

MŰSZAKI LEÍRÁS

XVIII. ker. Póth Irén u. 77. 23 lakásos társasház

Épület

Az épület földszint + 4 szint beépítéses. Földszinten gépkocsi beálló, az I. és II. emeleten 8-8 db lakás, a harmadik. emeleten 5 db lakás, míg a negyedik szinten 2 db lakás illetve kazánház helyezkedik el.

Alapozás	Az épület alatt sicalap készül.
Födémek	Monolit vasbeton födém.
Vízszigetelés	Modifikált bitumenes vastaglemez vagy műanyaglemezzel csapadékvíz elleni szigetelés a tetőteraszokon. Az erkélyeken és fürdőszobákban kent csapadék-, illetve használati víz elleni szigetelés.
Falazat	Földszinten és felette Porotherm 30 N+F égetett kerámia falazóblokk.
Lépcsők	Monolit vasbeton szerkezetű lépcsők, a lakásoktól hangszigetelő elválasztó réteggel ellátva
Válaszfalak	10 cm-es égetett kerámia falazóblokk.
Lakáselválasztó falak	SILKA 30 cm növelt tömegű hanggátló falazóblokk.
Homlokzat	5 cm hőszigetelő réteg, színvakolattal.
Tetőszerkezet	Tető fémlemez fedéssel.
Elektromos rendszer	Védőcsőben vezetett rézvezetékes rendszer. Fogyasztásmérők szintenként mérőszekrényben elhelyezve.
Víz- szennyvízrendszer	ötrétegű műanyag; cső KG-PVC lefolyórendszer

Közös területek

Folyosók

Épület bejárati ajtó	Elektromos zárral ellátott, üvegezett, műanyag vagy acél ajtók
Fal	Fehér színű diszperziós festés
Mennyezet	Fehér színű diszperziós festés
Padló	Csúszásmentes mázas gress padlólap

Földszint, mélygarázs

Nyílászárók	Műanyag ill. acél ajtók szükség szerint automata ajtócsukóval
Fal	Fehér színű mészfestés
Mennyezet	Fehér színű mészfestés
Padló	Simított beton aljzat

Kert A kert a társasház közös tulajdonában van.

Lakások

Bejárati ajtó	Acéltokos biztonsági lakásbejárati ajtó, MABISZ és ÉMI minősítéssel, 12 ponton zárral, T30 tűzállósággal, 41 dB hanggátlással
Külső nyílászáró	Hőszigetelő üvegezésű műanyag ablakok és teraszajtók fix-, bukó- és bukó-nyíló kivitelben, fehér színben
Belső nyílászárók	Alapáron papírrácsbetétes belső ajtók kerülnek beépítésre, laminált felülettel
Fal, mennyezet	Fehér színű diszperziós festés
Melegburkolat	Laminált parketta
Padló hidegburkolat	I. osztályú mázas gress vagy mázas kerámia padlólap, hálós fektetéssel a megadott alapkínálatból.
Fal hidegburkolat	I. osztályú csempeburkolat hálós fektetéssel a megadott alapkínálatból az alábbiak szerint:

A fürdőszobában 2,1 m magasságig csempézve.
A wc-ben 1,5 m magasságig csempézve.
A konyhában 0,85 m magasságtól 0,6 magassággal csempézve.

