

A MI/L-0 szerződés számú regisztrációs szerződés melléklete

A jelen dokumentum tartalmát megismertem.

Kelt: Budapest, napján

Kelt:, napján

.....
**Biggeorge 4. Ingatlanfejlesztő
Ingatlanbefektetési Alap
Eladó**

képviselet: Biggeorge Alapkezelő Zártkörűen
Működő Részvénytársaság
Szegedi Zoltán és Szuda János Pál
az igazgatóság tagjai közjegyzői okiratba foglalt
meghatalmazása alapján ...

.....
**Minta Vevő
Vevő**

MŰSZAKI MELLÉKLET SZEMES BAY

Balatonszemes Kikötő u. 1.

A BERUHÁZÁS ISMERTETÉSE

A modern megjelenésű, közvetlenül a parti közterületi sétány melletti ingatlanon elhelyezkedő épületek Balatonszemes központi részén, a Kikötő utcában lévő telken valósulnak meg, a nagy múltú Hunyady József vitorláskikötő közvetlen szomszédságában. Az épület a felszín felett két, egyedi formavilágú épülettömegből áll, melyek között színvonalas ligetes-fás kert, napozóterasz és medence kerül megvalósításra a beruházás részeként. A bejárat a kikötő utcai sétányról nyílik a gyalogosok, a kerékpárral érkezők és a gépkocsik számára egyaránt. A felszín alatt a két épülettömeget garázs köti össze, ahonnan mindegyik lépcsőház megközelíthető. Az épületek homlokzati megjelenését meghatározzák a teraszok hullámvonal formát követő szélei, melyeket íves üvegkorlát zár le. Mind a kikötőhöz közeli, mind a délkeleti épületföldszint + 3 emelet magas.

ÉPÜLETSZERKEZETEK, KÖZPONTI GÉPÉSZET, ELEKTROMOSSÁG

Alapozás

Az épületek a szükséges helyeken cölöpökkel gyámoltított lemezalapozással kerülnek megvalósításra.

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 pincei tárolók elválasztó falai falazóblokkokból készülnek.

A külső térelhatároló falak kerámia vagy pórusbeton vázkitöltő falazatok. Mind a téglafalazatok, mind vasbeton falak az előírt hőtechnikai méretezésnek megfelelő vastagságú hőszigetelő rendszerrel készülnek.

Az épületeken belüli lakáselválasztó falak hangtechnikai méretezésnek megfelelő nagyszilárdságú falazóblokkokból készülnek, a szükséges helyeken vasbeton pillérekkel, merevítő falakkal.

A lakásokon belüli válaszfalak falazóblokkokból vagy gipszkartonból készülnek, egyes helyeken gipszkarton vagy Ytong szerkezetű előtétfalak, vagy szerelt válaszfalak készülhetnek.

Födémek

A lakások területein alul, jellemzően felül sík monolit vasbeton födémek készülnek rejtett gerendákkal, homlokzati síkon peremgerendákkal. A födémeken a lépés-hanggátlás

biztosítására akusztikailag minősített szigetelésen úsztatott aljzatbeton készül, mely egyben a burkolatok fogadó szerkezete is. A pinceszinteken és folyosókon, illetve egyes statikailag indokolt helyeken a lakásokban lelógó gerendákkal erősített monolit vasbeton födémekek készülnek.

Tetőfedés

Az épületek lapostetős kialakításúak, bitumenes vagy PVC lemezszigeteléssel és részben zöldtetővel.

Külső nyílászárók

Az ablakok és erkélyajtók külső oldalon a homlokzattal harmonizáló színű fóliás, belső oldalon fehér színű, korszerű $U_w=1,15$ W/m²K értékű, műanyag profilrendszerből készülnek, többrétegű hőszigetelő üvegezéssel, jó légzárással. A földszinti lakások külső nyílászárói biztonsági fóliával lesznek ellátva.

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

A homlokzati nyílászárók redőnyszekrényvel kerülnek beépítésre. A redőny előkészítés magába foglalja a redőnyszekrényt (redőnypalást és szúnyogháló nélkül), illetve motoros mozgatás előkészítéséhez a redőnyszekrényeknél elektromos kiállást (motor és távirányító nélkül).

Erkélyek, teraszok

Az erkélyek csúszásmentesített fagyálló kerámia-, vagy gres járólappal, a teraszok csúszásmentesített fagyálló gres járólappal vagy nagytáblás betonelemmel burkoltak.

Az erkélykorlátok biztonsági üveggel, rozsdamentes acél vagy eloxált alumínium kapaszkodóval, az épület jellegét, nívóját is nagyban meghatározó, íves kialakítással készülnek.

Homlokzatok

Az épületek homlokzata vakolt felület.

Belső vakolás

Az elemes falazatok vakolt és glettelt felülettel, a vasbeton falak és mennyezetek vakolat nélküli, glettelt kivitelben készülnek.

