

MŰSZAKI MELLÉKLET

SPIRIT RESIDENCE

Budapest IX. kerület Mester utca 29.-31.

A BERUHÁZÁS ISMERTETÉSE

Jelen műszaki leírás a Középső Ferencvárosban, Mester u 29-31. szám alatt megvalósuló Spirit Residence lakóépületre készült.

A Symbister tervezőiroda által tervezett épület zártos beépítésű. Az épülettömbben belső udvar helyezkedik el, amire a lakások többsége nyílik. A Likőr utca felé külön L alakú tömb helyezkedik el, amit a fő épülettömbtől egy kisebb udvar választ el. A földszinten a Mester utca felé eső oldalon kereskedelmi egységek, hentes és kávézó helyezkednek el, a belső udvar felé irodahelyiségek és lakások kapnak helyet. A földszint feletti szinteken változó méretű lakások és tárolók kerülnek kialakításra. Az épületekhez tartozó mélygarázsban gépkocsi parkolók és tároló helyiségek épülnek.

ÉPÜLETSZERKEZETEK, KÖZPONTI GÉPÉSZET, ELEKTROMOSSÁG

Alapozás

Az épület részfalas szerkezettel, és cölöpökkel gyamolított monolit vasbeton lemezalakra, épül.

Teherhordó vázszerkezet

Az épületek hagyományos építési módban kerülnek kivitelezésre, monolit vasbeton vázszerkezettel, statikailag méretezett monolit vasbeton födémekkel, merevítő falakkal és pillérekkel.

Falak

A pincefalak, a lépcsőházak és liftaknák körítő falai, valamint a szükséges merevítő falak vasbetonból készülnek. A külső térelhatároló falak pórusbeton vagy kerámia vázkitöltő falazatok, míg a műemléki épület Mester utcai homlokzati fala az eredeti, megmaradó falszerkezet. Mind a téglafalazatok, mind vasbeton falak az előírt hőtechnikai méretezésnek megfelelő vastagságú hőszigetelő rendszerrel készülnek. Az épületeken belüli **üzlet-, illetve lakásválasztó falak** hangtechnikai méretezésnek megfelelő nagyszilárdságú falazóblokkokból készülnek, a szükséges helyeken vasbeton pillérekkel, merevítő falakkal. A lakásokon belüli válaszfalak falazóblokkokból készülnek. **Az üzleteken belüli válaszfalak szerelt kivitelben készülnek.**

Födémek

Alul, felül sík monolit vasbeton födémek készülnek rejtett gerendákkal, homlokzati síkon peremgerendákkal. A födémeken a lépés-hanggátlás biztosítására akusztikailag méretezett szigetelésen úsztatott aljzatbeton készül, mely egyben a burkolatok fogadó szerkezete is. A pincszinteken helyenként lelógó gerendákkal erősített monolit vasbeton födémek készülnek.

Tetőfedés

Az épületek lapostetős kialakításúak, PVC műanyag vagy bitumenes lemezszigeteléssel (a garázs felett a belső udvarnál bitumenes lemez) és zöldtetővel készülnek. A zöldtetők a mindenkori érvényben lévő kiviteli terveknek megfelelően kerülnek kialakításra.

Külső nyílászárók

A földszinten az üzleteknél és irodáknál kívül-belül antracit színű, hőhídmentes $U_w=1,4 \text{ W/m}^2\text{K}$ értékű alumínium, vagy műanyag nyílászárók készülnek, az alaprajzon, konszignációs terveken ábrázolt nyitható elemekkel. Az 1. emelettől felfelé minden szinten az ablakok és erkélyajtók kívül oldalon antracit, belül oldalon fehér színű, korszerű $U_w=1,15 \text{ W/m}^2\text{K}$ értékű, műanyag profilrendszerből készülnek, többrétegű hőszigetelő üvegezéssel, jó légzárással. A földszinti lakások külső nyílászárói biztonsági fóliával lesznek ellátva.

A műemléki épületrészen lévő üzleteknél belül oldalon fehér, korszerű, hőhídmentes fa nyílászárók készülnek.

A biztonságos és kényelmes szellőtetés biztosítása érdekében a műanyag nyílászáróval rendelkező lakásokban legalább egy nyílászárón résszellőző elem kerül elhelyezésre.

