

XVII. Szőlőliget, Furmint Házak Műszaki leírás
1172 Budapest, Szőlőliget lakópark, 138525/111 hrsz,
78 lakásos lakópark



Köszönjük, hogy megtisztelt bennünket bizalmával és ránk bízta új otthona felépítését!

Szeretnénk Önnek lehetőséget biztosítani, hogy saját, új otthonában minden a helyére kerüljön, úgy, ahogy Ön és családja megálmodta.

Ehhez, az építkezés előkészítő és konstrukciós fázisában, Ügyfeleinknek díjmentesen két alkalmat (2x60 perc) biztosítunk a személyes konzultációra, egyeztetésre. Alábbiakban ismertetjük a Projekt fázisokat a következők szerint:

0. szándéknyilatkozat aláírása

- Vevő részéről foglaló befizetése
- Beruházó részéről a kiválasztott lakás műszaki terveinek és részletes műszaki leírás átadása Vevő részére

1. egyeztetés (szerződés aláírás után):

- végleges alaprajzi elrendezés és műszaki tartalom fixálása Beruházóval, illetve
- bevont saját tervező esetén erre az alkalomra Vevő pallértervet szolgáltat, alábbi tartalommal:
- mennyezeti lámpák kivételével az összes többi elektromos kiállítás (konyha is) véglegesítése (VB szerkezet kivételével).
- gépészeti szerelvények helyzetének meghatározása
- konyha alaprajzi elrendezés és a berendezések rögzítése elektromos- és gépészkiállások miatt

2. egyeztetés (szerkezetkész állapot elérésekor):

- burkolatok végleges kiválasztása

- szaniterek végleges kiválasztása
 - beltéri nyílászárók végleges kiválasztása
 - egyedi tervezés (külsős -belsőépítész-tervező) bevonása esetén Vevői tervszállítás burkolási tervek vonatkozóan
3. műszaki átadás (használatbavételi eljárást megelőzően):
- helyszíni bejárás (Vevő és Beruházó képviselőjével közösen)
 - az ingatlan ellenőrzése tervek alapján
 - hibalista, jegyzőkönyv felvétel az észrevételekről
 - fentiek mindkét fél részéről történő aláírása
4. birtokbaadás (teljes vételár megfizetésekor):
- helyszíni bejárás (Vevő és Beruházó képviselőjével közösen)
 - ellenőrzés műszaki átadás során felvett hibalista, jegyzőkönyv alapján
 - lakáshasználati dokumentáció átadása
 - fentiek mindkét fél részéről történő aláírása
 - lakáskulcsok átadása
 - közmű átírásához szükséges formanyomtatványok átadása
 - esetleges további hibák észlelése esetén újabb hibalista készítése

A lakópark az alábbi műszaki paraméterekkel készül:

- **Alapozás**

Az alapozás -építész és statikai terveknek megfelelően- vasalt sávalappal.

- **Tartószerkezetek (födém, falazat)**

Építész terveknek megfelelően A szerkezeti falak terveknek megfelelően 30-as teherhordó téglából készülnek, a lakásválasztó falak 30 cm vastag, hanggátló falazatok vagy azzal azonos hanggátlási VB szerkezeti fal. Lakáson belüli, 10 cm-es téglaválaszfal rendszerek.

Födém szerkezet: statikailag méretezett monolit vasbeton födém

Lépcső: kétkarú monolit vasbeton szerkezet

Nyíláskiváltások: födém szerkezettel egyben kialakított monolit vasbeton szerkezetből készülnek

Erkélylemezek: hőhíd megszakító elemmel kerülnek kialakításra

- **Lapostető, szigetelés**

A tetőszerkezet egyenesrétegrendű lapos tető kialakítású, bádoggal lefedésű attika falazattal, hő és vízszigetelési terveknek megfelelően, méretezettek. A födém szerkezet: monolit vasbeton. Penthouse lakások tetőteraszain önhordó, nyitott fugájú térkőburkolat kerül kialakításra.

- **Homlokzati kialakítás:**

Hőszigetelés Dryvit rendszerű kialakításban, 15 cm vastag expandált polisztirol (grafitos EPS rendszer). Színezés 1-es színsoportból, fehér és egyéb pasztellszín kombinációjával. Lábazat extrudált XPS szigeteléssel és műgyantás lábazati vakolat felületképzéssel készül. Terv szerinti homlokzati felületeken eltérő díszburkolattal, színezéssel.

Az épület csapadékvíz elvezetését horganyzott acéllemezből vagy alumíniumból készült (antracit szín) eresrendszer biztosítja.

