

MEGÁLLAPODÁS
a Budapest 29320 hrsz-ú ingatlanon végzendő beruházással kapcsolatos kérdések
rendezéséről

(a továbbiakban: **Megállapodás**)

amely létrejött egyrészről

Budapest Főváros Önkormányzata

Székhelye: 1052 Budapest, Városház u. 9-11.
Törzskönyvi azonosító szám: 735638
Adószám: 15735636-2-41
KSH statisztikai számjel: 15735636-8411-321-01
ÁHTI azonosító: 745192
Képviseli: Karácsony Gergely főpolgármester
mint tulajdonos (a továbbiakban: **Tulajdonos** vagy **Fővárosi Önkormányzat**)

másrészről az

Új Színház Nonprofit Korlátolt Felelősségű Társaság

Székhelye: 1061 Budapest, Paulay Ede utca 35.
Cégjegyzék száma: 01-09-917857
Adószám: 21812284-2-42
KSH statisztikai számjel: 21812284-9020-572-01
Képviseli: Dörner György ügyvezető (vezető tisztségviselő)
mint színház (a továbbiakban: **Színház**)

harmadrészről a

Paulay-Opera Apartmanház Ingatlanforgalmi és Beruházó Korlátolt Felelősségű Társaság

Székhelye: 1061 Budapest, Király utca 26. II. emelet
Cégjegyzék száma: 01-09-724291
Adószám: 13220198-2-42
KSH statisztikai számjel: 13220198-6811-113-01
Képviseli: Amir Keshev, Rami Amir, és Amir Ehud ügyvezetők (együttes képviseletre jogosultak) képviseletében eljáró Ludányi-Nagy Dorottya általános meghatalmazott
mint beruházó (a továbbiakban: **Beruházó**)

- a továbbiakban együttesen: **Szerződő felek/Felek**, közülük valamelyik: **Fél** – között a .../2025 (...) számú főpolgármesteri határozat alapján, az alulírott napon és helyen az alábbi feltételekkel.

Preambulum

Felek rögzítik, hogy a Budapest, 29320 helyrajzi számú, „kivett színház” megnevezésű, természetben 1061 Budapest, Paulay Ede utca 35. szám alatti ingatlan (a továbbiakban: **Ingatlan**) a Fővárosi Önkormányzat kizárólagos tulajdonában áll. Az Ingatlan jelenleg helyi építészeti örökségvédelem alatt áll a 37/2013. (V.10.) Fővárosi Közgyűlés rendelete alapján. Az Ingatlanon az Elmű Hálózati Kft. javára vezetékjog, a Budapest VI. ker. belterület 29321 helyrajzi számú ingatlan terhére útszolgalmi jog, a Budapest VI. ker. belterület 29311 helyrajzi számú ingatlan terhére átjárási szolgalmi jog, a Budapest VI. ker. belterület 29312/2 helyrajzi számú ingatlan terhére átjárási szolgalmi jog, a Budapest VI. ker. belterület 29311 helyrajzi számú ingatlan terhére egyéb szolgalmi jog, a Budapest VI. ker. belterület 29312/2 helyrajzi számú ingatlan terhére egyéb szolgalmi jog, a Budapest VI. ker. belterület 29313 helyrajzi

számú ingatlan terhére egyéb szolgalmi jog, műemléki környezet, továbbá a Magyar Állam javára 32.709 Ft, azaz harminckétezer-hétszázkilenc forint és járulécai erejéig végrehajtási jog került bejegyzésre.

Az Ingatlan a Színház feladatellátását szolgálja, annak alapító okirat szerinti székhelyét képezi, melyet a Színház a Fővárosi Önkormányzattal – a Budapest Főváros Vagyonkezelő Központ Zrt. útján – megkötött haszonbérleti szerződés (a továbbiakban: Haszonbérleti szerződés) alapján használ.

Az Ingatlanon található színházépület új kéményrendszerének telepítése vált indokolttá az alábbiak miatt:

A Színház melletti – 1061 Budapest, Paulay Ede utca 33. szám – ingatlanon folyó építkezés következtében, az épülő hotel tervezett magassága miatt az Ingatlanon jelenleg meglévő kémények magasságai a szállodaépület átadását követően nem felelnek meg a jogszabályi előírásoknak, így azok meghosszabbítást igényelnek.

A meghosszabbítást az alábbi jogszabályi rendelkezések indokolják: a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet 71. § (1) bekezdés a) pontja szerint az építményt és annak részeit a rendeltetési céljának megfelelően és a helyszíni adottságok figyelembevételével kell megvalósítani úgy, hogy az ne akadályozza a szomszédos ingatlanok és építmények, önálló rendeltetési egységek rendeltetésszerű és biztonságos használhatóságát, karbantartását, továbbá a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 181. § (1) bekezdés a) pont szerint az építmény elhelyezése során biztosítani kell az építmény és a szomszédos építmények rendeltetésszerű és biztonságos használhatóságát. Az égéstermék-elvezető berendezések tervezése, kivitelezése és ellenőrzése szabvány (MSZ 845:2012) szerint az építmény létesítése vagy átalakítása a környezetében meglévő égéstermék-elvezető berendezés működését nem akadályozhatja. Az építtetőnek gondoskodnia kell a biztonságos üzemeltetést szolgáló átalakításról.

A Beruházó által készítettetett műszaki leírás alapján az Ingatlanon meglévő kéményrendszer az ellenőrző hő- és áramlástechnikai méretezés alapján a jelenleg kiépített állapotban nem megfelelő, ennek következtében annak átalakítása vagy magasítása nem lehetséges. Erre való tekintettel, a kémények teljes egészét el kell bontani és új kéményrendszert kell telepíteni.

Az Ingatlanon történő – műszaki tervek és leírás szerinti – kéményrekonstrukciós munkálatokhoz a hatályos Haszonbérleti szerződés 3.11. pontjára is tekintettel szükséges a tulajdonos, Fővárosi Önkormányzat hozzájárulása.

Jelen Megállapodás célja a tervezett munkálatokhoz szükséges tulajdonosi hozzájárulás megadása a Beruházó részére, részletezve a munkálatok megvalósítására vonatkozó jogi-, műszaki- és pénzügyi feltételrendszert.

