

## A MI/L-0 szerződés számú adásvételi előszerződés 1. számú melléklete

A jelen dokumentum tartalmát megismertem.

Kelt: Budapest, ..... napján

Kelt: ....., ..... napján

.....  
**Biggeorge 21. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési  
Alap  
Eladó**

képviseli: Biggeorge Alapkezelő Zártkörűen Működő  
Részvénytársaság  
Nagygyörgy Tibor János és Szegedi Zoltán  
az igazgatóság tagjai közjegyzői okiratba foglalt  
meghatalmazása alapján ...

.....  
**Minta Vevő  
képviseli: ügyvezető  
Vevő**

# MŰSZAKI MELLÉKLET

## WATERFRONT CITY, 4 jelű épület – ÜZLETEK ÉS IRODÁK

Budapest III. kerület

### A BERUHÁZÁS ISMERTETÉSE

Jelen műszaki leírás az óbudai Duna-part szomszédságában, a Miklós tér, Folyamőr utca és Bogdáni út által határolt területen, több ütemben megvalósuló Waterfront City új városnegyed második ütemben megépülő, 4 jelű épületre készült.

Az Ybl-Díjas Hajnal Zsolt irodája által tervezett Waterfront City épületei szabadonálló beépítésűek, köztük magánutak, és belső parkok terülnek el. A városnegyed területén halad át az Óbuda fejlesztési tervének részét képező, a Kolosy tértől induló Budai Promenáds sétány, melynek két oldalán, az épületek földszintjén üzletek és vendéglátóipari egységek kapnak helyet. A földszint feletti szinteken változó méretű lakások kerülnek kialakításra. Az épületekhez tartozó gépkocsi parkolók a mélygarázsokban kerülnek elhelyezésre.

### ÉPÜLETSZERKEZETEK, KÖZPONTI GÉPÉSZET, ELEKTROMOSSÁG

#### **Alapozás**

Az épületek cölöpökkel gyámolított monolit vasbeton lemezalpra épülnek.

#### **Teherhordó vázszerkezet**

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

#### **Falak**

A pincefalak, a lépcsőházak és liftaknák körítő falai, valamint a szükséges merevítő falak vasbetonból készülnek.

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

Az épületen belüli ingatlanegységek elválasztó falai hangtechnikai méretezésnek megfelelő nagyszilárdságú falazóblokkokból készülnek, a szükséges helyeken vasbeton pillérekkel, merevítő falakkal.

Az ingatlanegységeken belüli válaszfalak falazóblokkokból készülnek.

#### **Födémek**

Alul, felül sík monolit vasbeton födémeik készülnek rejtett gerendákkal, homlokzati síkon peremgerendákkal. A födémeiken 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 födémeik készülnek.

#### **Tetőfedés**

Az épület lapostetős kialakítású, bitumenes lemezszigeteléssel és zöldtetővel.

#### **Külső nyílászárók**

A földszinten és az 1. emeleten, valamint a 2. emelet egyes részein külső oldalon antracit, belső oldalon fehér színű, hőhídmentes  $U_w=1,4 \text{ W/m}^2\text{K}$  értékű alumínium nyílászáró szerkezetek kerülnek elhelyezésre, az alaprajzon ábrázolt nyitható elemekkel. A 2. emelettől felfelé minden szinten az ablakok és erkélyajtók külső oldalon antracit, 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 földszinti külső nyílászárók biztonsági fóliával lesznek ellátva.

#### **Erkélyek, teraszok**

Az erkélyek csúszásmentesített fagyálló kerámia-, gress- vagy térkő járólappal burkoltak.

Az erkélykorlátok lakatos szerkezetűek biztonsági üveg, vagy perforált fémlemez betéttel.

### **Homlokzatok**

Az épület homlokzata a földszinten és az első emeleten kő- vagy táblás szerelt burkolat vagy vakolt felület, a felsőbb emeleteken vakolt felület. Az erkélyeken található tárolók színes fémlemez vagy kő burkolatot kapnak.

### **Belső vakolás**

Nem része a műszaki tartalomnak, Vevő igényének megfelelően kerülhet kialakításra, Vevő költségviselése mellett.

### **Liftek, közlekedők**

Az épületben 2 db, egy 8 személyes, és egy 13 személyes, bútorszállításra is alkalmas kivitelű, korszerű hívólift kerül beépítésre.

Egy modern megjelenésű, üveg lamellázással részben védett, nyitott homlokzatú lépcsőház kerül kialakításra. A lépcsőházban látszó beton minőségű járófelület vagy műgyanta vagy csúszásmentes gresslap burkolat készül.