A műanyag homlokzati nyílászárók redőnyszekrényvel kerülnek beépítésre. A redőny előkészítés a redőnyszekrény beépítését (redőnylevezetővel együtt) foglalja magába, redőny hiányában az ennek biztosított hézag letakarása nélkül. Az előkészítés redőnyपालást és szűnyogháló beépítése nélkül értendő. A motoros mozgatás előkészítéséhez a redőnyszekrényben elektromos kiállást biztosítunk (motor és távirányító nélkül). Az alumínium homlokzati nyílászárókhoz elektromos kiállás készül, motoros mozgatású külső árnyékoló beépítésének előkészítéséként (redőnyszekrény beépítése nélkül).

Erkélyek

Az erkélyek csúszásmentesített fagyálló greslapokkal fugázva, a tetőteraszokon, bazaltzúzalékba vagy műanyag állítólábakra állított beton, vagy kőporcelán járólappal fugázás nélkül burkoltak, az Eladó döntése szerint.

Az erkélykorlátok lakatos szerkezetűek biztonsági üvegbetéttel, illetve a homlokzaton ábrázolt helyeken pálcás acélkorlát kivitelűek, rozsdamentes vagy festett acél kapaszkodóval. Az udvar felé több helyen műkövel, fedkövel, vagy bádoggal fedett mellvédfal kerül kialakításra.

Homlokzatok

Az épületek homlokzata a Mester és a Likőr utca felé ragasztott kő, vagy szerelt táblás szálcement burkolat, vagy vakolt felület, az udvar felé vakolt felület. Az alsóbb szinteken jellemzően törtfehér, a visszahúzott tetőtéri szinteken vörösesbarna. A Mester utcában található műemlék hentes épület az illetékes hatóság által jóváhagyott színekben és homlokzati tagozatokkal, elemekkel kerül felújításra.

Belső vakolás

Az elemes falazatok vakolt és glettelt felülettel, a vasbeton falak és mennyezetek vakolat nélküli, glettelt kivitelben készülnek. A tárolók glettelés és vakolás nélkül, festet felülettel készülnek.

Álmennyezet

A közös területeken és a lakások egyes helyiségeiben (pl. előtér, wc, fürdő), valamint a közös területi közlekedőkben műszaki szükségességből álmennyezet (előtétfal) kerülhet kialakításra az elektromos és gépészeti vezetékek, berendezések takarására. **Az üzletekben álmennyezet nem készül.**

Liftek, közlekedők

Összesen 3 db, a sarkokban elhelyezkedő lépcsőház kerül kialakításra, 3-4 karú lépcsőkkel és középső orsótérrel. A lépcsőházban csúszásmentes kerámia burkolat készül.

Összesen 5 db, bútorszállításra is alkalmas méretű felvonó készül 2x2 + 1 csoportokban (A,B,C lépcsőházak). A hőszigetelt belső térben lévő liftek előtere és a belső közlekedők csúszásmentes kerámia burkolattal készülnek.

A teremgarázsok bejáratánál távirányítással működtethető szekcionált kapu kerül elhelyezésre.

A teremgarázs és lift előterek, valamint a lift előtéri közlekedők és lakószintű közlekedők között az előírásoknak megfelelő tűzgátló ajtók kerülnek elhelyezésre.

A belső közlekedők több sarkon bevilágító üvegfalat kapnak, az „A” jelű lépcsőháznál légtér és felső bevilágító kupola látja el természetes fénnel.

Garázs

Az épület alatt egy közös, 2 szintes teremgarázs kerül kialakításra, vakolatlan, nyers vasbeton falakkal és födémekkel, járófelületén műgyanta felületképzéssel. A teremgarázs -2. szintjén egyes parkolóhelyen 2 gépkocsi parkolására alkalmas parkológépek kerülnek beépítésre. A parkológépes megoldással egy beállóhelyen két, egymástól független parkoló kialakítására van lehetőség. Ez azt jelenti, hogy a beálló kétszintesedik, azaz egy helyett két autó parkolására van lehetőség ugyanazon a helyen, ahol a felső helyen parkoló autó (maximum gépkocsi magasság 150 cm) mozgásához nem szükséges, hogy az alsó helyen (maximum gépkocsi magasság 154 cm) ne parkoljon jármű.

