

# ELŐZETES SZAKMAI ÖSSZEFOGLALÓ

A Budapest VII. kerület, Kis Diófa utca 14–16. (hrsz.: 34133) szám alatti ingatlanon megvalósuló szállodaberuházás és a szomszédos, önkormányzati tulajdonú társasház közötti megállapodás tervezett tartalmi elemeiről

## 1. A FELEK ÉS A PROJEKT

|                             |                                                                                                                                                                    |
|-----------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Beruházó</b>             | Biggeorge 33. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap, képviselőjében befektetési alapkezelőként a Biggeorge Alapkezelő Zrt. (1023 Budapest, Lajos utca 28–32.) |
| <b>Projekt-ingatlan</b>     | Budapest VII. kerület belterület 34133 hrsz., természetben 1077 Budapest, Kis Diófa utca 14–16.                                                                    |
| <b>Projekt tárgya</b>       | Szálláshely rendeltetésű épület (szállodaépület) építése                                                                                                           |
| <b>Építési engedély</b>     | Ügyiratszám: BP/ETDR-2601/1243-32/2026, ÉTDR azonosító: 202500058951, kiadás dátuma: 2026. július 3.                                                               |
| <b>Szomszédos ingatlan</b>  | Budapest VII. kerület, Kis Diófa utca 12. (hrsz.: 34132) Társasház (továbbiakban: Társasház)                                                                       |
| <b>Társasház Tulajdonos</b> | Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata (100%-os tulajdoni hányad)                                                                               |

## 2. A Projekt eddigi ismertetése

A Beruházó a Projekt előkészítése során az alábbi lépéseket tette meg:

- Megszerezte a Projekt ingatlan tulajdonjogát, és elkészíttette a Projekt engedélyezési terveit.
- Megállapodást kötött az Önkormányzattal közcélú parkoló létesítésére.
- Lefolytatta az építési engedélyezési eljárást a hatáskörrel rendelkező hatóság előtt.
- Elvégeztette a Projectre vonatkozó talajmechanikai vizsgálatokat, amelyek eredménye az alapozási rendszer kiviteli tervének alapját képezi.
- Feltárta a Társasház épület alapjait, az alapok síkját geodétával bemérte.
- Elkészíttette a Társasház Tartószerkezeti Szakvéleményét.
- Felmérte a szomszédos, önkormányzati tulajdonú épület csatlakozó szerkezeteit — tűzfal, kéményttestek, pinceboltozat, kerítés, udvar — és azonosította azokat a pontokat, ahol a Projekt megvalósítása a szomszédos épületet érintheti.
- Megrendelte a Társasház önálló rendeltetési egységeinek és közös területeinek Állapotrögzítési Dokumentációját.
- A Társasházról készült tartószerkezeti szakvélemény és terv alapján a pincei dúcolást elvégezte, mely mint ideiglenes szerkezet biztosítja az épület állékonyságát a Projekt kivitelezésének ideje alatt.
- A Társasházról készült tartószerkezeti szakvélemény a kéményttest visszakötési munkáit elvégezte, továbbá a mozgásvizsgálathoz szükséges reflex pontokat kihelyezte a tűzfalra.
- Egyeztetést kezdeményezett a Társasház közös képviselőjével, hogy a mélyépítési munkák kapcsán milyen műszaki megoldást tart elfogadhatónak a kerítés és udvar tekintetében.
- A jelen anyag benyújtásával az együttműködés kereteinek írásos rögzítését kezdeményezi, valamint kéri az Önkormányzat hozzájárulását, hogy a kerítést elbontassa és cölöpfalat építsen a Társasház udvarába, ezzel megtámasztva az udvart, amíg a Projekt munkagödre kiemelésre kerül.

### 3. Beruházó vállalása

#### 3.1. A kivitelezés általános feltételei

A Beruházó vállalja, hogy a Projekt kivitelezését az építési engedély és a hatályos jogszabályok betartásával, az ilyen munkát végeztető beruházótól elvárható gondossággal végzi el, és a munkaterület környezetét a körülményekhez képest rendezett állapotban tartja.