1. A Beruházás tartalma

1.1 Felek rögzítik, hogy az Ingatlanon a Beruházó a jelen Megállapodás elválaszthatatlan részét képező 1. számú mellékleteként csatolt műszaki leírásban foglalt műszaki tartalom alapján kéménykonstrukciós munkálatokat (továbbiakban: **Beruházás**) kíván megvalósítani. A Beruházó jelen Megállapodás aláírásával nyilatkozik arról, hogy a Beruházás megvalósítása nem építési engedélyköteles tevékenység, tekintettel arra, hogy a Beruházás során telepített égéstermék-elvezető a hatméteres magasságot nem haladja meg, így az építésügyi hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről szóló 281/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet 17. § f) pontja szerinti rendeleti tényállás nem alkalmazandó az építési tevékenységgel összefüggésben.

- 1.2 Az előző pontban rögzítettek tekintetével a Fővárosi Önkormányzat jelen Megállapodás aláírásával tulajdonosi hozzájárulást ad a Beruházónak a Megállapodás 1. számú mellékletében foglalt műszaki leírás alapján a Beruházás megvalósításához.

A tulajdonosi hozzájárulás az engedélyező szervek, szakhatóságok előírásainak és a vonatkozó jogszabályok maradéktalan betartásával jelen Megállapodás hatálybalépésének napjától a Beruházás befejezésének napjáig érvényes, azzal, hogy a Beruházó a Beruházást a jelen Megállapodás hatálybalépését követően, az 1.6. pont szerinti időpontban történő munkakezdés és az 1.7. pontban rögzített tervezett befejezés határideje szerint köteles elvégezni.

- 1.3 A Fővárosi Önkormányzat kijelenti, hogy az 1.2 pontban rögzített tulajdonosi hozzájárulás a Beruházót nem mentesíti az esetlegesen szükséges szakhatósági és hatósági engedélyek, jóváhagyások saját költségén történő beszerzése alól, melyek megléte nélkül a Beruházáshoz kapcsolódó munkák nem kezdhetők meg.

- 1.4 A Beruházó kijelenti, hogy a Beruházást saját költségén, saját felelősségére, kockázat- és kárveszélyviselésével valósítja meg, a Tulajdonost és a Színházat nem terheli semmilyen felelősség, kötelezettség ezzel kapcsolatban.

- 1.5 Felek rögzítik, hogy a Beruházás tervezett összköltsége **nettó 7.237.056 Ft + ÁFA**, azaz nettó hétmillió-kettőszázharminchétezer-ötvenhat forint plusz általános forgalmi adó, melyet teljes egészében a Beruházó köteles biztosítani. A Beruházó kijelenti, hogy a Beruházás elvégzéséhez szükséges pénzügyi fedezet a rendelkezésére áll.

- 1.6 A Beruházás kezdése: a Megállapodás hatálybalépését követő 30 napon belül.

- 1.7 A Beruházás tervezett befejezése (műszaki átadás-átvételi eljárás befejezésének időpontja): a Megállapodás hatálybalépését követő 90 napon belül.

- 1.8 Felek rögzítik, hogy a Színház köteles a Beruházás teljesülése érdekében az Ingatlannak a Beruházással érintett részét legkésőbb a Beruházás 1.6. pont szerinti kezdési időpontig a Beruházó részére átadni.

- 1.9 Felek rögzítik, hogy az 1.2 pontban rögzített tulajdonosi hozzájárulás a jelen Megállapodás 1. számú mellékletében rögzített műszaki tartalom megvalósítására vonatkozik, ezért amennyiben ahhoz képest a Beruházó bármilyen változtatást kíván eszközölni, úgy erről köteles előzetesen a Tulajdonost és a Színházat írásban értesíteni a tervezett változtatás műszaki és pénzügyi részletezése mellett. A Tulajdonos az előzetes értesítés alapján – a Színházzal egyeztetve – egyoldalúan jogosult határozni az eltérő műszaki tartalom engedélyezéséről, ennek körében dönt arról, hogy ahhoz szükséges-e írásos engedély, amennyiben igen, dönt arról, hogy az engedélyt külön hozzájáruló nyilatkozatban adja meg vagy pedig a jelen Megállapodás módosításához köti. Felek rögzítik, hogy amennyiben az 1. számú melléklet szerinti Beruházáshoz tartozó munkafolyamatok valamelyike hatósági engedélyhez kötött, akkor az adott munkafolyamat csak akkor kezdhető meg, ha a hatáskörrel és illetékességgel rendelkező hatóság azt engedélyezte, és a döntés véglegessé válik.

- 1.10 A Beruházó tudomásul veszi, hogy a Beruházásra tekintettel a kárfelelőssége fennáll minden, az Ingatlanban, az ott lévő ingóságokban bekövetkező károkkal összefüggésben, valamint a tevékenységével összefüggésben teljes körű felelősséget vállal minden közvetve vagy közvetlenül - akár a Tulajdonosnak, akár a Színháznak, akár harmadik személyeknek - okozott vagyoni és/vagy nem vagyoni kár megtérítéséért.

