

## A UR/[...] szerződés számú regisztrációs szerződés melléklete

### MŰSZAKI MELLÉKLET

#### Újbuda Residence

Budapest XI. kerület Barázda utca 3.

#### A BERUHÁZÁS ISMERTETÉSE

A XI. Budapest, Barázda utca és Szerémi út sarkán (hrsz: 3993/32) található telekre egy több, mint 100 szobás kollégiumi épület és egy több, mint 200 lakásos lakóépület került megtervezésre. A kollégiumi épület 7 szintes, zöldtetős záródású. A földszintjén közösségi funkciók, az emeleteken 1, illetve 2 fős szállásként működő lakóegységek kerültek. A lakóépület a Barázda utcáról közelíthető meg gyalogosan és gépkocsival is. A lakóépület két egymástól független szárnyból áll, melybe az épületszárnyak súlypontjába elhelyezett 2 szint magas, reprezentatív lobbyn keresztül jutunk az épületszárnyak 10-10 lakószintjére. Az épület pince szintjén és földszintjén gépkocsi parkolók és egyéb tárolók, az emeleti szinteken lakások kerültek kialakításra. A földszinten és a pince szinten több, mint 250 db gépkocsi tároló kerül kialakításra. Az emeleteken világos, folyosóról nyíló lakások készülnek. Az intenzív beépítésből adódóan a lakások intimitását, erkélyek szeparálását elválasztó paravánokkal biztosítjuk. A homlokzati plasztika tagolja az épület tömegét és egyben segít a teraszok közötti átláthatóság csökkentésében. A lakóépület első emeletén a zöldtetős garázs szint felett kertkapcsolatos lakások kerültek kialakítására. Nagy belső zöld udvarok teszik otthonossá a beépítést. Tervezetten helyet kap a belső zöld udvarban pihenő és játszótér is.

#### ÉPÜLETSZERKEZETEK, KÖZPONTI GÉPÉSZET, ELEKTROMOSSÁG

##### **Alapozás**

Az épületek monolit vasbeton lemezalpra épülnek.

##### **Teherhordó vázszerkezet**

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

##### **Falak**

A lépcsőház és liftaknák körtető falai, valamint a szükséges merevítő falak vasbetonból készülnek.

A pincei és földszinti 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 lakásválasztó falak hangtechnikai méretezésnek megfelelő nagyszilárdságú falazóblokkokból készülnek, a szükséges helyeken vasbeton pillérekkel, merevítő falakkal.

A lakásokon belüli válaszfalak falazóblokkokból készülnek, a lakáselosztók szereléséhez gipszkarton szerkezetű előtétfalak, vagy szerelt válaszfalak készülhetnek.

##### **Födémek**

A lakások területein alul, 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 pincszinteken, földszinten és folyosókon helyenként lelógó gerendákkal erősített monolit vasbeton födémek készülnek.

##### **Tetőfedés**

Az épületek lapostetős kialakításúak, bitumenes vagy PVC lemezszigeteléssel és a kollégium épületen zöldtetővel.

##### **Külső nyílászárók**

Az ablakok és erkélyajtók külső oldalon szürke, belső oldalon fehér színű, korszerű  $U_w=1,15 \text{ W/m}^2\text{K}$  értékű, műanyag profilrendszerből készülnek, többrétegű hőszigetelő üvegezéssel, jó légzárással.

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

A homlokzati nyílászárók redőnyszekrényvel kerülnek beépítésre. A redőny előkészítés magába foglalja a redőnyszekrényen kívül a redőny láb beépítését is (redőny palást és szűnyogháló nélkül), illetve motoros mozgatás előkészítéséhez a redőnyszekrényeknél elektromos kiállást (motor és távirányító nélkül, nyílászárónként egy kiállással).

### **Erkélyek, teraszok**

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

Az erkély-, illetve teraszkorlátok lakatos szerkezetűek biztonsági üvegbetéttel.

### **Homlokzatok**

Az épületek homlokzata a földszinten kő-, kerámia vagy táblás szerelt burkolat, vagy vakolt felület. A felsőbb emeletek esetében a homlokzat építész tervező által több színben tervezett vakolt felület.

### **Belső vakolás**

Az elemes falazatok vakolt és glettel felülettel, a vasbeton falak és mennyezetek vakolat nélküli, glettel 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.

### **Lifteket, közlekedők**

Az épületszárnyakban füstmentes előtérrel rendelkező 1-1 db 13 személyes korszerű hívólift kerül beépítésre.

A füstmentes előtérből közelíthető meg a lépcsőház is. A lépcsőházban látszó beton járófelület vagy műgyanta vagy csúszásmentes greslap burkolat készül.