- **Nyílászárók:**

A beltéri ajtók: CPL fóliás beltéri ajtók, tömör kivitelben, kilinccsel együtt. A kívánt szín/felület <https://katalogus.furminthazak.hu/> (továbbiakban: weblapon) oldalon választható.

A bejárati ajtó: MABISZ minősítéssel rendelkező, 3 pontos biztonsági zárral.

Az ablakok-teraszajtók normál nyitással készülnek műanyag bukó-nyíló kivitelben.

Az ablakok/teraszajtók 3 rétegű üveggel, 6 légkamrával és fehér színben készülnek.

A tok és az üvegszerkezetek együttes hőátbocsátási tényezője a jelenleg használt jogszabályi előírások szerinti (7/2006. (V. 24.) TNM rendelet, Frissítve: 2020. június 19. 10:00, Hatály: 2019.XI.29. - 2020.XII.31) 1,15 W/m²K vagy alatta.

A lakások árnyékolását alap árkategóriás, manuális működtetésű, alumínium redőnyrendszer biztosítja (kivéve a fürdőszoba).

A külső és belső ablakpárkányok kőből készülnek.

Felár ellenében elektromos vezérlésű alumínium redőnyök kialakítására is van lehetőség.

- **Burkolatok:**

A helyiségek hidegburkolatai a kiállított 3 lapcsalád sortimentjéből választhatók a weblapról (Padlólap: 30x60x, oldalfali csempe 25x60, vagy 30x60). Vágási veszteség 15%-val kalkulálva.

Burkolt falfelületek a vizes helyiségekben:

- Fürdőszoba: min. 2,10 m falmagasságig csempével burkolva, illetve ahogy az egész csempeméret kiadja az osztást
- Wc: kb. 1,20 m, parapet magasságig csempével burkolva

Padlóburkolatok:

- A vizes helyiségek (fürdő, wc) burkolatait a weblapon található csempe családokból lehet kiválasztani
- A szobákba, előterekbe, valamint egyéb helyiségekbe: a weblapon található laminált parkettákból történhet a választás.

A padlóburkoló anyagok magukban foglalják a kiegészítőket, szegélylécek, burkolatváltó profilok, élvédők, illetve a vágási veszteség egységre vetített értékét is (általában: 10-15%).

A burkolat választás, vásárlás és elszámolás során figyelembe kell venni az egyedi igényekből fakadó esetleges többletmennyiségeket és a többlet költségeket!

- **Elektromos hálózat:**

Szabvány szerinti kiépítés, 3 x 16A a szolgáltató által biztosított betáplálással, amely igény esetén, a birtokbaadást követően, saját költségen max. 3 x 32A-re bővíthető. A kapcsolók és dugaszoló aljzatok minősített, szabványos típusúak. A szerződéses összeg tartalmazza a koax/utp rendszer lakáson belüli kialakításának védőcsövezését. A telefon, internet és kábeltévé bekötését a vevő közvetlenül a szolgáltatótól rendelheti meg.

A szerződéses összeg a szerződéskor ismertetett és annak elválaszthatatlan részét képező műszaki (elektromos is) terv szerint tartalmazza az alapszereléseket és szerelvényezést, különösképpen:

Lakásonként 2 db TV csatlakozási lehetőség alakítható ki a nappaliban (1db) és 1 db hálósobában. Kaputelefon biztosítja a bejutás lehetőségét – számkód + kulcs.

A riasztó rendszer részeként a kezelőpanel helyének és a bejárati ajtó nyitásérzékelőjének becsövezése az alapszerelés részét képezi. A riasztó rendszer kialakítását Vevő saját költségén biztosíthatja.

A lámpatesteket és elhelyezésük költségét a szerződéses összeg nem tartalmazza! Felhívjuk leendő vevők figyelmét, hogy a mennyezet hűtés-fűtés miatt, a lámpákat kizárólag a terven szereplő és annak megfelelően kialakított helyekre szerelhetők.

- **Fűtés, vízellátás, közművek:**

A fűtés és a melegvíz-készítés energiaigényét 100%-ban megújuló energiaforrásból biztosítjuk. A gépészeti teljesítmények energetikai és gépészmérnöki számítások alapján (gépészeti kiviteli terv) kerültek meghatározásra. A levegő-víz hőszivattyú biztosítja a hűtés/fűtés, valamint a melegvíz ellátást.

A lakásokba mind a fűtési-hűtési, mind a használati meleg víz a hőközpontból felszálló vezetéseken keresztül jut el. A lakásokban jelentkező fűtési-hűtési energia hőmennyiségmérőkön kerül mérésre. A hidegvíz és meleg vízfogyasztás mérése egyedi mérőórákkal biztosított.

