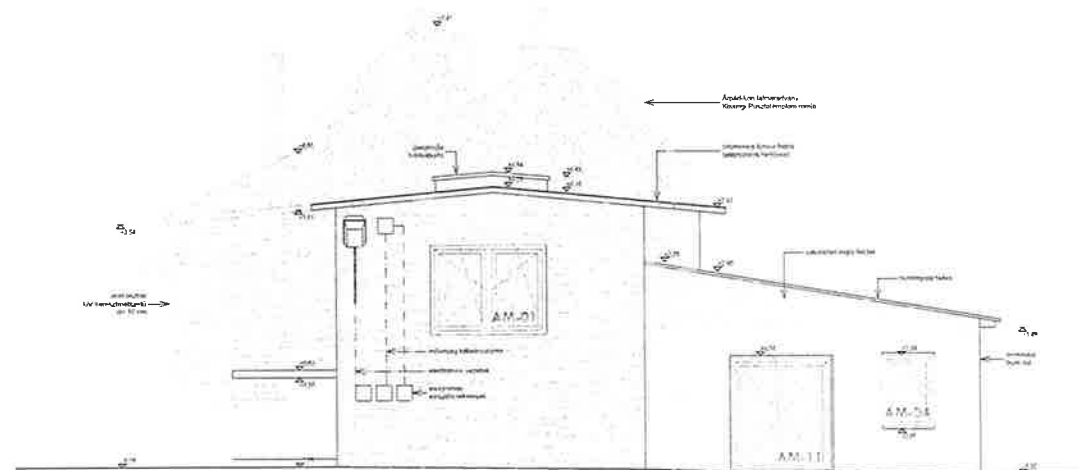


Nyugati homlokzat


KISZOLGÁLÓ ÉPÜLET - KÜLSŐ NYÍLÁSZÁRÓK CSERÉJE; KISSINGI PUSZTATEMPLOM		Dátum 2022.07.07 BY: HOMLOK.TERV
Munkatárs TERVEZETT HOMLOKZATOK		Tervszám
Cím 1039 Budapest, Kossuth Lajos üdülőláp / HRSZ: 63660 <small>JÁRNYISZÁN - HETES - KÖZTÖRKE - SZAK - HETESKÖZSÉG</small>		É 05
Építtető GS Római Tenisz Club Kft. / 1039 Budapest, Kalászi köz 10/C		
Felelős tervező Kovács András József / 1039 Budapest, Kintzi u. 60 / É 01-6309 / <small>MŰV. / DM. / JSD/DRS/TAQ/LSM / ALPHAB</small>		Magasság ±0,00m = +104,62mBf.
		Méretarány M=1:100 



Északi homlokzat



Keleti homlokzat

KISZOLGÁLÓ ÉPÜLET - KÜLSŐ NYÍLÁSZÁRÓK CSERÉJE; KISSINGI PUSZTATEMPLOM		Dátum 2022.07.07 EV: HOMLOKZAT
Munkanév TERVEZETT HOMLOKZATOK		Tervező
Cím 1039 Budapest, Kossuth Lajos üdülőtér / HRSZ: 63660 ÁRANYFOLDAK - HÉVIRÓ - KÖZTISZKÖZ - SZH - NYÍRFAKÉRDŐ		É 06
Építtető GS Római Tenisz Club Kft. / 1039 Budapest, Kalászi köz 10/C		
Felkészítő tervező Kovács András József / 1039 Budapest, Kínási u. 60 / É 01-6309 / Mű / Cím / ÉPÍTŐTARTÁLY / KÍSÉRŐ		Magasság ±0,00m = +104,62mBf.
		Méretarány M=1:100
		0 1 2 3