

## KLAUZÁL TÉR 5. IRODA BELSŐ FELÚJÍTÁSI MUNKÁI

---

### MŰSZAKI LEÍRÁS



BUDAPEST 2025. ÁPRILIS

## TARTALOMJEGYZÉK

### 1.ÖSSZEFOGLALÁS

- 1.1 A kivitelezési munka főbb tartalmi elemei
- 1.2 A jelenlegi állapot ismertetése

### 2.AZ ÉPÍTÉSI MUNKA ISMERTETÉSE

- 2.1 1. Feladatrész: Bontási munkák
- 2.2 2. Feladatrész: Felújítási munkák
- 2.3 Organizációs leírás
- 2.5 Fotódokumentáció

## MŰSZAKI LEÍRÁS

## 1. ÖSSZEFOGLALÁS

## 1.1 A kivitelezési munka főbb tartalmi elemei

Az Erzsébetvárosi Ingatlan gazdálkodási Nonprofit Zrt. által kezelt Budapest VII. kerület Klauzál tér 5. szám alatti helyiségek egy száznegyven éves társasház földszintjén találhatók.

A felújítandó terület egy korábban könyvtárként használt helyiségcsoport, mely 2 irodát, 2 mosdót, egy raktárhelyiséget és 2 nagyobb helyiséget tartalmaz. Az előtérből a pince helyiségei is megközelíthetők, ezek használatára azonban jelenleg nincs igény, ezért a pince egy nyitható ajtóval lezárandó.

A 2 nagyobb helyiségben lesznek kialakítva a kisebb irodák, a nagyterem további 2 részre lesz osztva, a kisteremből pedig egy konyha-tárgyaló lesz leválasztva.

A munkálatokat üzemelő épületben, de üres bérleményben, a megrendelővel egyeztetett ütemekben kell elvégezni.

A kivitelezés tervezett időtartama 4 hónap.

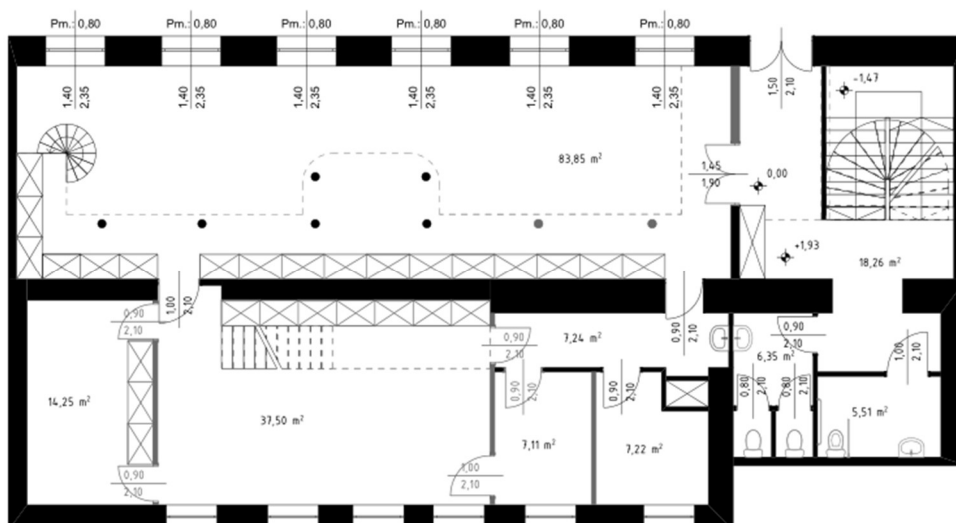
A munka nem építési engedély köteles tevékenység.

## 1.2 A jelenlegi állapot ismertetése

A helyiségcsoport több éve használaton kívül van, könyvtárként üzemelt. A helyiségcsoport mellett üzlethelyiségek, felette lakások találhatók, valamint szomszédos a belső udvarral.

A terület belső kialakítása csak részben felel meg a tervezett használatnak.

A jelenlegi elosztás alább látható:



Meglévő helyiségek:

1.	előtér	kőlap burkolat	18,26	m2
2.	mozgássérült mosdó	új kőlap burkolat	5,51	m2
3.	női mosdó	új kőlap burkolat	6,35	m2
4.	nagyterem	kőlap burkolat	83,85	m2
5.	kisterem	kőlap burkolat	51,75	m2
6.	iroda1	pvc	7,11	m2
7.	iroda2	pvc	7,22	m2
8.	közlekedő	kőlap burkolat	7,24	m2
9.	galéria előtér	padlószőnyeg	7,04	m2
10.	galéria nagyterem	padlószőnyeg	35,8	m2
11.	galéria kisterem	padlószőnyeg	9,02	m2

Fűtés: Kombinált fűtés, padlófűtés és radiátoros fűtés található a földszinten. A pincszinten elektromos hőtárolós kályhák és radiátorok találhatók, melyek nem működnek. A pincszintet jelen felújítás nem érinti. Gázóra a pincében található.

