

# INGATLANFELÚJÍTÁSI DOKUMENTÁCIÓ

Pályázatra javasolt lakások

**Eötvös utca 123. Fszt. 3-4. csatolás**

Műszaki leírás és költségbecslés

Ingatlan kivitelezési  
projektiroda

*Az Ön környezete a mi küldetésünk*

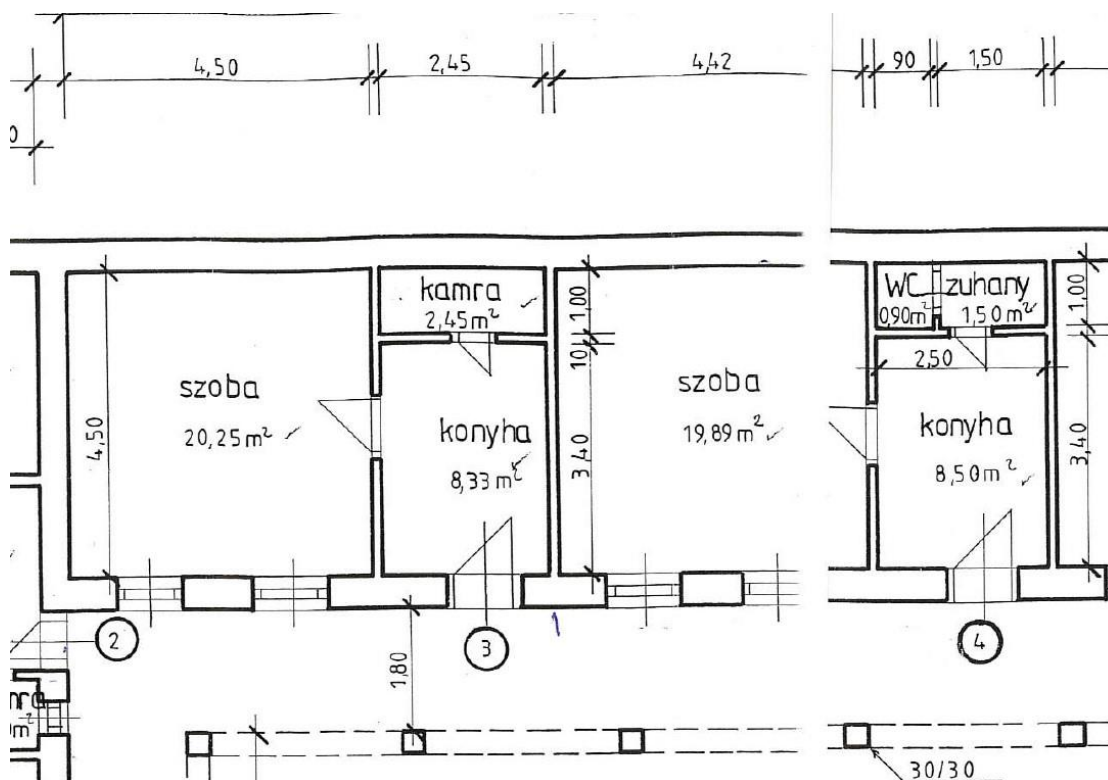
## Felújítási javaslat belső pályázatra

Budapest XV. kerület, Eötvös utca 123. Fsz. 3-4. lakások összenyitása  
100 %-ban önkormányzati tulajdonú épület 7 db lakásból