A Beruházó a Projekt befejezéséig építés-szerelési felelősségbiztosítást tart fenn, amely fedezetet nyújt a Projekt keretében végzett munkákkal összefüggésben a szomszédos épületekben, építményekben esetlegesen bekövetkező kárból fakadó anyagi felelősségre és követelésekre. A biztosítási kötvény a megállapodás mellékletét képezi.

#### 3.2. A zavarás mértéke és az értesítési rend

A Beruházó törekszik arra, hogy a munkák a gazdaságos kivitelezéshez szükséges mértéket meghaladóan ne zavarják a szomszédos épület használóit. A hatályos előírásoknak, hatósági engedélyeknek és egyedi felmentéseknek megfelelő, azok határain belüli zavarást a felek a szükséges mértéken belülinek tekintik.

A műszaki szükségességből adódó, e mértéken felüli zavarást — ideértve a külön hatósági engedélyhez vagy bejelentéshez kötött munkavégzést, például az éjszakai, munkaszüneti vagy ünnepnapon végzett munkát — a Beruházó előzetesen, írásban (e-mailben) jelzi a Társasház közös képviselőjének, illetve az Önkormányzat által megjelölt kapcsolattartónak. Amennyiben a Beruházó a Társasház vagy az Önkormányzat részéről ilyen tárgyú jelzést kap, a kivitelezőt haladéktalanul felszólítja a szükséges mértéket meghaladó zavarás megszüntetésére.

Előzetes írásbeli értesítést követően a Beruházó és a Tulajdonos megbíztatta közösen szemrevételezheti a Projekt építés-kivitelezési munkálatait is, a Társasházat érintő tervrészleteket a Beruházó a Tulajdonos kérésére eljuttatja részére. Minden mozgásvizsgálati geodézia mérési eredményt a megadott email címre a Beruházó email-ben kiküld, a mérés eredményének kézhezvételét követő 3 napon belül. Bármely műszaki kérdés, észrevétel, probléma esetén írásban egyeztetnek a Felek időpontot személyes helyszíni egyeztetésre, majd a probléma súlyosságának függvényében 24 órán, 72 órán vagy 1 héten belül az egyeztetésre sort kerítenek. Amennyiben veszélyhelyzet áll elő, a Beruházó vállalja, hogy a Tulajdonos által kijelölt elektronikus bejelentő rendszerben is jelzi a problémát.

#### 3.3. Műszaki vállalások a szomszédos épületen

A Beruházó saját költségén az alábbi munkákat vállalja:

- Kéménymagasítás: A magasítással érintett kémények és fűtőberendezések teljes körű használhatóságának biztosítása saját költségén, szükség esetén kéménybéleléssel és fűtőberendezésekhez kapcsolódó jogszabályi megfelelés kiépítésével együtt, feltéve, hogy a kémény és a fűtőberendezés üzemeltetése megfelel a vonatkozó jogszabályi rendelkezéseknek, és ezt az illetékes hatóság (FŐKÉTÜSZ) által legfeljebb 3 éven belül végzett kötelező ellenőrzés igazolja. A helyszín felmérése már folyamatban van.
- Pinceboltozat: A meglévő pinceboltozat statikai vizsgálatának elvégzése, valamint a vizsgálat eredményeként szükséges munkálatok terveinek elkészítése. A megerősítést a Beruházó elsősorban a pinceboltozat aládúcolásával, illetve a meglévő dúcolat cseréjével köteles biztosítani, és csak olyan mértékig köteles egyéb megerősítő munkát végezni, ami az építési kivitelezési tevékenység idejére a Társasház állékonyágát biztosítja, mint ideiglenes szerkezet. A pincei dúcolás elkészült.
- Mozgásmegfigyelés (monitoring): A statikus szakvélemény által meghatározott gyakorisággal a szomszédos épület mozgásának ellenőrzése. Az eredményekről a Beruházó tájékoztatja a Tulajdonos által kijelölt kapcsolattartót és/vagy műszaki ellenőrt, aki előre egyeztetett időpontban a helyszínen ellenőrizheti az esetleges mozgásokat.
- Alapmegerősítés: a pincszinti parkoló kialakítása miatt szükséges a Társasház alaptestjeinek megerősítése, valamint az alaptestek mélyítése. Ezt jet-grouting technológia segítségével biztosítjuk.
- Munkagödör megtámasztás: ahol a Társasház és a Projekt udvarai kapcsolódnak egymáshoz, a munkagödör kiemelésének idejére szükséges megtámasztani Társasház udvarát. Javaslatunk szerint a