A duplex helyekre való beállítás esetén a maximális hosszúsági és magassági méretek függenek az autó méreteitől és a parkolási iránytól (orral, farral történő parkolás). A pontos autótípus ismeretében a használat előtt a rendelkezésre álló helyet (mind az alsó, mind a felső esetén) ellenőrizni kell!

A teremgarázsban hő- és füstelvezetés, valamint CO elszívás készül.

Épületgépészet

Az épületek teljesítik a 7/2006. TNM rendelet közel nulla energiaigényű épületekre vonatkozó követelményeit.

Az épület fűtési energiája és melegvíz előállítására szolgáló energia részben földgázüzemű kondenzációs kazánokkal, részben korszerű levegő-víz hőszivattyúkkal központilag kerül előállításra. A lakások fűtése a folyamatos tartózkodásra szolgáló helyiségekben monolit vasbeton födémekbe integrált, mennyezeti fűtő(-hűtő) panelekkel valósul meg. A hőszivattyús rendszer lehetővé teszi a lakások hűtését is a mennyezeti fűtő(-hűtő) panelek segítségével. **Az üzletek a központi fűtő(-hűtő) rendszerre való csatlakozási lehetőséggel készülnek.**

Légelszívó berendezések kerülnek a **lakások fürdőszobáiba és a WC helyiségeibe, illetve az üzletekben egy vizes helyiségbe. A lakásokon belül a** konyhai szagelszívás számára tetősík felé kivezetett szellőző csövek kerülnek beépítésre.

A pincei szintek közlekedői, garázstereinek mesterségesen kerülnek kiszellőztetésre, a pincei tárolók szellőzése a tárolóajtókon keresztüli gravitációs szellőzéssel megoldott. A garáztérben gépi hő- és füstelvezetés kerül kiépítésre. Az épületek vízcsatlakozása a külső közműről, bekötéssel lesznek biztosítva. A lakások hideg és melegvíz almerőkön keresztül kapcsolódnak a ház rendszerére. Az épületen belül a szennyvíz és a csapadékvíz gyűjtése elválasztott rendszerben történik.

A pincei tárolók esetében műszaki szükségesség miatt előfordulhatnak falon kívül vagy mennyezeten futó gépészeti csövezések.

Az épületek gázellátó rendszere csak a központi berendezések kiszolgálására készül, a lakásokban **és üzletekben** gázcsatlakozás nem kerül kiépítésre.

Elektromosság

A felszín feletti elektromos hálózat (lakásokon belüli is, **illetve az üzletek kivételével**) földében, falban, aknában, álmennyezeti térben, valamint padlóban szerelt védőcsövekbe húzott vezetékekkel készül. A pincszinti elektromos hálózat kábeltálcákon vezetve készül, a pincei tárolókban védőcsőben, falon kívül szereléssel.

A pincei tárolók esetében műszaki szükségesség miatt előfordulhatnak falon kívül vagy mennyezeten futó elektromos csövezések.

A közösségi területeken (garázs, közlekedők, tárolók) az előírásoknak megfelelő védettséggű, jelenlét érzékelőkkel vezérelt lámpatestek kerülnek felszerelésre.

Az udvarnál automatikusan alkonykapcsolóval működtetett térvilágítás, a műemlék tetőzet feletti térben, a Mester utca felőli oldalon díszvilágítás készül.

A kaputelefon rendszer digitális, ajtónyitó funkcióval ellátott, a bejáratnál kamerás kültéri egységgel. (Az egyes lakások standard kialakítása audio rendszerű lakáson belüli egységet tartalmaz, video beltéri egység opcionálisan kérhető).

Gyengeáramú telekommunikációs rendszer kerül kiépítésre az épületben.

Az épület közös területein digitális rögzítést is biztosító videókamerás biztonsági rendszer kerül kiépítésre.

Az épület közös területein, illetve az üzlet és irodatermekben tűzjelző rendszer készül.

ÜZLETEK

Az üzletek belső kialakítása a használatbavételi engedélyhez szükséges minimális műszaki tartalomnak felel meg, amit az érintett hatóság határozott meg.

