

TÁJÉKOZTATÓ

Budapest Józsefvárosi Önkormányzat
Képviselő-testülete számára

Előterjesztő: Csete Zoltán Rév8 Zrt. / mb. cégvezető

A képviselő-testületi ülés időpontja: 2012. február 16.

..... sz. napirend

Tárgy: Tájékoztatás a Bp. Lujza u. 14. szám alatti lakóépület átépítésének műszaki tartalmáról és költségeiről

A napirendet nyílt/zárt ülésen kell tárgyalni, döntés nem szükséges.

ELŐKÉSZÍTŐ SZERVEZETI EGYSÉG: RÉV8 ZRT.

KÉSZÍTETTE: CSETE ZOLTÁN

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL/NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS:

JOGI KONTROLL: *Bo*

TÖRVÉNYESSÉGI ELLENŐRZÉS:

Dr. Mészár Erika
DR. MÉSZÁR ERIKA
A JEGYZŐT HELYETTESÍTŐ ALJEGYZŐ

2012. FEBR. 06.

Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság véleményezi ☐

Humánszolgáltatási Bizottság véleményezi ☐

Határozati javaslat a bizottság számára:

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság/ Humánszolgáltatási Bizottság javasolja a Képviselő-testületnek az előterjesztés megtárgyalását.

Tisztelt Képviselő-testület!

Jelen előterjesztés a Képviselő-testület 2012. január 19-i ülésén kért tájékoztatást tartalmazza a Lujza utca 14. sz. alatti épület átépítésének költségeiről és annak műszaki tartalmáról.

1. Előzmények

A Lujza u. 14. önkormányzati tulajdonú lakóépület (pince + földszint + 2 emelet), 27 – többségében szoba konyhás - lakást és egy üzlethelyiséget tartalmazott, amely lakások műszaki állapota és kialakítása nem felelt meg ami elvárásoknak.

Az Önkormányzat a Magdolna Negyed Program II. keretén belül határozta el az épület felújítását. 2010. évben az Önkormányzat úgy döntött, hogy az épületben kevesebb, de nagyobb lakásokat alakít ki – az épület hátsó része elbontásra kerül -, amelyeket a BRFK rendelkezésére bocsát rendőrök elhelyezésének céljára és a meglévő bérlőket más bérleményekben helyezi el őket, véglegesen. Az új funkció kialakításának többlet költségét az

ÉRKEZETT

2012. FEBR. 07.

17⁵⁰

önkormányzat biztosította, kiegészítve a már elnyert támogatás összegét. Ennek megfelelően a felújítás két ütemben zajlott, illetve van folyamatban.

2. I. ütem munkálatai

Az I. ütemben cserére került a ház teljes fővezetéki rendszere, új nyílászárók kerültek beépítésre - a későbbi lakáskiosztáshoz igazítva -, felújításra került a tető, az épületet új hőszigetelést kapott.

A felújítás I. ütemében elvégzett munkák részletezése:

Hőszigetelés: A tűzfal, a lichthof, a lépcsőház, az udvari és az utcai homlokzat falára 8-10 cm vastag közetgyapot hőszigetelés került felhelyezésre.

Zárófödém: A zárófödém teljes felületére 10 cm vtg. közetgyapot hőszigetelő lemez került elhelyezésre. A tetőkibúvók megközelítésére, pallóhidak épültek meg.

Függőfolyosó: A nagymértékben hiányos kovácsoltvas korlátdíszeket pótlásra kerültek; a teljes felületet rozsdátlanították és újra mázolták.

Tetőszerkezet: Az utcai szárnyon lévő nyeregtető vízszintes felülete – új gerincképzéssel - átépítésre került. A tetőszerkezetet lángmentesítése megtörtént. A cserepezés tetőlécezéssel együtt került cserére. Új bevilágító ablakok, tetőkibúvók, a szakhatóság által jóváhagyott kéményseprőjárdák kerültek beépítésre. Megtörténtek a szükséges kéménykürtő kiváltások, az eresz- és homlokdeszkázat cserére és felületkezelésre került.