Lábazat	Hidegpadlónál: a hidegpadló anyagából max. 10 cm magasságig, Melegburkolatnál: burkolathoz hasonló színű előregyártott laminált szegőelem.
Burkolatváltás	Szobák között, illetve a hideg- és melegburkolat határokon műanyag burkolatváltó profil
Szaniterek, gépészeti felszereltsége:	<ul style="list-style-type: none">- Mélyöblítésű WC tartállyal- Mosdók, WC csésze fehér porcelán- Csaptelepek: kádtöltő, mosdó, kézmosó csaptelep- Kád zománcozott acéllemez- WC ülésdeszka műanyag- Mosógép csatlakozás- Mosogató csatlakozás
Fűtés	Az épületen belül gázhasználat kizárólag a lakások fűtésére és a használati melegvíz ellátására lett tervezve. A lakások fűtéséről illetve a használati meleg víz előállításáról központi kazánok gondoskodnak, melyek a tetőtéren kialakított kazánházban kerülnek elhelyezésre. A lakószobák radiátorai termosztatikus szeleppel vannak ellátva. Szobákban Dunaferr gyártmányú vagy azonos minőségű fehér lapradiátorok, fürdőben egységes fehér, törölközőszárító radiátor.
Szellőzés	A konyhában a páraelszívó berendezéshez bekötési lehetőséget biztosítunk (125 mm átmérőjű csöcsenk). Vevői igény szerinti belső átalakítás esetén a bekötés gépészetileg nem minden esetben megoldható. A WC-ben és fürdőben ventilátoros elszívást biztosítunk.
Elektromos hálózat	A lakásokban rendelkezésre álló mért csatlakozás 1x32A. A teljes elektromos hálózat falban szerelt védőcsövekbe húzott rézvezetékekkel készül, megfelelő biztonsági földeléssel. A lakásokban PRODAX (vagy vele azonos műszaki színvonalú) szerelvények kerülnek elhelyezésre. A lakások világító testeit nem tartoznak a lakások alapfelszereltségébe, ezeket a vevők biztosítják (természetesen a hozzájuk tartozó vezetékvezetés elkészül). Az erkélyek, közösségi területek lámpatestei egységesen kerülnek felszerelésre. Az egyes lakások elektromos mérőórái az adott szint közösségi terében elhelyezett mérőszekrényben kerülnek elhelyezésre. A dugalj, lámpa-, és egyéb elektromos kiállások száma adott, azok helyét a lentebb megadott időpontig a Vevők térítésmentesen változtathatják. Amennyiben többlet szerelvényre van igény, felár ellenében természetesen megoldható. A lakások elektromos felszereltsége az alábbi: <ul style="list-style-type: none">- Bejárati ajtó: csengő nyomógomb, kaputelefon- Szobák: 2 db dugalj, 1 db kapcsoló, 1 db lámpahely, lakásonként egy helységben 1 db telefon, 1 db antenna csatlakozó.- Közlekedő: 1 db kapcsoló, 1 db lámpahely.- Konyhában: 3 db dugalj, 1 db kapcsoló, 1db lámpahely, 1db tűzhelycsatlakozó, 1 db szagelszívó csatlakozó, 1 db hűtő csatlakozó.- Étkező: 1db dugalj, 1 db kapcsoló, 1 db lámpahely.- Fürdőszobában: 2 db dugalj, 1 db kettős kapcsoló, 2 db lámpahely.- WC-ben: 1 db kapcsoló, 1 db lámpahely.- Kamra: 1 db kapcsoló, 1 db lámpahely.- Közlekedő: 1 db kapcsoló, 1 db lámpahely

Falikarok: 2,2 m, kapcsoló: 1,2 m, fürdő: 1,5 m, konnektor, dugalj: 0,3 m, fürdő 1,5 m, konyha 1,2 m magasan kerülnek kialakításra a padlótól.

A kábel TV- és telefonhálózat végberendezéseket nem tartalmaz, a szerződéseket egyedileg kell megkötni.

Kaputelefon Kaputelefon kiépítése az épület bejárati ajtajánál és hozzá tartozó elektromos zár, a lakásban beltéri kézi beszélő kiépítése.

Eladó tájékoztatja Vevő(ke)t, hogy a gyengeáramú hálózat és minden ezzel összefüggésben lévő, telepített rendszerelem az azt megépítő telekommunikációs szolgáltatást végző gazdasági társaság tulajdonát képezi, ennek következtében az adásvételi elő- és végleges szerződés tárgyát nem képezi, a vételárnak nem része.

Erkély és a lakáson kívüli területek fagyálló csúszásmentes mázas gress burkolata, valamint a falburkolat, a felületképzés nem választható, egységes.

Minden lakás egyedi hidegvíz-, melegvíz-, hőmennyiségmérő- és villanyórával rendelkezik.