- 1.11 A Beruházó tudomásul veszi, hogy a Beruházás keretében megvalósuló kivitelezési munkák megrendelőjeként a kivitelezőkkel szemben érvényesíthető jótállási és szavatossági jogok őt illetik. A Beruházó kötelezettséget vállal arra, hogy abban az esetben, ha a Beruházás befejezését követően a Beruházás során elvégzett valamely munkával összefüggésben jótállási/szavatossági körbe tartozó igény merül fel akár a Tulajdonos, akár a Színház részéről, akkor a Tulajdonos/Színház írásos jelzését követő 30 napon belül köteles az igényt a kivitelezést végző vállalkozóval/vállalkozókkal szemben érvényesíteni.
- 1.12 Felek rögzítik, hogy a jelen Megállapodás 1.15. pontja szerinti műszaki átadás-átvételi eljárás befejezésének napját követően a Beruházással érintett munkálatokhoz kapcsolódó karbantartási feladatok elvégzése a Színház feladata.
- 1.13 Felek kölcsönösen vállalják, hogy a Beruházással kapcsolatban minden szükséges információt, adatot olyan időben hoznak egymás tudomására, hogy a többi Fél azzal kapcsolatos véleménye kialakítására, illetve intézkedés megtételére elegendő idő álljon rendelkezésre. A Beruházó ezzel kapcsolatban nyilatkozik, hogy tisztában van a Tulajdonos szervezeti felépítéséből adódó döntési renddel, és az erre vonatkozó általános határidőkkel, és tudomásul veszi, hogy az ebből fakadó és neki felröható bármiféle késedelem, vagy mulasztás az ő felelősségi körébe tartozik. Felek kölcsönösen vállalják, hogy a Beruházás rövid határidejére tekintettel fokozottan együttműködnek és a lehető legrövidebb időn belül megteszik a szükséges intézkedéseket, nyilatkozatokat.
- 1.14 A Tulajdonos és a Színház jogosult a Beruházás megvalósításával kapcsolatos ellenőrzésekre. Jogosult az ellenőrzéseket saját maga, vagy megbízott szakértő, szakértői szervezet útján végezni, illetve végeztetni. A Beruházó köteles az ellenőrzés során a Tulajdonos és a Színház képviselőivel, illetve az általa bevont szakértőkkel, egyéb közreműködőkkel együttműködni, az ellenőrzés elvégzéséhez szükséges támogatást megadni. Ennek érdekében a Beruházó köteles a Tulajdonos vagy a Színház kifejezett kérése esetén a jelen Megállapodás tárgyát képező Beruházásra vonatkozó tervekbe, műszaki iratokba való betekintést biztosítani, illetve az összes, a Beruházásra vonatkozó szükséges dokumentumot rendelkezésre bocsátani, építési helyszín megtekintését biztosítani. Felek rögzítik, tekintettel arra, hogy az Ingatlan a Színház feladatellátási helyeként szolgál, Színház a Beruházás időtartama alatt folyamatosan egyeztet és közreműködik a Beruházóval a Beruházás megvalósításával összefüggésben a Színháznak az üzemszerű működésének biztosítását érdekében.
- 1.15 Felek a Beruházás keretében elkészült munkákról és azok állapotáról legkésőbb a műszaki átadás-átvételi eljárás befejezésének napján közösen jegyzőkönyvet vesznek fel, melynek során Beruházó köteles az Ingatlannak a Beruházással érintett részét Színház birtokába visszaadni.

2. A Beruházással kapcsolatos költségviselés, a Beruházás eredményeként létrejövő vagyonnövekmény aktiválása, tulajdonjogi rendezése

- 2.1 A Beruházó kijelenti, hogy a Beruházás megvalósításáért a Fővárosi Önkormányzat vagy a Színház felé semmilyen pénzügyi ellenérték vagy költség igényt, követelést nem támaszt, annak elszámolására, bármely jogcímen történő megtérítésére nem tart igényt és tudomásul veszi, hogy a Beruházás megvalósításával összefüggésben a Fővárosi Önkormányzat vagy a Színház semminemű (ÁFA, adó, illeték, költség stb.) fizetési kötelezettséget nem vállal. Beruházó kijelenti, amennyiben a Tulajdonos, vagy a Színház terhére a Beruházás megvalósításával kapcsolatban fizetési kötelezettség keletkezik, és a Tulajdonos, vagy a Színház a fizetési kötelezettségének eleget tesz, úgy a Beruházó megtéríti a Tulajdonos és/vagy a Színház pénzügyi teljesítését.

- 2.2 A Beruházó kijelenti, hogy a Beruházás során az Ingatlanba beépített vagyonelemek tulajdonjoga a Fővárosi Önkormányzatot illeti meg, a műszaki átadás-átvételi eljárás lezárásának napjával a befejezetlen beruházási állományban lévő vagyonnövekmény térítésmentesen a Fővárosi Önkormányzat tulajdonába kerül. A jelen Megállapodásban kifejezetten kizárják, hogy a Beruházó a Beruházás eredményeként az Ingatlanban tulajdont szerezzen.
- 2.3 Felek rögzítik, hogy a Beruházás megvalósítása során létrejött vagyonnövekményt a Fővárosi Önkormányzat aktiválja a Beruházó által készített és átadott pénzügyi-megvalósulási dokumentáció alapján. Felek rögzítik, hogy Tulajdonos jelen Megállapodás aláírását megelőzően, Beruházó kapcsolattartójának elektronikus elérhetőségére, a jelen pontban foglaltak szerződés szerű teljesítése érdekében megküldte annak a pénzügyi-megvalósítási dokumentációnak a kitöltendő mintapéldányát, melyet a Beruházó alkalmazni köteles.
- 2.4 Beruházó és a Színház tudomásul veszi, hogy a Fővárosi Önkormányzat tulajdonában álló, a Beruházás megvalósítása során leszerelésre kerülő műszaki eszközök, berendezések - működésképtelenné válásuk esetén – selejtezésére a Fővárosi Önkormányzat felesleges vagyontárgyaival kapcsolatos feladatokról szóló, mindenkor hatályos utasításában foglaltak szerint kerülhet sor.

