

MŰSZAKI LEÍRÁS

42365/6 helyrajzi számú, természetben 1108 Budapest, Tavasz utca 7. szám alatti TÓPARTI LAKÓPARK II. ütemének jelen műszaki tartalma az az adásvételi szerződés kiegészítésének elválaszthatatlan része. Az ingatlan - melynek feltüntetett alapterülete a főfalak belső síkja által határolt terület - az alábbi műszaki paraméterekkel készül, a szerződéses ár az alábbi műszaki tartalmat fedi:

ALAPOZÁS

Az alapozás VB lemez alap, építész és statikai terveknek megfelelően – vasalat erősítéssel ellátott transzportbetonból.

FELMENŐ ÉS TARTÓSZERKEZETEK, FÖDÉM

A külső határoló falak 30 cm vastag vázkerámia anyagból készülnek a jó hőszigetelés érdekében. A belső folyosói-, és lakásválasztó falak 25 - 30 cm vastag Silka anyagból készülnek a hangszigetelő értékek javítása érdekében. A lakáson belüli válaszfalak 10 cm vastag Ytongból állnak.

LAPOSTETŐ, SZIGETELÉS

Az épület felső védelmét a statikai tervek szerint kialakított – 1 mf magas attikafallal körbezárt - vasbeton födém, valamint az azokon elhelyezett hő-, és hangszigetelő rendszer biztosítja

HOMLOKZATI KIALAKÍTÁS:

A homlokzat: Dryvit rendszerű kialakításban - extrudált polistyrol vastagsága 15 cm. Lábazat XPS szigeteléssel, gyöngykvacs felületképzéssel készül. Az épület csapadékvíz elvezetését horganyzott acéllemezből vagy alumíniumból készült színes csapadék elvezető rendszer biztosítja. A külső ablakpárkányok műanyagból készülnek, ahogyan a belső könyöklők is.

FŰTÉS, VÍZELLÁTÁS, KÖZMŰVEK:

- A levegő-víz hőszivattyú kültéri egysége a tetőn lesz elhelyezve. A korszerű víz- levegő hőszivattyúk biztosítják a lakások fűtés-hűtési igényét és a használati melegvíz-termelés ellátását.
- A lakásokba mind a fűtési-hűtési, mind a használati meleg víz a hőközpontból felszálló vezetéseken keresztül jut el. A lakásokban jelentkező fűtési-hűtés energia hőmennyiség mérőkön keresztül lesz mérve. A hideg- és meleg vízfogyasztás mérése egyedi mérőórákkal biztosított.
- A hőszivattyús rendszer téli üzemben fűtési, nyári üzemben hűtési üzem módot lát el.
- A lakásokban korszerű fűtési-hűtési rendszereket alakítunk ki. A helységekben padlófűtés biztosítja a megfelelő komfortérzetet. Minden lakás egy önálló osztó-gyűjtő berendezéssel rendelkezik, amelyről a padlóba épített fűtési körök az energiát kapják. Az osztó, és az elhelyezett digitális termosztát segítségével a kívánt hőmérséklet egyedileg állítható, így nagymértékű energia megtakarítást tesz lehetővé.
- A fürdőszobákban törölközőszárító radiátorokat is elhelyezünk.

- A lakások hűtése fan-coil berendezéssel történik a lakás legnagyobb terében.

ELEKTROMOS HÁLÓZAT:

- Szabvány szerinti kiépítés, 1 x 32 A, a szolgáltató által biztosított betáplálással, amely igény esetén külön díj ellenében bővíthető, amit a birtokbaadást követően Vevő kezdeményezhet közvetlenül a szolgáltató felé.
- A kapcsolók és dugaszoló aljzatok minősített szabványos típusúak. Az antennarendszer lakáson belüli kialakításra kerül.
- A telefon, internet és kábel TV bekötését a vevő közvetlenül a szolgáltatótól rendelheti meg.
- A beltéri lámpatestek felszerelése a Vevő feladata.
- Az ingatlan az alábbi szerelvényeket tartalmazza:
 - Szobánként 1 db villanykapcsoló, 3 db dugaszoló ajzat, 1 db lámpahely kialakítása.
 - A konyhában 3 dugaszoló aljzat, 1 db kapcsoló, és 1 fázisú tűzhely bekötése kerül kialakításra. Egyéb helyiségekben, illetve a kültéren 1 db kapcsoló, 1 db dugaszoló aljzat, 1 db lámpa hely, illetve lakásonként 1 db digitális termosztát kerül elhelyezésre.
 - Szobánként 1-1 db antenna- és digitális csatlakozás kerül elhelyezésre.

