

# ÖSSZESÍTETT KÖLTSÉGBECSLÉS

Balatonalmádi – Vörösberény  
volt Jezsuita kolostor épületének  
felújítási munkáira

## 1. TERVEZÉSI ALAPADATOK

Tervezési terület :

8220, Balatonalmádi, Veszprémi út 85. sz.

Hrsz.: 2 Telek terület: 1457 m<sup>2</sup>

Hrsz.: 3 Telek terület: 1744 m<sup>2</sup>

Tulajdonos: Balatonalmádi Város Önkormányzata  
8220, Balatonalmádi, Széchenyi sétány 1.

## 2. TERVEZŐI KÖLTSÉGBECSLÉS

### I. GÉPÉSZETI FELÚJÍTÁS

#### • Gépészeti bontások:

1. Meglévő hőközpont gépészeti bontása, bontott anyag épületből való kihordása, deponálva, befogadó helyre szállítva ( 20km-en belül).  
4db TPM kazán , blokk gázégőkkel leszerelve, fűtési hőszigetelt  
vezetékek roncsba bontása, szivattyúk, szabályozó szelepek leszerelése,  
HMV hőcserélő és fekvőbojler roncsba bontásával.  
200.000 Ft
2. Meglévő pinceszinti padlócsatornában szerelt fűtési vezetékek feltárása  
kibontása hőszigeteléssel együtt, padlószerkezet és burkolat megbontásával  
bontott anyag kihordásával és elszállításával ( veszélyes hulladék elhelyezéssel)  
200.000 Ft
3. Meglévő és elfalazott padlófűtési felszálló acélvezetékek feltárása és kibontása fa-  
lázat bontásával, kivágással, kihordással és elszállítással.  
100.000 Ft
4. Meglévő padlófűtési osztó-gyűjtők leszerelése, kihordása, elszállítással.  
100.000 Ft

---

**Összesen: 600.000 Ft + Áfa**

• Gázellátás:

1. Gázellátás engedélyezési és kiviteli terveinek elkészítése.  
300.000 Ft
2. Meglévő acél gázhálózat átalakítása, gázmérőóra cserével, szükséges szerelvényekkel, gázszolgáltatónak átadva.  
1.000.000 Ft
3. Új UNICAL MODULEX 250-EXT 250kW modul (5 modul) kondenzációs gázkazán beépítése, gázoldali bekötéssel, beszabályozással üzembe helyezéssel, kondenzvíz semlegesítővel.  
4.000.000 Ft
4. Kondenzációs (B23 tip.) gázkazán égéstermék elevezető rendszerének kiépítése meglévő bélelt kémény felhasználásával, szükséges idomokkal, mérő és ellenőrző elemekkel, égési levegő ellátás kialakításával.  
1.100.000 Ft

---

**6.400.000 Ft + Áfa**

• Fűtés szerelés:

1. Fűtési rendszer átalakítás kiviteli terveinek elkészítése.  
400.000 Ft
2. Hőközpont kialakítása új nemesacél hőszigetelt vezetékkel, hidraulikus váltóval, primerköri WILO szivattyúval, új padlófűtési kevert körös áramkörrel, SWEP lemezes leválasztó hőcserélővel, új kevert körös radiátoros fűtési áramkör, új kevert körös szellőgép fűtésével, új HMV fűtőköri töltő hálózattal új energia takarékos WILO STRATOS fűtési szivattyúkkal, ESBE motoros keverőszelepekkel, biztonsági elemekkel.  
(csak hőközponton belüli rendszer kialakítások)  
2.200.000 Ft
3. Kazánházi szabályozó automatika rendszer kiépítés, időjárás függő szabályozásokkal és HMV előnykapcsolással.  
200.000 Ft
4. Pince szintű padlócsatornában új fűtési vezeték kiépítése műanyag hőszigetelt vezetékkel, leágazásokkal.  
1.000.000 Ft
5. Új padlófűtési strangok kialakítása falazatban műanyag hőszigetelt vezetékkel.  
900.000 Ft
6. Új padlófűtési osztó-gyűjtők beépítése.  
900.000 Ft

7. Padlófűtési helyiségek, helyiségenkénti szabályozásának kiépítése, rádiófrekvenciás szabályozókkal, beavatkozó elemekkel osztó-gyűjtőkön.	1.500.000 Ft
8. Meglévő padlófűtési csővezetékek átmosása, tisztítása áramkörönként	1.100.000 Ft
9. Meglévő radiátoros fűtési rendszer átmosása, tisztítása.	100.000 Ft
10. Meglévő hőleadók termosztatikus radiátor szelepekkel történő felszerelése, hiányzó hőleadók pótlása, hidraulikai beszabályozó szelepek beépítése.	200.000 Ft
11. Kazánházi elektromos hálózat átalakítása.	600.000 Ft
12. Fűtési víz és pótvíz előkészítés kialakítása.	100.000 Ft

