

# MŰSZAKI TARTALOM

**4032 Debrecen 22047/34-36. alatti ingatlanokra vonatkozóan.**

Jelen műszaki tartalom az adásvételi (elő)szerződés elválaszthatatlan része.

Az ingatlanok az alábbi műszaki paraméterekkel kerülnek kivitelezésre, illetve a szerződéses árba az alábbi műszaki tartalom értendő bele.

## **Földmunka:**

A terv szerinti paraméterek alapján történik, a föld telekhatáron belüli elegyengetésével és a kiszorult föld elszállításával.

## **Kert és terasz:**

A műszaki átadás előtti tereprendezés, törmelék- és szemét elszállítás a vállalat részét képezi.

A kertben 10 cm laza termőföld kerül elhelyezésre.

A vételár nem tartalmazza a kert kialakítását, illetve zöldfelület létesítését.

A vételár része a kerti vízvételi csatlakozási pont kialakítása, terv szerint.

A lakásokhoz az építési engedéllyel bíró építész terv szerinti terasz kerül megépítésre.

## **Alapozás:**

Az épület alapozása a statikai terv szerint, jellemzően sáv és pont alappal készül.

## **Vízszigetelés:**

A talajnedvesség elleni vízszigetelés a kiviteli terv szerint készül, Akvabit GV-3 bitumenes vízszigetelő lemezzel.

## **Felmenő falszerkezetek:**

A külső teherhordó falak POROTHERM 30 N+F, vagy ezzel egyenértékű, a lakásválasztó falak 20 N+F vagy 25 POROTHERM N+F 5 cm légréssel így teljesen külön állnak egymástól, vagy azzal egyenértékű. A válaszfalak POROTHERM 10, vagy ezzel egyenértékű kézi falazóblokkból készülnek, hagyományos falazó habarccsal.

## **Födémek és egyéb statikus szerkezetek:**

A földszint és az első szint közötti födém monolit vasbeton, a statikai terv szerint. A lakások külön vasalva és öntve. Az emeleti födém szintén vasbeton szerkezet külön vasalva és öntve.

## **Belső lépcső a földszint és első szint között:**

Helyszínen készített vasbeton szerkezetű, hidegburkolattal ellátva.(ezt a helyszínen az építménnyel együtt alakítjuk ki amivel eltérhetünk a tervtől.(A vevő jóváhagyásával)

## **Járda, és térburkolat:**

Az épület körüli járdák, valamint a garázs bejáró szürke (Frühwald classic) vagy ezzel egyenértékű térkőből készülnek, a megfelelő helyeken dilatáció kialakításával, terv szerint.(vagy ezzel egyen értékű) Mivel belváros kell a Városüzemeltetés beleegyezése. (intézése a vállalkozó feladata)

### **Kémény:**

A lakások fűtőkészülékei turbó kivezető csővel készülnek, a kiviteli terv szerinti méretezéssel.

### **Bádogos munka:**

Antracit szürke színű.(kerek alakúak)

### **Korlátok, biztonsági részek**

A ház külső homlokzatán, ablakok külső részén, sötét szürke vagy zöld Parsol üveg biztonsági védelmet alakítunk A belső korlát zöld üvegezés (igény szerint a színen lehet változtatni)

### **Hőszigetelések:**

A szerkezeti födémekre úsztatott aljzatbeton kerül, alatta 10 cm lépésálló CELLPLAST hő-, és hangszigeteléssel. A helyiségekben körbefutóan peremszigetelés készül.

A zárófödém fölötti hőszigetelés EPS 30 cm.

A homlokzati hőszigetelés EPS, 13 cm.

### **Belső vakolás:**

Gépi vakolás, vakolóhabarccsal.

### **Külső vakolás:**

A homlokzaton Megass-Color, vagy ezzel egyenértékű vakolat készül, a lábazatra Megass-Color lábazati vakolat kerül.

### **Belső festés:**

A falak kétszer glettelve, csiszolva, fehér diszperziós festékekkel fedve kerülnek átadásra. Igény esetén, egyedi színezés színfelárral rendelhető.

### **Burkolatok:**

Az épületben a meleg burkolat, mely a nappaliban és a lakószobákban készül, laminált parketta vagy vinyl.

