



HOTEL REÁL

- Budapest IV., Blaha Lujza u. 11. -
felújítása és munkásszálló kialakítása

beruházási és üzemeltetési költségvetés

Készítette:
Újpesti Vagyongkezelő Zrt.
Műszaki és Kezelési Igazgatóság

2011. november 11.

TARTALOMJEGYZÉK

1. ELŐZMÉNYEK
2. A JELENLEGI ÁLLAPOT LEÍRÁSA
3. A TERVEZETT ÁLLAPOT LEÍRÁSA
4. FELÚJÍTÁSI KÖLTSÉGEK
5. ÜZEMELTETÉSI KÖLTSÉGEK BECSLÉSE
6. MEGTÉRÜLÉSI SZÁMÍTÁS
7. MELLÉKLETEK:
 1. sz. Áraztott költségvetések
 2. sz. Kiviteli tervek

1. ELŐZMÉNYEK

A Blaha Lujza utcában elhelyezkedő épület az elmúlt években nagyon alacsony kihasználtsággal működött, csak részleges karbantartására történt ráfordítás. 2009 őszétől telente már nem is üzemelt, fűtése jelenleg sem működőképes, vizes helyiségei penészesek. Ahhoz hogy az épület huzamos tartózkodásra ismét alkalmas legyen, jelentős felújításra van szükség. Az épület rendeltetését tekintve szállásépület, kialakítása azonban a jelen kor igényeinek már nem felel meg. A szobák túlszűfoltak, fürdési lehetőség csak a közös helyiségekben lehetséges. Az épület műszaki állapota sok tekintetben nem elégíti ki a jelenlegi jogszabályok szerinti műszaki követelményeket.

Az UV Zrt. elkészítette az épület átalakításához és felújításához szükséges kiviteli terveket. A tervezés alapelve az volt, hogy olyan munkák elvégzésére kerüljön sor majd a kivitelezés során, amik ahhoz szükségesek, hogy egy költséghatékony beruházás után az épület funkciójának megfelelően, a lehető legkisebb költséggel tudjon üzemelni.

Az építész tervezőkkel közösen a tartószerkezeti részek bontása nélkül új alaprajzi kialakítást határoztunk meg, mely szerint a jelenlegi 3-4 ágyas szobák helyett két ágyas szobák kerülnek kialakításra, valamint helyet adtunk a vonatkozó előírások szerint kialakítandó funkcióknak is. A kialakított maximális szobaszám 17 db, amelyek mindegyikében WC, kézmosó, zuhanyzó és konyhapult is megtalálható. Az épület teljes kihasználtsággal **34 fő** számára képes igen komfortos szállást biztosítani, és megfontolandó vetélytársa a piacon elérhető albérleti szobáknak.

Az épületben tartószerkezetet érintő építési munkálatok nem lesznek, válaszfalak mozgatására, általános felújítási munkákra, gépészeti és elektromos infrastruktúra újjáépítésére illetve fejlesztésére kerül sor, mivel azok jelenlegi állapotukban igen leromlottak. Ezen felül a gépészeti fejlesztés megtérülése és a gazdaságos üzemeltetési költségek feltétele, hogy az épület hőtechnikai tulajdonságai tudatosan javításra kerüljenek, amit a homlokzati nyílászárók cseréjével a homlokzati és padlástéri hőszigetelés elkészítésével érhetünk el az említett gépészeti rész felújításával egyetemben. A tervezett felújításhoz építési engedélyezési eljárás nem szükséges.

A 34 fős szállásépület tervezett kialakítása megfelel a 173/2003. (X.28.)a nem üzleti célú közösségi, szabadidős szálláshely-szolgáltatásról szóló kormányrendelet „C” kategóriájú pihenőház (munkásszállás)-ra előírt követelményeknek.