3. Egyéb rendelkezések

- 3.1. A Beruházó a Beruházás befejezését követően a Beruházással érintett területekről (munkaterület) a fel nem használt építési anyagokat köteles saját költségén eltávolítani, és a Beruházással érintett területeket (munkaterület) rendeltetésszerű állapotba helyreállítani, valamint rendeltetésszerű és biztonságos használatra alkalmas állapotban a Színház birtokába visszaadni.
- 3.2. Amennyiben a Feleken kívülálló körülmények miatt a Beruházás megvalósítása veszélybe kerül, illetőleg egyéb előre nem látható körülmény miatt a Megállapodás teljesítése ellehetetlenül, úgy Felek jogosultak a Megállapodás módosítását kezdeményezni. A Megállapodás módosítását írásba kell foglalni.
- 3.3. A Megállapodás megszűnik:
- 3.3.1. amennyiben a Beruházó a Beruházást jelen Megállapodás hatálybalépését követő 30 napon belül nem kezdi meg és a Beruházás megkezdésének akadályoztatását nem jelenti be,
 - 3.3.2. a Felek erre irányuló közös megegyezésével,
 - 3.3.3. a Színháznak az Ingatlan használatára vonatkozó jogosultsága megszűnésével,
 - 3.3.4. amennyiben a Beruházó a jelen Megállapodás 1.7. pontjában rögzített határidőig – a határidő meghosszabbításának kezdeményezése hiányában – nem fejezi be a Beruházást,
 - 3.3.5. a Megállapodás azonnali hatályú felmondása következtében.
- 3.4. Felek rögzítik, hogy amennyiben valamelyik Fél a jelen Megállapodásban foglalt lényeges kötelezettségeit súlyosan megszegi, úgy bármelyik Fél jogosult a Megállapodástól elállni, illetve azonnali hatállyal felmondani azt.
- Súlyos szerződésszegésnek minősül különösen, de nem kizárólagosan:
- 3.4.1. ha Beruházó a Beruházás elvégzése során a Fővárosi Önkormányzat előzetes hozzájárulása nélkül eltér az 1. számú mellékletben foglalt műszaki tartalomtól, vagy a Beruházás végzését félbehagyja. Felek megállapodnak abban, hogy a

Beruházás félbehagyása alatt azt az esetet értik, amennyiben a Beruházó 2 (kettő) hónapon túl nem végez a Megállapodás 1. számú mellékletében rögzített műszaki tartalom szerinti munkákat az Ingatlanon. Amennyiben a Beruházó a Beruházás végzését félbehagyja, köteles saját költségén a Felújítással érintett területeket (munkaterületet) 30 napon belül rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotba hozni.

- 3.4.2. ha a Beruházás megvalósítása során – figyelemmel a nemzeti vagyronról szóló 2011. évi CXCVI. törvényben foglaltakra (a továbbiakban: **Nvt.**) – a Beruházó, vagy a Beruházóval közvetlen, vagy közvetett módon jogviszonyban álló harmadik fél vagy szervezet a Megállapodás megkötését követően beállott körülmény folytán már nem minősül átlátható szervezetnek.
- 3.5. Felek kötelesek minden, a Megállapodás megkötése után felmerülő, a Megállapodás teljesítését akadályozó körülményről, a Megállapodás megvalósulását részben vagy teljesen meghiúsító körülményről, tartós akadályról vagy bekövetkezett változásról 8 munkanapon belül egymást írásban értesíteni.
- 3.6. A Beruházó kijelenti, hogy az Nvtv. 3. § (1) bekezdés 1. pont b) alpontja szerint átlátható szervezetnek minősül.
- 3.7. A Megállapodásban nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (Ptk.), valamint a vonatkozó egyéb jogszabályok előírásai az irányadók.
- 3.8. Felek a Megállapodás teljesítése érdekében kapcsolattartó személyeket jelölnek ki a következők szerint:

Tulajdonos részéről:

Tel:
E-mail:

Beruházó részéről:

...
Tel.:
E-mail:

Színház részéről:

.....
Tel.: ...
E-mail: ...

A Felek haladéktalanul kötelesek tájékoztatni egymást a kapcsolattartásra jogosultak személyében vagy adataiban bekövetkező esetleges változásokról. Felek rögzítik, hogy a másik Fél kapcsolattartója részére megküldött minden tájékoztatást mindaddig hatályosnak és érvényesnek kell tekinteni, amíg a bekövetkezett változásokat egymásnak írásban be nem jelentik. A Megállapodás módosításával, megszüntetésével kapcsolatos jognyilatkozatok közlésének módja cégszerűen aláírt nyilatkozat, melyet postai úton tértivevényes küldeményként, vagy e-mail útján kell kézbesíteni. Az értesítés akkor válik joghatályossá, amikor azt a címzett igazoltan átvette. Az e-mail útján történő értesítés akkor válik joghatályossá, amikor a címzett azt igazoltan megkapta: arról automatikus vagy kifejezett visszaigazolás érkezett. A tértivevényes ajánlott postai küldeményt a kézbesítés megkísérlésének napján kézbesítettnek kell tekinteni, ha a címzett az átvételt megtagadta. Ha a Kézbesítés azért volt eredménytelen, mert a címzett az iratot nem vette át – az a feladóhoz „nem kereste” jelzéssel érkezett vissza –

az iratot az ellenkező bizonyításig, a postai kézbesítés második megkísérlésének napját követő ötödik munkanapon kell kézbesítettnek tekinteni.

- 3.9. Felek rögzítik, hogy a jelen Megállapodás időtartama alatt, valamint azt követően is, kölcsönösen betartják a hatályos adatvédelmi szabályokat, ideértve különösen, de nem kizárólagosan a természetes személyeknek a személyes adatok kezelése tekintetében történő védelméről és az ilyen adatok szabad áramlásáról, valamint a 95/46/EK irányelv hatályon kívül helyezéséről szóló Európai Parlament és a Tanács (EU) 2016/679. számú rendelet („GDPR”), valamint az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény („Infotv.”) rendelkezéseit. Felek gondoskodnak róla, hogy a képviselőiket, illetve kijelölt kapcsolattartóikat – mint érintetteket – megfelelőképp tájékoztassák a vonatkozó adatkezelésről. A Fővárosi Önkormányzat adatkezelési tájékoztatója a <https://einfoszab.budapest.hu/form/adatkezelesi-tajekoztatok?id=892> linken érhető el.
- 3.10. Az Ingatlan használatára vonatkozó feltételeket a Budapest Főváros Önkormányzata vagyonáról, a vagyonelemek feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 22/2012. (III. 14.) önkormányzati rendelet, az Alapító okirat, valamint a Haszonbérleti szerződés tartalmazzák.
- 3.11. Jelen Megállapodás valamennyi Fél által történő aláírása napján lép hatályba, és hatálya a Felek szerződéses kötelezettségeinek teljesítéséig vagy valamely a Megállapodásban megjelölt megszűnési ok bekövetkeztéig tart. Amennyiben a Megállapodást a Felek nem ugyanazon a napon írják alá, úgy az a későbbi aláírás időpontjában lép hatályba.