Víz és csatorna: A víz- és csatornahálózat kiépített. Vízóra a pincében található.

Elektromos hálózat, világítás: Az elektromos hálózat részben megbontott. Egy hálózati felújítás kezdődött a piceszinten, de befejezetlen. A nagyteremben mennyezeti világítótestek találhatók, valamint falon kívül elhelyezett dugaljak. A kisteremben mennyezeti függesztett neoncsövek találhatók.

Szociális helyiségek: A vizesblokkok állapota megfelelő, nemrégiben felújításon estek át. Teakonyha nincs.

Irodák: A padlóburkolat pvc, fűtés radiátorral történik.

A nyílászárók korszerűtlen szerkezetek, a burkolatok, szerelvények elavultak, sérültek. A meglévő állapotról szakági tervek nem állnak rendelkezésre.

A homlokzati ablakok egy része energetikailag korszerűtlen szerkezet, de állapotuk elfogadható. A padlóburkolatok általánosan kopottak. A falfelületek állapota többnyire megfelelő. A kisterem hátsó falán 4m<sup>2</sup>-nyi ázott falfelület található, vélhetően a szomszédos bérleményben bekövetkezett csőtörés miatt. Kisebb beázás a kisterem mennyezetén található.

Bontási munka (terv szerint)

- válaszfalak bontása
- belső ajtók bontása
- galéria részleges bontása
- burkolatok részleges bontása
- recepciós pult elbontása
- elektromos hálózat, szerelvények, lámpatestek bontása
- beépített szekrények részleges bontása

## 2.AZ ÉPÍTÉSI MUNKA ISMERTETÉSE



A felújított irodaterületen 17 munkaállomás kap helyet. A tervek szerint 6 fő részére 1 iroda, 4 fő részére 1 iroda, 4 fő részére 1 iroda, 2 fő részére 1 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 teherhordó szerkezeteket a felújítás nem érinti.

1.	előtér	kőlap burkolat	18,26	m2
2.	mozgássérült mosdó	új kőlap burkolat	5,51	m2
3.	női mosdó	új kőlap burkolat	6,35	m2
4.	iroda 1.	laminált parketta	32,25	m2
5.	iroda 2.	laminált parketta	42,18	m2
6.	tárgyaló és konyha	laminált parketta	22,45	m2
7.	iroda 3.	laminált parketta	30,74	m2
8.	iroda 4.	laminált parketta	8,14	m2
9.	galéria előtér	padlószőnyeg	7,04	m2
10.	galéria nagyterem	padlószőnyeg	21,26	m2
11.	iroda 5.	laminált parketta	12,44	m2
12.	tároló	laminált parketta	8,33	m2

Építészeti munka (terv szerint)

- gipszkarton válaszfalak építése
- új beltéri ajtók beépítése
- aljzatkiegyenlítés
- laminált padló készítése
- festés, mázolás
- teakonyha kialakítása, konyhabútor beépítése (hűtővel, mikrohullámú sütővel)

### Gépészeti munka

- új fűtési hálózat kiépítése, külön mérővel és kazánnal a pincébe és külön a földszintre.
- lapradiátorok felszerelése
- split klíma felszerelése az irodákban (kültéri egység elhelyezése belső udvaron, amennyiben lehetséges)

### Elektromos munka (erősáram)

- új villamos hálózat kiépítése: a munkaállomásokhoz a vezetékezés, a világításhoz részben mennyezeten és részben falba besüllyesztve
- szakaszolt világításkapcsolás
- új szerelvények, kapcsolók, dugaljak
- lámpatestek: LED panelek felszerelése
- mérési jegyzőkönyv

### Elektromos munka (gyengeáram)

- informatikai szerelés (új kiépítés)  
kábelezés, aljzatok, patch panel, rack szekrény
- riasztó rendszer kiépítése (működő rendszer bővítése)

## 2.2.4. Organizációs Leírás

Az organizációs költséget külön költségvetés kiírásban kell szerepeltetni.

A kivitelezés becsült időtartama 4 hónap. 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.

## 2.2.5. Fotódokumentáció







**Készítette: EVIN Nonprofit Zrt. Műszaki Igazgatóság**