



# INGATLANFELÚJÍTÁSI DOKUMENTÁCIÓ

Pályázatra javasolt lakások

**Sín utca 22. Fszt. 1-2. csatolás**

Műszaki leírás és költségbecslés

Ingatlan kivitelezési  
projektiroda

*Az Ön környezete a mi küldetésünk*



A szoba eredeti parketta burkolata hagyományos padlószerkezettel lett kialakítva, feltételezhetően nincs talajnedvesség elleni védelem és hőszigetelés sem. Felülete egyenetlen, foltos, koszos.

A vakolat lábazati szinten feltáskásodott, lepergett. A kéménybekötés helyét megbontották, a korom kihullott, tüzelőberendezés nincs. Az elektromos hálózat elavult.

A földszint 2. szám alatti lakás műszaki állapotán korábban részleges felújításokkal próbáltak javítani, azonban a teherhordó falak elé húzott gipszkarton falak nedvesedése jól látszik lábazati szinten. Az eltakart falak „kiszellőzését” nem biztosították, feltételezhetően a penészedés folyamata is megindult. A helyiségek fűtését parapetes gázkonvektorok biztosítják.

### **Kivitelezési feladatok**

- Bérbeadó által elvégzendő feladatok:
  - Elektromos mérőhely szabványosítása. Földszint 1. alatti lakás elektromos hálózatának teljes felújítása, a régi elbontásával. Elektromos bojler bekötése és a készülék elhelyezése. Évintésvédelmi jegyzőkönyv készítése.
  - Gázterv készítése, terv alapján központi fűtés kialakítása Mika kombi készülékkel és radiátorokkal. Gáztűzhely csatlakozás kiépítése (előírás szerinti szellőzők beépítése).
  - Víz- és csatornahálózat kialakítása. Mosogatógép csatlakozás kiépítése. Fürdőben üzemi víz elleni kent szigetelés készítése.
  - Földszint 2. szám alatti lakásban az összenyitáshoz szükséges bontási munkák elvégzése, valamint a nedves, penészes gipszkarton előtétfalak bontása.
  - Földszint 1. szám alatti lakás meglévő bejáratának bontása, parapetmagasság visszafalazása.
  - Földszint 1. és 2. szám alatti szobák meglévő padló rétegrendjének elbontása, vasalt aljzatbeton készítése talajvíz elleni bitumenes szigeteléssel és lépésálló hőszigeteléssel.
  - Az 1. szám alatti lakás szobai ablakainak cseréje, a régi bejárat helyén új ablak elhelyezése.
  - Bontás, sirt és egyéb felesleg elszállítása.
- Bérelő által elvégzendő feladatok és műszaki követelmények:
  - Vizes szaniterek és szerelvények elhelyezése.
  - Fürdőben, előtérben hidegburkolás: kerámia lapburkolattal és fali csempe. Szobákban laminált parketta fektetése szegőléccel, parketta burkolat alatti kiegyenlítő réteg fektetésével.
  - Külső és belső nyílászárók javítása, beállítása, mázolása.
  - Gáztűzhely elhelyezése.
  - Lakás oldalfalokról, mennyezetről régi festék/tapéta eltávolítása, vakolás. Ázás miatti felületen a vakolat cseréje.

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 elvégzése Bérbeadó kötelezettsége.

### Fotók



Fsz. 1 lakás szoba helyisége. A padlóburkolat egyenetlen, foltos. A kéménybekötést megbontották



Fsz. 2. lakás konyha étkező helyisége. A gipszkarton előtét falakon látszódik a nedvedesedés.



Fsz. 1. lakás. Nem szabványos elektromos hálózat.



Fsz. 2 lakás fürdőszobájának homlokzati szellőzőjénél penészedés alakult ki.