Álmennyezet

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

Liftek, közlekedők

A két épülettömbben összesen 3 db 8 személyes, korszerű hívólift kerül beépítésre.

Épületenként egy modern megjelenésű, lamellázással részben védett, nyitott homlokzatú lépcsőház kerül kialakításra. A lépcsőházban látszó beton járófelület vagy műgyanta vagy csúszásmentes greslap burkolat készül.

A liftek előterei és a belső közlekedők csúszásmentes greslap burkolattal vagy a belsőépítész tervező által később meghatározott burkolattal készülnek.

A teremgarázsok bejáratánál távirányítással működtethető garázskapu kerül elhelyezésre.

A teremgarázs és lift előterek, valamint a lift előtéri közlekedők és lakószinti közlekedők között az előírásoknak megfelelő helyeken tűzgátoló ajtók kerülnek elhelyezésre.

Garázs

Az épület alatt egy összefüggő 1 szintes teremgarázs kerül kialakításra, vakolatlan, nyers vasbeton falakkal és födémeikkel, járófelületén felületkeményített beton vagy műgyanta felületképzéssel. A teremgarázsban hő- és füstelvezetés, valamint CO elszívás készül.

Medence

A két épület között a pihenést szolgáló, tágas és színvonalas, vízjátékkal felszerelt, fűtött medence kerül kialakításra, amely a társasház tulajdonában maradván, az ott lakók kényelmi igényeit hivatott kielégíteni.

Épületgépészet

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

Az épület fűtési és hűtési energiáját, valamint melegvíz előállítását talajszondás rendszerrel dolgozó, elektromos fűtőpatronnal is felszerelt víz-víz hőszivattyú biztosítja primer oldalon, szekunder oldalon padlófűtés valamint fan-coil rendszerű hőleadók kerülnek kiépítésre.

Légelszívó berendezések kerülnek a fürdőszobákba és a WC helyiségekbe. A konyhai szagelszívás számára tetősík fölé kivezetett szellőző csövek kerülnek beépítésre.

A pincei szintek közlekedői, garázsterei gravitációs módon kerülnek kiszellőztetésre. A pincei tárolók szellőzése a tárolóajtókon keresztüli gravitációs szellőzéssel megoldott. A garázstérben gépi hő- és füstelvezetés, illetve gépi CO elszívás kerül kiépítésre.

Az épületek vízcsatlakozása a külső közműről (közvetetten) önálló bekötéssel lesznek biztosítva. A lakások hideg és melegvíz almérőkön keresztül kapcsolódnak a ház rendszerére.

Az épületen belül a szennyvíz és a csapadékvíz gyűjtése elválasztott rendszerben történik.

A telken kívüli közművezetékek rákötése az épületen belüli hálózatra, valamint az egyes épületek közti elosztóvezetékek a parkolószinteken kerültek elhelyezésre a mennyezeten és az oldalfalakon. Ezek a vezetékek helyenként a pincei tárolókon és a gépkocsi parkolókon keresztül kerülnek átvezetésre, ide értendők esetleges épületvillamossági nyomvonalak is.

Elektromosság

A felszín feletti elektromos hálózat (lakásokon belüli is) földmunkában, falban, aknában, álmennyezeti térben, valamint padlóban szerelt védőcsövekbe húzott vezetékekkel készül. A pincésinti elektromos hálózat kábeltálcákon vezetve készül, a pincei tárolókban védőcsőben, falon kívül szereléssel.

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

A bejáratoknál alkonykapcsolóról működtetett térvilágítás 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.

LAKÁSOK

A lakások belső kialakítását, úgymint burkolatok, kádak, zuhanyok, szaniterek, csaptelepek, belső ajtók vásárlóink különböző, belsőépítészek által összehangolt anyagválasztékú és színvilágú berendezési csoportokból választhatják ki. A 'Standard' kategória részletezését lásd: 1. sz. mellékletben. (A listaár a 'Standard' kategóriájú kialakítást tartalmazza.)

A lakásokra általánosan érvényesek a következők:

Belmagasság

A lakások belmagassága (padlóburkolat felső síkja és a vasbeton födém alsó síkja közötti méret) jellemzően 2,70 méter \pm 3 cm.

Műszaki okokból kifolyólag egyes helyiségek csökkentett belmagassággal, álmennyezettel (minimálisan 2,40 méter belmagassággal) kerülhetnek kialakításra például a hűtő-fűtő rendszer beltéri egységeinek elhelyezése vagy egyéb műszaki szükségesség miatt.

Lakásbejáratok

A lakásbejáratokra kitekintő optikával és többpontos biztonsági zárral ellátott, akusztikailag minősített, Mabisz minősítéssel rendelkező ajtók kerülnek elhelyezésre.

Beltéri ajtók

A beltéri ajtók 210 cm névleges magasságú, dekorfóliás vagy laminált felületű, furatolt forgácsbetétes, teli ajtólapos, utólag szerelhető tokos kivitelűek.