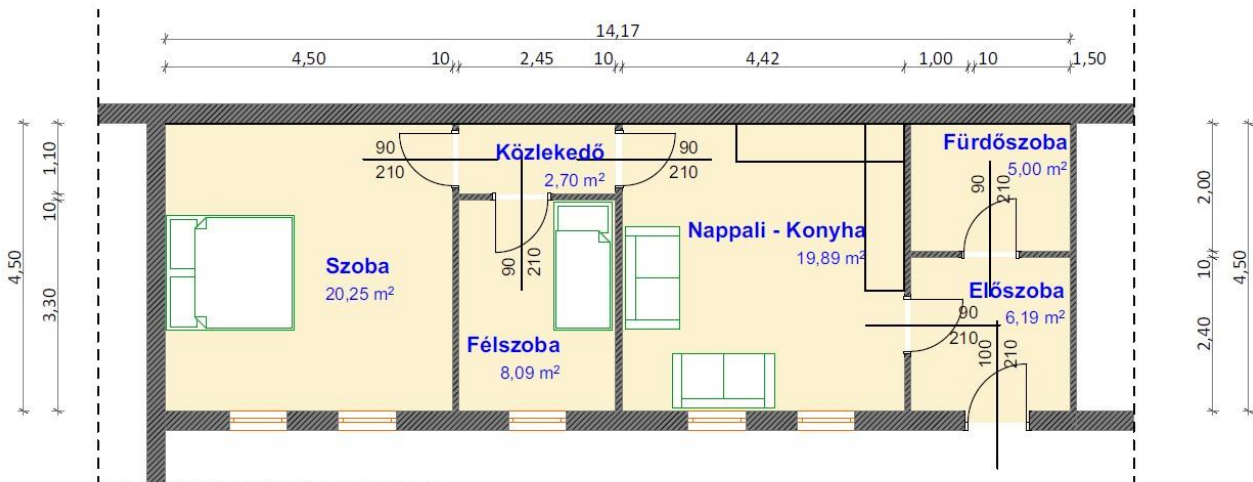
### Alapadatok

Területe:	62 m <sup>2</sup> (2 lakás összenyítéséből)
Státusza:	üres lakások
Meglévő komfort fokozat:	Félkomfortos (fsz. 3 lakás nyilvántartás szerint) Komfortos (fsz. 4. lakás nyilvántartás szerint)
Kialakítandó komfortfokozat:	Összkomfortos
Közművek:	
Elektromos áram:	Villanyóra van (mindkét lakás esetében)
Víz:	Vízóra van (mindkét lakás esetében)
Gáz:	Gázóra van (fsz.2. lakás esetében)

### Meglévő alaprajz



## Tervezett alaprajz



## Műszaki leírás

A két lakás összenyitása fizikailag részben megvalósult. A lakáselválasztó falon a nyílást kivágták, azonban áthidaló gerenda nyílás felett még nem lett beépítve. Az összenyitott lakások jelen pillanatban, mint kivitelezési munkaterület funkcionálnak.

A külső nyílászárók egy részét – 3. sz lakásban – hőszigetelt üvegezésű műanyag nyílászárókra cserélték, de az ablak spaletták nem kerültek javításra. A nyílászárócserét követően a kőműves javítási munkálatok nem készültek el.

A szobák eredeti parketta burkolata hagyományos padlószerkezettel lett kialakítva, feltételezhetően nincs talajnedvesség elleni védelem és hőszigetelés sem. Felülete egyenetlen, foltos, koszos. A 4. számú lakás egyes helyiségeiben az elektromos hálózat már részben javítva, de a 3. számú lakásban még a régi elektromos kapcsolók és vezetékek láthatók. A meglévő vizes helyiségek szaniterei, burkolatai, elavultak. A helyiségek vakolata nem csak a nyílászáró cserék miatt szorul javításra. Több helyen korábbi vizesedés nyomai láthatók.

## Kivitelezési feladatok

- Bérbeadó által elvégzendő feladatok:
  - Elektromos mérőhely szabványosítása. Elektromos hálózatának teljes felújítása, a régi elbontásával. Elektromos bojler bekötése és a készülék elhelyezése. Évintésvédelmi jegyzőkönyv készítése az összenyitott lakás teljes területére.
  - Víz- és csatornahálózat kialakítása. Fsz. 3. fürdő helyén vízóra megszüntetése. Mosogatógép csatlakozás kiépítése. Fürdőben üzemi víz elleni kent szigetelés készítése.
  - Gázterv készítése és a terv alapján a központi fűtés kialakítása Mika kombi készülékkel és radiátorokkal. Gáztűzhely csatlakozás kiépítése (előírás szerinti szellőző beépítése).

