

XIX. Kispest, Smart Home műszaki leírás
Budapest, Zrínyi utca 2, 164350/14. hrsz,
188 lakásos lakóház



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 egy alkalmat (60 perc) biztosítunk a személyes konzultációra, egyeztetésre. Alábbiakban ismertetjük a Projekt fázisokat a következők szerint:

0. szándéknnyilatkozat aláírása

- Vevő részéről óvadék 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 tervszállítási burkolási tervek vonatkozásán

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 lakóépület 4 fő lépcsőházból, 2 szintű garázból, önálló, azaz 4 felvonóberendezéssel fog megvalósulni az alábbi műszaki paraméterekkel készül:

Lépcsőházak: A – B- C- D.

Garázsszintek: Földszint, mínusz félszint, mínusz egyszint kerül megépítésre.

- **Alapozás**

Az alapozás -építész és statikai terveknek megfelelően- cölöpalapozás.

- **Tartószerkezetek (födém, falazat)**

Építész terveknek megfelelően A vázkitöltő falak terveknek megfelelően 30-as teherhordó téglából készülnek, a lakásválasztó falak 25 cm vastag, hanggátló falazatok vagy vasbeton falazat hanggátló előtét szerkezettel. Lakáson belüli, 10 cm-es téglaválaszfal rendszerek.

Födém szerkezet: statikailag méretezett monolit vasbeton födém

Lépcső: kétkarú monolit vasbeton szerkezet

Nyíláskiváltások: részben födém szerkezettel egyben kialakított monolit vasbeton szerkezetből, részben rendszerazonos előregyártott elemekkel készülnek.

Erkélylemezek: hőhíd megszakító elemmel kerülnek kialakításra

- **Lapostető, szigetelés**

A tetőszerkezet fordított rétegrendű lapostető kialakítású, bádoggal lefedésű attika falazattal, hő és vízszigetelési terveknek megfelelően, méretezeten. A födém szerkezet: monolit vasbeton. Penthouse lakások tetőteraszain önhordó, nyitott fugájú kerámia burkolat kerül kialakításra.

- **Homlokzati kialakítás:**

Hőszigetelés Dryvit rendszerű kialakításban, 10 cm vastag expandált polisztirol (grafitos EPS rendszer). Színezés 1-es színsoportból, fehér és szürke színekben. Lábazat extrudált XPS szigeteléssel és műgyantás lábazati vakolat felületképzéssel készül.

Az épület csapadékvíz elvezetését műanyag ereszrendszer biztosítja, az épületen belül.

- **Nyílászárók:**

A beltéri ajtók: CPL fóliás beltéri ajtók, kilinccsel együtt. A kívánt szín/felület <https://katalogus.kispestsmarthome.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, 7 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.

A külső párkányok kőből, belső ablakpárkányok műanyagból készülnek.

Felár ellenében elektromos vezérlésű alumínium redőnyök kialakítására is van lehetőség.

- **Burkolatok:**

A helyiségek hidegburkolatai a kiállított lapcsaládok sortimentjéből választhatók a weblapról (Padlólap: 30x60 vagy 60x60, oldalfali csempe 25x60, vagy 30x60). Vágási veszteség 15%-val kalkulálva. A fentiekől eltérő méretek felárral rendelhetőek.

Burkolt falfelületek a vizes helyiségekben:

- Fürdőszoba: min. 2,25 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, szegélyléceket, burkolatváltó profilokat, élvédőket, 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. 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 TV csatlakozási lehetőség alakítható ki a nappaliban és 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 lámpák kizárólag a terven szereplő és annak megfelelően kialakított helyekre szerelhetőek.

- **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 víz-víz technológiájú 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 és wcben temperáló padlófűtés kerül kialakításra. A fürdőszobákban a komfortérzet növelése céljából 500x1400mm-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 kertterületére fásítás, fűvesítés, növénytelepítés kerül megvalósításra.

- **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 hajszalrepedések 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 1 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, tűzvédelmi előírásokkal ellentétes vagy használatba vételt megakadályozó/meghiúsító változtatások

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! Amennyiben a külsős lakberendező/tervező kiviteli terveinek leadásával késedelembe esik, az utólag nem róható fel a beruházó késedelmének. 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 1 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.

ZR2 Residence 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.

Elsődleges kommunikációs csatorna az elektronikus levelezés - email.

Műszaki referens:

Egyedi Emese – kispest@mbingatlan.hu Tel: 20/346-1549

Budapest, 2022.03.24.