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

A földszinti parkolók és a mélygarázs bejáratánál távirányítással működtethető garázkapu kerül elhelyezésre.

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

### **Garázs**

A földszinten és a pincszinten teremgarázs kerül kialakításra, vakolatlan, nyers, illetve festett vasbeton falakkal és födémekkel, járófelületén felületkeményített beton vagy műgyanta felületképzéssel.

A gépkocsi beállók és tárolók oldalfalain, illetve mennyezetén elektromos, illetve gépészeti vezetékezés kerülhet kialakításra, amennyiben az műszakilag indokolt.

### **Épületgépészet**

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

Az épület fűtését szolgáló hőenergia előállítása elsősorban korszerű hőszivattyúkkal, központilag történik úgy, hogy a csúcsgények gazdaságos kielégítését kiegészítő rendszerként távhő biztosítja.

Az épület hűtését szolgáló hőenergia előállítása hőszivattyúkkal, központilag történik.

Az épület használati melegvíz előállítása elsősorban távhővel, központilag történik, a hőszivattyúk besegítenek a termelésbe átmeneti időszakokban, ezzel is biztosítva az épület alacsony energia igényét.

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.

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

A parkolószinteken hő- és füstelvezetés, valamint CO elszívás készül. A pincei tárolók szellőzése a tárolóajtókon keresztüli szellőzéssel, vagy a tárolóajtó felett beépített, áttört lakatos szerkezetekkel megoldott.

Az épületek vízcsatlakozása a külső közműről (közvetlenül) önálló bekötéssel lesznek biztosítva. A lakások hideg és melegvíz ellátása almérőkön keresztül kapcsolódnak a ház rendszerére. Az épületen belül a szennyvíz és a csapadékvíz gyűjtése elválasztott rendszerben történik.

A lakásokban gázcsatlakozás nem kerül kiépítésre.

A telken kívüli közművezetékek rákötése az épületen belüli hálózatra, valamint az egyes épületek közti elosztóvezetékek a parkolószinteken kerültek elhelyezésre a mennyezetben és az oldalfalakon. Ezek a vezetékek helyenként a pincei tárolókon és a gépkocsi parkolókon keresztül kerülhetnek átvezetésre.

## **Elektromosság**

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

A közösségi területeken (garázs, közlekedők, tárolók) az előírásoknak megfelelő védettségű, 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 lakáson belüli videós egységet tartalmaz.

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) minden szinten jellemzően 2,68 méter  $\pm$  3 cm.

Műszaki okokból kifolyólag egyes helyiségek csökkentett belmagassággal, álmennyezettel (minimálisan 2,50 méter belmagassággal) kerülhetnek kialakításra.

### **Lakásbejáratú ajtók**

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

### **Beltéri ajtók**

A beltéri ajtók 210/212,5 cm névleges magasságú, dekorfóliás vagy laminált felületű, furatolt forgácsbetétes vagy papírrácsbetétes, 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 fém 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, teraszok burkolatai I. oszt. csúszásmentesített fagyálló kerámia- vagy greslap burkolatúak, vagy nagytáblás betonelemmel burkoltak.

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.

### **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, illetve egyéb vizes helyiségeibe padlóösszefolyók nem kerülnek kiépítésre.

### Fűtés, hűtés

A lakásokon belül a nappaliban, étkezőben és a hálószobákban (amennyiben műszakilag indokolt a konyhákban is) mennyezeti hűtési-fűtési rendszer készül. A fürdőszobákban a fűtést elektromos törölközőszárítós radiátor biztosítja. Egyéb belső helyiségekben fűtés, valamint hűtés 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, hálószobák esetében).

A fűtési rendszer téli méretezési belső hőmérséklete: lakószobák, konyhák +22 °C, fürdőszobák +24 °C, előterek, közlekedők és külön wc helyiségek +18 °C.

A hűtési rendszer nyári méretezési belső hőmérséklete: a hűtött helyiségekre vonatkozóan +26±2 °C, a külső hőmérsékletnél maximum 6 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. A mennyezeti fűtéssel nem rendelkező helyiségekben hűtési rendszer kialakítására nincs mód.

### Légtechnika

Falon kívüli légelszívó berendezések kerülnek a fürdő és wc helyiségekbe. Működtetésük páraérzékelővel automatikusan (fürdőszobák esetén) és/vagy a világítási kapcsolóról késleltetéssel (fürdőszobák és wc helyiségek esetén) történik.

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

### Elektromosság

Az egyszobás lakások 1x32 A, a két- és három szobás lakások 1x40 A, a három szobásnál nagyobb lakások 3x20 A elektromos kapacitással rendelkeznek. Az 1.-2. emeleti B lépcsőházi 14-es lakások, a 3.-10. emeleti B lépcsőházi 13-as lakások, illetve a 3.-4. emeleti A lépcsőházi 13-as és B lépcsőházi 1-es lakások 1x50 A elektromos kapacitással rendelkeznek.