- Mindkét régi fürdő elbontása (szaniterek), tervezett fürdőszoba felfalazása ajtónyílással és áthidalóval. Az összenyitáshoz 2 db ajtónyílás bontása és áthidalók beépítése. A két lakás közötti meglévő nyílás befalazása.
  - Fürdő és előszoba kivételével a többi helyiség meglévő padlószerkezetének bontása, vasalt aljzatbeton kialakítása talajnedvesség elleni bitumenes szigeteléssel és lépésálló hőszigeteléssel.
  - A 3. szám alatti lakás szobai ablakainak cseréje.
  - Bontás, sirt és egyéb felesleg elszállítása.
- Bérő által elvégzendő feladatok és műszaki követelmények:
    - Gáztűzhely elhelyezése.
    - Konyha kialakítása új konyhabútorral és csapteleppel.
    - Vizes szaniterek és szerelvények elhelyezése.
    - Fürdőben, előtérben hidegburkolás: kerámia lapburkolattal és fali csempe.
    - Szobákban laminált parketta fektetése szegőléccel, parketta burkolat alatti kiegyenlítő réteg fektetésével.
    - Új belső nyílásokba beltéri ajtó elhelyezése.
    - Külső és belső nyílászárók javítása, beállítása, mázolása.
    - Lakás oldalfalokról, mennyezetről régi festék/tapéta eltávolítása, vakolás, glettelés festés; csövek mázolása.

A felsorolt munkákat kizárólag megfelelő jogosultsággal rendelkező szakemberek végezhetik az érvényben lévő és vonatkozó szakmai-, szabványossági előírások alapján. Bérőnek 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 elvégztetése Bérő kötelezettsége.

## Fotók



Fsz. 3 lakás szoba helyisége. Az új, hőszigetelt üvegezésű műanyag nyílászárókat beépítették, azonban a méretkülönbségből adódó szerkezeti átalakításokat, valamint a befejező kőműves munkálatokat már nem végezték el.



Fsz.3.: Jelenleg munkaterületként funkcionáló helyiségek



Fsz. 4. lakás. Nem szabványos elektromos hálózat, valamint elavult padló és falburkolatok.  
A kivágott nyílás falzatába nem helyezték el az áthidaló gerendát.

<b>Bérbeadó által elvégzendő feladatok</b>					
<b>a Budapest XV. kerület Eötvös u. 123. fszt. 3. és 4. sz. alatti összesen 62 m2-es, önkormányzati tulajdonú ingatlan összecsatolási munkálataira</b>					
Munkaszakaszok megnevezése	Költség bruttó	A munkát végzi			
		Bérbeadó	Bérlő		
<b>Elektromos hálózat, elektromos munkák</b>	<b>1 777 459 Ft</b>				
Elektromos hálózat teljes felújítása, a régi elbontásával	1 466 309 Ft	Bérbeadó	1 466 309 Ft	-	Ft
Elektromos bojler elhelyezése	209 550 Ft	Bérbeadó	209 550 Ft	-	Ft
Érintésvédelmi jegyzőkönyv készítése	101 600 Ft	Bérbeadó	101 600 Ft	-	Ft
<b>Fűtészerelés-Gépészet</b>	<b>2 244 715 Ft</b>				
Gázterv készítése központi fűtés kialakításához Mika készülékkel és radiátorokkal	190 500 Ft	Bérbeadó	190 500 Ft	-	Ft
Központi fűtés kialakítása Mika készülékkel, radiátorokkal	2 016 115 Ft	Bérbeadó	2 016 115 Ft	-	Ft
Gáztűzhely bekötésének kialakítása	38 100 Ft	Bérbeadó	38 100 Ft	-	Ft
<b>Víz-csatornahálózat és szerelvények</b>	<b>334 449 Ft</b>				
Fürdőszoba-WC régi vezetékek elbontása, új hálózat kiépítése víz- és csatorna kiállásig (sarokszelepig, mosógép csatlakozás is) Fsz.3. fürdőszoba megszüntetése (vezetékek elbontása) Konyha áthelyezése a mellette lévő szobába (víz- és csatornahálózat kialakítása - Nappali-Konyha kialakítása) Fsz. 3. lakásban a fürdőnél lévő vízóra megszüntetése	334 449 Ft	Bérbeadó	334 449 Ft	-	Ft
<b>Hideg- és melegburkolás</b>	<b>0 Ft</b>				
<b>Nyílászárók</b>	<b>64 268 Ft</b>				
Beltéri ajtók helyének kialakítása, nyílászárók beépítése	64 268 Ft	Bérbeadó	64 268 Ft	-	Ft
<b>Építőmesteri munkák</b>	<b>3 461 121 Ft</b>				
Mindkét meglévő fürdő bontása (szaniterek)	80 618 Ft	Bérbeadó	80 618 Ft	-	Ft
Tervezett fürdőszoba felfalazása ajtónyílással és áthidalóval.	152 400 Ft	Bérbeadó	152 400 Ft	-	Ft
Az összecsatoláshoz 2 db ajtónyílás bontása és áthidalók beépítése.	51 415 Ft	Bérbeadó	51 415 Ft	-	Ft
Két lakás közötti meglévő nyílás felfalazása	25 400 Ft	Bérbeadó	25 400 Ft	-	Ft
Melegburkolatok bontása, vasalt aljzatbeton készítése talajnedvesség elleni bitumenes szigeteléssel és lépésálló hőszigeteléssel	3 151 288 Ft	Bérbeadó	3 151 288 Ft	-	Ft
<b>Egyéb</b>	<b>741 680 Ft</b>				
Bontás, sutt egyéb felesleg elszállítása	741 680 Ft	Bérbeadó	741 680 Ft	-	Ft
<b>Elvégzendő munkák összesen:</b>			<b>8 623 692 Ft</b>	<b>0 Ft</b>	
<b>Bonyolítási díj</b>			<b>431 185 Ft</b>		
<b>Bérbeadó által elvégzendő munkák összesen (bruttó):</b>			<b>9 054 877 Ft</b>		

