



INGATLANFELÚJÍTÁSI DOKUMENTÁCIÓ

Pályázatra javasolt lakások

Rákospalotai körvasút sor 55. Fsz. 8-9. csatolás

Műszaki leírás és költségbecslés

Ingatlan kivitelezési
projektiroda

Az Ön környezete a mi küldetésünk

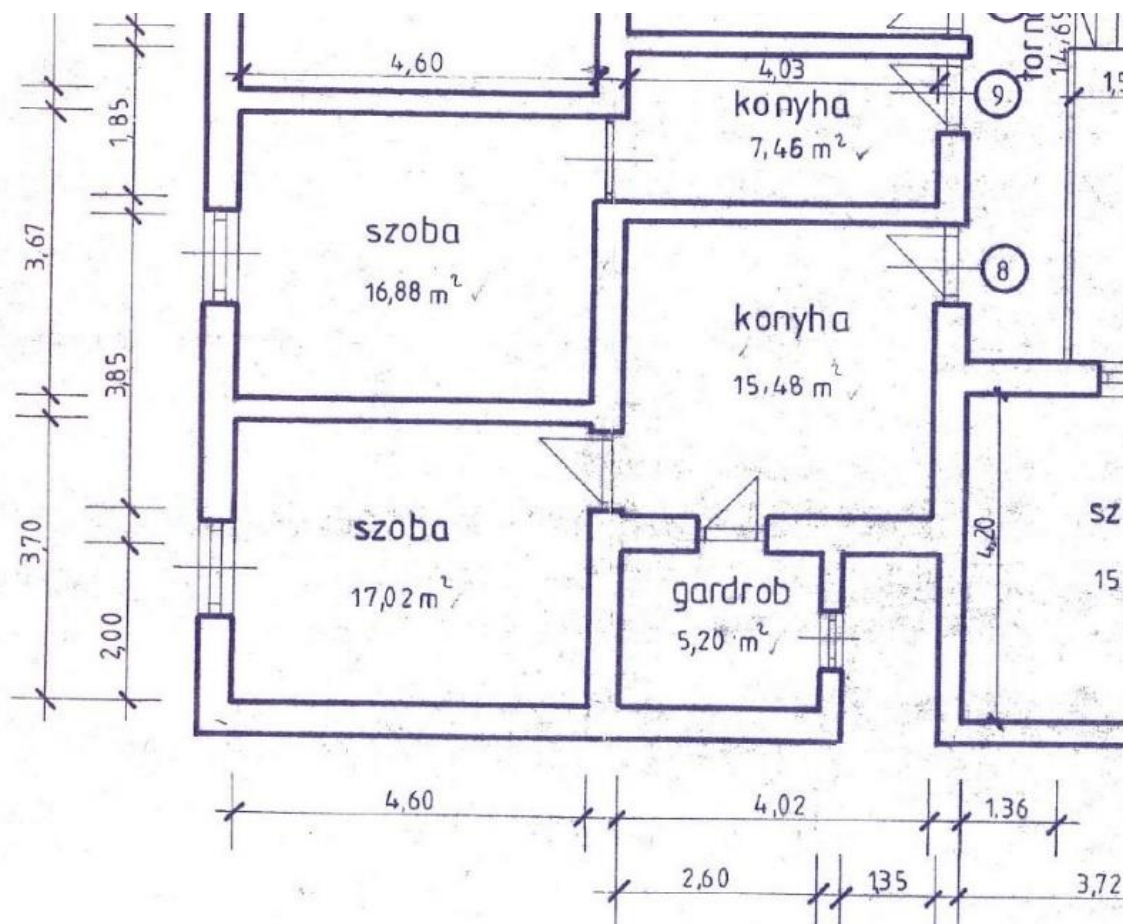
Felújítási javaslat belső pályázatra

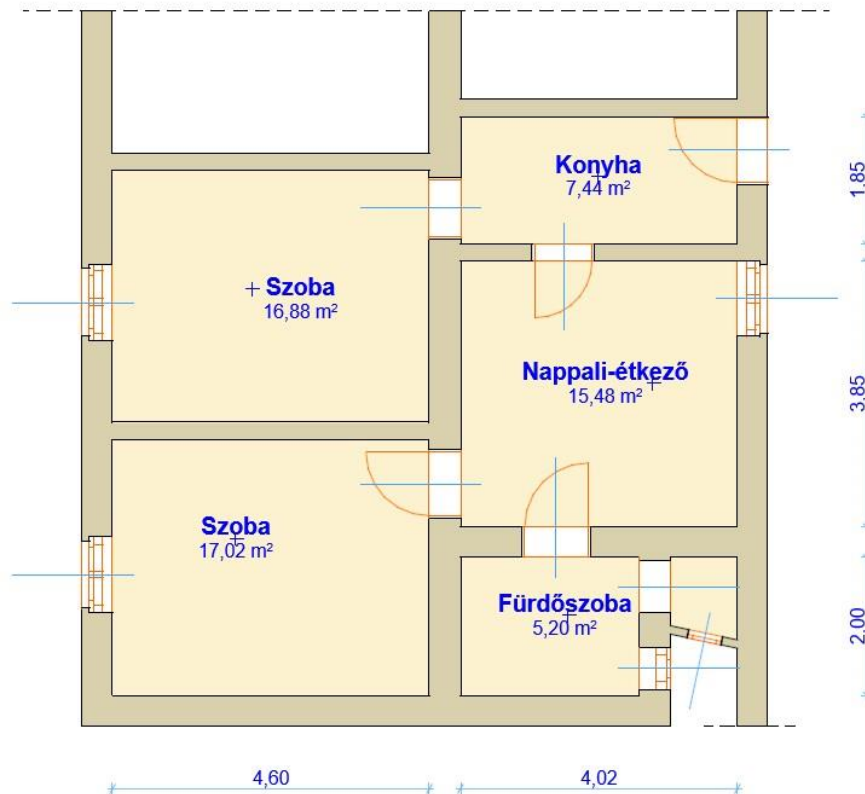
Budapest XV. kerület, Rákospalotai körvasút sor 55. Fsz. 8-9. lakások összenyitása
Társasház – 2db albetét Önkormányzati tulajdonban

Alapadatok

Területe:	62 m ² (2 lakás összenyitásából)
Státusza:	üres lakások
Meglévő komfort fokozat:	Összkomfortos (fsz. 8. lakás nyilvántartás szerint) Komfort nélküli (fsz. 9. lakás nyilvántartás szerint)
Kialakítandó komfortfokozat:	Összkomfortos
Közművek:	
Elektromos áram:	Villanyóra van (mindkét lakás esetében)
Víz:	Vízóra van (mindkét lakás esetében)
Gáz:	Gázóra van (fsz. 8. lakásban)

Meglévő alaprajz



Tervezett alaprajz**Műszaki leírás**

Szemrevételezés alapján a földszint 8. szám alatti lakás műszaki állapota leromlott. Az ingatlan helyiségeinek funkciója korábbi átalakítás következtében megváltozott, ami