A megújuló energián alapuló hőszivattyús rendszer téli üzemben fűtési, nyári üzemben hűtési üzemmódot lát el, így nincs szükség a lakásokban klíma vagy Fan-Coil berendezések beépítésére.

A lakások szobáiban mennyezet fűtés/hűtés, a fürdőekben temperáló padlófűtés kerül kialakításra. A fürdőszobákban a komfortérzet növelése céljából 600x1200mm-es elektromos törölközőszárító radiátorokat is elhelyezünk. Minden lakás egy önálló osztó- gyűjtő berendezéssel rendelkezik, amelyről a mennyezetbe épített fűtési- hűtési körök az energiát kapják. A digitális termosztátok segítségével minden helyiségben (kivéve fürdő) a kívánt

hőmérséklet egyedileg állítható, így nagymértékű energia-megtakarítást tesz lehetővé.

- **Szaniterek, Szerelvények:**

A weblapon megismerhető az általunk biztosított alap szortiment, illetve a feláras termékkínálatból egyedi igények szerint választhatnak. A saniterek mennyisége a terv alapján számolható, a kiválasztott típusok az egyeztetések alkalmával véglegesítendőek.

- **Felületképzés:**

A falak kétszer glettelve, csiszolva, tört-fehér diszperziós festéssel kerülnek átadásra. Színes festés, tapétázás kizárólag birtokbaadás után, saját költségen, egyedileg vevő által történhet.

- **Kert, terasz, gépkocsiparkoló, közös közlekedők:**

A társasházaknak közös kertterülete, a földszinti lakásoknak saját használatú kertrész kerül leválasztásra. A szerződéses összeg tartalmazza a földszinti saját használatú kertrészek tereprendezését (csak föld terítése terepadottságoknak megfelelően, füvesítés és öntözőrendszer nélkül), a kertrészek egymástól való elválasztását sövénytelepítéssel, valamint kertenként, talajmenti, 1 db kerti csap kialakítását. A saját használatú kertrész további kialakítását a lakás tulajdonosa saját költségen, birtokbaadást követően végzi el, illetve mindenkor a tulajdonos kötelessége a karbantartás. A kerttervben meghatározott darabszámú és típusú fa beültetése a tulajdonos kötelezettsége/költsége. **A földszinti lakások közötti, sövénytől eltérő kerítés építése tilos és egyéb kerti építmények sem helyezhetők el (pl. épített medence is tilos)!** Terveknek megfelelően gépkocsi parkoló térkővel burkolva kerül kialakításra.

- **Konyha:**

A konyhabútor és konyhagépek, valamint beépített szekrények és ezek bekötése nem képezik szerződéses összeg tárgyát, ezeket tulajdonos saját költségen, birtokbaadás megtörténte után végezheti el.

A konyhabútorral kapcsolatos felmérések a birtokbaadást követően valósíthatóak meg. Búzelzáró szelep beszerelése a Vevő vagy az általa megbízott asztalos feladata.

- **Garanciális kiegészítések:**

- Az ingatlanokra jogszabályokban előírt időtartamú garanciát és szavatosságot vállalunk.
- Felek tudomásul veszik, hogy az építmény természetes mozgásából adódóan az építményen hajszárpelések keletkezhetnek, melyek az

épület állékonyságát, szerkezeti adottságait nem befolyásolják. Ezek nem garanciális hibák, kijavításuk a vevő költségére történik.

- Amennyiben tulajdonos által az alapszintől eltérő festés került kialakításra, akkor tulajdonos tudomásul veszi, hogy elveszti garanciáját.
- Felhívjuk a tulajdonosok figyelmét, hogy a felület hűtés-fűtés működési mechanizmusából kifolyólag (nem áramoltat levegőt a térben, hanem sugárzás formájában adja át környezetének a hőt) az ingatlan átadásától számított 2 éven belül az épületszerkezetben esetlegesen bennrekedt víz a nem megfelelő fűtési mód, illetve az elégtelen szellőztetés hatására a szerkezeti falazatok belső síkján penész formájában megjelenhet, illetve a padló, az ajtó és bútorszerkezetekben deformálódást eredményezhet. Ezért felhívjuk figyelmüket, hogy bentlakás esetén a napi szellőztetést tartsák meg, illetve, ha hosszabb időre lakatlan a lakás, akkor páramentesítő készülék alkalmazásával kerüljék el az ilyen jellegű hőtechnikai problémákat. **Felek tudomásul veszik, hogy ha a tulajdonos elhanyagolja a fent részletezett javaslatok betartását és a felületekben, burkolatokban, bútorokban kár keletkezik az nem képezi a garancia tárgyát!**