Az eladóterek és kiszolgáló helyiségek könnyűszerkezetes térelválasztó fallal (CW50 profilvázon kétszer két réteg normál gipszkarton építőlemez) vannak leválasztva. Az üzletek vizes helyiségeiben úsztatott padló szerkezet kerül kialakításra (ÖKOCELL könnyűbeton akusztikai réteg és esztrich aljzatbeton). A többi helyiségben (eladótér, raktártér) az úsztatott padló szerkezet nem része a műszaki tartalomnak. Ezen helyiségek betonfestéssel ellátott szerkezeti betonnal készülnek.

Az ingatlanegységek belső befejező szakipari munkái (végleges padlószerkezet, fal, gépészeti és elektromos szerelés, álmennyezet, világítás, burkolatok stb.) **nem része a műszaki tartalomnak, azt Vevő a saját igényei szerint utólagosan, a birtokbavétel után saját hatáskörben alakíthatja ki, Vevő költségviselése mellett.**

Belmagasság

Az ingatlanegységek belmagassága (vevő által kialakítandó végleges padlóburkolat felső síkja és a vasbeton födém alsó síkja közötti méret) az eladótérben jellemzően 5,35 m ± 5 cm, a kiszolgáló területeken 3,95 m ± 5 cm. A mennyezeten átfutó gerendák találhatóak, max. 50 cm-es lelógással.

Üzletek homlokzati nyílászárói

A műemléki épületrészen lévő üzleteknél belső oldalon fehér, korszerű, hőhidmentes fa nyílászárók készülnek, az alaprajzon ábrázolt nyitható elemekkel.

Beltéri ajtók

A kiszolgáló helyiségek könnyűszerkezetes térelválasztó falaiban standard belső ajtók kerülnek beépítésre.

Burkolatok

Nem része a műszaki tartalomnak, kivéve a vizes helyiségben ahol hidegburkolat vagy linóleum burkolat készül. Vevő a saját igényei szerint utólagosan, a birtokbavétel után saját hatáskörben alakíthatja ki, Vevő költségviselése mellett.

Felületképzés

Minden helyiségben a falazott falak vakolat nélkül, a szerelt falak Q1 gletteléssel, egy réteg vizes bázisú festéssel, a padlók beton festéssel vagy linóleum burkolattal készülnek.

Konyha

Nem része a műszaki tartalomnak. Vevő a saját igényei szerint utólagosan, a birtokbavétel után saját hatáskörben alakíthatja ki, Vevő költségviselése mellett.

Vizes berendezések, szaniterek

Minden üzlet rendelkezik egy vizes helyiséggel, amiben egy darab Wc és egy darab falikút található.

Az ingatlanegységen belüli egyéb kiépítés nem része a műszaki tartalomnak. Vevő a saját igényei szerint utólagosan, a birtokbavétel után saját hatáskörben alakíthatja ki, Vevő költségviselése mellett.

Az üzletben 1 db tűzcsap készül.

Fűtés, hűtés

Az üzletekben a házközponti fűtési(-hűtési) rendszer való csatlakozási lehetőség valósul meg, egy beálló, egy kimenő vezetékkel, osztógyűjtő nélkül, önállóan mérhető módon. Közös területen elhelyezett rádiós almérő kialakításával.

Az üzleten belüli rendszer (alapszerelés, vezetékek, szerelvények, hőleadó) kiépítése nem része a műszaki tartalomnak. Vevő a saját igényei szerint utólagosan, a birtokbavétel után saját hatáskörben alakíthatja ki, Vevő költségviselése mellett.

Légtechnika

Az üzletenkénti egy darab vizes helyiség rendelkezik légelszívó berendezéssel.

Az ingatlanegységen belül az egyéb szellőző vezetékeknek a kiépítése nem része a műszaki tartalomnak. Konyhai funkcióhoz tartozó, tetőn kívüli elvezetéssel rendelkező légelszívás kialakítása nem lehetséges.

Vevő a saját igényei szerint utólagosan, a birtokbavétel után saját hatáskörben alakíthatja ki, Vevő költségviselése mellett.