---

**Összesen: 9.200.000 Ft + Áfa**

• HMV termelés:

1. HMV rendszer átalakítás kiviteli terveinek elkészítése.	100.000 Ft
2. Új HMV ECOTHERM ET-250/1000 ( 250kW) indirekt tárló beépítése, szükséges szerelvényekkel, WILO cirkulációs szivattyúval új kazánházi hőszigetelt hidegvíz, melegvíz és cirkulációs hálózat kialakításával, szabályozókkal, elzárókkal, biztonsági berendezésekkel.	2.400.000 Ft
3. Központi automata vízlágyító rendszer beépítése.	1.100.000 Ft

---

**Összesen: 3.600.000 Ft + Áfa**

• Vízellátás:

1. Víz és szennyvíz hálózat átalakítás kiviteli terveinek elkészítése, vizesblokkokig.  
200.000 Ft
2. Pince szintű padlócsatornában új hidegvíz, melegvíz és cirkulációs vezetékek kiépítése, műanyag hőszigetelt vezetékekkel, leágazásokkal, tartószerkezetekkel.  
1.000.000 Ft
3. Új vizes strangok kialakítása falazatban műanyag hőszigetelt vezetékekkel.  
900.000 Ft

---

**Összesen: 2.100.000 Ft+ Áfa**

• Légtechnikai rendszer kiépítése:

1. Légtechnikai rendszer átalakítás kiviteli terveinek elkészítése.  
200.000 Ft
2. Meglévő légtechnikai rendszer szellőzőgépének kiserelése, kihordása épületből, elszállítása befogadó helyre.  
100.000 Ft
3. Meglévő elburkolt pincei szellőző hálózat átvizsgálása, tisztítása fertőtlenítése.  
200.000 Ft
4. Szellőzőgép összeépítése meglévő szellőző hálózattal, helyszíni méretvétel alapján  
800.000 Ft
5. Új hővisszanyerős szellőzőgép beépítése, helyszíni összeszerelése, szabályozó rendszerrel, elektromos és fűtés oldali bekötésekkel, beszabályozással.  
4.000.000 Ft

---

**Összesen: 5.300.000 Ft + Áfa**

**GÉPÉSZETI FELÚJÍTÁS MINDÖSSZESEN:**

**27.200.000 FT + ÁFA**

## II. HOMLOKZATI FELÚJÍTÁS

- Állványozás:

1. Homlokzati csőállvány állítása állványcsőből mint munkaállvány, szintenkénti pallóterítéssel, korláttal, lábdeszkával, kétlábas, 0,60-0,90 m padlószélességgel, homlokzati munkákhoz igazodó állványrendszer építése szabvány szerint

2.300.000 Ft

---

**Összesen: 2.300.000 Ft + Áfa**

- Javítási munka:

1. Épületszerkezetek felületek védelme építési fóliával, ragasztással

420.000 Ft

2. Sérült meglazult vakolatfelületek leverése, felület megtisztítása, repedések szakszerű gyökölése műemléki iránymutatás szerint

380.000 Ft

3. Előkészített homlokzati felületek vakolatjavítása Hvb8-mc vakoló cementes mészhabarccsal, párkányhúzással, homlokzati felületstruktúra kialakítással.

1.650.000 Ft

4. Homlokzat festési munkái speciális műemléki homlokzati festékekkel, pl.: ThermoShield History kültéri falfesték, fehér + ThermoShield FixPlus alapozó

3.440.000 Ft

5. Építési és bontási törmelék konténeres elszállítása lerakóhelyi díjjal

100.000 Ft

6. Műemléki felügyelet és művészettörténész bevonása

850.000 Ft

---

**Összesen: 6.840.000 Ft + Áfa**

**HOMLOKZATI FELÚJÍTÁS MINDÖSSZESEN:**

**9.140.000 FT + ÁFA**

### III. TETŐHÉJAZAT ÉS A HOZZÁ TARTOZÓ BÁDOGSZERKEZETEK CSERÉJÉVEL ÉS A TETŐFELÉPÍTMÉNYEK ÚJRAÉPÍTÉSÉVEL

- Állványozás:

