Dabas Műszaki leírás
SZENT ISTVÁN LIGET
Dabas/ 2697 hrsz,
50 lakásos lakóépület



Köszönjük, hogy megtisztel bennünket bizalmával és ránk bízza új otthona felépítését!

Szeretnénk Önnek lehetőséget biztosítani, hogy saját, új otthonában minden a helyére kerüljön, úgy, ahogy Ön és családja megálmodta.

Ehhez, az építkezés előkészítő és konstrukciós fázisában, Ügyfeleinknek díjmentesen két alkalmat (2x60 perc) biztosítunk a személyes konzultációra, egyeztetésre.

Alábbiakban ismertetjük a Projekt fázisokat a következők szerint:

1. **szándéknyilatkozat aláírása**
   - Vevő részéről foglaló befizetése
   - Beruházó részéről a kiválasztott lakás műszaki terveinek és részletes műszaki leírás átadása Vevő részére

2. **egyeztetés (szerződés aláírás után):**
   - végleges alaprajzi elrendezés és műszaki tartalom fixálása Beruházóval, illetve
   - bevont saját tervező esetén erre az alkalomra Vevő pallértervet szolgáltat, alábbi tartalommal:
   - mennyezeti lámpák kivételével az összes többi elektromos kiállás (konyha is) véglegesítése (VB szerkezet kivételével).
   - gépészeti szerelvények helyzetének meghatározása
   - konyha alaprajzi elrendezés és a berendezések rögzítése elektromos- és gépészkiállások miatt
     -homlokzati nyílászáró változtatás (nyitásirány, emelő-toló) igényének jelzése, az épület készültségi fokától függően

3. **egyeztetés véglegesítés az egyeztetést követő 14 napon belül, illetve az épületek készültségi fokától függően:**
   - burkolatok végleges kiválasztása
   - szaniterek végleges kiválasztása
   - beltéri nyílászárók végleges kiválasztása
   - egyedi tervezés (külsős -belsőépítész-tervező) bevonása esetén Vevői tervszállítás burkolási tervekre vonatkozóan

4. **műszaki átadás (használatbavételi eljárást megelőzően):**
   - helyszíni bejárás (Vevő és Beruházó képviselőjével közösen)
   - az ingatlan ellenőrzése tervek alapján
   - hibalista, jegyzőkönyv felvétel az észrevételekről
   - fentiek mindkét fél részéről történő aláírása

5. **birtokbaadás (teljes vételár megfizetésekor):**
   - helyszíni bejárás (Vevő és Beruházó képviselőjével közösen)
   - ellenőrzés műszaki átadás során felvett hibalista, jegyzőkönyv alapján
   - lakáshasználati dokumentáció átadása
   - fentiek mindkét fél részéről történő aláírása
   - lakáskulcsok átadása
   - közmű átírásához szükséges formanyomtatványok -mindkét fél részéről történő aláírása

A lakópark az alábbi műszaki paraméterekkel készül:

- **<u>Alapozás</u>**
  Az alapozás -építész és statikai terveknek megfelelően.

- **<u>Tartószerkezetek (födém, falazat)</u>**

  Teherhordó szerkezetek:
  Épület szerkezete pillérvázas, kitöltő falazattal vagy előregyártott falazóelemekből.
  Vasbeton pillérek és kisebb vasbeton falak tartószerkezeti funkciót látnak el, azokban nyílásokat kialakítani, fészket vésni, lyukakat fúrni, vasalást átvágni szigorúan TILOS!
  Lakáselválasztó- és folyósói térelválasztó elemek funkciójuk szerint hanggátló előregyártott kitöltő falazatok is, ennél fogva fészekvésések, lyukfúrások ezen szerkezetekre TILOS!

- **<u>Lapostető, szigetelés</u>**
  A tetőszerkezet egyenesrétegrendű lapos tető kialakítású, bádog lefedésű attika falazattal, hő és vízszigetelési terveknek megfelelően, méretezetten. A födémszerkezet: monolit vasbeton. Penthouse lakások tetőteraszain önhordó, nyitott fugájú térkőburkolat kerül kialakításra.
  Jakuzzi:
  Penthouse szinti teraszon elhelyezendő jakuzzi a tájékoztatáskor, szerződéskötésben való rögzített súlyok szerint 2,0 kN/m2-vel terhelhető a vasbeton födém szerkezet.
  Szigetelés fölött elhelyezett lapburkolat a jakuzzi terheit nem viseli el, arra elhelyezni szigorúan TILOS!