- **Változtatási lehetőségek - feltételek:**

Eladó 2 alkalommal (60 perc / alkalom) konzultációt biztosít a Vevőnek díjmentesen, ahol a Vevő tájékoztatást kap a változtatási igények műszaki megvalósíthatóságáról és az eljárás befejezési határidejéről. Ezen felül Vevő felár ellenében (nettó 50.000 Ft/óra) plusz egyeztetési időpontot kérhet, a telefonon történt műszaki egyeztetés is e tárgykörbe tartozik. Vevő tudomásul veszi, hogy a sajátos mennyezeti fűtés-hűtés rendszer miatt a mennyezeti lámpák és egyéb mennyezeti elektromos kiállások felszerelése/kialakítása csak az erre kialakított boxon belül valósítható meg, ezért ezek kijelölése prioritást élvez és az első konzultáció alkalmával meghatározni szükséges. Utólagosan ez nem módosítható.

A második konzultációs egyeztetés követően bármiféle változtatási igény, a projekt készülségétől függően tervezési, illetve kivitelezési felárral jár!

Tervezési felár: változtatási alkalmanként 2500.- Ft/lakás m².

Kivitelezési felár: munkálatok mértékétől függően, külön pótdíjelszámolás alapján.

Pótmunka elvégzése esetén, ezeken felül a változtatás mértékétől függően Beruházó plusz művezetői díjat is felszámol.

Beruházó ajánlatot ad a változtatás kialakítására. Az ajánlat elfogadása esetén a felek a végleges adásvételi szerződést nem módosítják, hanem külön vállalkozási szerződést kötnek az adott többletmunka elvégzésére.

Az Eladó nem köteles minden módosítási igényt teljesíteni! Bonyolult, a tervtől jelentősen eltérő belsőépítészeti kialakítások elkészítését, túlzóan drága, és- vagy rossz minőségű anyagok beépítését Eladó megtagadhatja.

Eladó tájékoztatja a Vevőt, hogy bizonyos változtatásokra az épület, illetve az építési munkák műszaki sajátosságai miatt külön díj fizetése ellenében sincs lehetőség. Nem kérhetők többek között az alábbiak:

- homlokzatot vagy közös területet érintő változtatás
- erkélykorlát
- épület tartószerkezeti elemei (pillérek, főfalak stb.)

- társasház közös tulajdonú területei (strangok, lépcsőházak, folyosók stb.)
- erkély burkolata
- külső fal színe
- külső nyílászárók és redőnyök osztása, színe
- helyiségek építési engedély módosításával járó vagy használatba vételt megakadályozó/meghiúsító változtatása

Amennyiben Vevő külsős lakberendező, belsőépítész vagy egyéb tervező bevonásával készített terveket, Beruházó fenntartja a jogot arra, hogy a kapott terveket szakmailag felülvizsgálja, megvalósíthatóságát és érthetőségét ellenőrizze! Bármilyen jellegű hiányosság esetén Beruházó újra tervezést kérhet!

- **Helyszín megtekintése:**

Eladó tájékoztatja vevőt, hogy az ingatlan területére az építkezés során csak előre egyeztetett időpontban, írásos kérelemmel és a Beruházó általi visszaigazolásával léphet be. Az engedély nélküli belépés 250.000.- Ft/alkalom pénzbefizetéssel jár, amit vevő ezen műszaki leírás aláírásával elfogad.

Az építkezés teljes időszaka alatt 2 alkalommal (60 perc) van módja vevőnek a szerkezetkész állapotot követően bemenni, amelyet Eladóval szintén előzetesen köteles egyeztetni. Előre nem egyeztetett alkalom esetén, az Eladó illetve, megbízottja a helyszíni megtekintést megtagadja.

A MB Vincellér Kft. fenntartja magának a jogot, hogy a megvalósítás során a jelen Műszaki Leírásban szereplő beépített, felhasznált anyagok, termékek helyett más, azonos minőségű anyagokat, termékeket építsen be, használjon fel.

A lakóház építésénél kizárólag első osztályú anyagokat használunk és csak első osztályú munkát veszünk át a kivitelezőtől.

- **Egyéb:**

A vásárolt lakásba csak a teljes vételár megfizetése után tud belépni a vevő bárminemű (konyhabútor, bútorozás, világítás stb..) felmérés elvégzéséért. Vevő tudomásul veszi, hogy a mennyezeti hűtő/fűtő rendszerben bármilyen jellegű károkozásért a vevő teljes anyagi kötelezettséget vállal, ami hozzávetőlegesen 200.000 - 250.000, - Ft.

Műszaki egyeztetés:

Tóth Éva projektvezető asszony – 06-30-991-0024, totheva@mbingatlan.hu

Elsődleges kommunikációs csatorna az elektronikus levelezés - email.

Budapest, 2021.