meglévő kerítést elbontanánk, a Társasház telkén vasbeton cölöpöket fúrnánk le, ezt összekötnénk egy vasbeton gerendával, melyre visszaépítenénk a kerítést. A cölöpök lefűrásához ideiglenesen fel kell bontani az udvari térkő burkolatot, melyet a kerítéssel együtt a munkák elvégzését követően visszaállítunk az eredeti állapotnak megfelelően. A munkák ideje alatt a Társasház ingatlanjainak megközelítését biztosítjuk, a hatályos munka-, baleset- és tűzvédelmi előírásokat betartva.

## 4. Károk, kártalanítás

### 4.1. Átalány kártalanítás

A Beruházó a Projekttel összefüggésben a szomszédos épületet érő kellemetlenségek — így különösen a zaj- és porterhelés, valamint a Projekt megvalósításával összefüggésben előfordulható bármely szomszédjogi igény — kompenzálása céljából 2.000.000,- Ft átalány kártalanítást fizet a Tulajdonos részére. Az átalány kártalanítás a tényleges kár megtérítésén felül jár, és nem foglalja magában azt.

A kártalanítás kifizetése a használatbavételi engedély megszerzését követően esedékes.

### 4.2. Tényleges kár megtérítése

Az átalány kártalanítás nem érinti a szomszédos épületben a kivitelezési tevékenységgel összefüggésben igazolhatóan keletkező tényleges károk megtérítését. Az ilyen károkat a Beruházó elsősorban természetben, a károsodás kijavítása útján téríti meg; pénzbeli kártérítést akkor köteles teljesíteni, ha a károsodást nem javítja ki.

A természetbeni helyreállítás határideje: azonnali beavatkozást igénylő esetben a lehető legrövidebb időn belül, egyéb esetben az építkezés üteméhez igazodó ésszerű határidőben belül, - figyelembe véve azt, hogy nem érdemes esztétikai hibákat az építkezés folyamán kijavítani - de legkésőbb a Projekt befejezését követő 6. hónap vége.

A Projekt kivitelezést megelőző műszaki és esztétikai állapotot a Társasházról készült Tartószerkezeti Szakvélemény és az Állapotörögzítési Dokumentáció tartalmazza.

## 5. AMIT A BERUHÁZÓ A TULAJDONOSTÓL KÉR

A megállapodás kölcsönös: a Beruházó fenti vállalásaival szemben a Tulajdonos oldalán az alábbi kötelezettségvállalások állnak.

- Együttműködés: A Tulajdonos a Projekt megvalósítása során a Beruházóval együttműködik, és a Projekt megvalósításához szükséges, tulajdonosi oldalról szükséges nyilatkozatokat a Beruházó felhívására, ésszerű határidőben rendelkezésre bocsátja.
- Hozzájárulás a munkálatokhoz: A Tulajdonos hozzájárul a Projekt keretében, a Társasházat érintő kivitelezési munkálatokhoz:
  - I. pincei dúcolási munkák, tetőtérben tűzfal visszakötése, reflex pontok felhelyezése (ezt már a hozzájárulást már megkaptuk, csatoltam);
  - II. tűzfalak megerősítése várhatóan a pinceszinten, téglá és habarcs használatával, csorbás utólagos beépítéssel, kiékeléssel (elülső és hátsó tűzfali szakasz);
  - III. tűzfal megerősítése várhatóan a pinceszinten, lőtt beton réteggel, pincei fal belső oldala felől (hátsó tűzfal szakasz);
  - IV. tűzfal megerősítése várhatóan a pinceszinten, kibetonozással külső oldal felől (hátsó tűzfal szakasz);
  - V. tűzfalak kitámasztása ideiglenes szerkezettel, a tőrfelszín alatti munkák idejére (a pincei dúcolás a földemet támasztja alá, elülső és hátsó tűzfali szakasz);
  - VI. a tűzfalak megerősítését és kitámasztását követően, alapok megerősítése és alapsík mélyítése (JET-Grouting technológiával);
  - VII. udvar burkolatának, kertjének és kerítésének bontása, ezt követően cölöpfal építése munkatérhatárolás érdekében, a cölöpfal tetejére vasbeton gerenda építése;