a lakás használhatóságát tovább rontotta. Szembetűnő, hogy a tusoló kabint abban az előtérben helyezték el, ahová a bejárati ajtó nyílik. A korábbi fürdőszobát szobává alakították.

A lakásban lévő hideg-, és melegburkolatok elavultak, foltosak, koszosak. Az oldalfalak vakolatán több helyen nedvesedés és penészedés nyomai láthatók. Az elektromos hálózat elavult, toldozott állapotot mutat, nem szabványos kötésekkel. A lakásban parapetes kombi cirkó (MIKA) gázkészülék biztosítja a fűtési energiát, a hőleadás radiátorok végzik. A rendszert a közelmúltban építették ki.

A külső és belső nyílászárók elavultak, mázolásuk repedezett, szerkezetük deformálódott, energetikai szempontból korszerűtlenek.

A földszint 9. szám alatti lakás még ettől is rosszabb műszaki állapotú. Az egyetlen szobából álló lakás konyhabútorát, mosogató tálcáját és vízvételi helyét a bejárati ajtó mellett helyezték el. A fali csempeburkolat nagymértékben hiányos, a linóleum padlóburkolat foltokban kiszakadt. A külső nyílászárók elavultak, szerkezetük repedezett, deformálódott, energetikai szempontból korszerűtlenek.