Ebből az okból kifolyólag a jakuzzi elhelyezéséhez külön fogadószerkezet kell kialakítani.
Ez alatti réteg Bitumenes lemez/PVC vízszigetelés és XPS 300 hőszigetelés, aljzatbeton lejtésképzéssel. Különös figyelmet kell fordítani a PVC szigetelés védelmére.
A lejtésképzést kiegyenlíteni szükséges a jakuzzi fogadásához, így a választott terhelosztó lemeztől függően ez és a Bitumen/PVC közé további védelmet szükséges betervezni.
Javasolt kiegyenlítő- és fogadóréteg lehet Purenit szigetelés, vagy hálóerősítéses könnyűbeton (alatta dörkenlemez védelemmel). Továbbá javasolt a felépítményt plusz vízszigeteléssel bevonatni, valamint lehetőség szerint tartószerkezet környezetébe elhelyezni, tartószerkezetet körbe burkolni.
A fogadószerkezet kialakítását csak arra alkalmas végzettséggel rendelkező szakember készítheti, és kötelező vízszigetelő szakember/vállalkozó bevonása is a munkavégzésbe.

A teraszon kb. központi részeken a vízelvezetést lefolyók biztosítják épületen belüli vízelvezetéssel, így arra vagy annak környezetébe (meggátolva a víz útját) a jakuzzi, vagy egyéb szerkezet elhelyezése szigorúan tilos!
A lefolyók tisztán tartása időszerű karbantartást igényel, és a lakástulajdonos feladatát képezi.

- **<u>Homlokzati kialakítás:</u>**

Hőszigetelés Dryvit rendszerű kialakításban, 15 cm vastag expandált polisztirol (grafitos EPS rendszer). Színezés 1-es színcsoportból, fehér és egyéb pasztellszín kombinációjával. Lábazat extrudált XPS szigeteléssel és színezett vakolat felületképzéssel készül. Terv szerinti homlokzati felületeken eltérő, színezéssel.
Az épület csapadékvíz elvezetését horganyzott acéllemezből vagy alumíniumból készült ereszrendszer biztosítja.

- **<u>Nyílászárók:</u>**

A beltéri ajtók: CPL fóliás beltéri ajtók, tömör kivitelben, kilinccsel együtt. A kívánt választható.
A bejárati ajtó: MABISZ minősítéssel rendelkező, több ponton záródó biztonsági zárral. Az ablakok-teraszajtók normál nyitással készülnek műanyag bukó-nyíló kivitelben. Az ablakok/teraszajtók 3 rétegű üveggel, 6 vagy több légkamrával és fehér színben készülnek, hatályos jogszabályoknak megfelelő hőátbocsátási tényezővel.
A lakások árnyékolását alap árkategóriás, manuális működtetésű, alumínium redőnyrendszer biztosítja (kivéve a fürdőszoba 60cm ablakai).
A külső és belső ablakpárkányok kőből készülnek. (kivéve a konyhai ablakok)

Felár ellenében elektromos vezérlésű alumínium redőnyök kialakítására is van lehetőség, az elektromos alapszerelések elkészültéig.

- **<u>Burkolatok:</u>**

A helyiségek hidegburkolatai a kiállított lapcsaládok sortimentjéből választhatók a weblapról (Padlólap: 30x60 vagy 60x60, oldalfali csempe 25x60, vagy 30x60). Vágási veszteség általában 15%-val kalkulálva, de a lapméretek függvényében ez változhat. A fent jelzett lapméretektől eltérő burkolat méretek FELÁRASAK

Burkolt falfelületek a vizes helyiségekben:

- Fürdőszoba: min. 2,10 m falmagasságig csempével burkolva, illetve ahogy az egész csempeméret kiadja az osztást
- Wc: kb. 1,20 m, parapet magasságig csempével burkolva

Padlóburkolatok:

- A vizes helyiségek (fürdő, wc) burkolatait a weblapon található csempe családokból lehet kiválasztani
- A szobákba, előterekbe, valamint egyéb helyiségekbe: a weblapon található laminált parkettákból történhet a választás.