1. Homlokzati csőállvány állítása állványcsőből mint munkaállvány, szintenkénti pallóterítéssel, korláttal, lábdeszkával, kétlábas, 0,60-0,90 m padlószélességgel, tetőfedési munkákhoz igazodó állványrendszer építése szabvány szerint

2.300.000 Ft

---

**Összesen: 2.300.000 Ft + Áfa**

- Tetőfedés, bádogszerkezetek és tetőfelépítmények bontása:

1. Cserépfedés bontása

590.000 Ft

2. Bádogszerkezetek bontása – függőeresz, lefolyó, fémlemezfedés, szegélyek, párkányok

280.000 Ft

3. Tetőszerkezet síkolása, a szükséges megerősítésekkel, új tetőfóliával, ellenlécezéssel, tetőlécezéssel, kapcsolódó csomóponti kialakítással komplett

4.320.000 Ft

4. Tetőfedés készítése műemléki iránymutatás alapján műemléki kettős cserépfedéssel, egyenesvágású hódfarkú tetőcserép natúrvörös színben

5.840.000 Ft

5. Bádogos szerkezetek kiépítése Örökségvédelmi iránymutatás szerint vörösrézből, függőeresz, lefolyó, állókorcos fémlemezfedés, párkányok, valamint kapcsolódó csomópontok kialakításával.

3.950.000 Ft

6. Tetőfelújításhoz kapcsolódó tetőfelépítmény nyílászárók újraépítése a hozzá tartozó vasalat rendszerrel és hőszigetelő üvegezéssel együtt komplett – 18 db

3.150.000 Ft

7. Építési és bontási törmelék konténeres elszállítása lerakóhelyi díjjal

600.000 Ft

8. Műemléki felügyelet és művészettörténész bevonása

1.250.000 Ft

---

**Összesen: 19.980.000 Ft + Áfa**

**TETŐHÉJAZAT ÉS A HOZZÁ TARTOZÓ BÁDOGSZERKEZETEK  
CSERÉJÉVEL ÉS A TETŐFELEPÍTMÉNYEK ÚJRAÉPÍTÉSÉVEL: 22.280.000 Ft + ÁFA**

**IV. ELEKTROMOS HÁLÓZAT FELÚJÍTÁSA**

- |   |               |
|---|---------------|
| 1. Felvonulási létesítmények telepítés, ideiglenes áramvételi helyek kiépítés áramtalanítási és lekötési munkák   | 1.000.000 Ft  |
| 2. Meglévő, megszűnő hálózat és hozzá csatlakozó elosztók bontási munkái, műszeres kimérés, érintésvédelmi jegyzőkönyv  | 1.000.000 Ft  |
| 3. Gépészeti technológiához kapcsolódó villamos munkák a szükséges hálózatok, elosztószekrények kiépítése szintenként, strangokban gerincvezeték cseréje, érintésvédelem, megtáplálás.  | 8.645.000 Ft  |
| 4. Erőátviteli rendszer kiépítés. A funkcióhoz és a bútorozáshoz igazodó erősáramú csatlakozások és dugaszoló aljzatok kiépítése, dedikált dugaljak mögé „D” osztályú túlfeszültség védelmi eszközök beépítése.   | 11.250.000 Ft |
| 5. Gyengeáramú rendszer kiépítése. Alapszintű vagyonvédelmi rendszer kialakítása pince- és földszinten, mozgásérzékelőkkel, bejáratok mellett elhelyezett kezelőkkel.<br>Struktúrált hálózat – internet és telefon kiépítése központi Rack szekrényből indulva. A folyosókon WiFi hálózat telepítése.<br>Antenna hálózat – a szobákba és a közösségi terekbe TV végpontok létesítése. | 7.850.000 Ft  |
| 6. Építési és bontási törmelék konténeres elszállítása lerakóhelyi díjjal   | 90.000 Ft     |

---

**Összesen: 29.835.000 Ft + Áfa**

**ELEKTROMOS HÁLÓZAT FELÚJÍTÁSA MINDÖSSZESEN: 29.835.000 Ft + ÁFA**

## V. HOMLOKZATI NYÍLÁSZÁRÓK CSERÉJE

1. Homlokzati nyílászáró szerkezetek bontása a bontási hulladék konténerbe hordásával	300.000 Ft
2. Bontott nyílászáró szerkezetek nyílásainak kőműves javítási munkái	450.000 Ft
3. Örökségvédelmi iránymutatás szerinti fa nyílászáró szerkezetek beépítése hőszigetelő üvegezéssel	11.325.000 Ft
4. Építési és bontási törmelék konténeres elszállítása lerakóhelyi díjjal	250.000 Ft
5. Műemléki felügyelet és művészettörténész bevonása	250.000 Ft

