



INGATLANFELÚJÍTÁSI DOKUMENTÁCIÓ

Pályázatra javasolt lakások

Bethlen Gábor utca 103. Fszt. 1-2. csatolás

Műszaki leírás és költségbecslés

Ingatlan kivitelezési
projektiroda

Az Ön környezete a mi küldetésünk

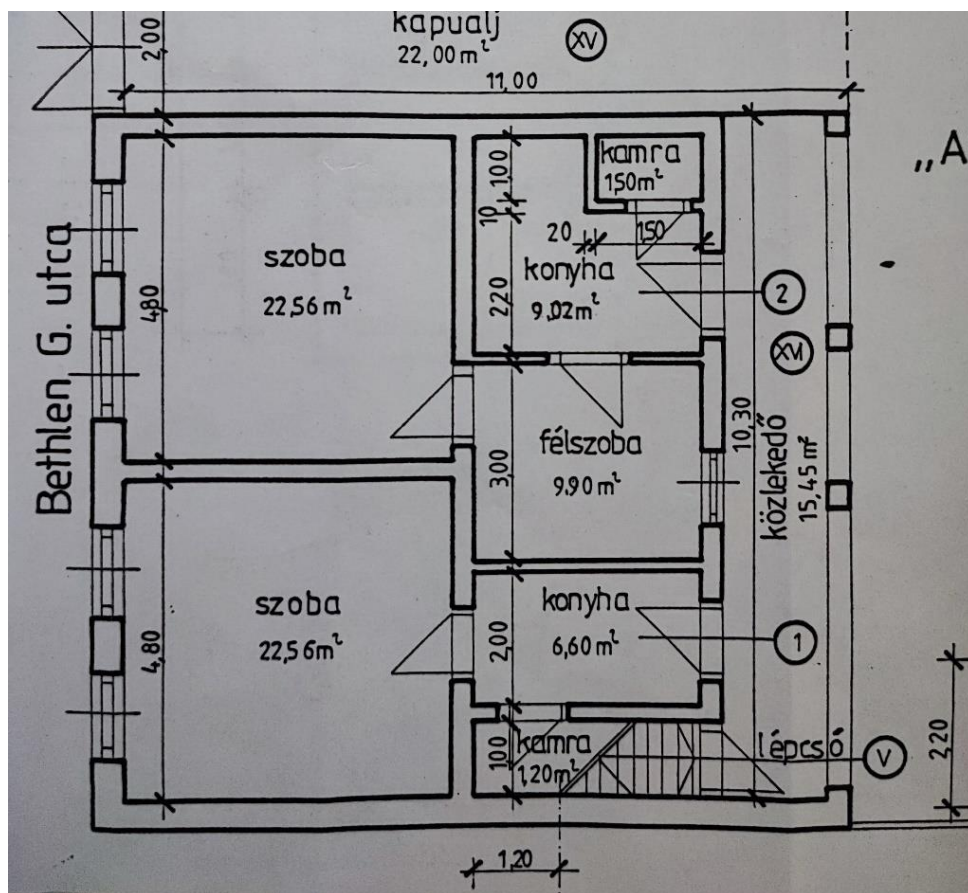
Felújítási javaslat belső pályázatra

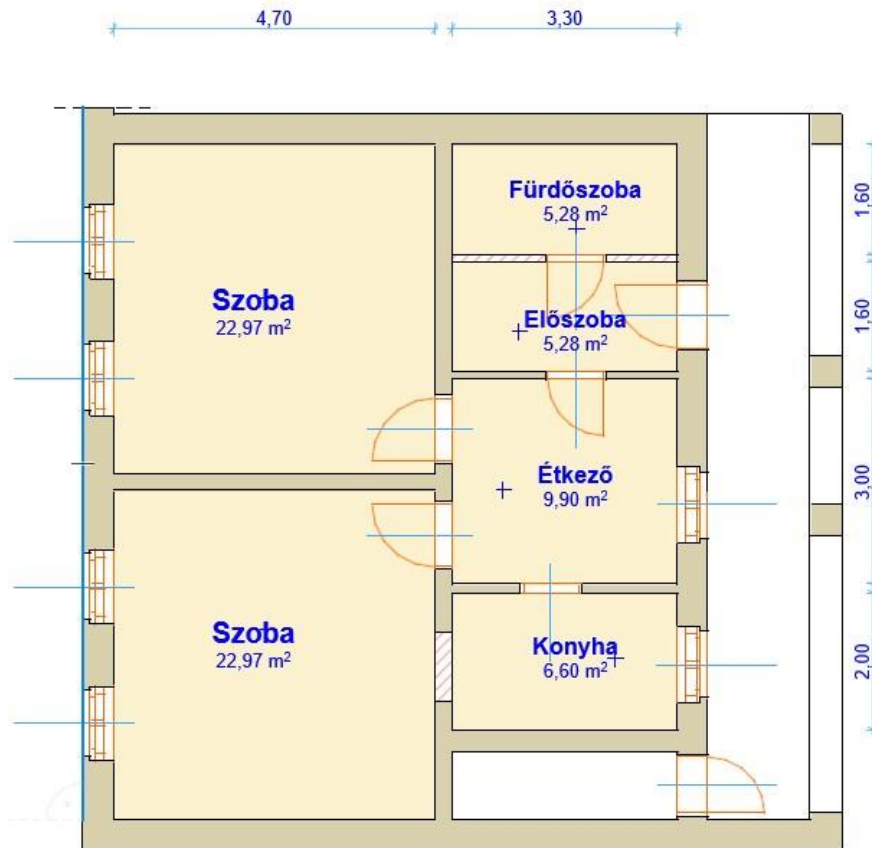
Budapest XV. kerület, Bethlen Gábor utca 103. Fsz. 1-2. lakások összenyitása
100%-ban önkormányzati tulajdonú épület 6 db lakásból

Alapadatok

Területe:	73 m ² (2 lakás összenyitásából)
Státusza:	üres lakások
Meglévő komfort fokozat:	Komfort nélküli (fsz. 1. lakás nyilvántartás szerint) Komfortos (fsz. 2. lakás nyilvántartás szerint)
Közművek:	
Elektromos áram:	Villanyóra van (mindkét lakás esetében)
Víz:	Vízóra van (mindkét lakás esetében)
Gáz:	Gázóra van (mindkét lakás esetében)

Meglévő alaprajz



Tervezett alaprajz**Műszaki leírás**

Szemrevételezés alapján a földszint 1. szám alatti lakás műszaki állapota leromlott. Konyha, fürdőszoba és WC helyiség nincs az ingatlanban. A konyhai mosogató a bejárati ajtó mellett a folyosón került elhelyezésre. A szükséges/magasabb komfortfokozat eléréséhez a hiányzó helyiségek (funkciók) lakáson belüli kialakítására nincsenek meg az adottságok, a lehetőségek. Az egyetlen szobából álló, komfort nélküli lakás külső nyílászárói elavultak, sérültek, repedezettek és energetikai szempontból korszerűtlenek.