Burkolatok

A fürdőszobákban és a WC-ben 2,20 m/2,25 m magasságig I. oszt. falicsempe burkolat készül. Minden pozitív sarok élvédővel lezárásra kerül. A konyhában, háztartási helyiségben nem készül falicsempe burkolat.

Az előszobák, konyhák, kamrák, fürdőszobák, WC-k, háztartási helyiségek, illetve egyes közlekedők I. oszt. kerámia padlólap burkolatúak. Az erkélyek burkolatai I. oszt. csúszásmentes fagyálló kerámia- vagy gres- vagy kőporcelánlap burkolatúak.

A lakószobák és a lakáson belüli egyes közlekedők I. oszt. laminált parketta burkolatúak.

Felületképzés

A lakásokban vakolás (falazott szerkezeteknél), glettelés (vasbeton szerkezeteknél és vakolaton) és fehér színű diszperziós falfestés készül, a fürdőszobákban vízálló kivitelben.

Konyha

A lakások konyhabútorok, valamint konyhagépek nélkül kerülnek átadásra. A konyhai gépészeti és elektromos bekötések a vevői egyeztetés során átadásra kerülő, egyesített vevőkezelési alaprajzon látható standard elrendezéshez igazodva kerülnek kialakításra.

Vizes berendezések, szaniterek

Minden lakás fürdő (vagy terven jelölt egyéb, pl. háztartási) helyiségében mosógép, valamint a konyhákban mosogatógép részére a mosogató kombinált szelepen keresztül víz-, és szennyvíz oldali csatlakozás kerül kialakításra. A WC-k konzolos, rejtett tartályos kialakításúak, kétfokozatú nyomólappal. A lakások fürdőszobáiban padlóösszefolyók nem kerülnek kiépítésre.

Fűtés, hűtés

A lakásokon belül a nappaliban és a hálósobákban padlófűtés, valamint fan-coil rendszerű hűtés-fűtés készül. A hidegburkolatos helyiségek (fürdőszobák, konyha, előtér) padlófűtéssel ellátottak. A fürdőszobákban törölközőszárítós radiátor készül, egyéb belső helyiségekben fűtés nem kerül kiépítésre. A lakás tájolása, vagy az üvegezett felületek magas aránya miatt bizonyos esetekben a hűtési vagy fűtési igények kielégítésére kiegészítő felületi hűtési-fűtési rendszer egyéb épületszerkezeti elemekben (fal, padló) is elhelyezésre, vagy kiegészítő hőleadó berendezés is beépítésre kerülhet, a hőtechnikai méretezés függvényében.

A hőmérséklet helyiség termosztátokkal szabályozható (nappali, hálósobák esetében).

A fűtési rendszer téli méretezési belső hőmérséklete: lakószobák, konyhák +22 °C fok, fürdőszobák +25 °C fok, előterek és közlekedők +18-20 °C fok.

A hűtési rendszer nyári méretezési belső hőmérséklete: a hűtött helyiségekre vonatkozóan +25±2 °C fok, a külső hőmérsékletnél maximum 8 fokkal alacsonyabb.

A hűtési rendszer teljesítményének meghatározása a külső árnyékolók egyidejű használata mellett került meghatározásra. A lakások hatásos és gazdaságos hűtése közvetlen napsugárzásnak kitett helyiségekben kizárólag külső árnyékolók használata mellett biztosítható.

Az épületben és a lakásokban egyidejűleg kizárólag vagy fűtés, vagy hűtés szabályozására lesz lehetőség. A hűtési és fűtési üzemmódok közötti átváltás központilag történik.

Légtechnika

Falon kívüli léghévízó berendezések kerülnek a fürdő és WC helyiségekbe. Működtetésük páraérzékelővel, vagy a világítási kapcsolóról vezérelt egyedi, vagy késleltetett üzemi elszívással történik.

A konyhai szagelszívók részére a beépített szellőző csövekre a strangoknál biztosítunk csatlakozási lehetőséget. A konyhai szagelszívást a Vevő által beépítésre kerülő lakossági használatra alkalmas szagelszívó berendezés ventilátora hivatott biztosítani. Kamra helyiségek esetén a beltéri ajtón keresztül, gravitációs úton oldott meg a szellőzési lehetőség.

Elektromosság

Az egy- és kétszobás lakások 1x32 A, a három szobás lakások 1x40 A, a háromnál több szobás lakások 3x20 A elektromos kapacitással rendelkeznek.

A lakásokban korszerű és formatervezett elektromos szerelvények kerülnek beépítésre. Minden hálósobában 4 db, nappaliban 6 db, konyhában 8 db (melyből 1 db az elektromos tűzhely részére kialakított kiállítás), étkezőben 1 db, fürdőszobákban 2 db általános célú és 1 db mosógép részére, előtérben és közlekedőben 1 db, továbbá erkély esetén 1 db kültéri 230 V-os konnektor kerül elhelyezésre. Helyiségenként 1-1 db mennyezeti lámpahely kerül kialakításra, valamint a fürdőszobákban tükörvilágítás, illetve a konyhákban pultvilágítás

részére kiállítás is készül. A lakások világító berendezései nem tartoznak a lakások alapfelszereltségébe.