Bádogozás: A vápa, falszegélyek, függőeresz-és lefolyócsatorna, az udvari nyílászárók könyöklő bádogozása cserére került. Új kéményszegély és tetőkibúvó bádogozás készült.

Tető kőműves munkák: A nem használt kémények tetősíkig visszabontásra kerültek.

Lépcsőház: A régi vakolatot eltávolították. A lakások és az udvar felé eső falfelületeket 8 cm hőszigeteléssel látták el – 1,80 m magasságig XPS, felette közetgyapot. A lépcsőházi kovácsoltvas korlátok pótlása, javítása, rozsdátalanítása és mázolása elkészült. A pincelejáró új kovácsoltvas ajtót kapott. A padlásajtót cserére került.

Udvari homlokzat: Az udvari homlokzaton a régi vakolatot eltávolították. A teljes felület 8 cm üvegszövet háló erősítéses hőszigetelést kapott, alapvakolattal ellátva. (A színvakolat a II. ütemben készül.)

Az udvari homlokzat nyílászáróit hőszigetelő üvegezésű fa nyílászárókra cserélték. A pincei szellőzőrácsokat átépítésre kerültek.

Utcai homlokzat: A díszítőpárkányok, profilok mintavétele után a vakolat, teljes felületen, leverésre került. A műkö lábazatot elbontották. A

nyílászárókat új, hőszigetelt üvegezésű fa ablakokra cserélték. A földszinten a parapeteket elbontották, új fa – üveges - portálokat építettek be, amelyek védelmét acél betörésbiztos roló biztosítja. A pincei szellőzőrácsokat átépítésre kerültek.

Az emeleti szinteket 8 cm vastag kőzetgyapot hőszigeteléssel látták el; vakolásuk, színezésük megtörtént. Homlokzatrekonstrukció készült, a díszítőtagozatok legyártásával.

(A földszint hőszigetelése és vakolása – a kapualj szélesítése miatt - a II. ütemben készül.)

Lichthof: A régi vakolatot eltávolították, a nyílászárókat új, hőszigetelt üvegezésű nyílászárókra cserélték. Új aljzatbeton készült, megfelelő lejtéssel, összefolyóval, bitumenes szigeteléssel. A lábazati rész szigetelése 8 cm kőzetgyapot hőszigetelés elhelyezésével, üvegszövet háló erősítéssel, vakolással került kialakításra. Vakolt lábazat készült.

Pincelejáró: A belső pincelépcső melletti szerelt fa-üveg falszerkezetet elbontották, helyére új szendvicsszerkezetet építettek: 10 cm válaszfal- 10 cm hőszigetelés – 10 cm fal. A falat újra vakolták. Új külső nyílászáró került beépítésre.

Gázszerelés: A régi gázvezeték a bekötésig visszabontásra került, a régi készülékeket leszerelték. Új belső hálózatot került kiépítésre a pinceszinten.

Vízellátás-csatornázás: A régi víz és csatornavezeték a bekötésig visszabontásra került, a meglévő vizes berendezési tárgyakat leszerelték. A terv szerinti nyomvonalon új belső hálózat épült ki.

Elektromos szerelések: Az I. ütemben elkészült az elektromos hálózat kiépítése a csoportos mérőhelyekig, valamint a ház központi világítása.

Udvar: Az udvar alatt az esővíz gyűjtésére szolgáló 2 darab vízgyűjtő tartály került beépítésre.

A kiviteli munkák nettó költsége 42.372.433.- Ft volt, melynek 90%-át uniós támogatás fedezte. A kivitelező, a nyílt közbeszerzési eljáráson nyertes T'Invest Kft. volt.