NYÍLÁSZÁRÓK:

- **Beltéri ajtók:** fóliás beltéri ajtók, tele kivitelben, kilinccsel együtt a beruházó beszállító partnerének kínálatából bruttó 65.000,-Ft értékben.
- **Bejárati ajtó:** Esztétikus megjelenésű, acélerősítésű, több ponton záródó biztonsági zárral ellátott ajtó. (az épület egészében egységes, színe nem választható)
- **Ablakok, terasz ajtók:** osztott, hő- és hangszigetelt 3 rtg. üvegezésű műanyag ablakok, terasz ajtók bukó/nyíló vasalattal, fehér porszórt kilincsekkel. Kívül és belül fehér színű, műanyag párkányok kerülnek beépítésre. A nyílászárók kívül egységesen barna, belül fehér színűek.

BURKOLATOK

Falburkolatok a vizes helyiségekben:

- konyha falára nem kerül burkolat
- fürdőszobában és zuhanyzóban ajtómagasságig
- WC 1,40 m falmagasságig

4600 Ft /m² bruttó áru, a Mintateremből kiválasztva.

Padló burkolatok:

- A vizes helyiségekben, illetve a terven hidegburkolatúként feltüntetett egyéb helyiségekbe: I. osztályú kerámia padlóburkolat azonos anyagú kerámia lábamatburkolattal, a mintateremben kiválasztott 4800,-Ft/m² bruttó áru termékekből.
- Az erkélyeken és a teraszokon WPC burkolat kerül, színe nem választható, az egész épületben egységes.
- A szobákba, előterekbe, valamint egyéb helyiségekben 8 mm vastag padlófűtéshez használható laminált padló a mintateremből 4100,-Ft/m² bruttó áru kiválasztott termékekből.
- A kiválasztás, vásárlás és elszámolás során figyelembe kell venni fentiekből, illetve az egyedi igényekből fakadó esetleges többletmennyiségeket és többlet költségeket is.

SZANITEREK, SZERELVÉNYEK:

Az ingatlanon az alábbi szaniterek kerülnek beépítésre:

- mosdó 15 000,- Ft bruttó értékben,
- mosdó csaptelep 12 000,- Ft értékben,
- kád 40 000,- Ft bruttó értékben,
- WC + tartály 24 000,- Ft bruttó értékben,
- kézmosó + csaptelep 18 000,- Ft bruttó értékben,
- zuhany- vagy kádtöltő csaptelep 20 000,- Ft bruttó értékben.

(Az egyes szaniterek mennyisége a kiviteli tervek alapján számolható)

FELÜLETKÉPZÉS:

A falak kétszer glettelve, csiszolva, **kizárólag fehér színben**, diszperziós festékekkel fedve kerülnek átadásra.

KERT, TERASZ, GÉPKOCSI BEHAJTÓ, KÖZÖS KÖZLEKEDŐK:

A teljes lakópark átadás után az épületek körül kertet alakítunk ki, amelynek része a növénytelepítés, fásítás.

A társasházaknak közös kertterülete, a földszinti lakásoknak kizárólagos használatú kertje lesz.

Az elválasztás fagyal vagy más bokor ültetésével történik. Minden földszinti lakás teraszán - 1 db dugalj és 1 db kerti csap kiállást biztosítunk.

Terveknek megfelelően az alábbiak kerülnek kialakításra:

- Felszíni gépkocsi parkoló: gyephézagos betonelemmel
- Közlekedő utak, járdák: térkövel
- Gépkocsi behajtó: aszfalttal

KERÍTÉS, KAPUK:

A lakópark 1 db gépkocsi bejárattal és 1 db személybejáróval rendelkezik. A területen az egyes épületeket nem fogja kerítés egymástól elválasztani. Az épületek alatt található teremgarázs szintet 1 db közös lehajtón lehet megközelíteni, aminek áthajtását közlekedési lámpa szabályozza. Az utcai illetve a teremgarázsra lévő kaput telefonon indított hívással lehet nyitni, a zárás késleltetetten, automatikusan történik. A személybejáró kapuja a saját tulajdonú ingatlanokkal kaputelefonnal vannak összekötve.

KONYHA:

Bútorok, konyhagépek, azok bekötései nem tartoznak a kulcsrakész készütséghez. **A lakáson belüli mindenfajta bútorozás, a birtokbaadás megtörténte után lehetséges.** A konyhapult és a felső szekrény közé, a falra nem kerül burkolat.