Az épület hideg padló burkolat kerámia ragasztva, hálós vagy eltolt kötésben.

Hidegburkolás a fürdőszobában, WC-ben, étkezőben, konyhában és a közlekedőkben kerül kialakításra.

A vizes helyiségek – fürdőszoba, zuhanyzó falburkolata csempe.

A garázs burkolata hidegburkolat. A garázs teraszok burkolata nem választható.

A burkolóanyagok esetében a tervekben feltüntetett mennyiségek a burkolandó felületek méreteivel egyeznek meg. A feltüntetett egységárak magukban foglalják a kiegészítőket, szegélylécek, burkolatváltó profilok, él védők, illetve a vágási veszteség egységre vetített értékét is. A kiválasztás, vásárlás és elszámolás során figyelembe kell venni a fentiekből, illetve az egyedi igényekből fakadó esetleges többletmennyiségeket és többletköltségeket is.

Egységárak, melyek a vételár részét képezik:

Laminált padlóburkolat vagy vinyl tartozékokkal	10 000 Ft/m <sup>2</sup>
Falburkolat	10 000 Ft/m <sup>2</sup>
Padló burkolat	15 000 Ft/m <sup>2</sup>

A fenti esetekben a beruházó a Vevő részére egyedi árajánlatot készít, melyet a Vevő írásban fogad el a munkavégzés megkezdése előtt.

### **Külső nyílászárók:**

Az épület külső műanyag hőszigetelt nyílászárói nyíló, illetve emeleten bukó-nyíló és földszinten tolókivitelben, az ARTHY standard ablakrendszer 70 mm-es beépítési mélységű, 5 hőszigetelő kamrás antracit színű, ütésálló PVC profilból, ROTO NT vasalattal készülnek, külső oldalán antracit belső oldalán fehér színűek. Az ablakok 3 rétegűek és legalább  $U_g=0,9$  W/m<sup>2</sup>K hő átbecsátási értéket kell tudniuk.(vagy ezzel egyenértékűek)

### **Garázkapu:**

4cm – es, hőszigetelt, motoros kapu, antracit színben, belül fehér műanyag kivitelben.

**Kerítés:** Lakás elválasztó kerítés antracit lemezel .

### **Belső nyílászárók:**

Az épület belső nyílászárói fóliás, vagy CPL típusú, utólag elhelyezett, tele ajtók, nem fokozott légzárással, nem hőszigetelt kivitelben, alumínium színű kilincsel és silttel, vasalatokkal, nem biztonsági zárral (a szükséges helyeken TIGÁZ szabvány szerinti szellőzéssel).

Belső ajtó 150 000 Ft/db  
(az ár tartalmazza a kilincsek és az esetleges zárok árát is)

### **Szaniterek:**

Lakásonként 1 db automata mosógép csatlakozás kerül kiépítésre a fürdőszobában.

Az ingatlanon a szaniterek beépítése az építész terveknek megfelelően történik **lakás extrák leírásban.**

A szaniterek, szerelvények a Vevő által is kiválasztásra kerülhetnek. Az esetleges árkülönbözetet a felek egymás között elszámolják.

### **Konyhák felszereltsége:**

A konyha víz-, csatorna-, mosogatógép-, valamint pára elszívó csatlakozási lehetőséggel van ellátva. ( a pára elszívó beton födém fűrése esetén feláras)

A bútorok, a konyhagépek, illetve azok bekötései nem részei a vételárnak.

### **Gépezet, kazánok, radiátorok, fogyasztás-mérés:**

A fűtéshez szükséges hőt, valamint a melegvíz-ellátást lakásonként egy darab Ariston Clas Premium 24 típusú, 24 KW-os, kondenzációs kombi kazán és egy 100 literes melegvíztároló vagy ezzel egyenértékű biztosítja.

A kazán üzembe helyezésének árát a vételár nem tartalmazza. – a garancialevél vevőre írása miatt.

A hő leadást a házban padlófűtés biztosítja,1-1 alap termosztáttal. A fürdőszobákban fehér színű, törölköző szárító radiátor kerül elhelyezésre.