A lakás fűtését parapetes gázkonvektor biztosítja, melynek burkolata hiányos. A szobában lévő használaton kívüli – feltételezhetően rossz – cserépkályha kéménybekötéssel nem rendelkezik. A szoba eredeti parketta burkolata hagyományos padlószervezettel lett kialakítva, a rétegrendjében feltételezhetően nincs talajnedvesség elleni védelem és hőszigetelés sem. Felülete egyenetlen, foltos, koszos.

Utcai határoló fal belső oldalán a vakolat lábazati szinten feltáskásodott, lepergett. A vakolat összességében több helyen hiányos, koszos, egyenetlen. A folyosó kőporcelán burkolata elavult.

A földszint 2. szám alatti lakás műszaki állapotán korábban részleges felújítással próbáltak javítani, azonban a szakszerűtlen javítások tetten érhetők. Több helyiséget laminált parkettával burkoltak, de a homogén felület szétesésű, több helyen kitört, hiányos. A fürdőszobában a kád elhelyezését szakszerűtlenül oldották meg, tekintettel arra, hogy a kád mérete nagyobb a helyiség szélességénél, ezért a kád túl lóg a határoló válaszfalon, gyakorlatilag kilóg a helyiségből.

A burkolatok elavultak, koszosak. A mennyezeti vakolaton korábbi beázás nyomai láthatók. A szobában hőszigetelt üvegezésű műanyag ablakok kerültek beépítésre.