Felek a Megállapodást, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, érvényesen aláírták az alulírott napon és helyen 7 eredeti példányban, amelyből Tulajdonost 3, Beruházót és a Színházat 2-2 példány illet meg.

Mellékletek:

1.sz. melléklet: műszaki dokumentáció (műszaki leírás)

Kelt, Budapest, 2025.....

Kelt, Budapest, 2025.....

.....
Budapest Főváros Önkormányzata

.....
.....
Tulajdonos

.....
Új Színház Nonprofit Kft.

Dörner György
ügyvezető
Színház

.....
Paulay-Opera Apartmanház Ingatlanforgalmi és Beruházó Kft.

Amir Keshev, Rami Amir, és Amir Ehud ügyvezetők képviseletében eljáró
Ludányi-Nagy Dorottya meghatalmazott
Beruházó

Pénzügyi ellenjegyzést végezte:

.....
Bakó Aliz
gazdasági igazgató

Budapest, 2025.....hó.....napján

MŰSZAKI DOKUMENTÁCIÓ

A dokumentáció, a 1061 Budapest, Paulay Ede u. 33. szám alatti projekt építése miatt készült, mivel az építkezés kéménymagasítást érint a szomszédos, 1061 Budapest, Paulay Ede u. 35. szám alatti ingatlanban található üzemelő kémény esetében.

Meglévő állapot:

Az érintett ingatlanban jelenleg 2db Viessmann Vitocrossal 200 típusú kazán üzemel kaszkád rendszerű égéstermék elvezetéssel és friss levegő utánpótlással.



Jelenleg a kazánok helyiségében található 5 darab tetőátvezetés, amiből kettőn van megoldva a kazán üzemelése (kémény és levegő bevezetés), kettő a helyiség szellőzésére szolgál, 1db átvezetés jelenleg nem használatos.



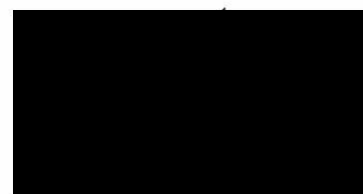
A meglévő kéményrendszer az ellenőrző hő- és áramlástechnikai méretezés alapján a jelenlegi kiépített állapotában nem megfelelő, ezért az átalakítása vagy magasztása nem lehetséges.

Javasolt műszaki tartalom:

A kaszkád rendszerű égéstermék elvezetést és levegő bevezetést el kell bontani és teljes egészében új kémény rendszereket kell telepíteni az alábbiak szerint:

- A meglévő kaszkád égéstermék-elvezető rendszer teljes visszabontása.
- Új, kazánonként szétválasztott kéményrendszereket kell telepíteni, a hő és áramlástechnikai méretezés és az MSZ845 szabvány előírásai szerint, a helyiségben rendelkezésre álló tetőátvezetések felhasználásával.
- Kazánonként külön frisslevegő bevezető rendszer kialakítása a meglévő tetőáttöréseken keresztül.
- A kondenzvíz-elvezetés bekötése falon kívüli vezetéssel a legközelebbi lefolyóba, meglévő semlegesítőn keresztül.
- A kémények és összekötő szakaszok megfelelő rögzítésével szakszerű tartószerkezetekkel és bilincsekkel.
- A meglévő szellőzőátvezetések egyikének megszünése miatt, új szellőző nyílások kialakítása az oldalfalon, a helyiség megfelelő szellőzésének biztosítása érdekében.
- Az új kéményrendszer üzembe helyezése és átadása a területileg illetékes kéményseprő-ipari szolgáltatónak.

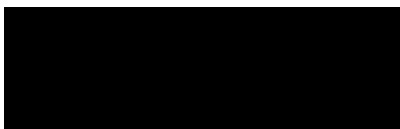
Budapest, 2025.04.28.



Kivitelezési Igazgató

MaxKamin Kft.

2040 Budaörs, Gyár utca 2.



W: maxkamin.hu



ÉLEN A KÉMÉNYTECHNIKÁBAN

Füstgázberendezések tüzeléstechnikai méretezése EN 13384-1 szerint

Dátum 2024.06.10.

Projekt

Paulay Ede utca 33_Színház_Bp_V_K1

A füstgáz / levegő vezeték a számítás szerint **megfelel**, a méretezést az érvényben lévő MSZ EN 13384-1:2002+A2:2008 illetve az MSZ EN 13384-2:2003+A1:2009 szabvány szerint és a rendelkezésünkre átadott műszaki adatok alapján ellenőriztük.

Kérjük a felvett műszaki adatok ellenőrzését, mert felelősségünket a program számításaiért csak a felvett adatok rögzítése mellett és szakszerű kivitelezés esetén vállaljuk.

A méretező számítások a Tricox égéstermék-elvezető rendszerek termékspecifikus jellemzőinek figyelembe vételével készültek. Más anyag vagy technológia alkalmazása esetén a méretezések nem használhatók fel!

A méretezést készítette:



műszaki tanácsadó gépészmérnök

Füstgázberendezések tüzeléstechnikai méretezése EN 13384-1 szerint

Dátum 2024.06.10.

Berendezés koncepciója - Egyszeri rákötés

Kiszámolt ...szerint EN 13384-1
Füstgázberendezés Házi füstgázberendezés
Helyzet/Lefutás Épületben
Levegőellátás Helyiséglevegőtől független
Levegőellátás Tömör csatorna 2
Szakaszok Összekötő rendszer: 1, Kémény: 1
Torkolat, becsatlakozás Kitorkolás Zeta = 0

Környezet

Geodéziai magasság 116 m
SE Biztonsági szám 1,2
SH korrekciós tényező 0,5
Környezeti levegőhőmérsékletek (Saját értékek)
Kitorkolás -15 °C (Hőmérsékletfeltétel)
Szabadban -15 °C (Hőmérsékletfeltétel)
Hideg térben 0 °C (Hőmérsékletfeltétel)
Meleg térben 20 °C (Hőmérsékletfeltétel)
Környezeti levegő 35 °C (Nyomásfeltétel)

hőfejlesztő

Kategória Gáz-kondenzációs
Gyártó, előállító, Gyártmány Viessmann Vitocrossal 200 (Typ CM2) / 400 kW 50 / 30 °C
Tüzelőanyag Földgáz