Fogyasztásmérés

A hideg- és használati melegvíz önállóan mérhető. A rádiós almérők a lépcsőházi folyosón, álmennyezeti térbe kerülnek elhelyezésre, illetve egyes esetekben az üzleten belül kerülnek kiépítésre.

Elektromosság

Az ingatlanegységek 1x50A elektromos teljesítménnyel rendelkeznek. A mérőórák a folyosón, lépcsőházankénti csoportokban rendezett mérő helyiségekben kerülnek elhelyezésre.

Helyiségenként elhelyezésre kerül egy darab mennyezetről lelógatott lámpa foglalat, valamint 1 db áram csatlakozási pont. Egyéb alapszerelés, vezetékezés, aljzatok, szerelvények, világítótestek kiépítése nem része a műszaki tartalomnak. Vevő a saját igényei szerint utólagosan, a birtokbavétel után saját hatáskörben alakíthatja ki, Vevő költségviselése mellett.

Vevői kiépítés feltételei

Vevő ingatlanegységének saját igényei szerinti befejező szakipari munkáit a következő feltételek betartása mellett végezheti:

- az nem befolyásolja az épület külső megjelenését vagy a közös használatú területek megjelenését,
- nem eredményez a megajánlottnál alacsonyabb minőségi színvonalat technikai jellemzők és megjelenés tekintetében,
- külső nyílászáróra matrica, felirat, minta, illetve az üzlethez tartozó homlokzati felületre cégér, felirat, tábla a mindenkor hatályos engedélyezési/bejelentési eljárásoknak megfelelően készülhet, melyhez külön szükséges kikérni az épület tervezőjének írásos hozzájárulását,
- nem jár hátrányos következményekkel az ingatlanegység-szomszédok vagy harmadik fél számára,
- nem módosíthatja a technológiai folyamatokat, illetve nem ellentétes a vonatkozó jogszabályokkal, szerződésekkel, és a jogerős építési engedély követelményeivel,
- nem érinti az épület központi berendezéseit és hálózatait (pl. fűtési-hűtési rendszer, elszívás, kaputelefon-rendszer, lefolyórendszer stb.).

A Vevő külön kérésére sincs lehetőség olyan befejező szakipari munkát kivitelezni, mely:

- bármilyen építési engedély módosítással járna,
- bármilyen változtatás, mely a vasbeton szerkezetek utólagos gépészeti és elektromos nyomvonalának beszülllesztésével járna,
- bármilyen változtatás, mely a strangok méretének módosításával járna,
- bármilyen változtatás, mely az ingatlanegység betervezett energia igényét, közmű csatlakozási adottságait kimeríti.

A fentieknek megfelelően az épület homlokzatának és közös részeinek, valamint a kertnek a kialakítása teljes mértékben az Eladó kompetenciája, erre változtatási kérelmet az Eladó nem tud elfogadni. Közös résznek számítanak ebből a szempontból az ingatlanegységek külső nyílászárói, bejárati ajtók és szerelvényei, lépcsőházi-, közlekedő és lépcső burkolatok, erkély és terasz burkolatok, erkélykorlátok, teraszfalak és kültéri tárolódobozok, a lépcsőházban, a közlekedőkön és erkélyeken lévő elektromos és egyéb szerelvények (pl. ajtócsöngő), valamint a lámpatestek is.

A szerződés mellékletét képező alaprajzokon az ingatlanegységek mérete az ingatlanbejegyzésre kerülő nettó és az OTÉK szerinti hasznos területet is tartalmazza. A helyiség méretek, a vakolatlan, burkolatlan, nyers téglá és gipszkarton falakkal, illetve nyers beton pillérekkel lettek tájékoztató jelleggel feltüntetve.

Az Eladó fenntartja jogát arra, hogy az ingatlanegységek belső kialakításának (külön tekintettel a gépészeti és elektromos strangok falainak) anyagát, méretét és elhelyezkedését megváltoztassa, illetve a műszaki leírásban szereplő anyagokat, szerkezeteket, berendezéseket vagy technológiákat, a fentiekben meghatározottakkal legalább megegyező műszaki színvonalú termékkel vagy technológiával helyettesítése hatósági előírások, beszerzési nehézségek vagy egyéb műszakilag indokolt esetekben.

Kelt: Budapest, 2022.12.02.