Minden nappali és háló helyiségbe kerül egy-egy csillagpontosan szerelt informatikai aljzat (2 db RJ45 csatlakozóval CAT6 vezetékkel).

A lakások lakásbejárati ajtajánál nyitásérzékelős, az erkéllyel rendelkező lakóhelyiségek esetében mozgásérzékelős riasztó rendszer részére védőcsövezés kerül kiépítésre (vezeték nélkül), központi és kezelő egység elhelyezés részére előkészítéssel.

Fogyasztásmérés

A hideg- és használati melegvíz, valamint a fűtés-hűtés energia fogyasztása lakásonként önállóan mérhető. A rádiós almérők a lakásokon belül jellemzően álmennyezeti térben, vagy a lépcsőházi folyosón, nyitható ajtó mögötti aknában, vagy álmennyezeti térben kerülnek elhelyezésre.

A lakásonkénti elektromos mérőórák a lépcsőházi folyosón, szintenkénti mérő szekrényekben kerülnek elhelyezésre.

A szerződés mellékletét képező alaprajzokon a lakások mérete az OTÉK szerinti hasznos területet tartalmazza. A helyiség méretek, a vakolatlan, burkolatlan, nyers téglafalakkal, illetve nyers beton pillérekkel lettek tájékoztató jelleggel feltüntetve.

Az Eladó fenntartja jogát arra, hogy a lakások belső falainak (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, 2022.05.06.

1. sz. melléklet

LAKÁSBELSŐ FELSZERELTSÉG

STANDARD KIALAKÍTÁS

A lakások belső kialakítását, úgymint burkolatok, szaniterek, csaptelepek, belső ajtók vásárlóink különböző, belsőépítészek által összehangolt anyagválasztékú és színvilágú berendezési kollekciókból választhatják ki. A 'Standard' kategória részletezését jelen melléklet tartalmazza. (A listaár a 'Standard' kategóriájú kialakítást tartalmazza.)

Melegburkolat

Általánosan I. oszt. laminált parketta, 7-8 mm vtg., 31-32 kopás állósággal. Eladó által megadott kollekcióból választható.

Hidegburkolat

I. oszt., 6-8 mm vtg., mázas kerámia vagy gres lapburkolat. Eladó által megadott kollekcióból választható.

Belső ajtók

Utólag szerelhető tokos, dekorfóliás vagy laminált felületű, furatolt faforgácslap vagy papírrács-betétes ajtólapal. Alueroxált modern vonalvezetésű, körcímkés ill. WC helyiségben WC-zárás kilincs-rendszerrel. Eladó által megadott kollekcióból választható.

Csaptelepek

Hansgrohe, Grohe vagy ezzel egyenértékű gyártmányú egykaros csaptelep, mosdónál és kádnál automata leeresztővel, kádnál és zuhanynál zuhanyzettel (mely utóbbi felszerelés nélkül kerül átadásra).

Szaniterek

Fehér színű, I. oszt. porcelán vagy kerámia mosdókagyló (55 vagy 60 cm-es), illetve kézmosó (36 vagy 38 cm-es).

Függesztett, mélyöblítésű, hátsókifolyású, fehér színű, I. oszt. porcelán vagy kerámia WC-csésze, műanyag fehér ülőkével. Geberit, Grohe vagy ezzel egyenértékű, rejtett WC tartály, kétfokozatú fehér nyomólappal.

Fehér színű, I. oszt. acél kád, 170/70 cm (terven jelölt helyeken ettől eltérő) méretben, automata le és túlfolyóval, előfalazással.

Fehér színű, I. oszt. acryl zuhanytálca, 80/80 cm vagy 90/90 cm méretben, lábbal, előfalazással vagy előlappal, kabinnal (alaprajzon szereplő helyeken).

Radiátorok

A fürdőszobákban elektromos bekötésű, I. oszt., szinterezett fehér törülköző szárítós radiátor kerül.

Elektromos szerelvények

Schneider vagy ezzel egyenértékű gyártmányú elektromos szerelvények.

Változtatás lehetőségének kérése

A Vevő külön kérésére a 2. és 3. számú mellékletben rögzítettek figyelembevételével, a Vevő által választott műszaki változtatási opciós csomag figyelembevételével lehetőség van arra, hogy saját lakásukra vonatkozóan módosítási javaslatot fogalmazzanak meg, az Eladó által megadott ütemterv szerint, ha:

- 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,
- nem jár hátrányos következményekkel a lakásszomszédok vagy harmadik fél számára,
- nem befolyásolja a műszaki ütemtervet, a technológiai folyamatokat, illetve nem ellentétes a vonatkozó jogszabályokkal (különös tekintettel az 1997/253 (XII.20) Kormányrendeletre az országos településrendezési és építési követelményekről (OTÉK)), tervezési irányelvekkel, szerződésekkel, és a jogerős építési engedély követelményeivel,
- nem érinti az épület központi berendezéseit és hálózatait (pl. fűtési rendszer, elszívás, kaputelefon-rendszer, lefolyórendszer stb.).