3. II. ütem munkálatai

A kivitelezés 2. ütemében elbontásra kerül az épület hátsó traktusa; a megmaradó lakások – a válaszfalak elbontásával – funkcionálisan átrendezésre kerülnek, így 12 lakás kerül kialakításra. A meglévő két üzlethelyiség megtartja funkcióját egy szoba leválasztásával, amelyből tároló létesül. A kapualj kiszélesítésre kerül.

A felújítás II. ütemében elvégzett munkák részletezése:

- Bontás:** A hátsó épületszárnyat elbontásra, az alatta lévő pincerész tömedékelésre kerül.
- Lakások:** A meglévő burkolatok és az átnedvesedett födémfeltöltések elbontásra kerülnek; új burkolat készül. A válaszfalak elbontásra kerülnek. 3 rétegű új lakáselválasztó falak kerülnek kiépítésre (10 cm km téglá – 10 cm közetgyapot – 10 cm km téglá); a falazat alatti 2-2 db „I” acél gerenda födémbe építésével. A lakások vizes helyiségei csempeburkolatot kapnak, mázas kerámia hideg, és ragasztott parketta meleg burkolat készül minden lakásban. A falakat kifestik, a szükséges beépített bútorok beépítésre kerülnek.
- Pince:** A pincében, a kapualj szélesítése miatt, alátámasztó falazat és alapozás készül. A falat újra vakolják. Az alapozás miatt megbontott kerámia burkolatot helyreállítják. A pincei beton lépcső a tervek szerint kerül befordításra, egy pihenő közbeiktatásával.
- Kapualj:** Szélesítésre kerül. A pincében új alapozás, majd falszerkezet készül. Az áthidalók beépítése után kerül sor az új fal megépítésére és a kapualj mennyezetének, falának hőszigetelésére, festésére.
- Új, kovácsoltvas betétekkel szerelt, fa kapu készül.
- A kapualj klinkertégla burkolatot kap.
- Lépcsőház:** Színvakolás, mozaik lábazat felrakása. A földszinti terasz burkolatot elbontják, és újat készítenek. A lépcsőfokokat, pihenőket stokkolják, tisztítják.
- Udvari homlokzat:** Lábazaton XPS hőszigetelés készül, lábazati vakolattal. A teljes homlokzatot színre festik.
- Utcai homlokzat:** A kapu szélesítését követően készül el a földszinti rész hőszigetelése és vakolása; kialakítható a 60 cm magas műkö lábazat.
- Udvar:** A meglévő betonburkolatot elbontják. Az elbontott épületszárny területén parkoló állásokat alakítanak ki, füvesített gyepbeton burkolattal. A parkoló területhez vezető út és a járda között, gyepfelületet hoznak létre, kisméretű tömör téglafallal elválasztva. A fal egy részére padokat szerelnek. Az elbontott épületrész telekterületén körben, folytatják a már meglévő kerítéskialakítást. Füvesítés; növényültetés.
- Tűzfal:** A tűzfalakat vakolják, színre festik.

A bontott épületrész és a megmaradó épületrész határoló falak:

A falat bontás után helyre kell állítani, a falazati hiányok pótlásra kerülnek.

Járda átalakítás: Az épület előtti járdaszakaszt újraburkolják. A gépkocsi behajtáshoz megfelelő szegélyt alakítanak ki.

Gázszerelés: Az I. ütemben sor került az új pincei gáz alapvezeték kialakítására. a II. ütemben földszint, I. és II. emelet gázellátását építik ki.

Az épületben 5 db felszálló lesz kialakítva, melyek a lakások előszobáiban haladnak keresztül. Itt kerülnek elhelyezésre az új gázmérők.

Fűtés: A lakásokban és a bérleményekben a fűtést egyedileg alakítják ki, a felszerelendő Saunier Duval gyártmányú, Isotwin F-25 H mod típusú kombi turbós cirkó készülékkel. Ezek biztosítják a hőleadók részére a fűtési hőenergiát. A hőleadók DUNAFERR típ. acéllemez lapradiátorok, beépített szelepekkel ellátva.