Vevők(k) által térítésmentesen választható anyagok, szolgáltatások

Belső ajtó Választható színek: juhar, bükk, calvados, dió, wenge - teli kivitelben.

Melegburkolat Laminált parketta a megadott alapkínálatból.

Padló hidegburkolat Padlólap a megadott alapkínálatból. Fuga színe: fehér, bézs, szürke.

Fal hidegburkolat Csempe a megadott alapkínálatból, konyhában, fürdőben és WC-ben. Fuga színe: fehér, bézs, szürke.

Lehetőséget biztosítunk Vevőinknek – amennyiben Merkapt Kft.-nél nem találnak megfelelő burkolatokat –, hogy igény esetén azokat saját maguk szerezzék be.

Vevő(k) által térítés ellenében választható anyagok, szolgáltatások

Belső ajtó Door-outlet Kft. kínálatának teljes palettájából.

Melegburkolat Laminálparketta kínálatából.

Padló hidegburkolat Egyéb padlólap a Merkapt Kft. (Material Center - Alagsor: Budapest, Robert Krt. 54-58.) kínálatából.
Díszelem, diagonál fektetés minta rakás. fuga színből adódó felár.

Fal hidegburkolat Egyéb falicsempe a Merkapt Kft. (Material Center - Alagsor: Budapest, Robert Krt. 54-58.) kínálatából.
Diagonál fektetés, minta rakás, bordűr, díszcsempék felrakása, fuga színből adódó felár.

Szaniterek Egyéb típusú kád, zuhanykabin, csaptelep beépítése a Merkapt Kft. (Material Center - Alagsor: Budapest, Robert Krt. 54-58.) kínálatából.

Biztonságtechnika Riasztórendszer alapszerelése (csövezés, kábelezés), illetve teljes kivitelezése.

Villanyszerelés Többlet telefon, tv, elektromos dugalj, lámpa csatlakozási pontok kiépítése.

Amennyiben a fent részletezett anyagok bármelyikének Eladó részére történő leszállítása – Eladónak fel nem róható okból – megghiúsul (ilyen különösen a szállító megszűnése, illetőleg az anyag gyártásának leállítása), úgy Eladó fenntartja a jogot a fenti anyagokkal megegyező minőségű, más anyagokat beépítésére, amelyhez Vevő(k) a jelen okirat aláírásával hozzájárul(nak).

A Vevő(k) kérésére elmaradó anyagok és munkák hiánya miatt Vevő(k) a lakás műszaki átvételét és birtokba vételét nem tagadhatja(ák) meg.

A Vevő(k) által hozott anyagokkal kapcsolatos tudnivalók:

A kivitelező az alábbi feltételekkel tudja vállalni a vevő által hozott burkolóanyagok lerakását:

- Vevő(k) vállalja, hogy az építési helyszínre szállítja a burkolatok kálóval növelt mennyiségét, melyet tételesen vesz át a kivitelező építésvezetője. A szállítás pontos időpontja előre írásban egyeztetett időpontban lehetséges, mivel a kivitelező az építési helyszínen nem tudja nagyobb mennyiségben tárolni a hozott anyagokat.
- A káló mennyiségét a kivitelező számolja ki a Vevő(k) által előzetesen megadott burkolat-kiosztási terv alapján.
- A burkolat-kiosztási terv alapján a Beruházó által számolt kálótól a Vevő(k) nem térhet(nek) el.
- Vevő(k) a burkolatokat fugával és élvédővel szállítja le az építési területre, melynek mennyisége szintén a leadott burkolat-kiosztási illetve a lakáskialakítási terv alapján kerül megállapításra.
- A burkolatok lerakási módjából illetve mennyiségi különbözetből adódó értékkülönözetről elszámolás készül.
- Az elszámolásban a burkolás nettó (veszteség nélküli) mennyisége kerül levonásra bruttó 2.200 forintos áron. (az ár tartalmazza a fuga és élvédők m²-re vetített árát, azok ára külön nem kerül levonásra).
- Tájékoztatjuk Vevő(ke)t, hogy az elmaradó munkákból adódó – negatív - azaz a visszajáró összeget, csak a birtokba adás, a teljes vételár kifizetése után áll módunkban visszautalni a Vevő(k) részére. A – pozitív – többlet költséget vevő a vevői egyeztetési szempontokban leírtak alapján egyenlíti ki.
- Ezúton hívjuk fel Vevő(k) figyelmét, hogy a Kivitelező nem tudja vállalni leszállított burkolatok anyagminőségéből (görbeség, kopásállóság, színeltérésből adódó burkolási illetve garanciális hibák javítását).