A Vevő külön kérésére sincs lehetőség olyan módosítási javaslatot kivitelezni, mely:

- bármilyen építési engedély módosítással járna,
- bármilyen változtatás, mely a vasbeton szerkezetek utólagos gépészeti és elektromos nyomvonalának besüllyesztésével járna,
- bármilyen változtatás, mely a strangok méretének módosításával járna,
- bármilyen változtatás, mely a lakás 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 a lakások külső nyílászárói, lakásbejárati ajtók és szerelvényei, lépcsőházi-, közlekedő és lépcső burkolatok, erkély és terasz burkolatok, erkélykorlátok, teraszfalak, a lépcsőházban, a közlekedőkön és erkélyeken lévő elektromos és egyéb szerelvények (pl. ajtócsöngő), valamint a lámpatestek is.

Anyagválasztás lehetősége

A Vevő szabadon választhat az adott mintakollekciókból az következő felsorolásban lévő anyagok és alternatívák tekintetében: hidegburkolat és parketták színválasztéka, és belső ajtók színválasztéka.

Külön megrendelések

A Vevő a 'Standard' kialakítástól, illetve adott mintakollekcióktól mind mennyiségben, mind magasabb minőségben is kérhet eltérő kialakítást, Eladó külön jóváhagyásával, külön térítés ellenében, a 2. sz. melléklet szerint.

A vételi ár nem tartalmazza

A hidegburkolat díszítő elemeit (középdekor, bordűr stb.), fürdőszobai felszerelési tárgyakat (tükrök, szappantartó, WC papír tartó, stb.), lámpatesteket, karnisokat, videós kaputelefon lakáson belüli egységét, riasztó rendszer és szerelvény elhelyezéseket és kiépítéseket, okos otthon rendszer szerelvényeinek kiépítését, gépkocsi beálló helyenként egynél több garázs távnyitót, teraszokhoz automata öntözőrendszert, konyhabútort és egyéb beépített bútorokat. Pincei tárolókhoz erősáramú kiállást, elektromos almérőt, biztonsági ajtót.

Az Eladó fenntartja jogát arra, hogy a lakások belső falainak (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 helyettesítse hatósági előírások, beszerzési nehézségek vagy egyéb műszakilag indokolt esetekben.

Eladó tájékoztatja Vevőt, hogy a Lakóház kialakítása a Lakóházra vonatkozó mindenkori kiviteli tervek alapján történik, amely a fenti műszaki leírástól, az Építési Engedély alapjául szolgáló építési engedélyes tervdokumentációtól eltérhet. A kiviteli tervek, szakági tervek a szerződés mellékletét tartalmazó értékesítési alaprajzhoz képest többlet jelöléseket ill., műszaki teljesítéseket tartalmaznak, melyek elkészültét Vevő a birtokba bocsátási eljárásban nem vitatja.

Kelt: Budapest, 2022.05.06.

2. sz. melléklet

KÜLÖN MEGRENDELÉSEK

A lakások műszaki tartalmának (standard kialakítás) módosítási lehetősége

A Vevők külön térítés ellenében kérhetik a lakások standard kialakítástól mind mennyiségben, mind magasabb minőségben eltérő kialakítását is, az Eladó által megjelölt határidőig, az Eladó által előzetesen megjelölt időpontban. Az Eladó a kialakítás módosítási lehetőségének körét három kialakítási csomagban határozta meg, igazodva az eltérő Vevői igényekhez. A Vevőknek a kialakítási csomagot a Lakásra vonatkozó műszaki dokumentáció Eladó általi megküldését követő 10 munkanapon belül kell kiválasztaniuk. A kiválasztott csomagok módosítása kizárólag Medium helyett Premium csomag választása esetén lehetséges, amennyiben a csomag módosítását az épület kivitelezési ütemterve lehetővé teszi. Az egyes csomagok az alábbi módosítási lehetőségeket tartalmazzák:

Standard csomag

- az átadásra kerülő vevőkezelési rajzok szerinti alaprajzi kialakítás (módosítás nélküli falazat/elektromos/gépészeti elrendezéssel)
- elektromos és gépészeti előkészítés készül konyhabútor beépítéséhez, maga a konyhabútor és elektromos gépek elhelyezése nélkül (módosítás nélküli elrendezéssel); elektromos/gépészeti kiállítások: pultvilágítás, elektromos tűzhely, strangba köthető szagelszívó, mosogató és mosogatógép, hűtő, mikró fogadására
- műanyag homlokzati nyílászárókra redőny beépítés kérhető kizárólag egyben a lakás összes homlokzati nyílászárójára, távirányítású kezeléssel motoros kivitelben; szúnyogháló elhelyezés kérhető kizárólag egyben a lakás összes nyitható ablakára és erkélyajtájára
- komplett riasztó rendszer beépítés kérhető (kültéri riasztóegység elhelyezése nélkül); a rendszer alkalmas átjelzéses szolgáltatásra, melyet a vevői birtokbavétel után egyénileg lehet intézni szolgáltató szerződés megkötésével
- vizes helyiségeken kívüli helyiségek megadott padlóburkolatának hideg és melegburkolat között cseréje kérhető; az előtér és a konyha melegburkolattal való burkolása esetén funkció miatti garanciavesztés áll fenn
- hideg és melegburkolatok választhatóak a megadásra kerülő standard mintakollekcióból; hidegburkolatok standard hálós lerakási móddal, vizes helyiségenként maximum két féle oldalfali lappal burkolva
- beltéri nyílászárók színei választhatóak a megadásra kerülő standard mintakollekcióból; üvegezés nélküli tele ajtólapos kivitelben
- elektromos szerelvények színei nem változtathatóak
- videós kaputelefon beltéri egység kérhető
- okosotthon rendszer komplett kiépítése kérhető a standard okosotthon előkészítés módosítása nélkül
- elektromos autótöltő pinceszinti kiépítése, illetve pince tárolóba konnektor kiépítése nem kérhető

A standard csomag lakásbelső kialakításra vonatkozóan egy alkalommal történő személyes egyeztetést, valamint egy burkolási terv változat elkészítését tartalmazza.

Medium csomag – módosítási lehetőség bruttó 300.000.- Ft felár megfizetése ellenében

- az átadott vevőkezelési rajzok alapján az alaprajzi kialakítás módosítható az alábbiak szerint:
 - válaszfalak módosítása/elhagyása (strangfalak kivételével), amennyiben nem jár gépészeti módosítással; a lakás maximum 2 falazata esetén
 - ajtónyílások pozíciójának módosítása adott falszakaszon belül
 - elektromos kiállások pozíciójának módosítása adott falszakaszon belül, illetve a konnektor kiállások mennyiségének módosítása az elektromos szerelvények számának maximum 15%-os eltéréssel
 - mennyezeti lámpakiállások pozíciója, mennyisége nem módosítható
 - oldalfali lámpakiállás többlet kérhető szobánként maximum 2 db
 - gépészeti kiállások pozíciója fürdőszoba, wc helyiségen belül, kizárólag az adott falszakaszon módosítható (amennyiben a módosítás műszakilag megvalósítható), többlet kiállások kiépítése nélkül; kád helyett zuhanytálca, illetve zuhanytálca helyett kád beépítése kérhető
- elektromos és gépészeti előkészítés készül konyhabútor beépítéséhez, maga a konyhabútor és elektromos gépek elhelyezése nélkül – az elektromos és gépészeti kiállások adott falszakaszon +/-60 cm távolságon belül áthelyezhetőek; elektromos/gépészeti kiállások: pultvilágítás, elektromos tűzhely (főzőlap+sütő), strangba köthető szagelszívó, mosogató és mosogatógép, hűtő, mikró fogadására
- műanyag homlokzati nyílászárókra redőny beépítés kérhető kizárólag egyben a lakás összes homlokzati nyílászárójára, távirányítós kezelésű motoros kivitelben; szúnyogháló elhelyezés kérhető kizárólag egyben a lakás összes nyitható ablakára és erkélyajtójára
- komplett riasztó rendszer beépítés kérhető (kültéri riasztóegység elhelyezése nélkül); a rendszer alkalmas átjelzéses szolgáltatásra, melyet a vevői birtokbavétel után egyénileg lehet intézni szolgáltató szerződés megkötésével
- vizes helyiségeken kívüli helyiségek megadott padlóburkolatának hideg és melegburkolat között cseréje kérhető; az előtér és a konyha melegburkolattal való burkolása esetén funkció miatti garanciavesztés áll fenn
- hideg és melegburkolatok választhatóak a megadásra kerülő standard mintakollekcióból; hidegburkolatok standard hálós lerakási móddal, vizes helyiségenként maximum két féle oldalfali lappal burkolva
- beltéri nyílászáró színei megválaszthatóak a megadásra kerülő standard mintakollekcióból; üvegezés nélküli tele ajtólapos kivitelben
- elektromos szerelvények színei megválaszthatóak a megadásra kerülő standard mintakollekcióból
- videós kaputelefon beltéri egység kérhető
- okosotthon rendszer komplett kiépítése kérhető a standard okosotthon előkészítés módosítása nélkül
- elektromos autótöltő pincszinti kiépítése, illetve pince tárolóba konnektor kiépítése nem kérhető

A Medium csomag alaprajzi kialakításra vonatkozóan egy alkalommal történő személyes egyeztetést, egy alaprajzi változat, valamint lakásbelső kialakításra vonatkozóan egy alkalommal történő személyes egyeztetést és egy burkolási terv változat elkészítését tartalmazza.