<b>Bérbeadó által elvégzendő feladatok</b>					
a Budapest XV. Kerület Sín u. 22. Fsz. 1-2. sz. alatti 75 m <sup>2</sup> -es, önkormányzati tulajdonú ingatlan összcscatolási munkálataira					
Munkaszakaszok megnevezése		Becsült költsége bruttó	A munkát végzi		
			Bérbeadó	Bérlő	
<b>Elektromos hálózat, elektromos munkák</b>		<b>2 474 928 Ft</b>			
Elektromos mérőhely szabványosítása, kismegszakítótábla és 1 db dugalj kiépítésével	Szükséges - Bérbeadó által	685 800 Ft	Bérbeadó	685 800 Ft	- Ft
Elektromos hálózat teljes felújítása a fsz. 1. lakásban	Szükséges - Bérbeadó által	1 477 978 Ft	Bérbeadó	1 477 978 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
<b>Fűtészerelés-Gépészet</b>		<b>2 206 615 Ft</b>			
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, gáztűzhely csatlakozás javítása.	Szükséges - Bérbeadó által	2 016 115 Ft	Bérbeadó	2 016 115 Ft	- Ft
<b>Víz-csatornahálózat és szerelvények</b>		<b>744 678 Ft</b>			
Fürdőszoba és WC víz- és csatornahálózat kialakítása, mosógépcsatlakozás kiépítése	Szükséges - Bérlő által	744 678 Ft	Bérbeadó	744 678 Ft	- Ft
<b>Hideg- és melegburkolás</b>		<b>0 Ft</b>			
<b>Nyílászárók</b>		<b>644 356 Ft</b>			
Nyílászárók elhelyezése új ajtókhöz	Szükséges - Bérlő által	75 629 Ft	Bérbeadó	75 629 Ft	- Ft
Fsz. 1. bejárati ajtó helyére ablak elhelyezése	Szükséges - Bérlő által	185 343 Ft	Bérbeadó	185 343 Ft	- Ft
Fsz. 1. lakás szobai ablakainak cseréje	Szükséges - Bérlő által	383 385 Ft	Bérbeadó	383 385 Ft	- Ft
<b>Építőmesteri munkák</b>		<b>4 001 757 Ft</b>			
Fsz. 2. fürdőszoba elbontása	Szükséges - Bérbeadó által	30 023 Ft	Bérbeadó	30 023 Ft	- Ft
Fsz. 2. penészes gipszkarton előtétfal bontása	Szükséges - Bérbeadó által	247 650 Ft	Bérbeadó	247 650 Ft	- Ft
Az összenyitáshoz 2 db ajtónyílás bontása és áthidalók beépítése	Szükséges - Bérbeadó által	75 629 Ft	Bérbeadó	75 629 Ft	- Ft
Fsz. 1. szoba és előtér közötti ajtónyílás befalazása, Fsz. 1. bejárat falfalazása parapetmagasságig, ablaknyílás ideiglenes lezárása osb lappal	Szükséges - Bérbeadó által	108 204 Ft	Bérbeadó	108 204 Ft	- Ft
Fsz. 1. meglévő szobai parketta elbontása	Szükséges - Bérbeadó által	76 200 Ft	Bérbeadó	76 200 Ft	- Ft
Vasalt aljzatbeton készítése talajnedvesség elleni szigeteléssel és lépésálló hőszigeteléssel	Szükséges - Bérbeadó által	3 464 052 Ft	Bérbeadó	3 464 052 Ft	- Ft
<b>Egyéb</b>		<b>609 600 Ft</b>			
Bontás, sitt és egyéb felesleg elszállítása	Szükséges - Bérbeadó által	609 600 Ft	Bérbeadó	609 600 Ft	- Ft
<b>Elvégzendő munkák összesen:</b>				<b>10 681 934 Ft</b>	<b>0 Ft</b>
<b>Bonyolítási díj</b>				<b>534 097 Ft</b>	
<b>Bérbeadó által elvégzendő munkák összesen (bruttó):</b>				<b>11 216 031 Ft</b>	

<b>Bérlő által elvégzendő feladatok</b>					
a Budapest XV. Kerület Sín u. 22. Fsz. 1-2. sz. alatti 75 m <sup>2</sup> -es, önkormányzati tulajdonú ingatlan összecsatolási munkálataira					
Munkaszakaszok megnevezése		Becsült költsége bruttó	A munkát végzi		
			Bérlő	Bérlő	Bérlő
<b>Elektromos hálózat, elektromos munkák</b>		<b>0 Ft</b>			
<b>Fűtészerelés-Gépészet</b>		<b>184 150 Ft</b>			
Gáztűzhely elhelyezése	Szükséges - Bérlő által	184 150 Ft	Bérlő	- Ft	184 150 Ft
<b>Víz-csatomahálózat és szerelvények</b>		<b>1 231 790 Ft</b>			
Új Fürdőszoba/WC kialakítása szaniterekkel és szerelvényekkel	Szükséges - Bérlő által	1 231 790 Ft	Bérlő	- Ft	1 231 790 Ft
<b>Hideg- és melegburkolás</b>		<b>1 618 569 Ft</b>			
Fürdőszobában, konyhában és előszobában kerámia lapburkolat elhelyezése	Szükséges - Bérlő által	874 400 Ft	Bérlő	- Ft	874 400 Ft
Szobákban laminált padlóburkolat készítése	Szükséges - Bérlő által	744 169 Ft	Bérlő	- Ft	744 169 Ft
<b>Nyílászárók</b>		<b>241 300 Ft</b>			
Beltéri nyílászáró elhelyezése ( 2 db ajtó)	Szükséges - Bérlő által	241 300 Ft	Bérlő	- Ft	241 300 Ft
<b>Építőmesteri munkák</b>		<b>4 621 193 Ft</b>			
Korábbi ajtónyílások befalazása	Szükséges - Bérlő által	108 204 Ft	Bérlő	- Ft	108 204 Ft
Fsz. 2. oldalfal vakolat leverése, gombamentesítés, majd javító-száritó alapvakolat és felsővakolat készítése	Szükséges - Bérlő által	1 809 318 Ft	Bérlő	- Ft	1 809 318 Ft
Lakás oldalfalokról, mennyezetről régi festék/tapéta eltávolítása, glettelés, festés, csövek mázolósa	Szükséges - Bérlő által	2 703 671 Ft	Bérlő	- Ft	2 703 671 Ft
<b>Egyéb</b>		<b>0 Ft</b>			
<b>Elvégzendő munkák összesen:</b>				<b>0 Ft</b>	<b>7 897 002 Ft</b>