2. A JELENLEGI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA

Jelenleg az épület 15+1 lakószobából, egy közös konyha + vasaló helyiségből, és két TV szobából, valamint a kiszolgáló helyiségekből áll. A szobák 6,4,3,2 illetve 1 férőhelyesek, többségükben egy-egy mosdó van felszerelve.

Egy-egy külön férfi ill. női WC + zuhanyzó + mosdó vizesblokk helyiség van az épületben, ezek jelenleg a tisztálkodásra szolgáló helyiségek.

2.1. Az épület szerkezeti rendszerének leírása (Tartószerkezeti leírás)

Az épület hagyományos téglafalas rendszerű, földszintes kialakítású, részben alapincézett, magastetős épület. Stabilitását a kétirányú falszerkezetek, gerenda és pillérváz, valamint a földemtárcsák rendszere biztosítja.

Alapozás

Az épület alapozása valószínűsíthetően csömöszölt beton sávalapozás, melyről feltárás nem készült. Mivel az épület tetőtere nem kerül beépítésre, így alapozás megerősítésére nincs szükség, annak bárminemű elváltozására, esetlegesen tönkremenetelére utaló jel a helyszíni szemle során nem volt, így kijelenthető, hogy az épület ezen része megfelelő és állékony.

Függőleges teherhordó szerkezetek

Az épület függőleges teherviselését a homlokzati síkon 30 cm vastagságú blokktéglából készülő falazatok végzik. Az épület utcai szárnyában a közepén végigfutó vasbeton gerenda alátámasztására 5,00 méterenként vasbeton pillérek készültek, melyek a folyosó és szobák közötti válaszfalban helyezkednek el. Az épület utcára merőleges szárnyában három traktus található. Ezek között szintén vasbeton gerenda fut végig a szobák előterei felett, melyek megtámasztása közelítőleg 5,00 méterenként itt is vasbeton pillérek épültek, melyek a szobák közötti válaszfalakban helyezkednek el. A teherhordó falakban illetve a belső pillérvázban, mely a terhek továbbításában játszik szerepet tartószerkezeti hiba nem volt.

Vízszintes teherhordó szerkezetek

Az épület földszint feletti födéme monolit vasbeton lemezfödém. Vastagsága nem volt mérhető a szemrevételezéskor a padlásfeljáró meglévő burkolatai miatt. A feltételezhető vastagság a fesztáv ismeretében 15 cm. Az egy irányba teherviselő monolit vasbeton lemez mindkét épületszárnyban a hosszanti irányba végigfutó, lelógó vasbeton gerendába köt be, mely szétosztja és adja át a terheket a vasbeton pillérekre, az előző pontban említettek szerint. Természetesen a födém szerkezet továbbra is alkalmas a teherhordásra, többletterhelés itt sem jelentkezik. A nyíláskiváltások feltárására nem volt lehetőség, de a meglévő nyílászárók és nyílások megtartásra kerülnek az épület majdnem teljes részén. Ha olyan utólagos kiváltásra lenne szükség, mely főfalat is érint statikus bevonása indokolt.

Lépcsőszerkezetek

Az épületben vasbeton lemezlépcső a részben alapincézett rész megközelítésére készült, ahol a gépészeti és elektromos berendezések találhatóak. Ez megmaradó lépcsőszerkezet, átalakítás nem igényel. A padlástér megközelítésére acélszerkezetű létra szolgál a mostani hátsó bejárat melletti helyiségben. Új lépcsőszerkezet nem épül.

Tartószerkezetek értékelése

A Munkásszálló állapota, mely a mostani átalakítással érintett, a helyszíni vizsgálatok alapján tartószerkezeti szempontból megfelelő állapotban van, a teherátadás biztosított a tartószerkezeteknél, így az átalakítás jellegének felülvizsgálatát nem okozza.

A tervezett átalakítási és felújítási munkálatok a tartószerkezetet nem érintik. A kivitelezési munkák az állagmegóvás és a munkavédelmi szabályok betartása mellett végezhetőek csak el, ha a jelenlegi állapotban hirtelen változás nem következik be, úgy a munkálatok elkezdődhetnek az előzőekben leírtak figyelembe vételével.