A megadott felár nem tartalmazza a módosítások költségét, valamint a módosításhoz kapcsolódó esetleg szükségessé váló szakági tervezői díjakat. A módosítás költsége, a tényleges műszaki változtatások alapján egyedi árajánlatban kerül meghatározásra.

Premium csomag – módosítási lehetőség nettó 650.000.- Ft felár megfizetése ellenében

- az átadott vevőkezelési rajzok alapján az alaprajzi kialakítás módosítható az alábbiak szerint:
 - válaszfalak módosítása/elhagyása (strangfalak kivételével)
 - ajtónyílások pozíciójának módosítása
 - elektromos kiállások pozíciójának, mennyiségének módosítása
 - mennyezeti lámpakiállások pozíciója, mennyisége - kizárólag a szerkezetépítési munkák ütemével összhangban Eladó által meghatározott időpontig (meghatározott időpont után műszaki okokból a módosítás nem lehetséges)
 - oldalfali lámpakiállítás többlet kérhető
 - gépészeti kiállások pozíciója fürdőszoba, wc helyiségen belül módosítható (amennyiben a módosítás műszakilag megvalósítható)
- elektromos és gépészeti előkészítés készül konyhabútor beépítéséhez, maga a konyhabútor és elektromos gépek elhelyezése nélkül – az elektromos és gépészeti kiállások pozíciója, mennyisége módosítható (amennyiben a módosítás műszakilag megvalósítható); elektromos/gépészeti kiállások: pultvilágítás, elektromos tűzhely (főzőlap+sütő), strangba köthető szagelszívó, mosogató és mosogatógép, hűtő, mikro fogadására
- lakás kismegszakító szerkény 1 fázisú kialakításának 3 fázisú kialakítássá való átalakítása kérhető; elektromos teljesítmény bővítési lehetőség kérhető külön egyeztetés alapján
- műanyag homlokzati nyílászárókra redőny beépítés kérhető, távirányítós kezelésű motoros kivitelben; szűnyogháló elhelyezés kérhető nyitható ablakokra és erkélyajtókra
- komplett riasztó rendszer beépítés kérhető (kültéri riasztóegység elhelyezése nélkül); a rendszer alkalmas átjelzéses szolgáltatásra, melyet a vevői birtokbavétel után egyénileg lehet intézni szolgáltató szerződés megkötésével
- falba süllyesztett csaptelep elhelyezése előtétfallal, épített zuhany kialakítás emelt aljzattal vagy min. 5/5 cm-es épített padkával kérhető (amennyiben a módosítás műszakilag megvalósítható)
- vizes helyiségeken kívüli helyiségek megadott padlóburkolatának hideg és melegburkolat között cseréje kérhető; az előtér és a konyha melegburkolattal való burkolása esetén funkció miatti garanciavesztés áll fenn
- hideg és melegburkolatok választhatóak a megadásra kerülő standard és extra mintakollekcióból
- melegburkolatok esetén laminált parketta helyett szalagparketta is választható
- a hidegburkolatok kialakítása akár egyedi burkolási tervek alapján is történhet; falfülkék, üvegtéglafalak, üvegmozaikok, beépített tükrök kialakítása, elhelyezése nélkül
- szaniterek választhatóak a megadásra kerülő standard és extra mintakollekcióból
- beltéri nyílászárók színei megválaszthatóak a megadásra kerülő standard és extra mintakollekcióból; üvegezés és kilincs típusának választásával együtt is (falba rejtett, illetve fal előtt tolódo tolóajtó beépítése nem kérhető)
- elektromos szerelvények színei megválaszthatóak a megadásra kerülő standard és extra mintakollekcióból
- videós kaputelefon beltéri egység kérhető
- okosotthon rendszer komplett kiépítése és kiegészítése kérhető a standard okosotthon előkészítés alapján
- elektromos autótöltő pincszinti kiépítése kérhető (az elektromos fogyasztás almerővel történő mérési lehetőségével együtt)
- pincszinti tárolókba elektromos kiállások kérhetőek (az elektromos fogyasztás almerővel történő mérési lehetőségével együtt)

A Premium csomag alaprajzi kialakításra vonatkozóan maximum két alkalommal történő személyes egyeztetést, két alaprajzi változat, valamint lakásbelső kialakításra vonatkozóan maximum két alkalommal történő személyes egyeztetést és két burkolási terv változat elkészítését tartalmazza.

A megadott felár nem tartalmazza a módosítások költségét, valamint a módosításhoz kapcsolódó esetleg szükségessé váló szakági tervezői díjakat. A módosítás költsége, a tényleges műszaki változtatások alapján egyedi árajánlatban kerül meghatározásra.

Fenti felsorolás a standard és a feláras munkákat egyaránt tartalmazza.