A padlóburkoló anyagok magukban foglalják a kiegészítők, szegélylécek, burkolatváltó profilok, élvédők, illetve a vágási veszteség egységre vetített értékét is (általában: 15%).
A burkolat választás, vásárlás és elszámolás során figyelembe kell venni az egyedi igényekből fakadó esetleges többletmennyiségeket és a többlet költségeket!

- **Elektromos hálózat:**

Szabvány szerinti kiépítés, 3 x 16A a szolgáltató által biztosított betáplálással, amely igény esetén, a birtokbaadást követően, saját költségen max. 3 x 32A-re bővíthető. A kapcsolók és dugaszoló aljzatok minősített, szabványos típusúak. A szerződéses összeg tartalmazza a koax/utp rendszer lakáson belüli kialakításának védőcsövezését. A telefon, internet és kábeltévé bekötését a vevő közvetlenül a szolgáltatótól rendelheti meg.

A szerződéses összeg a szerződéskor ismertetett és annak elválaszthatatlan részét képező műszaki (elektromos is) terv szerint tartalmazza az alapszereléseket és szerelvényezést, különösképpen:

Lakásonként 2 db TV csatlakozási lehetőség alakítható ki a nappaliban (1db) és 1 db hálószobában. Kaputelefon biztosítja a bejutás lehetőségét – számkód + kulcs.

A lámpatesteket és elhelyezésük költségét a szerződéses összeg nem tartalmazza! Felhívjuk leendő vevők figyelmét, hogy a mennyezet hűtés-fűtés miatt, a lámpákat kizárólag a terven szereplő és annak megfelelően kialakított helyekre szerelhetőek. A mennyezeti lámpahelyek megváltoztatására csak a vb födémszerkezet zsaluzatsnak elkészültéig van lehetőség. A mennyezeti lámpahelyek pontosságában 10 – 20 cm-es eltérések előfordulhatnak.

- **Fűtés, vízellátás, közművek:**

A fűtés és a melegvíz-készítés energiaigényét 100%-ban megújuló energiaforrásból biztosítjuk. A gépészeti teljesítmények energetikai és gépészmérnöki számítások alapján (gépészeti kiviteli terv) kerültek meghatározásra. A levegő-víz hőszivattyú biztosítja a hűtés/fűtés, valamint a melegvíz ellátást.
A lakásokba mind a fűtési-hűtési, mind a használati meleg víz a hőközpontból felszálló vezetékeken keresztül jut el. A lakásokban jelentkező fűtési-hűtési

energia hőmennyiségmérőkön kerül mérésre. A hidegvíz és meleg vízfogyasztás mérése egyedi mérőórákkal biztosított.

A megújuló energián alapuló hőszivattyús rendszer téli üzemben fűtési, nyári üzemben hűtési üzemmódot lát el, így nincs szükség a lakásokban klíma vagy Fan-Coil berendezések beépítésére.

A lakások szobáiban mennyezet fűtés/hűtés, csak a fürdőkben és wc helyiségekben temperáló padlófűtés kerül kialakításra, a lakás többi helyisége csak mennyezet fűtő/hűtő rendszerrel szerelt. A fürdőszobákban a komfortérzet növelése céljából elektromos törölközőszárító radiátorokat is elhelyezünk. Minden lakás egy önálló osztó- gyűjtő berendezéssel rendelkezik, amelyről a mennyezetbe épített fűtési- hűtési körök az energiát kapják. A digitális termosztátok segítségével minden helyiségben (kivéve fürdő, wc) a kívánt hőmérséklet egyedileg állítható, így nagymértékű energia-megtakarítást tesz lehetővé.

- **Szaniterek, Szerelvények:**

  A weblapon megismerhető az általunk biztosított alap szortiment, illetve a feláras termékkínálatból egyedi igények szerint választhatnak. A szaniterek mennyisége a terv alapján számolható, a kiválasztott típusok az egyeztetések alkalmával véglegesítendők.

- **Felületképzés:**

  A falak kétszer glettelve, csiszolva, ~~tört-~~fehér diszperziós festéssel kerülnek átadásra. Színes festés, tapétázás kizárólag birtokbaadás után, saját költségen, egyedileg vevő által történhet.