A hőszigetelt belső térben lévő liftek előtere és a belső közlekedők csúszásmentes gresslap burkolattal készülnek.

A teremgarázs bejáratánál távirányítással működtethető szekcionált kapu kerül elhelyezésre.

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

### **Garázs**

Az épület alatt egy önálló, 2 szintes teremgarázs kerül kialakításra, vakolatlan, nyers vasbeton falakkal és födémekkel, járófelületén felületkeményített beton vagy műgyanta felületképzéssel. A teremgarázsban hő- és füstelvezetés, valamint CO elszívás készül.

### **Épületgépészet**

Az épület teljesíti a 7/2006. TNM rendelet közel nulla energiaigényű épületre vonatkozó követelményeit.

Az épület fűtési energiája és melegvíz előállítására szolgáló energia részben földgázüzemű kondenzációs kazánokkal, részben korszerű hőszivattyúkkal központilag kerül előállításra.

Az épület gázellátó rendszere csak a központi berendezések kiszolgálására készül, az ingatlanegységekbe gázcsatlakozás nem kerül kiépítésre.

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

Az épület vízcsatlakozása a külső közműről (közvetetten), a telken önálló bekötéssel lesz biztosítva. A ingatlanegységek hideg és melegvíz almérőkön keresztül kapcsolódnak a ház rendszerére. Az épületen belül a szennyvíz és a csapadékvíz gyűjtése elválasztott rendszerben történik.

Az épületen kívüli közművezetékek rákötése az épületen belüli hálózatra a parkolósínteken kerültek elhelyezésre a mennyezeten és az oldalfalakon. Ezek a vezetékek helyenként a pincei tárolókon és a mélygarázsokon keresztül falon kívül kerülnek átvezetésre.

### **Elektromosság**

A felszín feletti elektromos hálózat földében, falban, aknában, álmennyezeti térben, valamint padlóban szerelt védőcsövekbe húzott vezetékekkel készül. A pinceszinti elektromos hálózat kábeltálcákon vezetve készül, a pincei tárolókban védőcsőben, falon kívül szereléssel.

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

A főbejáratnál és a Waterfront City közös területein alkonykapcsolóról működtetett térvilágítás készül.

A kaputelefon rendszer digitális, ajtónyitó funkcióval ellátott, a közösségi bejáratnál kamerás kültéri egységgel.

Gyengeáramú telekommunikációs rendszer kerül kiépítésre az épületben.

A Waterfront City közterületein digitális rögzítést is biztosító videókamerás biztonsági rendszer kerül kiépítésre.

## **ÜZLETEK, IRODÁK**

Az ingatlanegységek belső befejező szakipari munkái (végleges padlószerkezet, fal, gépészeti és elektromos alapszerelés, álmennyezet, stb.) nem része a műszaki tartalomnak, azt Vevő a saját igényei szerint alakíthatja ki, Vevő költségviselése mellett. Az utcára nyíló ingatlanegységek végleges padlószintje a bejárat előtti járda szintjéhez csatlakozik.

Az üzletekre általánosan érvényesek a következők:

### **Belmagasság**

Az épületben az ingatlanegységek belmagassága (padlóburkolat felső síkja és a vasbeton födém alsó síkja közötti méret) jellemzően 3,97 m ± 3 cm.

### **Irodaegységek belső bejárati ajtói**

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

### **Üzletek utcai bejárati ajtói**

A portálszerkezetek külső oldalon antracit, belső oldalon fehér színű, hőhidmentes  $U_w=1,4 \text{ W/m}^2\text{K}$  értékű alumínium nyílászáró szerkezetek, hőszigetelő biztonsági üvegezéssel, jó légzárással, az alaprajzon ábrázolt nyitható elemekkel.

### **Beltéri ajtók**

Nem része a műszaki tartalomnak, Vevő igényének megfelelően kerülhet kialakításra, Vevő költségviselése mellett.

### **Burkolatok**

Nem része a műszaki tartalomnak, Vevő igényének megfelelően kerülhet kialakításra, Vevő költségviselése mellett.

### **Felületképzés**

Nem része a műszaki tartalomnak, Vevő igényének megfelelően kerülhet kialakításra, Vevő költségviselése mellett.

### **Konyha**

Nem része a műszaki tartalomnak, Vevő igényének megfelelően kerülhet kialakításra, Vevő költségviselése mellett.