Bizonyos munkák elvégzését a fentiek közül a generálkivitelező visszautasíthatja a kivitelezés ütemének tartása érdekében, vagy a munka elvégzésének komplexitása miatt. Az Eladó fenntartja a jogot, azon egyedi igények elutasítására, melyek a hazai kivitelezési gyakorlatban nem, vagy csak nehezen megvalósíthatók.

A fenti módosítási lehetőségek listában nem szereplő egyéb módosításokat vagy extra tételek elvégzését Eladó nem vállalja.

Kelt: Budapest, 2022.05.06.

3. sz. melléklet

Műszaki tartalmak listája, melyet a kivitelezőnek extra díj ellenében SEM áll módjában vállalni a lakások kialakításával kapcsolatban

Alaprajzi kialakításhoz és központi rendszerekhez kapcsolódó tételek

- Vasbeton szerkezetek utólagos védőcsövezése, vagy bármilyen gépészeti és elektromos nyomvonal utólagos besüllyesztése
- Strangok méretének megváltoztatása
- Extra hő- és hangszigetelés elhelyezése
- Padlóburkolat vastagság miatti aljzatbeton (esztrich) vastagság módosítása (váltás/lépcsőzés)
- Boltív kialakítása
- Gipszkarton fal építése
- Gipszkarton álmennyezet, design álmennyezet készítése
- Bejárati ajtó módosítása – teljesen kialakítás, szín, anyag tekintetében
- Beltéri rejtett, vagy falon kívüli tolóajtó beépítése
- Süllyesztett- vagy rejtett világítás kiépítése
- USB csatlakozós szerelvény beépítése (csak informatikai aljzat (RJ45) készül)
- hűtő-fűtő rendszer módosítása – kiosztás, kapcsolódó vezetékek és szerelvények nyomvonala, mennyisége, pozíciója tekintetében
- Radiátoros fűtés kiépítése, fürdőszobai törülközőszárítós radiátor elhagyása, módosítása
- Elektromos padlófűtés, temperáló padlófűtés kiépítése
- Tükrőfűtés kialakítása
- Egyedi hűtőberendezés beépítése
- Padka nélküli épített zuhany (épített zuhany csak és kizárólag min. 5/5 cm-es padkával vagy a zuhanytér 5 cm-es aljzatemelásával és csökkentett szifonmagasságú folyókával alakítható ki)
- Süllyesztett zuhanytálca beépítése – csak és kizárólag lábon álló előlapos, vagy csempézett elejű tálca választható
- Padlóösszefolyó beépítése
- Konyhai szagelszívó bekötési helyének módosítása
- Szilárd tüzelésű berendezés, kémény készítése
- Homlokzatot vagy közös területet érintő változás (erkélykorlát-, üvegbetét-, külső nyílászáró osztása, színe, anyaga)
- Homlokzati lakatos szerkezetek változtatása
- Homlokzati ablakra és ajtóra, vagy lépcsőházi ajtóra biztonsági rács készítése
- Pincei tárolókban fal és nyílás áthelyezés
- Éjszakai áram külön mérése
- Bármilyen változtatás, amely a lakás betervezett energia igényét, közmű csatlakozási adottságait kimeríti
- Bármilyen egyéb, építési engedély módosítással járó munka

Befejező szakipari munkákhoz kapcsolódó tételek

- Színes falfestés (kizárólag fehér szín kérhető), tapéta felhelyezésének kérése
- Terasz, erkély, közösségi tér burkolatának módosítása
- Hideg vagy melegpadló burkolás a pincei tárolóban (sem padló, sem falicsempe)
- Melegpadló burkolat a vizes helyiségekbe (fürdőszoba, zuhanyzó, WC, háztartási helyiség, ahol mosógép kiállítás is készül); előtérbe és konyhába melegpadló burkolat kérhető, amennyiben a vevő vállalja a funkció miatti garanciavesztést
- Hidegburkolatos helyiségekben falfülke, épített pult kialakítás – design elemként sem
- Üvegtéglafal beépítése
- Üvegmozaik beépítése
- „Képes/design” hálós mozaik beépítése
- Beépített tükör elhelyezése
- Padlólapok 3 mm-nél kisebb fugatávolsággal való lerakása
- Falilapok 2 mm-nél kisebb fugatávolsággal való lerakása
- Helyiségenként padlón, vagy egy oldalfalon belül többszínű fugával való fugázás
- Szekrényes mosdó, egyedi kád és zuhanyfal beépítése - kivéve amennyiben az ügyfél felszerelés nélkül igényli a terméket; ekkor birtokba adáskor becsomagolt állapotban kerül átadásra (felszerelés nélkül), a tárolásért tárolási díjat kell fizetni
- Standard és Medium csomag esetén a standard mintakollekciótól eltérő burkolatok, szaniterek, csaptelepek stb. választása, Premium csomag esetén a standard vagy az extra mintakollekciótól eltérő burkolatok, szaniterek, csaptelepek stb. választása.
- Árnyékoló szerkezetek klasszikus redőnyös kialakítás helyett zsaluziával történő megvalósítása

Kelt: Budapest, 2022.05.06.