FOTÓK A MEGLEVŐ ÉPÜLETRŐL KÜLSŐ FOTÓK



nézet

utcai
nézet



udvari

BELSŐ FOTÓK



szoba



belső folyosó



szoba kézmosója



közös zuhanyzó

3. A TERVEZETT MUNKÁK BEMUTATÁSA

A mellékelt kiviteli terv alapján maximálisan 17 db 2 ágyas szoba kialakítására van lehetőség, egységenként épített zuhanytálca, külön WC, a szobán belül kézmosó és konyhapult elhelyezésével. Eredetileg minden szobába beterveztettünk egy minikonyhát, később azonban a költségek csökkentése végett, ezeket kiszedtük a tervből. Így a szobákban csak tea/kávé főzés valamint ételek melegítése javasolt, főzésre, sütésre a közös használatú konyha alkalmas.

A közös használatú zuhanyzó, WC és kézmosó helyiségek meghibásodás esetén is lehetőséget biztosítanak egy-egy szoba lakóinak a tisztálkodásra, valamint a csúcsidőszakokban is segítséget jelentenek.

A nappali-tartózkodó, a csomagtároló, és a mosó-szárító-vasaló helyiség a napi életvitelhez szükségesek, mivel a szobák nem alkalmasak nagy méretű tárgyak – pl. táskák, bőröndök – tárolására valamint mosásra, ruhaszárításra, vasalásra sem illetve így az ágyneműk, törölközők mosásához sem kell külön szolgáltatót igénybe venni.

Az 1 ágyas betegszoba és porta helyiség elhelyezése jogszabályi kötelezettség.

3.1 A tervezett munkálatok leírása munkanemenkénti bontásban

Az épület - ahogy a fenti fotók is mutatják - leromlott műszaki állapotban van, indokolt a teljes-körű belső felújítási munkák elvégzése, az alábbi részletezés szerint:

Bontások:

- A meglévő burkolatok elbontandók a parketta kivételével (csempe, pvc burkolat).
- Az összes nyílászáró rossz állapota miatt elbontandó, cseréjük nagyobb részt a tokok megtartásával, csak a nyíló szerkezet cseréjével történik.
- Az új csatorna gerincvezeték a folyosón lesz vezetve, így a folyosó aljzatbetonja bontandó.
- Minimális falbontásra a régi vizes helyiségeknél van szükség, mivel itt az alaprajzi elrendezés változik.

Építőmesteri, szárazépítési munkák:

- Ahol új válaszfal építése szükséges, az gipszkarton szerkezettel történik.
- A régi vizesblokkoknál a szigetelés miatt a leázott vakolatok leverése és pótlása szükséges.
- Az új burkolatok, a gépészeti és elektromos vezetékek faláttörései miatt kőműves és vakolat javítási munkát kell végezni.
- A meglévő nagy belmagasság - (3,15 m) lehetővé teszi a gépészeti és elektromos vezetékek szabadon szerelését, ami költségcsökkentő. Szerelt álmennyezettel csökken a belmagasság, ami energiatakarékosság szempontjából előnyös.

Burkolatok:

- A szobákban a parketta burkolat jó állapotban van, cseréje nem indokolt, kisebb javítások szükségesek lehetnek, csiszolás és lakkozás, valamint a parketta lécz cseréje a felújítás része.
- A folyosókon valamint azokban a szobákban ahol PVC burkolat van, a burkolat cseréjére kerül sor. Az új burkolat gress lap és csúszásmentes kerámia.
- A régi fal és padló burkolatokat a hidegburkolatos helyiségekben el kell bontani. A szobákban, és a közös vizes helyiségekben kialakítandó zuhanyzóknál üzemi víz elleni kent szigetelés után 2,10 m-ig, a WC-ben 1,60 m magasságig, a kézmosónál szintén 1,60 m-ig új csempe burkolat készül a falon és a padló is új hideg burkolatot kap.
 - A zuhanyzók a helykihasználás miatt épített zuhanytálccával és zuhanyfüggönnyel készülnek, így biztosított a helyiség szellőzése is.
 - A folyosó, közlekedő és a közös használatú helyiségek új hideg burkolatot kapnak.
- A bejárat burkolatát szintén ki kell cserélni hideg burkolatra, ami nagyobb kopásállóságú és könnyebben tisztán tartható, mint a korábbi parketta burkolat.

Nyílászárók:

- Energiatakarékossági szempontból indokolt az elavult faablakok cseréje korszerű,

hőszigetelt üvegezésű műanyag ablakokra, a tokok megtartásával. Megvizsgáltuk a felújítás lehetőségét is, de mivel ez a költség megközelíti a csere költségét, a cserét javasoljuk.

- A régi vizes helyiségek ajtajait nem lehet felhasználni, cseréjük szükséges.
- A szobák bejárati ajtajai félig üvegezettek, normál zárral. A tokot meghagyva az ajtólapok cseréjét, tömör, felületkezelt ajtólapokkal, biztonsági zárral ellátva tervezzük.
- Az utcai front ablakaira biztonsági rács felszerelése szükséges.
- Mindkét bejárati ajtó cseréje szükséges.

Felületképzések:

- Az összes belső falfelületen a tisztasági festést el kell végezni. Számos falfelület penészes, ezek megfelelő kezelése is szükséges.
- A meglévő, magmaradó nyílászárók és rácsok mázolója elvégzendő feladat.

Szigetelések:

- A földemre 20 cm vastagságban utólagos hőszigetelés kerül, mely az üzemeltetés során komoly költségcsökkenést eredményez, mivel jelenleg jelentős hőveszteség keletkezik a padlásföldemen keresztül.
- Az épület teljes homlokzati felületére 10 cm vastagságú polisztirol hőszigetelés kerül, mely mindenképpen szükséges az energetikai korszerűsítés teljes megvalósításához, így a gépészeti rendszer hatékonyabbá tételével és a homlokzati nyílászárók cseréjével jelentős megtakarítás érhető majd el az üzemelés ideje alatt.
- A zuhanyzók üzemi víz elleni szigetelését a padlón és a falakon el kell készíteni.

A hőszigetelések elhelyezésének szükségességét és a várható energiafelhasználás csökkenését energetikai számítás támasztja alá.

Külső munkák:

- A tető pala fedése megmarad, kisebb javítási munkákon esik át.
- Az ereszcSATORNÁK javítandóak és tisztítandóak.
- Kisebb homlokzati javítások szükségesek (eresz alja).
- Az ablakok külső bádoggal párkánya cseréjére szorul.
- A hátsó teraszt fel kell újítani.
- A pince lejártnál a lépcső javítása, új külső ajtó beépítése és a bejárat feletti földem víz elleni szigetelése elkerülhetetlen.
- Az utcai bejárat acél szerkezetű kapuját ki kell cserélni.
- Az épület körül jelenleg nincs járda. A lábazat közvetlenül földdel érintkezik, mely okból vizesedés tapasztalható. Az épület körüli járda megépítése is indokolt (megfelelő lejtés kialakításával) kisebb fokú tereprendezéssel, hogy az épület falától távol tartsuk a nedvességet.
- Ezzel összhangban drótkerítés megépítése szükséges a sportpályától való elválasztás miatt, hogy az átközlekedés a hátsó öltözőépülethez továbbra is biztosított legyen és a szállásépületnek is önálló legyen a bejárata.