Kivitelezési feladatok

- Bérbeadó által elvégzendő feladatok:
 - Elektromos mérőhely szabványosítása. Elektromos hálózatának teljes felújítása, a régi elbontásával. Elektromos bojler bekötése és a készülék elhelyezése. Érintésvédelmi jegyzőkönyv készítése.
 - Gázterv készítése gázvezeték módosítása miatt. Gázterv alapján központi fűtés kialakítása Mika készülékkel és radiátorokkal, valamint gáztűzhely-csatlakozás kiépítése (előírás szerinti szellőző beépítése).
 - Víz-, és csatornahálózat kialakítása. Fürdőben üzemi víz elleni kent szigetelés készítése. Mosogatógépcsatlakozás kiépítése.
 - Meglévő fürdő falzatának elbontása, tervezett fürdőszoba határoló falainak építése ajtónyílással és áthidalóval.
 - A lakások összenyitásához 1 db ajtónyílás bontása és áthidaló beépítése. Fsz. 1 lakás meglévő bejárati ajtajának bontása, a nyílás parapetmagasságig történő visszafalazása.
 - Szobákban meglévő padlóburkolat elbontása, vasalt aljzatbeton készítése talajnedvesség elleni bitumenes szigeteléssel lépésálló hőszigeteléssel.
 - Az 1. szám alatti lakás szobai ablakainak cseréje, a régi bejárat helyén új ablak beépítése.
 - Bontás, sirt és egyéb felesleg elszállítása.

- Bérelő által elvégzendő feladatok és műszaki követelmények:
 - Konyha kialakítása új konyhabútorral, mosogatóval és csapteleppel.
 - Vizes szaniterek és szerelvények elhelyezése.
 - Fürdőben, előtérben és konyhában hidegburkolás: kerámia lapburkolattal és fali csempe.
 - Szobákban laminált parketta fektetése szegőléccel, parketta burkolat alatti kiegyenlítő réteg fektetésével.
 - Külső és belső nyílászárók javítása, beállítása, mázolása.
 - Lakás oldalfalokról, mennyezetről régi festék/tapéta eltávolítása, vakolás.
 - Oldalfalak és mennyezeti felületek glettelése, festése; csövek mázolása.

A felsorolt munkákat kizárólag megfelelő jogosultsággal rendelkező szakemberek végezhetik az érvényben lévő és vonatkozó szakmai-, szabványossági előírások alapján. Bérelőnek tájékoztatási kötelezettsége van a PALOTA-HOLDING Zrt. felé, az elvégzett munkálatok ellenőrzése érdekében.

Az elektromos hálózatot érintő munkálatok befejeztével a teljes belső hálózatra vonatkozó Érintésvédelmi Szabványossági Felülvizsgálat elvégeztetése Bérbeadó kötelezettsége.

Fotók



Fsz. 1 lakás szoba helyisége. Elavult fa nyílászáró, hiányos burkolatú konvektor, feltáskásodott és lepergett vakolat, elavult parketta burkolat.



Fsz. 2. lakás fürdőszoba, szakszerűtlen kádbeépítés. A kád túlnyúlik a határoló fal síkján.



Fsz. 1. lakás. A konyhai mosogatót a folyosón helyezték el. A vízóra mellett a fal nincs helyreállítva, a burkolat hiányos, koszos, elavult.



Fsz. 2 lakás Szobai laminált parketta burkolat hiányos, az oldalfalon vizesedés nyoma látható.