A szoba parketta burkolata repedezett, egyenetlen és elavult. Az oldalfalon penészedés nyomai láthatók, a vakolat koszos, foltos.

Az elektromos hálózat elavult, toldozott állapotot mutat, nem szabványos kötésekkel. Több helyen falból kilógó régi vezetékek láthatók.

Kivitelezési feladatok

- Bérbeadó által elvégzendő feladatok:
 - Elektromos mérőhely szabványosítása. Elektromos hálózat teljes felújítása, a régi elbontásával. Elektromos bojler bekötése és a készülék elhelyezése. Érintésvédelmi jegyzőkönyv készítése.
 - Víz-, és csatornahálózat kialakítása. Mosogatógépcsatlakozás kiépítése.
 - Gázterv készítése gázvezeték módosítása miatt. Gázterv alapján a gázvezeték hálózat átalakítása, gáztűzhely kiépítése (előírás szerinti szellőzők beépítése). A fűtési vezetékek átalakítása, a szükséges részeken 6 db radiátor kiépítése (fürdőszobában törülközőszárítós)
 - Meglévő fürdő falazatának elbontása, tervezett fürdőszoba határoló falainak építése ajtónyílással és áthidalóval. Fürdőben üzemi víz elleni kent szigetelés készítése.
 - Régi konyhában zuhanytálca elbontása.
 - A lakások összenyitásához 1 db ajtónyílás bontása és áthidaló beépítése. Fsz. 1 lakás meglévő bejárati ajtajának bontása.
 - 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:
 - Vizes szaniterek és szerelvények elhelyezése.
 - Konyha kialakítása új konyhabútorral, gáztűzhely elhelyezésével, mosogatóval és csapteleppel.
 - Új fürdőben, előtérben és konyhában hidegburkolás: kerámia lapburkolattal és fali csempe.
 - Szobákban laminált parketta fektetése szegőléccel, parketta burkolat alatti kiegyenlítő réteg fektetésével.
 - Beltéri nyílászárók elhelyezése.
 - 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. Bérlőnek 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





Bérbeadó által elvégzendő feladatok					
a Budapest XV. Kerület, Rákospalotai Körvasút sor 55. fsz. 8.-fsz. 9. szám alatti 62 m ² -es, önkormányzati tulajdonú ingatlan összecsatolási munkálataira					
				FELÚJÍTÁS	
Munkaszakaszok megnevezése		Költség bruttó		A munkát végzi	
				Bérbeadó	Bérlő
Elektromos hálózat, elektromos munkák		2 745 646 Ft			
Elektromos mérőhely szabványosítása, mérőórák egységesítése, bővítése, valamint kismegszakítóábró és 1 db dugalj kiépítése	Szükséges - Bérbeadó által	812 800 Ft	Bérbeadó	812 800 Ft	- Ft
Elektromos hálózat teljes felújítása, a régi elbontásával	Szükséges - Bérbeadó által	1 542 956 Ft	Bérbeadó	1 542 956 Ft	- Ft
Elektromos bojler elhelyezése	Szükséges - Bérbeadó által	209 550 Ft	Bérbeadó	209 550 Ft	- Ft
Érintésvédelmi jegyzőkönyv készítése	Szükséges - Bérbeadó által	101 600 Ft	Bérbeadó	101 600 Ft	- Ft
Kaputelefon elhelyezése	Szükséges - Bérbeadó által	78 740 Ft	Bérbeadó	78 740 Ft	- Ft
Fűtészerelés-Gépészet		1 507 731 Ft			
Gázterv készítése fűtési hálózat átalakításához, bővítéséhez	Szükséges - Bérbeadó által	190 500 Ft	Bérbeadó	190 500 Ft	- Ft
Gázvezeték átalakítása	Szükséges - Bérbeadó által	263 525 Ft	Bérbeadó	263 525 Ft	- Ft
Gázterv alapján a fűtési vezeték átalakítása, a szükséges részekben 6 db radiátor kiépítése (fürdőszobában törülközőszárítós)	Szükséges - Bérbeadó által	1 053 706 Ft	Bérbeadó	1 053 706 Ft	- Ft
Víz-csatarnahálózat és szerelvények		989 736 Ft			
Víz és csatorna hálózat felújítása	Szükséges - Bérbeadó által	922 426 Ft	Bérbeadó	922 426 Ft	- Ft
Régi konyhában zuhanytálcá elbontása	Szükséges - Bérbeadó által	67 310 Ft	Bérbeadó	67 310 Ft	- Ft
Hideg- és melegburkolás		0 Ft			
Nyílászárók		1 492 250 Ft			
Ablakok cseréje (3 db)	Szükséges - Bérbeadó által	1 066 800 Ft	Bérbeadó	1 066 800 Ft	- Ft
Bejárati ajtó cseréje (Bejárat feletti bevilágító ablakon résszellőző elhelyezése)	Szükséges - Bérbeadó által	425 450 Ft	Bérbeadó	425 450 Ft	- Ft
Építőmesteri munkák		2 422 216 Ft			
Melegburkolatok bontása, vasalt aljzatbeton készítése	Szükséges - Bérbeadó által	2 104 716 Ft	Bérbeadó	2 104 716 Ft	- Ft
Falnyílás bontása a két lakás között áthidaló beépítésével	Szükséges - Bérbeadó által	317 500 Ft	Bérbeadó	317 500 Ft	- Ft
Egyéb		1 397 000 Ft			
Bontás, sít egyéb felesleg elszállítása	Szükséges - Bérbeadó által	1 397 000 Ft	Bérbeadó	1 397 000 Ft	- Ft
Elvégzendő munkák összesen:				10 554 580 Ft	0 Ft
Bonyolítási díj		Érvényesítés		527 729 Ft	
Bérbeadó által elvégzendő munkák összesen (bruttó):				11 082 309 Ft	