A lakásokban korszerű és formatervezett elektromos szerelvények kerülnek beépítésre. Minden lakószobában 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, terasz 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 lakóhelyiségbe kerül egy-egy informatikai blokk (tv/telefon/internet részére, CAT5E vezetékezéssel).

A lakások lakásbejárati ajtójánál nyitásérzékelős, az erkéllyel, terasszal rendelkező lakóhelyiségek esetében mozgásérzékelős riasztó rendszer részére elővezetékezés kerül kiépítésre, központi és kezelő egység elhelyezés részére előkészítéssel.

A lakások egyes elemei okosítható kivitelben kerülnek kialakításra, ezek arra alkalmas okos telefonra letölthető applikációkkal kezelhetők.

A teremgarázsokba egyes beállóhelyeken kiépítésre kerül elektromos autók töltési lehetősége. Hatósági előírások miatt egyes beállóhelyeken nem létesülhetnek elektromos autótöltő kiépítések. A tárolókba opcionálisan elhelyezhető elektromos aljzat (külön mérési lehetőséggel).

**Fogyasztásmérés**

A hideg- és használati melegvíz, valamint a fűtés-hűtés energia fogyasztása lakásonként önállóan mérhető. A rádiós almérők a lépcsőházi álmennyezetbe kerülnek elhelyezésre.

A lakásonkénti elektromos mérőórák a lépcsőházi folyosón, szintenkénti mérőszekrényekben 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.*

*Az értékesítés során bármely kiadványban, honlapon, marketing anyagban, hirdetésben, vagy egyéb dokumentumban szereplő látványtervek, képek és illusztrációk kizárólag inspirációs céllal készültek, azok nem képezik a vételárban foglalt műszaki tartalom részét, ahogyan az alaprajzokon szereplő bútorok sem részei a lakás vételárának. A lakás (vételárban foglalt) műszaki felszereltségét a műszaki leírás tartalmazza. A belsőépítészek által tervezett kialakítás egyénileg kivitelezhető átadás után, a választott belsőépítésszel történő egyedi megállapodás alapján.*

Kelt: Budapest, 2024.09.05.

## 1. sz. melléklet

**LAKÁSBELŐ 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 ajtólap. Aluexalált modern vonalvezetésű, körcímkés ill. WC helyiségben WC-záras 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 felszerelés nélkül, dobozba 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. acryl kád, 170x70 cm méretben, automata le- és túlfolyóval, előfalazással.  
Fehér színű, I. oszt. acryl zuhanytálca, 80x80 cm vagy 90x90 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, teraszokon 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, bordúr, stb.), fürdőszobai felszerelési tárgyakat (tükörök, szappantartó, WC papír tartó, stb.), lámpatesteket, karnisokat, riasztó rendszer és szerelvény elhelyezéseket és kiépítéseket, gépkocsi beálló helyenként egynél több garázs távnyitót, a magánkerttel rendelkező lakásokon kívül a 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.*

*Eladó tájékoztatja Vevőt, hogy a Lakóház kialakítása a Lakóházra vonatkozó mindenkor 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, 2024.09.05.

## 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 naptári napon 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 kiállások: pultvilágítás, elektromos tűzhely (főzőlap+sütő), szagelszívó, mosogató és mosogatógép, hűtő, mikro fogadására
- műanyag homlokzati nyílászárókra redőny beépítés kérhető kizárólag egyben a lakás összes homlokzati nyílászárójára, távirányítós kezeléssel motoros kivitelben; szűnyogháló elhelyezés kérhető kizárólag egyben a lakás összes nyitható ablakára és erkélyajtására
- 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 (alapáras és feláras) mintakollekcióból; hidegburkolatok standard hálós lerakási móddal, vizes helyiségenként maximum két féle oldalfali lappal burkolva
- szaniterek és csaptelepek választhatóak a megadásra kerülő standard (alapáras és feláras) mintakollekcióból
- beltéri nyílászárók színei választhatóak a megadásra kerülő standard (alapáras és feláras) mintakollekcióból; üvegezés nélküli tele ajtólapos kivitelben
- elektromos szerelvények színei választhatóak a megadásra kerülő standard (alapáras és feláras) mintakollekcióból
- tárolókba elektromos kiállítás, illetve elektromos autótöltővel ellátott kijelölt helyeken kívüli beállókhoz elektromos autótöltő pincszinti 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 lámpakiállítás 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), szagelszívó, mosogató és mosogatógép, hűtő, mikró fogadására
- műanyag homlokzati nyílászárókra redőny beépítés kérhető kizárólag egyben a lakás összes homlokzati nyílászárójára, távirányítású kezeléssel motoros kivitelben; szunyogháló elhelyezés kérhető kizárólag egyben a lakás összes nyitható ablakára és erkélyajtajára
- 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 (alapáras és feláras) mintakollekcióból; hidegburkolatok standard hálós lerakási móddal, vizes helyiségenként maximum két féle oldalfali lappal burkolva
- szaniterek és csaptelepek választhatóak a megadásra kerülő standard (alapáras és feláras) mintakollekcióból
- beltéri nyílászáró színei megválaszthatóak a megadásra kerülő standard (alapáras és feláras) mintakollekcióból; üvegezés nélküli tele ajtólapos kivitelben
- elektromos szerelvények színei megválaszthatóak a megadásra kerülő standard (alapáras és feláras) mintakollekcióból
- elektromos autótöltő pincszinti kiépítése az elektromos töltővel ellátott kijelölt helyeken kívüli beállókhöz is kérhető (az elektromos fogyasztás almérővel történő mérési lehetőségével együtt)
- pincszinti tárolókba elektromos kiállások kérhetőek (az elektromos fogyasztás almérővel történő mérési lehetőségével együtt)

