

MŰSZAKI LEÍRÁS

EVIN NONPROFIT ZRT.

BUDAPEST VII. KERÜLET DOHÁNY UTCA 41 – AKÁCFA UTCA 6.

IRODÁK BELSŐ FELÚJÍTÁSI MUNKÁI



TARTALOMJEGYZÉK

1. ÖSSZEFOGLALÁS

- a. A jelenlegi állapot ismertetése
- b. A kivitelezési munka főbb tartalmi elemei

2. AZ ÉPÍTÉSI MUNKA ISMERTETÉSE

- a. Földszinti (üres) iroda felújítása - Akácfa utca 6.
- b. Földszinti (működő) iroda felújítása - Dohány utca 41.
- c. Emeleti iroda felújítása nyílászáró beépítéssel - Dohány utca 41.

3. ORGANIZÁCIÓS LEÍRÁS

4. FOTÓDOKUMENTÁCIÓ

MŰSZAKI LEÍRÁS

1. ÖSSZEFOGLALÁS

a. A jelenlegi állapot ismertetése

Az EVIN Nonprofit Zrt. műszaki irodái a Budapest VII. kerület Dohány utca 41 - Akácfa utca 6. szám alatti, 1928-ban épült társasház földszintjén és 1. emeletén találhatók.

Az irodák egy saroképületben vannak, mely jelenleg 3 részre osztva üzemel: a földszinten egy üres, használaton kívüli és egy irodaként jelenleg is működő helyiségcsoport található, az emeleten szintén működő iroda üzemel. Ez a három egység két, külön utcafrontról nyíló bejáraton át közelíthető meg, az üzemelő részek a Dohány utcáról, az emelet egy belső lépcső használatával, az üzemlen kívüli rész pedig az Akácfa utcai bejáraton át. A két földszinti irodát utólagos elfalazás választja el egymástól.

Kívülről hőhidas, fémprofilos, 1 rétegű üvegezésű, korszerűtlen ablakok határolják. A földszinti irodák egy részén, és az emeleti irodák nagyrészen hőszigetelt nyílászáró portálok már beépítésre kerültek, a meglévők mögé, kiegészítésképp.

Földszinti (üres) iroda - Akácfa utca 6.

Az irodaterület több éve használaton kívül van. A helyiség mellett és felett az EVIN Zrt. működő irodái találhatók, de az átjárást lefalazták. A terület belső kialakítása csak részben felel meg a tervezett használatnak.

Fűtés nincs, a fűtési hálózat nagyrészt elbontott. A víz- és csatornahálózat kiépített. Az elektromos hálózat részben megbontott. A homlokzati nyílászárók korszerűtlen szerkezetek, a burkolatok, szerelvények elavultak, sérültek. A szaniterek szintén régiek, kopottak. A meglévő állapotról szakági tervek nem állnak rendelkezésre.

Földszinti (működő) iroda - Dohány utca 41.

A felújítás ezt a területet csak kis részben érinti.

A nyílászárók külső, homlokzati elemei energetikailag korszerűtlen szerkezetek. Az irodákban utólagosan beépítésre kerültek korszerű nyílászáró szerkezetek a megmaradó korszerűtlen szerkezetek mögé. A szellőztetés csak gépészeti rendszer segítségével megoldott, kézi szellőztetés nehézkes. A burkolatok, álmennyezet és falak normál állapotúak, az álmennyezet lapjai helyenként cserélendők.

Emeleti (működő) iroda - Dohány utca 41.

Az irodaterületen folyamatos munkavégzés van. Szervezeti változások miatt az irodák átalakítása szükséges.

A nyílászárók külső, homlokzati elemei energetikailag korszerűtlen szerkezetek. Az irodák egy részében utólagosan beépítésre kerültek korszerű szerkezetek a megmaradó korszerűtlen szerkezetek mögé. A 7. irodában 3 db nyílászáróportálon ez még nem történt meg.

A padlóburkolat padlószintje helyiségenként változó, anyagát tekintve 2 különböző méterű elemekből álló parketta, a vizes helyiségekben mázas kerámia, és a folyosó egy részén mettlachi.