Bérlő által elvégzendő feladatok					
a Budapest XV. Kerület, Rákospalotai Körvasút sor 55. fsz. 8.-fsz. 9. szám alatti 62 m2-es, önkormányzati tulajdonú ingatlan összcsatolási munkálataira					
				FELÚJÍTÁS	
Munkaszakaszok megnevezése		Költség bruttó	A munkát végzi		
			Bérbeadó	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		317 495 Ft			
Fürdőszobában szaniterek, szerelvények elhelyezése	Szükséges - Bérlő által	317 495 Ft	Bérlő	- Ft	317 495 Ft
Hideg- és melegburkolás		2 233 513 Ft			
Új konyhában, előszobában (régli konyha), új fürdőben és a wc-ben kerámia padlóburkolat készítése	Szükséges - Bérlő által	951 321 Ft	Bérlő	- Ft	951 321 Ft
Új fürdőben fali csempe burkolat készítése ajtó magasságig, felette festés	Szükséges - Bérlő által	1 204 087 Ft	Bérlő	- Ft	1 204 087 Ft
Új konyhában csempe burkolat készítése az alsó és a felső konyhaszekrény között	Szükséges - Bérlő által	78 105 Ft	Bérlő	- Ft	78 105 Ft
Szobában laminált parketta készítése alátét réteggel, szegélylécezőssel	Szükséges - Bérlő által	952 508 Ft	Bérlő	- Ft	952 508 Ft
Nyílászárók		361 950 Ft			
Beltéri nyílászárók elhelyezése	Szükséges - Bérlő által	361 950 Ft	Bérlő	- Ft	361 950 Ft
Építőmesteri munkák		3 359 981 Ft			
Lakás oldalfalakról, mennyezetről régi festék/tapéta eltávolítása, vakolás, glettelés, festés, csövek mázolósa	Szükséges - Bérlő által	2 967 817 Ft	Bérlő	- Ft	2 967 817 Ft
Vakolat javítás	Szükséges - Bérlő által	392 163 Ft	Bérlő	- Ft	392 163 Ft
Egyéb		244 031 Ft			
Új konyhabútor elhelyezése mosogatóval, alsó felső résszel	Szükséges - Bérlő által	244 031 Ft	Bérlő	- Ft	244 031 Ft
Elvégzendő munkák összesen:				0 Ft	7 653 627 Ft