Gépészet

- Jelenleg az indokolatlanul nagy teljesítményű gázkazánok miatt a fűtési rendszert a gázüzemről lekapcsolta a korábbi üzemeltető, és a néhány használatban lévő szobában a fűtést elektromos radiátorral oldották meg.
- A fűtési rendszer elavult, a nagy teljesítményű kazánok a fűtési energia töredékét tudnák csak hasznosítani, így üzemeltetésük gazdaságtalan. A meglévő csővezetékek, radiátorok hőleadó képessége az elhasználódás miatt akár 50%-ra is csökkenhet, rendkívül rossz állapotban vannak, így cseréjük javasolt.
- A közös vizes helyiségek állapota a teljes felújítást indokolja úgy gépészetileg mint építészetileg. A berendezések állapota tragikus, a burkolatok cseréje elkerülhetetlen, a falak a gépi szellőzés hiánya miatt penészesek. A felújítás során a komplett fűtési rendszer és víz-csatorna hálózat cseréjére kerül sor a berendezési tárgyakkal együtt.

Fűtés

- A meglévő fűtési hálózat (vezetékek, radiátorok) bontandó, valamint a meglévő fogyasztói gázvezeték rendszer a gázmérő kötésig visszabontandó .
- Új, gázkazánal üzemeltetett meleg vizes fűtési rendszer kiépítése történik.
- A mérőtől új gázvezeték készül, a pincei kazánházban kondenzációs, zárt égésterű (turbós) gázkazán, valamint a szükséges égéstermék elvezető – égési levegőt biztosító rendszer kerül.
- Új fűtési hálózat épül fekete acélcsőből a szobák homlokzati falán vezetve, Dunafer Lux lapradiátor hőleadókkal, kézi vezérlésű elzárók, valamint légtelenítő szelepek beépítésével.

Szellőzés

- A szobákban kialakítandó zárt terű zuhanyzók és WC-k szellőzését meg kell oldani, megelőzve a penészesedést is.
- Azon folyosói szakaszon, melynek mindkét oldalán szobák vannak, a folyosó fölött kialakítandó álmennyezet fölötti térben szerelendő vezetékbe köt külön a WC-k és külön a zuhanyzók szellőzése, központi ventilátorral szerelve.
- A másik folyosó szakaszon lévő 4 db szoba vizes blokkjának szellőzését külön-külön kivezetve az udvar felé, egyedi kis ventilátorok beépítésével oldjuk meg.

