

XVII. Szőlőliget, RESORT
Műszaki leírás
1172 Budapest, Szőlőliget Lakópark, 138525/82 hrsz,
44 lakásos Lakópark



Köszönjük, hogy megtisztel 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
- homlokzati nyílászáró változtatás (nyitásirány, emelő-toló) igényének jelzése, az épület készültségi fokától függően

2. egyeztetés véglegesítés az egyeztetést követő 14 napon belül, illetve az épületek készültségi fokától függően:

- burkolatok végleges kiválasztása
- szaniterek végleges kiválasztása
- beltéri nyílászárók végleges kiválasztása
- egyedi tervezés (külsős -belsőépítész-tervező) bevonása esetén Vevői tervszállítási 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, vagy emailben történő elküldése
- fentiek mindkét fél részéről történő aláírása
- lakáskulcsok átadása
- közmű átírásához szükséges formanyomtatványok mindkét fél részéről történő aláírása
- óraállások rögzítése
- ekkor kerülnek átadásra a wc-ülőkék, zuhany fejek, kád dugó, mosdó dugó, zuhany folyóka rácsok, beltéri ajtókulcsok (opcionálisan elektromos redőny távirányítók, egyéb szerelvények)

A lakópark az alábbi műszaki paraméterekkel készül:

- **Alapozás**

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

- **Tartószerkezetek (födém, falazat)**

Teherhordó szerkezetek:

Épület szerkezete pillérváz, kitöltő falazattal.

Vasbeton pillérek és kisebb vasbeton falak tartószerkezeti funkciót látnak el, azokban nyílásokat kialakítani, fészket vésni, lyukakat fúrni, vasalást átvágni szigorúan TILOS!

Lakáselválasztó- és folyósói térelválasztó elemek funkciójuk szerint hanggátló kitöltő falazatok is, ennél fogva fészekvésések, lyukfúrások ezen szerkezetekre TILOS!

- **Lapostető, szigetelés**

Az épületek lapos tetős kialakításúak, bádoggal lefedésű attika falazattal (lapostető), hő és vízszigetelési terveknek megfelelően, méretezetten. A födém szerkezet: monolit vasbeton. Penthouse lakások tetőteraszain önhordó (talpakon álló), nyitott fugájú térkőburkolat kerül kialakításra.

Jakuzzi:

Penthouse szinti teraszon elhelyezendő jakuzzi a tájékoztatáskor, szerződéskötésben való rögzített súlyok szerint 3,0 kN/m²-vel terhelhető a vasbeton födém szerkezet.

Szigetelés fölött elhelyezett lapburkolat a jakuzzi terheit nem viseli el, arra elhelyezni szigorúan TILOS!

Ebből az okból kifolyólag a jakuzzi elhelyezéséhez külön fogadószerkezetet kell kialakítani (szintezőtalpak rendszerazonos erősítő bordák elhelyezésével).

A fogadószerkezet kialakítását csak arra alkalmas végzettséggel rendelkező szakember készítheti, és kötelező vízszigetelő szakember/vállalkozó bevonása is szükséges a munkavégzésbe.

A teraszon a vízelvezetést összefolyók biztosítják épületen belüli vagy kívüli vízelvezetéssel, így arra vagy annak környezetébe (meggátolva a víz útját) a jakuzzi, vagy egyéb szerkezet elhelyezése szigorúan tilos!

A lefolyók tisztán tartása időszerű karbantartást igényel, és a lakástulajdonos feladatát képezi.

A teraszon építhető pergola műszaki előírásaira vonatkozóan Eladó a lakáshasználati útmutatóban nyújt bővebb tájékoztatást, mely műszaki előírásokat Vevő köteles tudomásul venni.

- **Homlokzati kialakítás:**

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

Az épület csapadékvíz elvezetését horganyzott acéllemezből vagy alumíniumból készült eresztrendszer biztosítja.