<b>Bérlő által elvégzendő feladatok</b>					
a Budapest XV. kerület Eötvös u. 123. fszt. 3. és 4. sz. alatti összesen 62 m <sup>2</sup> -es, önkormányzati tulajdonú ingatlan összecsatolási munkálataira					
Munkaszakaszok megnevezése	Költség bruttó	A munkát végzi			
		Bérlő	Bérlő	Bérlő	Bérlő
<b>Elektromos hálózat, elektromos munkák</b>	<b>0 Ft</b>				
<b>Fűtészerelés-Gépészet</b>	<b>0 Ft</b>				
<b>Víz-csatornahálózat és szerelvények</b>	<b>549 703 Ft</b>				
Fürdőszoba-WC saniterek és szerelvények elhelyezése	Szükséges - Bérlő által 549 703 Ft	Bérlő	-	Ft	549 703 Ft
<b>Hideg- és melegburkolás</b>	<b>2 297 048 Ft</b>				
Előszobában, nappali-konyhában, fürdőben kerámia padlóburkolat készítése	Szükséges - Bérlő által 728 980 Ft	Bérlő	-	Ft	728 980 Ft
Fürdőszobában csempe burkolat készítése és Nappali-Konyhában konyhaszekrény alsó és felső között csempeburkolat készítése	Szükséges - Bérlő által 807 085 Ft	Bérlő	-	Ft	807 085 Ft
Szobákban, közlekedőben aljzatkiegyenlítés és laminált padlóburkolat készítése	Szükséges - Bérlő által 760 983 Ft	Bérlő	-	Ft	760 983 Ft
<b>Nyílászárók</b>	<b>685 800 Ft</b>				
Beltéri ajtók elhelyezése	Szükséges - Bérlő által 685 800 Ft	Bérlő	-	Ft	685 800 Ft
<b>Építőmesteri munkák</b>	<b>2 729 448 Ft</b>				
Lakás oldalfalakról, mennyezetről régi festék/tapéta eltávolítása, vakolás, glettelés, festés, csövek mázolás	Szükséges - Bérlő által 2 729 448 Ft	Bérlő	-	Ft	2 729 448 Ft
<b>Egyéb</b>	<b>342 900 Ft</b>				
Gáztűzhely elhelyezése	Szükséges - Bérlő által 146 050 Ft	Bérlő	-	Ft	146 050 Ft
Új konyhabútort elhelyezése mosogatóval és csapteleppel	Szükséges - Bérlő által 196 850 Ft	Bérlő	-	Ft	196 850 Ft
<b>Elvégzendő munkák összesen:</b>			<b>0 Ft</b>		<b>6 604 899 Ft</b>