- VIII. udvar burkolatának, kertjének és kerítésének eredeti állapottal megegyező visszaépítése ;
- IX. kéménymagasítási munkák, szükséges esetén szabványos tisztítónyílások beépítése, kéményseprőjárda és tetőkibúvók kiépítése, javítása vagy cseréje.

Továbbá a Felek megegyeznek, hogy amennyiben olyan előre nem látható, koncepcionális vagy a később bejövő információk miatt relevánsan eltérő tartószerkezeti, technológia vagy geometria változás következik be, ami a Társasházat érinti, akkor a Beruházó a pontosított műszaki tartalom megjelölésével új Bizottsági előterjesztést készít elő és küld meg EVIN részére.

- Bejutás biztosítása: A Tulajdonos biztosítja a Beruházó számára az épületbe, illetve az érintett ingatlanrészekbe való — előzetesen egyeztetett időpontban történő — bejutást.
- Engedélyezési eljárások: A Tulajdonos tudomásul veszi, hogy a Projekt az építési engedélynek megfelelően valósul meg, valamint hogy az engedély módosulhat vagy új engedély kerülhet kiadásra. Amennyiben a módosított vagy új engedély nem érinti az épület geometriáját, épületen belüli szerkezeteket, rendszereket (pl. gépészetet, lifteket) érint, a Tulajdonos az engedélyezési eljárásokkal kapcsolatban, továbbá amennyiben a épület az építési engedély szerint, illetve legfeljebb nem engedélyköteles eltérések szerint készült el a használatbavételi eljárásban nem támaszt igényt, és nem terjeszt elő jogorvoslati kérelmet. A Felek vállalják, hogy amennyiben a Beruházó egyéb engedélymódosítás vagy új engedély iránti kérelmet kíván előterjeszteni, annak során jóhiszeműen együttműködve járnak el, a Tulajdonos vállalja, hogy az ilyen engedélyezés során ügyféli, különösen jogorvoslati jogait nem gyakorolja visszaélészerűen.
- A munkálatok nem akadályozása: A Tulajdonos nem akadályozza és nem hátráltatja a Projektben zajló építési munkálatokat. A Beruházó ugyanígy kötelezettséget vállal arra, hogy az általa megbízott kivitelezők mindenkor a vonatkozó jogszabályok betartásával járjanak el.
- Harmadik féltől kapott térítés: Amennyiben a Beruházó egy kárt akár természetben, akár pénzben megtérít, a Tulajdonos az ugyanezen károsodásra tekintettel harmadik féltől — különösen biztosítótól vagy kivitelezőtől — kapott összeget a kézhezvételt követően a Beruházónak kifizeti (a kétszeres térítés elkerülése érdekében).
- Hozzájárulás a projekt átruházásához: az Ingatlan tulajdonjogát átruházza valamely, a Biggeorge Alapkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság (Cg. 01-10-045316) által jelenleg vagy a jövőben kezelt ingatlanalapra, vagy ilyen ingatlanalap részvételével működő ingatlantársaságra, vagy a Biggeorge cégcsoportba tartozó bármely társaságra, vagy az URBS Befektetési Kft.-re (Cg. 01-09-970233) vagy annak bármely kapcsolt vállalkozására, mint új tulajdonosra, az új tulajdonos a jelen megállapodásba a tulajdonszerzés erejénél fogva belép és felváltja a Beruházót ezen szerződéses pozícióban.