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, illetve adminisztrációs költségeket. A módosítás költsége, a tényleges műszaki változtatások alapján egyedi árajánlatban kerül meghatározásra.*

## Premium csomag – módosítási lehetőség bruttó 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), szagelszívó, mosogató és mosogatógép, hűtő, mikró fogadására
- műanyag homlokzati nyílászárókra redőny beépítés kérhető, távirányítós kezelésű motoros kivitelben; szúnyogháló 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
- padlófűtés kialakítása kérhető a hidegburkolattal ellátott helyiségekben az Eladó által meghatározott műszaki kialakítással (amennyiben a módosítás műszakilag megvalósítható)
- falba süllyesztett csaptelep elhelyezése előtétfallal, épített zuhany kialakítás 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 (alapáras és feláras) és extra mintakollekcióból
- a hidegburkolatok kialakítása akár egyedi burkolási tervek alapján is történhet; falfülkék, üvegtéglafalak, üvegmozaikok, beépített tükrök kialakítása, elhelyezése nélkül
- szaniterek és csaptelepek választhatóak a megadásra kerülő standard (alapáras és feláras) és extra mintakollekcióból
- beltéri nyílászárók színei megválaszthatóak a megadásra kerülő standard (alapáras és feláras) és extra mintakollekcióból; üvegezés és kilincs típusának választásával együtt is - falba rejtett, illetve fal előtt tolódo tolóajtó beépítése nem kérhető (kivételet képeznek azok a tolóajtók, melyek a standard kialakítású lakások alaprajzán jelölve vannak)
- elektromos szerelvények színei megválaszthatóak a megadásra kerülő standard (alapáras és feláras) és extra mintakollekcióból
- elektromos autótöltő pincszinti kiépítése az elektromos töltővel ellátott kijelölt helyeken kívüli beállókhöz is kérhető (az elektromos fogyasztás almérővel történő mérési lehetőségével együtt)
- pincszinti tárolókba elektromos kiállások kérhetőek (az elektromos fogyasztás almérővel 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, illetve adminisztrációs költségeket. 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, 2024.09.05.

### 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 (kivételt képeznek azok a tolóajtók, melyek a standard kialakítású lakások alaprajzán jelölve vannak)
- Süllyesztett- vagy rejtett világítás kiépítése
- USB csatlakozós szerelvény beépítése (csak informatikai aljzat (RJ45) készül)
- Mennyezeti/felületi hűtő-fűtő rendszer módosítása – panelozás kiosztása, 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. 5x5 cm-es padkával és csökkentett szifonmagasságú folyókával alakítható ki Premium csomag választása esetén)
- 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
- Többlet elektromos teljesítmény beépítése, illetve a lakásokhoz rendelt elektromos fázisszám módosítása
- 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, illetve kőburkolat/díszburkolat 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
- Nagyméretű – 75 cm-nél nagyobb oldalhosszúságú – padlólapok és falilapok választása
- Helyiségenként padlón, vagy egy oldalfalon belül többszínű fugával való fugázás
- Szekrényes mosdó, egyedi kád és zuhanyfal beépítése - amennyiben a vevő felszerelés nélkül igényli a terméket, akkor birtokba adáskor becsomagolt állapotban (dobozban, felszerelés nélkül) kerül átadásra, a tárolásért tárolási díjat kell fizetni
- Standard és Medium csomag esetén a mintakollekciótól eltérő burkolatok, szaniterek, csaptelepek stb. választása

Kelt: Budapest, 2024.09.05.