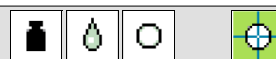
	Teljes terhelés	Részterhelés
Névleges hőteljesítmény	400 kW	80 kW
Tüzelési hőteljesítmény	397,61 kW	79,52 kW
CO ₂ tartalom	9,5 %	9,5 %
Tömegáram	160,83 g/s	32,2 g/s
Füstgáz hőmérséklet	45 °C	35 °C
Maximális szállítónyomás	110 Pa	23 Pa
Tényleges szállítónyomás	60,4 Pa	0 Pa
Füstgázcsanak	Kerek 200 mm	
Levegőigény	A der Feuerstätte égési levegőszükséglete teljes terhelésnél 434,2 ml/h és részterhelésnél 86,9 ml/h.	
Béta faktor	0,9	

Felállítási helyiség

Kategória Felállítási helyiség
Táplevegő Ablak(ok), Nyílás szabadból
Szellőzés Nincs, egy sem

Égési levegő hozzavezetés - Tömör csatorna

Keresztmetszet Kerek 200 mm (314,2 cm_e)
Belső fal anyaga Nemesacél
Érdesség 1 mm
Hatásos magasság 4,4 m
Teljes hossz 6 m
Ellenállások 4 Szegmentkönyökök (2) 87 °
Szegmentkönyök (2) 87 °
Szegmentkönyök (2) 45 °
Levegőbevezetés Azonos a csatorna-keresztmetszettel
Levegőkivezetés Azonos a csatorna-keresztmetszettel

Összekötő rendszer - Építési mód, fajta

Kategória	Összekötő rendszer
Gyártó, előállító, Gyártmány	Tricox, ew-albi Modell 0.3
Keresztmetszet	Kerek 200 mm
Hőátbocsátási ellenállás	0 m ² K/W
Vastagság	0,6 mm
Belső fal anyaga	Nemesacél
Érdesség	1 mm
Product Classification	T200 P1 W

Összekötő rendszer - Méretek

Ellenállások	2 Szegmentkönyökök (2) 87 °
Hatásos magasság	2 m
Teljes hossz	3,5 m
Szabadban lévő rész	0 %
Hideg térben lévő rész	0 %
Meleg térben lévő rész	100 %

Kémény - Építési mód, fajta

Kategória	Chimney with Flue
Gyártó, előállító, Gyártmány	Tricox, ew albi Modell 0.3 (mit Silikon Dichtungen)

Füstgázrendszer

Keresztmetszet	Kerek 200 mm
Hőátbocsátási ellenállás	0 m ² K/W
Vastagság	0,6 mm
Belső fal anyaga	Nemesacél
Érdesség	1 mm
Gyűrűs hézag	Levegő egyenáram (74,4 mm)

Kívül (Légakna)

Keresztmetszet	Kerek 350 mm		
Egyedi rétegek	Anyag	Vastagság	Hőv. képesség
	Aluminium sima	1 mm	200 W/mK
	Ásványi gyapot	32 mm	0,037 W/mK
	Aluminium sima	1 mm	200 W/mK

Érdesség	1 mm
Product Classification	T200 P1 W V2 L50060 O00
Chimney Classification	EN 15287 - T200 P1 W 2 O00 L90 (R0,00)

Kémény - Méretek

Ellenállások	Nincs, egy sem
Hatásos magasság	2 m
Teljes hossz	2 m

Kémény - Futása, menetvonala (Épületben)

Hossz szabadban	1,2 m
Hossz hideg térben	0 m
Hossz meleg térben	0,8 m
Akna fölötti magasság	0,3 m
Épületkontaktus	Minden oldalról

Kiegészítő szigetelés

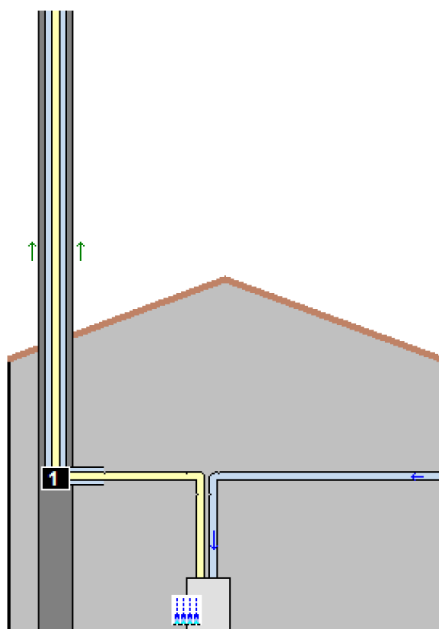
Szabadban	Nem
Hideg térben	elmarad

Torkolati ellenállás

Torkolati ellenállás	Kitorkolás
Zeta	0



Füstgázberendezés sematikus ábrázolása



Számítás eredménye - Füstgázberendezés



Megjelölés	Képlet jel.	Egység	High Fire	Részterhelés
Túlnyomás a füstgázbevezetésnél	P_{ZO}	Pa	9,3	0,4
Max. használható túlnyomás	P_{ZOe}	Pa	9,3	0,5
Maximálisan megengedhető	P_{excess}	Pa	200	200
Túlnyomás az összekötőben	P_{ZO}	Pa	25,9	1,1
Maximálisan megengedhető	P_{excess}	Pa	200	200
Felső füstgázhőm.	t_{ob}	°C	41,8	30
Felső belsőfal hőm.	t_{iob}	°C	28,1	3,7
Határhőmérséklet	t_g	°C	0	0
Harmatpont hőmérséklet	t_p	°C	53,6	53,6
Szük. Szállítónyomás szellőzéshez	P_B	Pa	34,5	-1,2

Üzem mód	Állandó túlnyomással, Nedves					
Feltétel	Képlet jel.	Egység	High Fire		Részterhelés	
Nyomásfeltétel	$P_{zo_e} - P_{zo}$	Pa	0	+++	0,1	+++
Pos. Pressure at Entry	$P_{exc} - P_{zo}$	Pa	190,7	+	199,6	+
Pos. Pressure inside Connector	$P_{exc} - P_{zo}$	Pa	174,1	+	198,9	+
Hőmérsékletfeltétel	$t_{iob} - t_g$	°C	28,1	+++	3,7	+
Kiegészítő információ						
Füstgázberendezés						
Füstgáz sebesség	w_m	m/s	4,88		0,95	

A EN 13384-1 szabvány minden feltétele teljesült. A füstgázberendezés így szabványnak megfelelően kialakított.