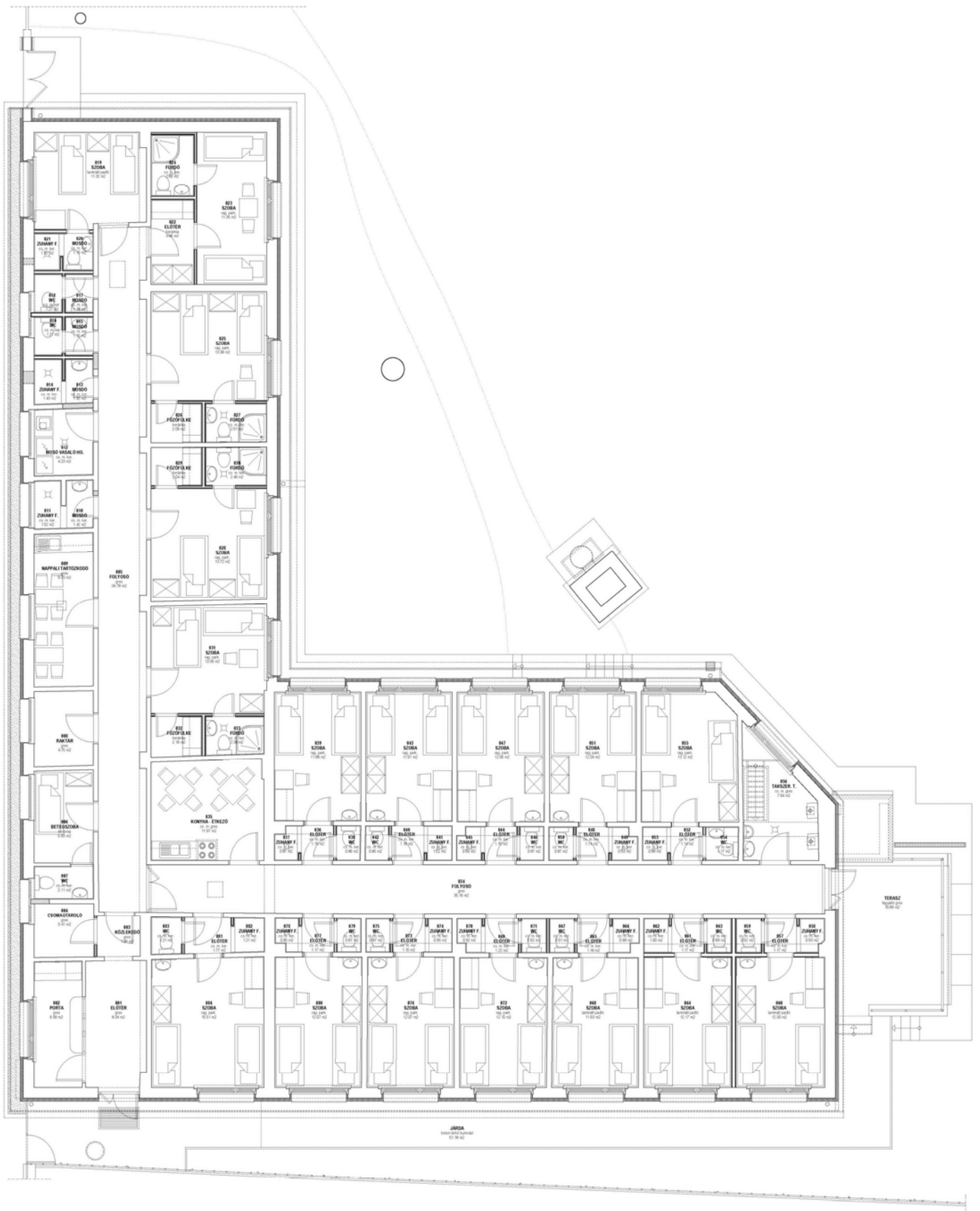
Vízellátás-csatornázás

- A meglévő összes vizes berendezési tárgy (szaniterek, csaptelepek stb.) elbontandók.
- Szobánként WC, zuhanyzó, kézmosó és a szükséges kiállások épülnek, -konyhába 1 db kétmedencés mosogató, a közös zuhanyzóba WC, zuhany, kézmosó épül.
- Új hideg- meleg-, valamint cirkulációs vezeték hálózat készül, a folyosók fölötti álmennyezet fölött vezetve, a meglévő 2 db Buderus Logalux SU 500 – 100 melegvíz tárolók felhasználásával.
- Új szennyvíz vezeték hálózat készül, a folyosói aljzatban vezetve, az udvari aknára kötve.

Elektromos munkák

- Szükségesnek tartjuk az elektromos hálózat felbővítését 3X25A teljesítményűre, és az elektromos mérőóra cseréjét. A teljesítmény növelése azért szükséges, mert a meglévő hálózat kialakításakor sokkal kisebb energiafelhasználás volt, mint napjainkban. A jelenlegi teljesítmény a feltételezhető egyidejű elektromos energia felhasználási igényt nem tudja kielégíteni.
- El kell készíttetni az érintésvédelmi felülvizsgálatot, és a jegyzőkönyv alapján valamint a korszerűsítési tervek szerint a teljes elektromos hálózat felújítása és bővítése indokolt.