A hűtést lakásonként az emeletre és a földszintre elhelyezve 1-1db 3,5 Midea , Gree vagy ezzel egyenértékű klíma biztosítja.A gázfogyasztás mérését a lakásonként gázóra biztosítja, mely a lakáson kívül kerül elhelyezésre.

Az egyéni víztogyasztás mérésére szolgáló hitelesített mellékvízmérők a lakásokban lesznek elhelyezve.

A locsolás érdekében esetlegesen felszerelendő további mellékvízmérő kiépítését, illetve a kapcsolódó egyéb feladatok ellátását a beruházó nem vállalja, azt a Vevő – igény szerint - egyénileg intézheti.

### **Elektromos szerelés:**

Lakásonként 3X16A kapacitást biztosítunk, mely felárért bővíthető a szolgáltató által megadott keretek között.

Az elektromos fogyasztásmérő a lakáson kívül, terv szerint kerül kiépítésre.

5 kw napelemmel ellátottot az épület.

A szerelvények – pl.: kapcsolók és dugaljok - fehér színűek, Legrand Cariva típusúak.

Szerelvény mennyiségek:

Szobánként: 1db villanykapcsoló, 1db lámpahely, 4db egyes dugaszolóaljzat, 4 kerettel, 1 db TV csatlakozó, ablakoknál led világítás

Nappali: 1db villanykapcsoló, 1db lámpahely, 4b egyes dugaszolóaljzat egyes kerettel, 1db TV csatlakozó, 1db telefon csatlakozó.

Konyha: 2db villanykapcsoló, 2db lámpahely, 3db dugaszolóaljzat egyes kerettel, 1db 1 fázisú villanytűzhely kiállítás. Mosogatógép, és pára elszívó csatlakozási pont.

Fürdőszoba: 1db villanykapcsoló, 2db lámpahely, 2db dugaszolóaljzat. 1 db dugaszoló aljzat mosógép részére.

A Vevő részéről a villamos szerelvények tekintetében mennyiségi és minőségi eltérés kérhető, felár ellenében.

A lakás fűtési termosztátja a nappaliban ,illetve az emeleten, a villanykapcsoló mellé kerül elhelyezésre.

A lakásokban lépcső és előtér elektromos fűtés kerül elhelyezésre, külön szabályzással.

A lakásokban riasztó és elektromos redőny kerül kiépítésre.

A Vevő részéről a villamos szerelvények tekintetében mennyiségi és minőségi eltérés kérhető, felár ellenében.

A lakás fűtési termosztátja a nappaliban ,illetve az emeleten, a villanykapcsoló mellé kerül elhelyezésre.

A lakásokban lépcső elektromos fűtés kerül elhelyezésre, külön szabályzással.

A lakásokban riasztó és elektromos redőny kerül kiépítésre.

### **Lakás extrák:**

**-Elektromos antracit redőny központi távirányítóval**

**-Klíma**

**-Padlófűtés**

**-Ablakoknál led világítás kerül kialakításra**

**-Lépcső fűtés**

- Elektromos víztároló 100 l
- Elektromos szerelvények Legrand Cariva
- Riasztó
- Napelem 5 KW
- Központi porszívó
- Összes kapu és korlát rozsdamentes fém
- 2 db fürdőszoba (3 wc peremnélküli soft-close, épített zuhany 100x100 cm, fürdőkád 150.000 Ft)
- Grohe csaptelepek ,Léda mosdó túlf. nélk 120x45 /VRA 12045/ bútorba építve
- Fekete parsol üvegezés kívül
- Belül üvegfal vagy korlát a lépcsőnél elhelyezve
- Szikasztók elhelyezése esővíz elvezetéshez
- Vízlágyító BWT
- Épített kerítés elől és oldalt műkövel
- Épített beton
- Gyep téglá vagy kérésre mű fű
- Beépített akril konyhabútor, az Electrolux vagy AEG gépi felszereltséggel.(beépített mikrohullámú sütő, beépített hűtő, beépített főző sütő szett, beépített mosogatógép)2.500.000 Ft értékben

### **Külső közművek:**

Közmű terv szerint.