Utalások

The fireplace is operated independently of the room air. Therefore, a separate verification of the combustion air supply is not required.

A h?fejleszt? tényleges szállítónyomása 60,4 Pa teljes terhelésnél és 0 Pa részterhelésnél.

The reserve of pressure $P_{exc} - P_{zo}$ which is given in the results is the difference between the maximum allowed pressure for the flue system P_{exc} and the actual pressure inside the flue P_{zo} . If there is negative pressure inside the flue this difference is of course greater (!) than the maximum allowed pressure P_{exc} itself.



Füstgázberendezések tüzeléstechnikai méretezése EN 13384-1 szerint

Dátum 2024.06.10.

Projekt

Paulay Ede utca 33_Színház_Bp_V_K2

A füstgáz / levegő vezeték a számítás szerint **megfelel**, a méretezést az érvényben lévő MSZ EN 13384-1:2002+A2:2008 illetve az MSZ EN 13384-2:2003+A1:2009 szabvány szerint és a rendelkezésünkre átadott műszaki adatok alapján ellenőriztük.

Kérjük a felvett műszaki adatok ellenőrzését, mert felelősségünket a program számításaiért csak a felvett adatok rögzítése mellett és szakszerű kivitelezés esetén vállaljuk.

A méretező számítások a Tricox égéstermék-elvezető rendszerek termékspecifikus jellemzőinek figyelembe vételével készültek. Más anyag vagy technológia alkalmazása esetén a méretezések nem használhatók fel!

A méretezést készítette:



műszaki tanácsadó gépészmérnök

Füstgázberendezések tüzeléstechnikai méretezése EN 13384-1 szerint

Dátum 2024.06.10.

Berendezés koncepciója - Egyszeri rákötés

Kiszámolt ...szerint	EN 13384-1
Füstgázberendezés	Házi füstgázberendezés
Helyzet/Lefutás	Épületben
Levegőellátás	Helyiséglevegőtől független
Levegőellátás	Tömör csatorna 2
Szakaszok	Összekötő rendszer: 1, Kémény: 1
Torkolat, becsatlakozás	Kitorkolás Zeta = 0

Környezet

Geodéziai magasság	116 m	
SE Biztonsági szám	1,2	
SH korrekciós tényező	0,5	
Környezeti levegőhőmérsékletek (Saját értékek)		
Kitorkolás	-15 °C	(Hőmérsékletfeltétel)
Szabadban	-15 °C	(Hőmérsékletfeltétel)
Hideg térben	0 °C	(Hőmérsékletfeltétel)
Meleg térben	20 °C	(Hőmérsékletfeltétel)
Környezeti levegő	35 °C	(Nyomásfeltétel)

hőfejlesztő

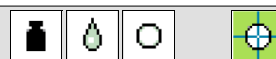
Kategória	Gáz-kondenzációs	
Gyártó, előállító, Gyártmány	Viessmann Vitocrossal 200 (Typ CM2) / 400 kW 50 / 30 °C	
Tüzelőanyag	Földgáz	
	Teljes terhelés	Részterhelés
Névleges hőteljesítmény	400 kW	80 kW
Tüzelési hőteljesítmény	397,61 kW	79,52 kW
CO ₂ tartalom	9,5 %	9,5 %
Tömegáram	160,83 g/s	32,2 g/s
Füstgázhőmérséklet	45 °C	35 °C
Maximális szállítónyomás	110 Pa	23 Pa
Tényleges szállítónyomás	61,4 Pa	0 Pa
Füstgázcsonk	Kerek 200 mm	
Levegőigény	A der Feuerstätte égési levegőszükséglete teljes terhelésnél 434,2 ml/h és részterhelésnél 86,9 ml/h.	
Béta faktor	0,9	

Felállítási helyiség

Kategória	Felállítási helyiség
Táplevegő	Ablak(ok), Nyílás szabadból
Szellőzés	Nincs, egy sem

Égési levegő hozzavezetés - Tömör csatorna

Keresztmetszet	Kerek 200 mm (314,2 cm _e)
Belső fal anyaga	Nemesacél
Érdesség	1 mm
Hatásos magasság	4,4 m
Teljes hossz	6 m
Ellenállások	4 Szegmentkönyökök (2) 87 ° 2 Szegmentkönyökök (2) 87 °
Levegőbevezetés	Azonos a csatorna-keresztmetszettel
Levegőkivezetés	Azonos a csatorna-keresztmetszettel

Összekötő rendszer - Építési mód, fajta

Kategória	Összekötő rendszer
Gyártó, előállító, Gyártmány	Tricox, ew-albi Modell 0.3
Keresztmetszet	Kerek 200 mm
Hőátbocsátási ellenállás	0 m ² K/W
Vastagság	0,6 mm
Belső fal anyaga	Nemesacél
Érdesség	1 mm
Product Classification	T200 P1 W

Összekötő rendszer - Méretek

Ellenállások	2 Szegmentkönyökök (2) 87 °
Hatásos magasság	2 m
Teljes hossz	3,5 m
Szabadban lévő rész	0 %
Hideg térben lévő rész	0 %
Meleg térben lévő rész	100 %

Kémény - Építési mód, fajta

Kategória	Chimney with Flue
Gyártó, előállító, Gyártmány	Tricox, ew albi Modell 0.3 (mit Silikon Dichtungen)

Füstgázrendszer

Keresztmetszet	Kerek 200 mm
Hőátbocsátási ellenállás	0 m ² K/W
Vastagság	0,6 mm
Belső fal anyaga	Nemesacél
Érdesség	1 mm
Gyűrűs hézag	Levegő egyenáram (74,4 mm)

Kívül (Légakna)

Keresztmetszet	Kerek 350 mm		
Egyedi rétegek	Anyag	Vastagság	Hőv. képesség
	Aluminium sima	1 mm	200 W/mK
	Ásványi gyapot	32 mm	0,037 W/mK
	Aluminium sima	1 mm	200 W/mK