A Vevői egyeztetés szempontjai

Vevők a fent rögzített határidőig jelezhetik eltérő igényeit módosítási javaslatok útján érvényesítheti(k) azzal, hogy adott tárgykör esetében a Vevő(k) egy alkalommal és legfeljebb az Eladó által meghatározott határideig kezdeményezhet(nek) módosításokat, amely módját és feltételeit Felek a jelen műszaki leírásban rögzítik.

A módosítások megvalósításának a jelen műszaki leírásban rögzítettekén túl az is feltétele, hogy a Vevő(k) a módosításokat a jelen műszaki leírásban foglaltak szerint és megfelelő határidőben terjesztette(ék) elő, a módosítás költségeinek feltétlen megfizetését vállalja(ák), a módosításokat Eladó jóváhagyja.

Vevői egyeztetés időpontja: előre telefonos megbeszéltek szerint munkaidőben (8-15 órai kezdéssel) történik.

Vevői egyeztetés helye a generálkivitelező irodájában: Bernecker Kft. cím: 1106 Budapest, Gyakorló u. 4/g.

Vevő(k) csak a kivitelező kapcsolattartójával (Pordán Rita: 06-30-324-71-03, tel/fax:431-90-43, 431-90-44) egyeztethet az esetleges változtatásokról, építésvezetővel, alvállalkozóval nem.

A Vevő(k)nek egy díjmentes alkalom áll rendelkezésére a műszaki tartalom véglegesítéséhez.

A kiviteli terveken történő bármilyen módosítás (építészet, gépészet elektromos, valamint burkolat választás esetén felmerülő különbözet költsége) egyszeri adminisztrációs költsége a többlet illetve elmaradó módosítási költség 7%-a. (Az adminisztrációs költség számítása esetén pluszként számítandók az elmaradó tételek is.)

A vevői igények alapján Eladó megadja az árajánlatot (a térítés ellenében történő módosítások esetén). Az árajánlatot Vevő(k) az egyeztetés végén, de legkésőbb 72 órán belül írásban (személyesen, vagy faxon az árajánlat aláírásával) fogadhatja(ák) el. Amennyiben Vevő(k) nem nyilatkozik(nak) fenti határidőn belül, úgy az Eladó fenntartja a jogot, hogy a lakást az eredeti tervek szerint építi meg.

Amennyiben a lakás a kivitelezés előrehaladta után kerülne eladásra, úgy a Vevő a módosítási költségen felül az esetleges bontási, helyreállítási költségeket is viseli.

A Vevő(k) által elfogadott árajánlatról számla készül, amelyet a kézhezvételétől számított 8 napon belül egy összegben kell befizetni. Tájékoztatjuk Vevőt, hogy az összeg befizetésig nem áll módunkban a kért változtatásokat elvégezni illetve anyagokat megrendelni, valamint a késedelmes befizetés az átadás csúszását eredményezheti.

Vevő(k) és Eladó rögzítik, hogy a műszaki árajánlatban szereplő összeg nem része a lakás vételárának.

Az esetleges módosítások és módosítási költségek Vevő(k) és Eladó részéről történő együttes elfogadása utáni újabb módosítási igények esetén Eladó biztosít egy újabb rendkívüli egyeztetési időpontot, ahol a Vevő(k)nek még lehetősége(ük) van további módosítási igények megadására, egyeztetésére. Ennek az egyeztetésnek a díj bruttó 30.000,- forint, amit a Vevő a módosítással egyidőben készpénzben köteles megfizetni.

Eladó csak a műszaki egyeztetéseken kért, annak jegyzőkönyvében szereplő módosításokat veszi figyelembe, **a szóban, faxon és e-mailen** érkező kéréseket nem fogadja el.