## 6. EGYÉB RENDEZENDŐ KÉRDÉSEK

### 6.1. Szerződéses pozíció átruházása

A Beruházó a Projekt ingatlant a Biggeorge Alapkezelő Zrt. által kezelt másik ingatlanbefektetési alap részére átruházhatja. Ebben az esetben a Beruházó jogosult a megállapodásból eredő szerződéses pozícióját — a Ptk. 6:208. §-a alapján — az ingatlan megszerzőjére átruházni; ehhez a Tulajdonos a megállapodás aláírásával előzetesen hozzájárul. Az átruházásról a Beruházó a Tulajdonost írásban értesíti, és az átruházást követően a megállapodás az ingatlan mindenkorai tulajdonosát jogosítja és kötelezi. A Tulajdonos jogi helyzete ezáltal nem gyengül: a vállalatok változatlan tartalommal szállnak át.

A szerződésátruházással a jogutód teljes egészében a jelenlegi projektalap helyére lép a szerződésben, így ugyanazok a kötelezettségek fogják terhelni (pl. építési engedély, biztosítás megkötése, kártalanítás teljesítése, károk helyreállítása, közcélú parkoló létesítése stb.). A Beruházó vállalja, hogy a jogutódlás során az építés-szerelési biztosítás folytonos lesz.

### 6.2. Titoktartás

A felek a megállapodásra, valamint a Projectre vonatkozóan átadott információkat és adatokat harmadik személyek előtt bizalmasan kezelik, a megállapodás hatálybalépésétől számított öt évig. A Beruházó tudomásul veszi, hogy a Tulajdonos önkormányzati szerv, ezért a titoktartási rendelkezés nem érintheti az

információszabadságról és a közérdekű adatok nyilvánosságáról szóló jogszabályi kötelezettségek teljesítését; ezt a részletes megállapodás kifejezetten rögzíteni fogja.

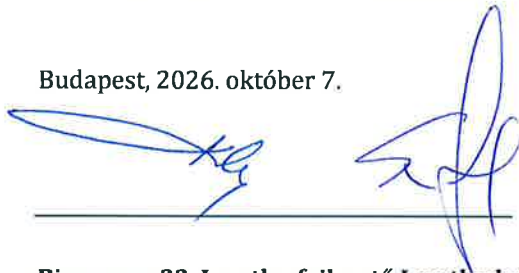
## 7. MI KÖVETKEZIK EZUTÁN

A Beruházó az alábbi lépésekben javasolja a folyamat továbbvitelét:

- |                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|-----------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>1. lépés</b> | A jelen előzetes anyag benyújtása az Önkormányzathoz                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>2. lépés</b> | Szükség esetén az anyag bizottsági előterjesztése; az illetékes kerületi bizottság előzetes döntése a megállapodás megkötésének támogatásáról és a tárgyalás felhatalmazásáról. Továbbá az építkezés előrehaladása érdekében kifejezetten kérjük a hozzájárulást az alapmélyítési, alapmegerősítési munkákhoz, valamint az udvari kerítés elbontásához és a cölöpfal létesítéséhez. A szükséges hozzájáruló nyilatkozat 2026. október 1-jéig van szükség. |
| <b>3. lépés</b> | A megállapodás szövegének egyeztetése a felek jogi képviselői között.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>4. lépés</b> | A megállapodás aláírása, a biztosítási kötvény és a vonatkozó tervek, szükséges mellékletek átadása.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>5. lépés</b> | A kivitelezés befejezését követően az addig nem orvosolt esetleges károk természetbeni helyreállítása; a használatbavételi engedély megszerzését követően az elszámolás lezárása.                                                                                                                                                                                                                                                                         |

A Beruházó rögzíti, hogy az alapmélyítési és alapmegerősítési munkákat 2026. szeptember 24-én tervezi megkezdeni, míg az udvari rész munkatérhatárolási munkáit legkésőbb 2026. október 5-én. Ezen időpontokig szeretnénk kérni az Önkormányzat hozzájárulását a munkákhoz.

Budapest, 2026. október 7.



**Biggeorge 33. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap**

képviselétében befektetési alapkezelőként eljár a Biggeorge Alapkezelő Zrt.

Kiszely Károly és Szuda János Pál