---

**Összesen: 12.575.000 Ft + Áfa**

**HOMLOKZATI NYÍLÁSZÁRÓK CSERÉJE MINDÖSSZESEN: 12.575.000 FT + ÁFA**

## VI. VIZESBLOKKOK ÉS A HOZZÁ KAPCSOLÓDÓ BURKOLATOK FELÚJÍTÁSA A FŐ ÉPÜLETSZÁRNYBAN

- Pinceszint:

1. Burkolatok és szaniterek bontása a bontási törmelék kihordásával	350.000 Ft
2. Új alapvezeték rendszer kiépítése (ivóvíz, szennyvíz, fűtés) padlócsatornában a befogadó gerincig	1.200.000 Ft
3. Örökségvédelmi iránymutatás szerint új burkolatok kiépítése a vizesblokkokban, valamint burkolatjavítási munkák a kapcsolódó terekben	2.100.000 Ft
4. Új szaniterek elhelyezése (4 db WC, 4 db mosdó, 1 db zuhany)	925.000 Ft
5. Felújítás utáni festési és takarítási munkák	750.000 Ft

---

**Összesen: 5.325.000 Ft+ Áfa**



• Földszint:

- |  |              |
|--|--------------|
| 1. Burkolatok és szaniterek bontása a bontási törmelék kihordásával  | 190.000 Ft   |
| 2. Új alapvezeték rendszer kiépítése (ivóvíz, szennyvíz, fűtés)<br>padlócsatornában a befogadó gerincig                                      | 600.000 Ft   |
| 3. Örökségvédelmi iránymutás szerint új burkolatok kiépítése a<br>vizesblokkokban, valamint burkolatjavítási munkák<br>a kapcsolódó terekben | 1.200.000 Ft |
| 4. Új szaniterek elhelyezése (5 db WC, 3 db mosdó, 2 db piszoár)   | 960.000 Ft   |
| 5. Felújítás utáni festési és takarítási munkák  | 1.100.000 Ft |

---

**Összesen: 4.050.000 Ft+ Áfa**

• Emelet:

- |   |              |
|---|--------------|
| 1. Burkolatok és szaniterek bontása a bontási törmelék kihordásával   | 250.000 Ft   |
| 2. Új alapvezeték rendszer kiépítése (ivóvíz, szennyvíz, fűtés)<br>padlócsatornában a befogadó gerincig                                   | 1.100.000 Ft |
| 3. Örökségvédelmi iránymutás szerint új burkolatok kiépítése a<br>vizesblokkokban, valamint burkolatjavítási munkák a kapcsolódó terekben | 1.450.000 Ft |
| 4. Új szaniterek elhelyezése (8 db WC, 8 db mosdó, 8 db zuhany)   | 2.650.000 Ft |
| 5. Felújítás utáni festési és takarítási munkák   | 1.100.000 Ft |

---

**Összesen: 6.550.000 Ft+ Áfa**

- Tetőtér:

- |   |              |
|---|--------------|
| 1. Burkolatok és szaniterek bontása a bontási törmelék kihordásával   | 650.000 Ft   |
| 2. Új alapvezeték rendszer kiépítése (ivóvíz, szennyvíz, fűtés)<br>padlócsatornában a befogadó gerincig                                   | 1.650.000 Ft |
| 3. Örökségvédelmi iránymutás szerint új burkolatok kiépítése<br>a vizesblokkokban, valamint burkolatjavítási munkák a kapcsolódó terekben | 1.750.000 Ft |
| 4. Új szaniterek elhelyezése (9 db WC, 9 db mosdó, 9 db zuhany)   | 3.250.000 Ft |
| 5. Törmelékelszállítás  | 650.000 Ft   |
| 6. Felújítás utáni festési és takarítási munkák   | 1.400.000 Ft |

---

**9.350.000 Ft+ Áfa**

**VIZESBLOKKOK ÉS A HOZZÁ KAPCSOLÓDÓ BURKOLATOK  
FELÚJÍTÁSA A FŐ ÉPÜLETSZÁRNYBAN MINDÖSSZESEN: 25.275.000 FT + ÁFA**

## **VII. ÉSZAKI SZÁRNY FŐZŐKONYHA ÉS ÉTKEZDE RÉSZ FELÚJÍTÁSA**

- Pincszint:

- |   |               |
|---|---------------|
| 1. Burkolatok és szaniterek bontása a bontási törmelék kihordásával   | 1.350.000 Ft  |
| 2. Új alapvezeték rendszer kiépítése (ivóvíz, szennyvíz, fűtés)<br>padlócsatornában a befogadó gerincig                                   | 1.200.000 Ft  |
| 3. Örökségvédelmi iránymutás szerint új burkolatok kiépítése a<br>vizesblokkokban, valamint burkolatjavítási munkák a kapcsolódó terekben | 2.600.000 Ft  |
| 4. Új szaniterek elhelyezése (2 db WC, 2 db mosdó, 1 db zuhany)   | 625.000 Ft    |
| 5. Előírások szerinti főzőkonyha berendezések étellifttel komplett  | 86.825.000 Ft |

6. Felújítás utáni festési és takarítási munkák

750.000 Ft

---

**Összesen: 93.350.000 Ft+ Áfa**

• Földszint:

1. Bontási munkák

400.000 Ft

2. Étkeзде rész melegburkolatának felújítása

200.000 Ft

3. Étkeзде bútorainak elkészítése egyedi asztalosszerkezetként

5.000.000 Ft

4. Felújítás utáni festési és takarítási munkák

280.000 Ft

---

**Összesen: 5.880.000 + Áfa**

**ÉSZAKI SZÁRNY FŐZŐKONYHA ÉS ÉTKEZDE RÉSZ  
FELÚJÍTÁSA MINDÖSSZESEN:**

**99.230.000 FT + ÁFA**

## **VIII. SZOBÁK ÉS KÖZÖSSÉGI TEREK BÚTORZATÁNAK KIALAKÍTÁSA**

1. Meglévő szobák (17 db) bútorzatának felújítása

2.040.000 Ft

2. Meglévő szobák (17 db) bútorzatának kiegészítése új ágyakkal és fotelokkal

5.500.000 Ft

3. Közöségi helységek bútorzatának felújítása

6.000.000 Ft

3. Közöségi helységek bútorzatának kiegészítése új bútorokkal

8.000.000 Ft

---

**Összesen: 21.540.000 Ft**

**SZOBÁK ÉS KÖZÖSSÉGI TEREK BÚTORZATÁNAK  
KIALAKÍTÁSA MINDÖSSZESEN:**

**21.540.000 FT + ÁFA**

**IX. PINCESZINT UTÓLAGOS VÍZSZIGETELÉSE**

1. Pinceszint utólagos vízszigetelése injektálással szakvélemény szerint 7.500.000 Ft

2. Vízszigetelés utáni törmelékelszállítás és javítási munkák 500.000 Ft

---

**Összesen: 8.000.000 Ft**

**PINCESZINT UTÓLAGOS VÍZSZIGETELÉSE  
MINDÖSSZESEN:**

**8.000.000 FT + ÁFA**

I. GÉPÉSZETI FELÚJÍTÁS MINDÖSSZESEN:	27.200.000 FT + ÁFA
II. HOMLOKZATI FELÚJÍTÁS MINDÖSSZESEN:	9.140.000 FT + ÁFA
III. TETŐHÉJAZAT ÉS A HOZZÁ TARTOZÓ BÁDOGSZERKEZETEK CSERÉJÉVEL ÉS A TETŐFELÉPÍTMÉNYEK ÚJRAÉPÍTÉSÉVEL:	22.280.000 FT + ÁFA
IV. ELEKTROMOS HÁLÓZAT FELÚJÍTÁSA MINDÖSSZESEN:	29.835.000 FT + ÁFA
V. HOMLOKZATI NYÍLÁSZÁRÓK CSERÉJE MINDÖSSZESEN:	12.575.000 FT + ÁFA
VI. VIZESBLOKKOK ÉS A HOZZÁ KAPCSOLÓDÓ BURKOLATOK FELÚJÍTÁSA A FŐ ÉPÜLETSZÁRNYBAN MINDÖSSZESEN:	25.275.000 FT + ÁFA
VII. ÉSZAKI SZÁRNY FŐZÓKONYHA ÉS ÉTKEZDE RÉSZ FELÚJÍTÁSA MINDÖSSZESEN:	99.230.000 FT + ÁFA
VIII. SZOBÁK ÉS KÖZÖSSÉGI TEREK BÚTORZATÁNAK KIALAKÍTÁSA MINDÖSSZESEN:	21.540.000 FT + ÁFA
IX. PINCESZINT UTÓLAGOS VÍZSZIGETELÉSE MINDÖSSZESEN:	8.000.000 FT + ÁFA

---

**MINDÖSSZESEN:**

**255.075.000 FT + ÁFA**

.....  
Kiss Viktor  
okl.építésszámőrök  
generáltervező

Balatonalmádi, 2017. november 28.