### **Terasz**

Egyes ingatlanegységekhez az épület homlokzata előtti sávban, a jelölt felületen térkővel burkolt vendéglátó terasz tartozik.

### **Vizes berendezések, szaniterek**

Az ingatlanegység határoló falainak belső síkjáig, a fogyasztásmérő órákig kerül kialakítása a víz- és csatornarendszer. Az ingatlanegységen belüli kiépítés nem része a műszaki tartalomnak, Vevő igényének megfelelően kerülhet kialakításra, Vevő költségviselése mellett.

### **Fűtés, hűtés**

Az ingatlanegységek fűtése/hűtése a központi rendszerhez csatlakozó kétcsöves fan-coil készülékekkel került megtervezése. A rendszer kiépítése nem része a műszaki tartalomnak, Vevő igényének megfelelően kerülhet kialakításra, Vevő költségviselése mellett.

### **Légtechnika**

A vizes helyiségek szagelszívói részére a beépített szellőző csövekre a strangoknál biztosítunk csatlakozási lehetőséget. Az ingatlanegységen belül a belső szellőző vezetékeknek a kiépítése nem része a műszaki tartalomnak, Vevő igényének megfelelően kerülhet kialakításra, Vevő költségviselése mellett..

## Fogyasztásmérés

A hideg- és használati melegvíz, valamint a fűtés/hűtés energia fogyasztása ingatlanegységenként önállóan mérhető. A rádiós almérők a lépcsőházi folyosón, nyitható ajtó mögötti aknába kerülnek elhelyezésre.

## Elektromosság

Az ingatlanegységek 1x32A elektromos teljesítménnyel rendelkeznek. A mérőórák a folyosón, szintenkénti csoportokban rendezett mérő helyiségekben kerülnek elhelyezésre.

Az ingatlanegységen belüli alapszerelés, vezetékvezetés, aljzatok, szerelvények, világítótestek kiépítése nem része a műszaki tartalomnak, Vevő igényének megfelelően kerülhet kialakításra, 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,
- nem jár hátrányos következményekkel az ingatlanegység-szomszédok vagy harmadik fél számára,
- nem befolyásolja a műszaki ütemtervet, 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 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 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 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.

**Eladó fenntartja a jogát, hogy amennyiben az ingatlanegységeken belül az épület használatbavételi engedélyének kiadásához szükséges, akkor minimális belsőépítészeti munkákat elvégezzen.**

Amennyiben az érintett hatóság a használatbavételi engedély kiadásához előírja, akkor ingatlanegységenként várhatóan az alábbi kialakítást végzi el Eladó, mely a szintrajzon szaggatott vonallal kerül jelölésre:

- vizesblokk kialakítása előtérrel, étkező helyiség, illetve ideiglenes eladótér
- a helyiségek térelválasztó falazata ideiglenes könnyűszerkezetes gipszkarton falazatok, a szükséges beltéri ajtók beépítésével
- a helyiségekbe 1 db belül lámpakiállítás és konnektor kerül beépítésre
- a helyiségek kialakítása aljzatbeton nélküli, oldalfalak vakolatlan, festetlen felülettel.

Amennyiben az érintett hatóság a használatbavételi engedély kiadásához a fenti munkák elvégzését nem írja elő, akkor az ingatlanegységek üres állapotban, külön leválasztott helyiségek nélkül kerülnek átadásra.

**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 téglafalakkal, illetve nyers beton pillérekkel lettek tájékoztató jelleggel feltüntetve.**

*Az Eladó fenntartja jogát arra, hogy a 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, .....

## 1. sz. melléklet

### Műszaki tartalmak listája, melyet a kivitelezőnek extra díj ellenében SEM áll módjában vállalni az ingatlanegységek 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
- Radiátoros fűtés kiépítése
- Elektromos padlófűtés, temperáló padlófűtés kiépítése
- Szilárd tüzelésű berendezés, kémény készítése
- Homlokzatot vagy közös területet érintő változás (erkélykorlát-, üvegetét-, 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 az ingatlanegység 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)
- 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 padlólap elhelyezése (egyik oldalhossz 70 cm-nél nagyobb)
- Nagyméretű falilap elhelyezése (egyik oldalhossz 60 cm-nél nagyobb)
- Kisméretű padlólap/falilap elhelyezés (egyik oldalhossz 10 cm-nél kisebb)
- Helyiségenként padlón, vagy egy oldalfalon belül többszínű fugával való fugázás

Kelt: Budapest, 2019.10.29.