A padlóburkolatok általánosan kopottak. A falfelületek állapota megfelelő. Kisebb beázás egy raktár mennyezetén található, de a hiba oka már megszűnt.

Az irodák hűtése klímákkal megoldott, melyek működnek.

b. A kivitelezési munka főbb tartalmi elemei

- Földszinti (üres) iroda felújítása - Akácfa utca 6. (építészet, gépészet, elektromos munka)
- Földszinti (működő) iroda felújítása - Dohány utca 41. (építészet, berendezés, gépészet)
- Emeleti iroda felújítása nyílászáró beépítéssel - Dohány utca 41. (építészet, gépészet, elektromos munka, berendezés)

A munkálatokat az üzemelő épületben, a megrendelővel egyeztetett ütemekben kell elvégezni.

A kivitelezés tervezett időtartama 4 hónap.

A munka nem építési engedély köteles tevékenység.

2. AZ ÉPÍTÉSI MUNKA ISMERTETÉSE

a. Földszinti (üres) iroda felújítása - Akácfa utca 6. (építészet, gépészet, elektromos munka)

A felújított irodaterületen 6 munkaállomás kap helyet. A tervek szerint 5 fő részére 2 iroda és 1 fő részére egy vezetői iroda készül. Továbbá kialakításra kerül egy irattár-raktár. A régi teakonyha, vizesblokk és a társasház belső udvarára néző folyosó felújításra kerül. A működő irodák felé a belső átjárást visszaállítjuk. A teherhordó szerkezeteket a felújítás nem érinti.

Bontási munka (terv szerint)

- válaszfalak bontása
- belső ajtók bontása
- udvari ablakok bontása
- bejárati portál elbontása
- fa álmennyezet bontása
- elektromos hálózat, szerelvények, lámpatestek bontása
- fűtési hálózat, fűtőtestek bontása
- mosdó, wc szerelvények és burkolatok bontása

Építészeti munka (terv szerint)

- gipszkarton válaszfalak építése

- új beltéri ajtók beépítése
- udvari homlokzati ablakok cseréje korszerű hőszigetelt üvegezésű műanyag ablakokra, rolettákkal
- utcai homlokzati portál elé belső oldalon, korszerű hőszigetelt üvegezésű műanyag ablaksor beépítése, új bejárati ajtóval, szalagfüggönnyel úgy, hogy a homlokzati kép ne változzon
- meglévő padlóburkolaton aljzatkiegyenlítés
- laminált padlóburkolat készítése
- mosdókban szaniterek, fal- és padlóburkolat csere, piperetárgyak cseréje
- kazettás álmennyezet készítése az irodákban, ahol még nincs
- festés, mázolás
- konyhabútor beépítése mosogatóval (hűtővel, mikrohullámú sütővel)

Gépészeti munka

- fűtési hálózat kiépítése, a működő irodák fűtési hálózatának bővítésével, kazáncsere nélkül
- lapradiátorok felszerelése
- hűtő-fűtő klíma felszerelése az irodákban (kültéri egység elhelyezése belső udvaron)
- mosdókban szaniterek cseréje
- gépészeti rendszer átnézése, A jelű helyiségek és D5 konyha szellőzésének megoldása-helyreállítása

Elektromos munka (erősáram)

- új villamos hálózat kiépítése: a munkaállomásokhoz a vezetékezés osztott parapetcsatornában elvezetve, a világításhoz részben álmennyezet felett és részben falba besüllyesztve
- szakaszolt világításkapcsolás
- új szerelvények, kapcsolók, dugaljok a felújított területeken
- a szinti elosztószekrényben a villamos szereléssel összefüggésben szükséges munkavégzés
- lámpatestek: LED panelek felszerelése

Elektromos munka (gyengeáram)

- informatikai szerelés (új kiépítés)
kábelezés: cat6e strukturált kábellel 400fm,
aljzatok: munkaállomásokhoz összesen 6db 2rj45, fénymásolóhoz 1db 2rj45,
patch panel: 19' 1U,
rack szekrény: meglévő, az emeleti szerver szobában található,
mérési jegyzőkönyv
- riasztó rendszer kiépítése (működő rendszer bővítése)

b. Földszinti (működő) iroda felújítása - Dohány utca 41.