Az üzletekben hasonlóan oldják meg a fűtés felújítást, szintén Saunier Duval gyártmányú, Isotwin F-25 H mod típusú kombi turbós cirkó készülékkel.

Égéstermék elvezetés: A turbós, kombi cirkók égéstermék elvezetésére lakásonként egy önálló- szerelőaknából leválasztott - kürtőt alakítanak ki. A cirkók osztott légellátás – égéstermék elvezetés kialakítással fognak üzemelni. A friss levegőt az udvari ill. légudvari homlokzatról kapják saját vezetéken /Proschor EW-Stream /, mely a mennyezet alatt / holkerben / vezetendő a cirkókig. Az égéstermék elvezetés szintén saját vezetéken / Proschor EW- Stream / vezetendő az önálló kürtőben.

Vízellátás-csatornázás: A meglévő vizes berendezési tárgyakat elbontásra, helyettük új fürdőszobák kerülnek kialakításra.

A lakásokban és az üzletekben az épületre összesítve az alábbi vizes berendezési tárgyak kerülnek felszerelésre:

14 db WC (öblítőtartályos)

14 db mosdó

5 db kézmosó

10 db fürdőkád

2 db zuhany

12 db mosogató

12 db légbeszívós kifolyósz. (aut. mosógéphez)

3 db falikút (kukatároló és üzletek)

A lakások és az üzletek használati meleg víz szükségletét a felszerelendő Isotwin F-25 H mod tip. cirkók biztosítják.

Új szennyvízhálózat készül.

Szellőzés: A belsőterű mellékhelyiségek miatt gépi elszívású helyi szellőző berendezések kerülnek alkalmazásra.

Elektromos szerelés: A lakásokba új elektromos vezetékrendszer épül ki. A fogyasztásmérő szekrények csoportosan elhelyezett műanyag szekrények. A szekrények elhelyezésére a földszinten külön elektromos helyiség kerül kialakításra.

Lakáselosztóként SCHRACK gyártmányú WUS-2 tip. süllyesztett kiselosztó került betervezésre. A lakóépületben minden új lakás telefon csatlakozást kap, a felújítás során új digitális kaputelefon rendszer épül ki. A berendezés ajtó távnyitó funkcióval rendelkezik.

A kiviteli munkák költsége nettó 96.201.491.- Ft. A kivitelező a nyílt közbeszerzési eljáráson nyertes Fehérablak Kft.

4. Összefoglalás

A felújítás során gyakorlatilag csak az épület szerkezeti részei – főfalak, födémek - maradtak meg eredeti állapotban, illetve a hátsó épületszárny kerül elbontásra. A kialakított 12 lakás – összesen 514 m² – és két üzlethelyiség – összesen 93 m² – gépészeti berendezései, burkolatai teljes körűen felújításra kerülnek. Ezzel együtt az épület közös helyiségei – lépcsőház, tető, udvari és utcai homlokzatok stb. – is megújulnak. A lebontott épületszárny helyén 200 m²-es burkolt parkoló kerül kialakításra, ezzel együtt a meglévő 194 m²-es udvar is új burkolatot kap.

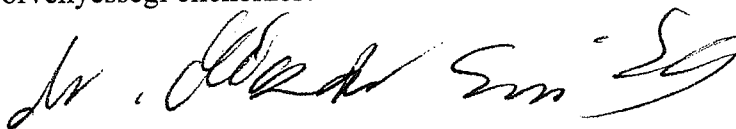
Az I. és II. ütem költsége mindösszesen 138 573 924.- Ft + Áfa volt, melyből 38 135 189.- Ft + Áfa – uniós forrásból került biztosításra.

Budapest, 2012. január 25.



Csete Zoltán
mb. cégvezető

Törvényességi ellenőrzés:



Dr. Mészár Erika
a jegyzőt helyettesítő aljegyző

2012 FEBR 06