- **Kert, terasz, gépkocsiparkoló, közös közlekedők:**

  A társasházaknak közös kertterülete, a földszinti lakásoknak saját használatú kertrész kerül leválasztásra. A szerződéses összeg tartalmazza a földszinti saját használatú kertrészek tereprendezését (csak föld terítése terepadottságoknak megfelelően, füvesítés és öntözőrendszer nélkül), a kertrészek egymástól való elválasztását sövénytelepítéssel, valamint kertenként, talajmenti, 1 db kerti csap kialakítását. A saját használatú kertrész további kialakítását a lakás tulajdonosa saját költségén, birtokbaadást követően végzi el, illetve mindenkor a tulajdonos kötelessége a karbantartás. A kerttervben meghatározott darabszámú és típusú fa beültetése a tulajdonos kötelezettsége/költsége.

  A földszinti lakások közötti, sövénytől eltérő kerítés építése tilos és egyéb kerti építmények sem helyezhetők el (pl. épített medence is tilos)!

  Terveknek megfelelően gépkocsi parkoló térkővel burkolva kerül kialakításra.

- **<u>Konyha:</u>**

  A konyhabútor és konyhagépek, valamint beépített szekrények és ezek bekötése nem képezik szerződéses összeg tárgyát, ezeket tulajdonos saját költségen, birtokbaadás megtörténte után végezheti el.
  A konyhabútorral kapcsolatos felmérések a birtokbaadást követően valósíthatóak meg. A konyhai elszívóba a visszacsapó szelep beszerelése a Vevő vagy az általa megbízott asztalos feladata. Konyhába a bútor közötti falburkolat nem része a szerződéses összegnek.

- **<u>Garanciális kiegészítések:</u>**

- Az ingatlanokra jogszabályokban előírt időtartamú garanciát és szavatosságot vállalunk.
  - Felek tudomásul veszik, hogy az építmény természetes mozgásából adódóan az építményen hajszálrepedések keletkezhetnek, melyek az épület állékonyságát, szerkezeti adottságait nem befolyásolják. Ezek nem garanciális hibák, kijavításuk a vevő költségére történik.
  - Amennyiben tulajdonos által az alapszíntől eltérő festés, tapétázás került kialakításra, akkor tulajdonos tudomásul veszi, hogy elveszti garanciáját.
  - Felhívjuk a tulajdonosok figyelmét, hogy a felület hűtés-fűtés működési mechanizmusából kifolyólag (nem áramoltat levegőt a térben, hanem sugárzás formájában adja át környezetének a hőt) az ingatlan átadásától számított 2 éven belül az épületszerkezetben esetlegesen bennrekedt víz a nem megfelelő fűtési mód, illetve az elégtelen szellőztetés hatására a szerkezeti falazatok belső síkján penész formájában megjelenhet, illetve a padló, az ajtó és bútorszerkezetekben deformálódást eredményezhet. Ezért felhívjuk figyelmüket, hogy bentlakás esetén a napi szellőztetést tartsák meg, illetve, ha hosszabb időre lakatlan a lakás, akkor páramentesítő készülék alkalmazásával kerüljék el az ilyen jellegű hőtechnikai problémákat. **Felek tudomásul veszik, hogy ha a tulajdonos elhanyagolja a fent részletezett javaslatok betartását és a felületekben, burkolatokban, bútorokban kár keletkezik az nem képezi a garancia tárgyát!**

- **<u>Változtatási lehetőségek – feltételek:</u>**

  Eladó 2 alkalommal (60 perc / alkalom) konzultációt biztosít a Vevőnek díjmentesen, ahol a Vevő tájékoztatást kap a változtatási igények műszaki megvalósíthatóságáról és az eljárás befejezési határidejéről. Ezen felül Vevő felár ellenében (nettó 50.000 Ft/óra) plusz egyeztetési időpontot kérhet, **<u>a telefonon történt műszaki egyeztetés is e tárgykörbe tartozik</u>**. Vevő tudomásul veszi, hogy a sajátságos mennyezeti fűtés-hűtés rendszer miatt a mennyezeti lámpák és egyéb mennyezeti elektromos kiállások felszerelése/kialakítása csak az erre kialakított boxon belül valósítható meg, ezért ezek kijelölése prioriást élvez és az első konzultáció alkalmával meghatározni szükséges. **<u>Utólagosan ez nem módosítható</u>**.
  A második konzultációs egyeztetés követően bármiféle változtatási igény, a projekt készültségétől függően tervezési, illetve kivitelezési felárral jár!