Érdesség	1 mm
Product Classification	T200 P1 W V2 L50060 O00
Chimney Classification	EN 15287 - T200 P1 W 2 O00 L90 (R0,00)

Kémény - Méretek

Ellenállások	Nincs, egy sem
Hatásos magasság	2 m
Teljes hossz	2 m

Kémény - Futása, menetvonala (Épületben)

Hossz szabadban	1,2 m
Hossz hideg térben	0 m
Hossz meleg térben	0,8 m
Akna fölötti magasság	0,3 m
Épületkontaktus	Minden oldalról

Kiegészítő szigetelés

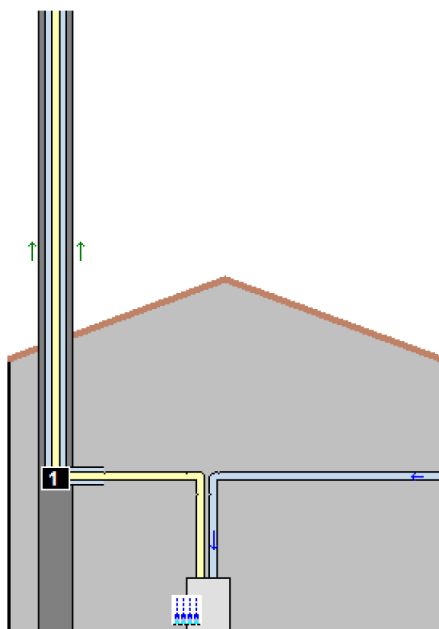
Szabadban	Nem
Hideg térben	elmarad

Torkolati ellenállás

Torkolati ellenállás	Kitorkolás
Zeta	0



Füstgázberendezés sematikus ábrázolása



Számítás eredménye - Füstgázberendezés



Megjelölés	Képlet jel.	Egység	High Fire	Részterhelés
Túlnyomás a füstgázbevezetésnél	P_{ZO}	Pa	9,3	0,4
Max. használható túlnyomás	P_{ZOe}	Pa	9,3	0,5
Maximálisan megengedhető	P_{excess}	Pa	200	200
Túlnyomás az összekötőben	P_{ZO}	Pa	25,9	1,1
Maximálisan megengedhető	P_{excess}	Pa	200	200
Felső füstgázhőm.	t_{ob}	°C	41,8	30
Felső belsőfal hőm.	t_{iob}	°C	28,1	3,7
Határhőmérséklet	t_g	°C	0	0
Harmatpont hőmérséklet	t_p	°C	53,6	53,6
Szük. Szállítónyomás szellőzéshez	P_B	Pa	35,5	-1,1

Üzem mód	Állandó túlnyomással, Nedves					
Feltétel	Képlet jel.	Egység	High Fire		Részterhelés	
Nyomásfeltétel	$P_{zo_e} - P_{zo}$	Pa	0	+++	0,1	+++
Pos. Pressure at Entry	$P_{exc} - P_{zo}$	Pa	190,7	+	199,6	+
Pos. Pressure inside Connector	$P_{exc} - P_{zo}$	Pa	174,1	+	198,9	+
Hőmérsékletfeltétel	$t_{iob} - t_g$	°C	28,1	+++	3,7	+
Kiegészítő információ						
Füstgázberendezés						
Füstgáz sebesség	w_m	m/s	4,88		0,95	

A EN 13384-1 szabvány minden feltétele teljesült. A füstgázberendezés így szabványnak megfelelően kialakított.

Utalások

The fireplace is operated independently of the room air. Therefore, a separate verification of the combustion air supply is not required.

A h?fejleszt? tényleges szállítónyomása 61,4 Pa teljes terhelésnél és 0 Pa részterhelésnél.

The reserve of pressure $P_{exc} - P_{zo}$ which is given in the results is the difference between the maximum allowed pressure for the flue system P_{exc} and the actual pressure inside the flue P_{zo} . If there is negative pressure inside the flue this difference is of course greater (!) than the maximum allowed pressure P_{exc} itself.

Paulay-Opera Apartmanház Kft.

Székhely: 1061 Budapest, Király utca 26. 2. em

Adószám: 13220198-2-42

NYILATKOZAT

a kéményrekonstrukciós munkálatok beruházójáról és műszaki tartalmáról

Alulírott, mint a **Paulay Opera Apartmanház Kft.** (székhely: 1061 Budapest, Király u. 26. 2.em, adószám: 13220198-2-42 cégjegyzékszám: 01-09-724291) törvényes képviselője, az alábbi nyilatkozatot teszem:

- Beruházóként nyilatkozom, hogy a Paulay Ede utca 35–37. szám alatti ingatlant érintő kéményrekonstrukciós munkálatok beruházója a Paulay Opera Apartmanház Kft.**
- A generálkivitelezési munkálatok elvégzésére a **Projekt Builder Építőipari Kft.-vel** (székhely: 1075 Budapest, Király u. 13. II. ép T.3. adószám: 25782718-2-42 cégjegyzékszám: 01 09 288811) kerül sor, így a kéményrekonstrukciós munkálatokat a Projekt Builder Kft alvállalkozója a Kamin Group Kft. (székhely: 1047 Budapest, Tinódi utca 28.-30. adószám: 12432626-2-41 cégjegyzékszám: 01 09 934116) végzi.
- Nyilatkozunk továbbá, hogy a kéményrekonstrukciós munkálatokat a **Főpolgármesteri Hivatal által ismert és jóváhagyásra javasolt műszaki tartalom alapján** kívánjuk megvalósítani.
- Amennyiben a későbbiekben a kivitelező személyében vagy a műszaki tartalomban bármilyen változás következne be, arról haladéktalanul tájékoztatjuk a Főpolgármesteri Hivatalt, és az új műszaki tartalmat megküldjük jóváhagyásra.

Kelt: Budapest, 2025. 07.04.

Paulay Opera Apartmanház Kft.
cégszerű aláírás

Paulay-Opera Apartmanház Kft.
1061 Budapest, Király utca 26. 2.em.
Adószám: 13220198-2-42