A TERVEZETT ALAPRAJZ



4. FELÚJÍTÁSI KÖLTSÉGEK

A költségvetés a mellékelt kiviteli terv alapján készült, melyből később költségmegtakarítás címen kihúztunk néhány, korábban felszámolt tételt pl. minikonyha. Időközben az is kiderült, hogy van érvényes működési engedély a szállóra, így további kiadásokat tudtunk megspórolni. A költségvetés csupán a legésszerűbb és legszükségesebb felújítási munkálatokat tartalmazza, maximálisan szem előtt tartva a költséghatékony tervezés szempontjait. Azonban a leírt számok a tényleges munkálatok során, az előre nem látható problémák, a végleges műszaki megoldások miatt kis mértékben változhatnak.

	Munkák megnevezése:	Anyag+Díj (nettó)
Építészet és szakipar		28.200.000,-
Gépészet	Teljes fűtés korszerűsítés	7.100.000,-
	Víz-csatorna felújítása	8.200.000,-
	Gépi szellőzés vizesblokkokban	2.100.000,-
	Közműépítés + anyagigazgatás	1.000.000,-
Elektromos	Teljes elektromos rendszer bővítése és felújítása	7.000.000,-
Összesen:		53.600.000,- + ÁFA

A költségvetés tételenkénti bontásban az 1. számú mellékletben olvasható.

5. ÜZEMELTETÉSI KÖLTSÉG BECSLÉSE

Az üzemeltetés során biztosítani kell az alapfeltételeket, melyek segítségével a folyamatos (24 órás) üzemelés ellátható. Az épület üzemelése közös a szomszédos Fecske-házéval, így ennél az épületnél nem számoltunk külön gondnoki költséggel.

Az rezszi költségek becslésének alapjául gépészeti számítások szolgáltak, amelyek már a felújított, korszerű kialakítást vették figyelembe, az éves működtetési költségek becsültek.

Az épület üzemeltetési költségeit két részre osztva vizsgáltuk.

4.1. Éves rezszi költségek (Ft.)

- meleg víz ellátás díja	600.000.-
- víz- és csatorna díj	800.000.-
- fűtés	1.200.000.-
- elektromos energia felhasználás díja	1.200.000.-
- hulladék elszállítás díja	290.000.-
- stb.	
Összesen	4.090.000.-

4.1. Éves működtetési költségek (Ft.)

- takarítás, takarítószer díja	540.000.-
- biztosítás díja	180.000.-
- karbantartás	500.000.-
- ellenőrzési eljárások díja (pl. ÁNTSZ)	150.000.-
- stb.	
Összesen	1.370.000.-

Ezek alapján a várható üzemeltetési költségek éves szinten összesen **5.500.000.- Ft** körül becsülhetőek.

6. MEGTÉRÜLÉSI SZÁMÍTÁS

Jelenleg a beruházás becsült értéke **53.600.000 Ft + 27 % Áfa, azaz bruttó 68.072.000 Ft** .

A szállónak a szállásdíjból keletkező éves bevétele teljes kihasználtság mellett 8.160.000 Ft, havi 20.000 Ft/fővel és 34 szálláshellyel számolva. Az éves bevételből levonva a várható üzemelési költséget látható, hogy 2.660.000 Ft a beruházás éves megtérülése, azaz **a teljes megtérülés 26 év** alatt várható.

A számításnál az üzemelési költségek esetleges növekedését nem vettük figyelembe, mivel ezzel párhuzamosan a szállásdíj is növelhető.

Megvizsgáltuk kisebb igény szintű szállásépület kialakításának a lehetőségét is, azonban ez álláspontunk szerint elvetendő, mivel az alacsonyabb igény szintű szobák kiadása alacsonyabb áron történne, azonban az éves üzemelési költségből visszaszámolva 13.000 Ft/hó díj alatt már veszteséges a beruházás. Ha pedig az energetikai felújítást hagyjuk el, akkor az üzemelési költségek is megnőnek az utólagos hőszigetelés, nyílászárócseré és fűtéskorszerűsítés hiányában.

MELLÉKLETEK