- **Nyílászárók:**

A beltéri ajtók: CPL/Dekor fóliás beltéri ajtók, tömör kivitelben, kilinccsel együtt.

A bejárati ajtó: MABISZ minősítéssel rendelkező, több ponton záródó biztonsági zárral. Az ablakok-teraszajtók normál nyitással és emelő-tolóajtóval készülnek műanyag bukó-nyíló kivitelben. Lakásonként 1 db emelő-toló szerkezet készül nappaliban.

Az ablakok/teraszajtók 3 rétegű üveggel, 6 vagy több légkamrával és fehér színben készülnek, hatályos jogszabályoknak megfelelő hőátbocsátási tényezővel. A lakások árnyékolását alap árkategóriás, elektromos működtetésű, alumínium redőnyrendszer biztosítja (kivéve a fürdőszoba 60cm ablakai).

A külső és belső ablakpárkányok kőből készülnek. (kivéve a konyhai ablakok)

- **Burkolatok:**

A helyiségek hidegburkolatai a kiállított lapcsaládok sortimentjéből választhatók (Padlólap: 30x60 vagy 60x60, oldalfali csempe 25x60, vagy 30x60). Vágási veszteség általában 15%-val kalkulálva, de a lapméretek függvényében ez változhat. A fent jelzett lapméretektől eltérő burkolat méretek **FELÁRASAK!**

Burkolt falfelületek a vizes helyiségekben:

- Fürdőszoba: teljes falmagasságig csempével burkolva, illetve ahogy az egész csempeméret kiadja az osztást
- Wc: 1,20 m, parapet magasságig csempével burkolva

Padlóburkolatok:

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

A padlóburkoló anyagok magukban foglalják a kiegészítők, szegélylécek, burkolatváltó profilok, élvédők, illetve a vágási veszteség egységre vetített értékét is (általában: 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 20A a szolgáltató által biztosított betáplálással, amely igény esetén, a birtokbaadást követően, saját költségen max. 3 x 32A-re bővíthető. A H-tarifa 1x16A betáplálást kap. A kapcsolók és dugaszoló aljzatok minősített, szabványos típusúak. A szerződéses összeg tartalmazza a utp rendszer lakáson belüli kialakításának védőcsövezését, kábelezését. A telefon, internet és kábeltévé bekötését a vevő közvetlenül a szolgáltatótól rendelheti meg.

Minden garázshoz vagy CARPORT-hoz a lakás villanyórájától kiépített elektromos autó töltőkábel kerül kiépítésre.

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 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. A mennyezeti lámpahelyek megváltoztatására csak a vb fődémszerkezet zsaluzatának elkészültéig van lehetőség. A mennyezeti lámpahelyek pontosságában 10 – 20 cm-es eltérések előfordulhatnak.

• Gépészet:

Hőtermelés: A fűtés/hűtés és a melegvíz-készítés energiaigényét megújuló energiaforrásból biztosítjuk – lakásonként Stiebel Eltron levegő/víz hőszivattyúkkal. A berendezések kiválasztása, méretezése energetikai és épületgépész mérnöki számítások alapján (gépészeti kiviteli terv) kerültek meghatározásra. A hőszivattyúk télen fűtenek, nyáron hűtenek és

természetesen egész évben használati melegvizet termelnek. A kültéri egységek az épületek mellett kerülnek elhelyezésre, a beltéri egységek (egybe épített puffer és HMV tároló) a lakások háztartási helyiségébe, vagy lépcsők alatti alárendelt területekre kerülnek elhelyezésre. Az energiatermeléshez minden lakáshoz „H-tarifás” villanyórát alakítunk ki – a megtermelt és elfogyasztott energiát a vevők a Szolgáltató felé rendezik.