GARANCIÁLIS KIEGÉSZÍTÉS:

Vevő / Építtető / Megrendelő és Eladó / Kivitelező / Vállalkozó az alábbi, garanciális kört érintő megállapodásokat teszik:

- Felek tudomásul veszik, hogy az ingatlan átadásától számított három éven belül az építmény természetes mozgásából adódóan az építményen hajsza-repedések keletkezhetnek, melyek az épület állékonyságát, szerkezeti adottságait **nem** befolyásolják. Ezek nem garanciális hibák, a kijavítás a vevő költségére történik.
- Felek tudomásul veszik, hogy az ingatlan átadásától számított 2 éven belül a nem megfelelő fűtés, illetve elégtelen szellőztetés hatására az épületszerkezetben esetlegesen bennrekedt víz a szerkezeti falazatok belső síkján penészedéshez vezethet.
- Az ingatlanra jogszabályokban meghatározott 3 év teljes körű garanciát, és 10 év szavatosságot vállalunk.

HELYSZÍN MEGTEKINTÉSE:

Eladó a lakásokat kulcsrakész állapotban adja át a fent leírt műszaki tartalomnak megfelelően.

Eladó tájékoztatja a vevőt, hogy az ingatlan területére az építkezés **során csak előre egyeztetett időpontban léphet be.**

Az építkezés teljes időszaka alatt **2 alkalommal 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 megtagadhatja.

Eladó felhívja a Vevők figyelmét, hogy az építkezés kifejezetten balesetveszélyes munkaterület, melyre a belépést a biztonsági szolgálat szigorú rend szerint engedélyezi.

VÁLTOZTATÁSI LEHETŐSÉGEK-FELTÉTELEK:

Vevőinknek **térítés ellenében** lehetőségük van a saját tulajdonrészük kialakítását érintő változtatásra Eladó jóváhagyásától függően, amely

- nem érintheti az épület külső megjelenését és szerkezeti rendszerét,
- nem jelenthet minőségi visszalépést sem a közös, sem az önálló tulajdoni illetőségek műszaki paraméterei és megjelenése szempontjából,
- nem jelenthet hátrányt sem a leendő tulajdonostársak, sem harmadik személy részére,
- nem érintheti a projekt megvalósításának időütemtervet, és az azzal kapcsolatos szerződéseket, megállapodásokat és jogokat.

Bármely változtatás **végrehajtása csak Eladó hozzájárulásával és a többletköltség befizetése után** történhet.

Választási lehetőségek

- belső nyílászárók
- kerámiaburkolatok
- lábazatok anyaga
- laminált padló
- fajanszok, szaniterek

Vevő a megadott alapkiviteli termékekből díjmentesen választhat Eladó által megjelölt időpontig. Határidő letelte után választási lehetőség nincs, ekkor az Eladó által megjelölt standard kivitel kerül beépítésre. Az alapkivitelből választható termékek térítésmentesek, vételárukat a lakás vételára tartalmazza.

Belső kialakítás változtatása

Eladó döntésétől és jóváhagyásától függően Vevőnek lehetősége van arra, hogy a bemutatott alaprajzi elrendezésen – ha az műszakilag megoldható – térítés ellenében, Eladó által megjelölt határidőig módosítson. A megjelölt határidő utáni változtatási igényt Eladó nem tudja figyelembe venni.

MŰSZAKI MÓDOSÍTÁSOK FELTÉTELEI

- Valamennyi változtatási igényt a szerződéskötést követően jelezni kell Eladó felé, módosításokra csak Eladó hozzájárulása alapján kerülhet sor. Minden szükséges munkát az Eladó által kijelölt kivitelezőnek kell elvégeznie.
- A végleges műszaki tartalom egyeztetésének határidejéről Eladó a megfelelő időtartam biztosítása mellett levélben vagy a szerződéskötéssel egyidejűleg értesíti Vevőt.
- Amennyiben Vevő a megadott alaparas mintakollekcióból választ, valamint nem kér a lakásbelső kialakításában módosításokat, úgy kiépítése nem jár a vételáron felül.
- Az alapkivitelezéstől eltérő feláras termékek választása, valamint a lakásbelső módosítása esetén költségtérítés fizetendő.
- A módosítások költségére Eladó írásbeli ajánlatot ad Vevő részére. Az elfogadott árajánlat alapján Eladó és Vevő külön megállapodást köt a módosításokról, az összegről Eladó számlát állít ki Vevő részére. Eladó kijelenti, hogy ezen összeg nem része a lakás vételárának. A befizetés elmulasztása vagy esetleges késése a kért változtatások figyelmen kívül hagyását eredményezik.
- A műszaki változtatások egyedi esetben tervezői díjat is tartalmazhatnak, a változtatás bonyolultságától függően. (pl: statikai szavélemény)
- Eladó nem köteles minden módosítási igényt teljesíteni. A tervtől jelentősen eltérő, bonyolult építészeti kialakítások elkészítését Eladó nem vállalja.
- Vevő külsős, saját vállalkozót csak a birtokbaadás után foglalkoztathat a lakásában. Ebben az esetben felelősséget kell vállalnia a közös tulajdont érintő területekben okozott kárért vagy koszolódásért. Eladó csak az általa megépített és beépített munkákért vállal felelősséget. Eladó felhívja Vevő figyelmét, hogy a lakás átadása után elvégzett átalakítások a garancia teljes vagy részleges elvesztését jelentik.
- Eladó kijelenti, hogy jogosult a Műszaki leírásban foglaltaktól eltérő, legalább azonos minőségi osztályba tartozó és legalább azonos használati értékű anyagokat beépíteni. Eladó kijelenti, hogy amennyiben a műszaki leírásban foglalt bármely anyagnak illetve a konzultációk sor egyeztetett, Vevő által kiválasztott anyagoknak az Eladón kívül álló bármely ok miatt meghiúsul (pl: az adott anyag gyártása megszűnik) akkor Eladó jogosult a műszaki tartalom módosítására, amelyre tekintettel Vevő semmilyen igényt nem támaszthat Eladóval szemben.