Minden későbbi átalakítás a lakás átadási határidejének 60 nappal való eltolásával, valamint bontási és javítási többletköltséggel jár.

A műszaki egyeztetéseket csak előre megbeszélte időpontokban tudja Eladó elvégezni. Az időpont egyeztetés az Eladó kezdeményezésére történik, melyről a Felek kölcsönös megegyezés alapján döntenek.

Eladó felhívja a Vevő(k) figyelmét, hogy a lakás átadása után elvégzett átalakítás a garancia teljes, vagy részbeni elvesztését jelenti.

Az építés szemrevételezése

Eladó a lakásokat kulcsrakész állapotban adja át a Vevő(k)nek a fent leírtak alapján megállapodott műszaki tartalom szerint.

Az építkezés megtekintése (bejárása) kizárólag az Eladó megbízottjával történő egyeztetést követően, annak kíséretében lehetséges, a Vevő(k) saját felelősségére az alábbi készültségi szinteken:

- I. szerkezetépítés után
- II. átadáskor

Eladó egy 1 órás alkalmat biztosít Vevő(k) részére, megvásárolt lakásának megtekintésére.

Felhívjuk a Vevő(k) figyelmét, hogy a kivitelező és a biztonsági szolgálat (őrség) szigorú rend szerint engedi meg a munkaterületre való belépést, amely nem udvariatlanságból, hanem baleset- és munkavédelmi szempontok miatt, minden törvényes módszerrel megakadályozza az előre be nem jelentett látogatók bejutását.

Az építkezés során az Eladó, illetve a kivitelező jogosult a műszaki leírásban foglaltaktól eltérő anyagokat beépíteni. Amennyiben az eltérő anyag a műszaki leírásban foglaltakkal legalább megegyező vagy legalább azonos minőségi osztályba tartozik és legalább azonos használati értékű úgy a Vevő(k) erre sem a birtokbaadáskor, sem a későbbiekben az Eladóval szemben semmilyen igényt nem alapíthat.

Az Eladó és a Vevő(k) rögzítik, hogy az adásvételi szerződés mellékleteiben meghatározott lakás alapterületek burkolat és vakolat nélkül, faltól-falig, az erkély/terasz tekintetében lemez külső

pereméig értendők, a kivitelezés során esetlegesen jelentkező legfeljebb 3% mértékű eltérés miatt a Vevő(k) külön igényel fellépni nem jogosult.

Amennyiben a műszaki átadás-átvétel során Felek a jegyzőkönyvben megállapítják, hogy az ingatlan olyan hibákkal, hiányosságokkal rendelkezik, amely az ingatlan rendeltetésszerű használatát nem befolyásolja, úgy Eladó ezeket a jegyzőkönyvben megállapodott határnapra köteles kijavítani/pótolni, és a Szerződő felek az ingatlant átvettnek tekintik.

Amennyiben a műszaki átadás-átvételi eljárás során Felek a jegyzőkönyvben megállapítják, az ingatlan olyan hibákkal, hiányosságokkal rendelkezik, amely miatt az adott ingatlan rendeltetésszerű használatát kizárja (kivéve, ha a hiányok a Vevő kérésére elmaradó munkákból és anyagokból adódnak), úgy Eladó a hibajavítást a lehető legrövidebb időn belül, a jegyzőkönyvben vállalt határnapra köteles elvégezni.

Az Eladó a birtokbaadással a Vevő(k) javára engedményezi az ingatlan vonatkozásában a generálkivitelezővel szemben fennálló szavatossági és jótállási igényeit, azzal, hogy a Ptk 330.§ -ával összhangban az engedményezett igényért felelősségét kizárja. A felelősség kizárásával történt engedményezést a Vevő(k) a jelen okirat aláírásával elfogadja(ák).

A Vevő(k) a fent leírtakat megismerte, azokat elfogadta, és alkalmazásukhoz hozzájárul, melyet aláírásával megerősít:

Kelt Budapesten, 2011.

Eladó

Vevő(k)