Bérbeadó által elvégzendő feladatok					
a Budapest XV. Kerület Bethlen Gábor u. 103. Fsz. 1-2. sz. alatti 73 m2-es, önkormányzati tulajdonú ingatlan összecsatolási munkálataira					
Munkaszakaszok megnevezése	Becsült költsége bruttó	A munkát végzi			
		Bérbeadó	Bérlő		
Elektromos hálózat, elektromos munkák	3 274 656 Ft				
Elektromos mérőhely szabványosítása, kismegszakítótábla és 1 db dugalj kiépítésével	Szükséges - Bérbeadó által 399 774 Ft	Bérbeadó	399 774 Ft	-	Ft
Elektromos hálózat teljes felújítása	Szükséges - Bérbeadó által 2 563 731 Ft	Bérbeadó	2 563 731 Ft	-	Ft
Elektromos bojler elhelyezése és bekötése	Szükséges - Bérbeadó által 203 200 Ft	Bérbeadó	203 200 Ft	-	Ft
Érintésvédelmi jegyzőkönyv készítése	Szükséges - Bérbeadó által 107 950 Ft	Bérbeadó	107 950 Ft	-	Ft
Fűtészerelés-Gépészet	2 206 615 Ft				
Gázterv készítése központi fűtés kialakításához Mika készülékkel és radiátorokkal	Szükséges - Bérbeadó által 190 500 Ft	Bérbeadó	190 500 Ft	-	Ft
Gázterv alapján központi fűtés kialakítása Mika készülékkel és radiátorokkal.	Szükséges - Bérbeadó által 2 016 115 Ft	Bérbeadó	2 016 115 Ft	-	Ft
Víz-csatornahálózat és szerelvények	511 918 Ft				
Víz- és csatornahálózat kialakítása.	Szükséges - Bérbeadó által 492 868 Ft	Bérbeadó	492 868 Ft	-	Ft
Mosógépcsatlakozás kiépítése.	Szükséges - Bérbeadó által 19 050 Ft	Bérbeadó	19 050 Ft	-	Ft
Hideg- és melegburkolás	0 Ft				
Nyílászárók	952 500 Ft				
Fsz. 1. lakás utcai homlokzati ablakainak cseréje és a Fsz. 1. lakás bejáratának helyére új ablak elhelyezése	Szükséges - Bérbeadó által 952 500 Ft	Bérbeadó	952 500 Ft	-	Ft
Építőmesteri munkák	3 081 538 Ft				
Meglévő fürdő falazat elbontása, tervezett fordószoba felfalazása ajtónyílással és áthidalóval. Az összecsatoláshoz ajtónyílás bontása és áthidaló beépítése. Fsz. 1. bejárat felfalazása parapetmagasságig.	Szükséges - Bérbeadó által 411 058 Ft	Bérbeadó	411 058 Ft	-	Ft
Szobákban meglévő padlóburkolat elbontása, vasalt aljzatbeton készítése talajvíz elleni bitumenes szigeteléssel és lépésálló hőszigeteléssel.	Szükséges - Bérbeadó által 2 670 480 Ft	Bérbeadó	2 670 480 Ft	-	Ft
Egyéb	1 577 010 Ft				
Bontás, sít egyéb felesleg elszállítása	Szükséges - Bérbeadó által 1 577 010 Ft	Bérbeadó	1 577 010 Ft	-	Ft
Elvégzendő munkák összesen:			11 604 236 Ft	0 Ft	
Bonyolítási díj			580 212 Ft		
Bérbeadó által elvégzendő munkák összesen (bruttó):			12 184 448 Ft		

Bérlő által elvégzendő feladatok					
a Budapest XV. Kerület Bethlen Gábor u. 103. Fsz. 1-2. sz. alatti 73 m ² -es, önkormányzati tulajdonú ingatlan összecsatolási munkálataira					
Munkaszakaszok megnevezése	Becsült költsége bruttó	A munkát végzi			
		Bérlő	Bérlő	Bérlő	Bérlő
Elektromos hálózat, elektromos munkák	0 Ft				
Fűtészerelés-Gépészet	184 150 Ft				
Gáztűzhely elhelyezése	Szükséges - Bérlő által	184 150 Ft	Bérlő	- Ft	184 150 Ft
Víz-csatornahálózat és szerelvények	380 251 Ft				
Vizes szaniterek és szerelvények elhelyezése.	Szükséges - Bérlő által	335 902 Ft	Bérlő	- Ft	335 902 Ft
Mosogató és csaptelep felszerelése és bekötése	Szükséges - Bérlő által	44 348 Ft	Bérlő	- Ft	44 348 Ft
Hideg- és melegburkolás	1 951 888 Ft				
Fürdőben, előtérben, konyhában hidegburkolás: kerámia lapburkolat és csempe elhelyezése.	Szükséges - Bérlő által	611 048 Ft	Bérlő	- Ft	611 048 Ft
Szobákban laminált padlóburkolat készítése	Szükséges - Bérlő által	1 340 841 Ft	Bérlő	- Ft	1 340 841 Ft
Nyílászárók	792 480 Ft				
Külső nyílászárók javítása, beállítása.	Szükséges - Bérlő által	386 080 Ft	Bérlő	- Ft	386 080 Ft
Fa beltéri ajtók elhelyezése, beállítása, mázolósa	Szükséges - Bérlő által	406 400 Ft	Bérlő	- Ft	406 400 Ft
Építőmesteri munkák	3 140 170 Ft				
Lakás oldalfalakról, mennyezetről régi festék/tapéta eltávolítása, glettelés, festés, csövek mázolósa	Szükséges - Bérlő által	3 140 170 Ft	Bérlő	- Ft	3 140 170 Ft
Egyéb	288 379 Ft				
Új konyhabútor elhelyezése mosogatóval, csapteleppel	Szükséges - Bérlő által	288 379 Ft	Bérlő	- Ft	288 379 Ft
Elvégzendő munkák összesen:				0 Ft	6 737 318 Ft
Bérlő által elvégzendő munkák összesen (bruttó):					