MŰSZAKI MÓDOSÍTÁSOK SZABÁLYAI

Vevőink az alábbi szabályok szerint változtathatják az általuk megvásárolt lakások belső kialakítását:

- Teherhordó falak és pillérek még kiváltással SEM módosíthatók.

- Homlokzat, teraszburkolat, erkély, zöldfelület NEM módosítható. Változtatási lehetőség csak a lakásbelsőre vonatkozik.
- Lakásokat elválasztó hang-gátló falat, aljzatot, földemet Tilos megvásni.
- Strangok, szellőzők helyzete nem változhat.
- Válaszfalak áthelyezése **nem** lehetséges.
- Csatorna elhúzás csak meghatározott távon belül, esetlegesen padka építésével lehetséges.
- Radiátor áthelyezés nem lehetséges.
- alapkollekcion kívül választott burkolóanyagok mennyiségi számításánál mindig figyelembe kell venni a burkolatok vágása és az esztétikai okok miatt szükséges mennyiséget.
- Egyedi burkolattervet a Vevő köteles biztosítani.

EGYEZTETÉS MENETE

Az Adásvételi szerződéssel egyidejűleg a megadott e-mail címére megküldjük Önnek a megvásárolt lakására vonatkozó építész- gépész – elektromos rajzokat, mely alapján Ön pontosan megismeri a lakása Műszaki leírás szerinti tartalmát. (ajtónyílás méretek, TV és Internet csatlakozási pontok, dugaljok, kapcsolók helye, vízkiállások, elektromos kiállások, falak vastagsága stb.) Ezzel egyidejűleg tájékoztatjuk Önt a beépített anyagok (burkolatok, szaniterek, csaptelepek, beltéri ajtók) beszállítói helyeiről, ahol kiválaszthatja az adott termékeket a megvásárolt lakásába.

A rendelkezésre álló dokumentumok alapján (rajzok, beépített termékek listája stb) eldöntheti, hogy kíván-e élni a módosítás jogával. Amennyiben nem kívánja módosítani az eredeti tervet, kérjük azt is külön, írásban jelezze felénk. Mindkét esetben legkésőbb az adásvételi szerződéstől számított 8 napon belül köteles írásban visszajelezni. Amennyiben a visszajelzést nem teszi meg, Eladó a lakását az eredeti tervek szerint készíti el. A módosításokra csak Eladó hozzájárulása alapján kerülhet sor.

A megadott rajzokra kérjük eltérő színnel - megjegyzésekkel kiegészítve – tüntesse fel a módosításokat, és azt a szerződéstől számított 15 napon belül küldje el az info@topartilakopark.hu e-mail címre. Kérjük továbbá, hogy a kiválasztott termékek nevét és cikkszámát is szíveskedjenek ezzel egyidejűleg megküldeni.

A módosítások megküldése után, személyes egyeztetésre 1 alkalommal kerül sor kollégánkkal, előre egyeztetett időpont alapján, költségtérítés nélkül, az Eladó irodájában.

A módosítás véglegesítését követően Eladó műszaki munkatársa a változtatásokra árajánlatot készít. Az árajánlat írásban történő elfogadására 8 munkanap áll rendelkezésre. Felek külön megállapodást kötnek, az elfogadott összegről Eladó számlát állít ki az Ön részére.

Amennyiben a megadott határidőkön belül Ön nem jelzi kollégánk felé igényeit, úgy az adásvételi szerződésnek megfelelő, eredeti alaprajz és műszaki tartalom szerint, Eladó által kiválasztott alapáras termékek felhasználásával épül meg a megvásárolt lakása.

Budapest, 2024. február

Tóparti Lakópark Kft.