Hőleadó: a lakások tartózkodási helyiségeiben (szobákban, nappali-konyha-étkező) mennyezet fűtés/hűtés; előtérben, fürdőkben és wc helyiségekben temperáló padlófűtés kerül kialakításra. A fürdőszobákban a komfortérzet növelése céljából elektromos törölközőszárító radiátorokat is elhelyezünk. A digitális termosztátok segítségével minden helyiségben (kivéve fürdő, wc) a kívánt hőmérséklet egyedileg – akár távolról is - állítható, így nagymértékű energia-megtakarítást tesz lehetővé. (Tech-Controllers)

Vízellátás: minden lakásban főelzáró, vízóra, vízszűrő kerül beépítésre. A szerelvényesor után jut a víz a használati melegvíz tárolóba (melegvíz készítés) és a berendezési tárgyakhoz.

Szellőzés: belső terű helyiségekbe (akár fürdő, wc) elszívó ventilátort építünk, hogy a szellőzést biztosítsuk.

Párátlanítás: tapasztalatink szerint az egyre melegedő és párásabb nyarak miatt a mennyezethűtések mellé szükséges párátlanítás is. Erre a célra a projekten lakásonként központi párátlanító berendezéseket építünk. Az eszközök egy alárendelt helyiség álmennyezetébe kerülnek, melyből szerkezetbe rejtett légcsatornákon keresztül áramoltatjuk a levegőt lakáson belüli cirkuláltatással. A rendszer nem friss levegős (nem hővisszanyerős szellőztető!), csupán a nyári páramentesítésre, lakáson belüli cirkuláltatásra szolgál – nyári komfort növelés érdekében.

- **Szaniterek, Szerelvények:**

A katalógusból 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, fehér diszperziós festéssel kerülnek átadásra. Színes festés, tapétázás kizárólag birtokbaadás után, saját költségen, egyedileg vevő által történhet.

- **Kert, terasz, gépkocsi parkoló, közös közlekedők:**

A lakóparknak közös kertterülete is lesz, a földszinti lakásoknak saját használatú kertrész kerül leválasztásra. A szerződéses összeg tartalmazza a földszinti saját használatú kertrészek tereprendezését, füvesítését, kertrészek egymástól való elválasztását sövénytelepítéssel, automata öntözőrendszerrel, valamint kertenként, talajmenti, 1 db kerti csap kialakítását. A saját használatú kertrész további kialakítását a lakás tulajdonosa saját költségén, birtokbaadást követően végzi el. A közös valamint a saját használatú kertrészek gondozását kertész végzi el, melynek díja a közösköltséggel együtt fizetendő. A kerttervben

meghatározott darabszámú és típusú fa beültetésén felül a többlet növények elültetése a tulajdonosok 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 térkövel 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 valósíthatók meg. A konyhai elszívóba a visszacsapó szelep beszerelése a Vevő vagy az általa megbízott asztalos feladata. Konyhába a bútor közötti falburkolat nem része a szerződéses összegnek.

- **Garanciális kiegészítések:**

- Az ingatlanokra jogszabályokban előírt időtartamú garanciát és szavatosságot vállalunk.
 - Felek tudomásul veszik, hogy az építmény természetes mozgásából adódóan az építményen hajszálrepedések keletkezhetnek, melyek az épület állékonyságát, szerkezeti adottságait nem befolyásolják. Ezek nem garanciális hibák, kijavításuk a vevő költségére történik.
 - Amennyiben tulajdonos által az alapszíntől eltérő festés, tapétázás 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!**
 - Felhívjuk Vevőink figyelmét, hogy a lakásokba beszerelt hőszivattyú berendezésre kötelező éves karbantartási szerződést kell kötni! Ennek elmulasztása garanciavesztéssel és hatósági bírsággal járhat!

- **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 250.000 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 az 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!

A projekt készülségi állapotának függvényében határozható meg a változtatások mértéke.

• **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 a szabványoknak megfelelő 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.

Elsődleges kommunikációs csatorna az elektronikus levelezés - email.

Budapest, 2026. január 27.