Tervezési felár: változtatási alkalmanként 2500.- Ft/lakás m2.

Kivitelezési felár: munkálatok mértékétől függően, külön pótdíjelszámolás alapján.

Pótmunka elvégzése esetén, ezeken felül a változtatás mértékétől függően Beruházó plusz művezetői díjat is felszámol.
Beruházó ajánlatot ad a változtatás kialakítására. Az ajánlat elfogadása esetén a felek a végleges adásvételi szerződést nem módosítják, hanem külön vállalkozási szerződést kötnek az adott többletmunka elvégzésére.
Az Eladó nem köteles minden módosítási igényt teljesíteni! Bonyolult, a tervtől jelentősen eltérő belsőépítészeti kialakítások elkészítését, túlzóan drága, és- vagy rossz minőségű anyagok beépítését Eladó megtagadhatja.
Eladó tájékoztatja a Vevőt, hogy bizonyos változtatásokra az épület, illetve az építési munkák műszaki sajátosságai miatt külön díj fizetése ellenében sincs lehetőség. Nem kérhetők többek között az alábbiak:

- homlokzatot vagy közös területet érintő változtatás
- erkélykorlát
- épület tartószerkezeti elemei (pillérek, főfalak stb.)
- társasház közös tulajdonú területei (strangok, lépcsőházak, folyosók stb.)
- erkély burkolata
- külső fal színe
- külső nyílászárók és redőnyök osztása, színe
- helyiségek építési engedély módosításával járó vagy használatba vételt megakadályozó/meghiúsító változtatása

Amennyiben Vevő külsős lakberendező, belsőépítész vagy egyéb tervező bevonásával készíttet terveket, Beruházó fenntartja a jogot arra, hogy a kapott terveket szakmailag felülvizsgálja, megvalósíthatóságát és érthetőségét ellenőrizze! Bármilyen jellegű hiányosság esetén Beruházó újra tervezést kérhet!

A projekt készültségi állapotának függvényében határozható meg a változtatások mértéke.

- **Helyszín megtekintése:**

Eladó tájékoztatja vevőt, hogy az ingatlan területére az építkezés során csak előre egyeztetett időpontban, írásos kérelemmel és a Beruházó általi visszaigazolásával léphet be. Az engedély nélküli belépés 250.000.- Ft/alkalom pénzbefizetéssel jár, amit vevő ezen műszaki leírás aláírásával elfogad.
Az építkezés teljes időszaka alatt 2 alkalommal (60 perc) van módja vevőnek a szerkezetkész állapotot követően bemenni, amelyet Eladóval szintén előzetesen köteles egyeztetni. Előre nem egyeztetett alkalom esetén, az Eladó, illetve megbízottja a helyszíni megtekintést megtagadja.

A DA-ÉP INGATLAN Kft. fenntartja magának a jogot, hogy a megvalósítás során a jelen Műszaki Leírásban szereplő beépített, felhasznált anyagok, termékek helyett más, azonos minőségű anyagokat, termékeket építsen be, használjon fel.

A lakóház építésénél kizárólag a szabványoknak megfelelő anyagokat használunk és csak első osztályú munkát veszünk át a kivitelezőtől.

- **Egyéb:**

A vásárolt lakásba csak a teljes vételár megfizetése után tud belépni a vevő bárminemű (konyhabútor, bútorozás, világítás stb..) felmérés elvégzéséért.
Vevő tudomásul veszi, hogy a mennyezeti hűtő/fűtő rendszerben bármilyen jellegű károkozásért a vevő teljes anyagi kötelezettséget vállal, ami hozzávetőlegesen 200.000 - 250.000, - Ft.

Műszaki egyeztetés:

Horváth Anikó: 06-20-328-3170

Elsődleges kommunikációs csatorna az elektronikus levelezés - email.

Budapest, 2025.