Az Akácfa utcai irodák Dohány utcából való megközelítéséhez szükséges átalakítások:

Bontási munkák:

- ajtó bontás irodák között
- falbontás, helyiségcsoport egybenyitása
- foltos álmennyezeti lapok
- új nyílásba ajtó elhelyezése

Építési munkák:

- megszűnő ajtók és nyílások befalazás
- portán rack szekrény leválasztása
- festés
- parkettacsiszolás, lakkozás

Asztalos munkák:

- tárgyalóban vonalmenti beépített szekrény készítése
- konyhabútor készítése és beépítése a teakonyhába
- szekrény zárok javítása

Elektromos munkák:

- klíma elhelyezése a portán

Gépészeti munkák:

- meglévő rendszer karbantartása
- konyha meglévő szellőzés biztosítása, feltárással

Karbantartási munkák:

- wc deszkák cseréje
- piperetárgyak megerősítése
- csempe javítás

c. Emeleti iroda felújítása nyílászáró beépítéssel - Dohány utca 41.

Az iroda átalakítás a műszaki irodát és a mellette levő bérlemény ellenőrzési irodát érinti. A két irodát elválasztó falat kell áthelyezni a tervek szerint. Ehhez a bérlemény ellenőrzési iroda falán levő split klíma beltéri egységet is át kell helyezni. Mivel a klíma szerelési munka garanciális időszaka még 2025-ben tart, ezért javasolt a klíma szerelést végző kivitelező bevonása. A két érintett iroda jelenlegi padlóburkolata eltér, melyet korrigálni kell a faláthelyezés után. A műszaki irodában parketta kiegészítés, a bérlemény ellenőrzési irodában pedig laminált padló csere készül terv szerint.

A műszaki irodán belül terv szerint a titkárság leválasztásra kerül. Készül egy új gipszkarton fal, melybe egy 180 cm széles kétszárnyú ajtó kerül beépítésre.

Az emeleti irodák parketta burkolata általánosan kopott, melyet terv szerint felújítunk. A fű mosdó előtti folyosó padlója elavult, nem illeszkedik az irodákhoz, ezért itt új ragasztott kerámia padló készül.

Az emeleti irodákban általánosan tisztasági festés készül.

A teherhordó szerkezeteket az átalakítás nem érinti.

A bérlemény ellenőrzési irodában a homlokzati ablakok energetikailag korszerűtlenek. Figyelembe véve a korábbiakban már elkészült ablak felújítás műszaki megoldását, ebben az irodában is javasolt a meglevő ablakok elé egy új ablaksor beépítése. Az új nyílászárnyak elhelyezése terv szerint követi a bennmaradó ablakok nyithatóságát.

A bérlemény ellenőrzési irodában és a műszaki irodában jelenleg kopott textil függönyözés van, terv szerint ezeket szalagfüggönyökre cseréljük.

A fűtőtesteket igazítjuk a nyílászáró kiosztáshoz, mert jelenleg mindegyik rossz helyen van, akadályozva az ablakbeépítést.

A kulcsos helyiség ajtaját mázoljuk.

A neoncsöves lámpatesteket ledes lámpatestekre cseréljük.

2.2.4. Organizációs Leírás

Az organizációs költséget külön költségvetés kiírásban kell szerepeltetni.

A kivitelezés becsült időtartama 4 hónap. A kivitelezési munkát lakott épületben, ütemezetten kell elvégezni. A víz- és áramvételt a megrendelő díjmentesen biztosítja, de a vételezési helytől a leágazás kiépítése a vállalkozó feladata.

Felvonulási terület kialakítása, sitt konténer és mobil wc elhelyezése, parkolás közterületen lehetséges. A közterületfoglalás, valamint a parkolás költsége a vállalkozót terheli.

Az irodákban a bútormozgatás és a felújítást követő pipere takarítás a vállalkozó feladata.

2.2.5. Fotódokumentáció

1.Akácfa utca 6. sz. alatti irodaterület



2.Dohány utca 41. sz. alatti emeleti irodaterület



Készítette: EVIN Nonprofit Zrt. Műszaki Igazgatóság