### **Általános megjegyzések.**

Az építkezés során a változtatás jogát fenntartjuk, amennyiben az:

- műszaki fejlesztés,
- építési utasítás,
- új, vagy átdolgozott norma, szabvány, vagy egyéb előírás,
- az építőanyagoknak az építkezés határidejét veszélyeztető szállítási késedelmek,
- vagy korszerűbb anyagok termékváltásának következménye.

Felhívjuk a figyelmet arra, hogy a természetes anyagoknál (pl. fa, terméskő, kerámia és porcelán esetében) a színárnyalatban, szerkezetben és erezetben, illetve kiégetés következtében eltérések lehetnek.

Ugyanez érvényes lehet a fémek bizonyos körére, pl. a rézre és az eloxált alumíniumra.

Általánosan igaz, hogy ezen eltérések nem jelentenek minőségromlást.

### **Módosítások a műszaki tartalomban:**

Vevőnek lehetősége van tervmódosításhoz nem kötött változások kezdeményezésére. Általános elvként megfogalmazható, hogy ezen módosításokra az adott munkaszakasz megkezdése előtt kerülhet sor. Amennyiben egy adott munkaszakasz megkezdése után kell a módosításokat végrehajtani, úgy a visszabontás, újraépítés költségeit Vevőnek kell fedeznie.

A Vevő által kért változások a szerződésben vállalt átadási határidőt – azok volumenétől és technológiájától függően - módosíthatják, viszont nem módosíthatják a fizetési határidőket.

Nem változtathatóak a következő műszaki tartalmak:

- homlokzati megjelenést érintő módosítások
- statikai jellemzőket érintő módosítások

- gázvezeték nyomvonalát érintő változások
- a földemekben elhelyezett gépészeti strangok nyomvonalát érintő módosítások

### **Határidők betartásához kapcsolódó megállapodások:**

Az átadási határidő betartásának érdekében felek az alábbiakban állapodnak meg:

- Vevő az általa kiválasztott anyagokat legkésőbb 45 nappal az adott ütem átadási határideje előtt Eladó rendelkezésre bocsátja, melyet az átadás előtt legalább 3 munkanappal írásban is jelezni kell a Beruházónak a társaság e-mail címén: [hajduinvestkft@gmail.com](mailto:hajduinvestkft@gmail.com)
- Késedelmes szállítás esetén az átadási határidő a késedelem mértékének duplájával is eltolódhat. A Vevő az esetleges szállítási késedelmet 3 munkanappal a tervezett szállítási határidő előtt köteles a beruházónak írásban jelezni.
- A Vevő érdekében, vagy érdekkörében felmerülő késedelem nem módosíthatja a fizetési határidőket.
- A felek megállapodnak abban, hogy Vevő a birtokbaadástól számított 8 napon belül a közműveket a saját nevére átíratja.

### **Garanciális kiegészítések:**

- Felek tudomásul veszik, hogy az ingatlan átadásától számított három éven belül az építmény természetes mozgásából adódóan az épületen hajszállrepedések keletkezhetnek, melyek az épület állékonyságát, szerkezeti adottságait nem befolyásolják.
- Vevő tudomásul veszi, hogy a nem megfelelő fűtés, illetve az elégtelen szellőztetés hatására az épületszerkezetben esetlegesen bennrekedt víz a szerkezeti falazatok belső síkján penész formájában megjelenhet, mely az Eladónak, vagy a kivitelezőnek nem felróható.

### **A szerződésben meghatározott vételár – a fentebb említetteken túl - nem tartalmazza az alábbi költségeket:**

- hatósági, vagy szolgáltatói intézkedést igénylő beüzemelési feladatok költségeit (pl. telefon, riasztó, kábel TV, internet szolgáltatás stb. felszerelése, beüzemelése)
- bútorasztalos munkákat (beépített bútorok)
- a fényforrások költségét
- a telekhatáron kívüli bárminemű munka költségeit, nem ide értve az ingatlant kiszolgáló közművek bevezetésének költségeit
- a postaládát
- az esetleges Vevői hitel, vagy bárminemű (pl. állami, vagy munkáltatói) támogatás felvételével, azok ügyintézésével kapcsolatosan felmerülő bárminemű költségeket,
- az ügyvédi költségeket,
- a Vevőt terhelő közterheket.

### **Egyéb rendelkezések:**

A beruházó – szükség szerint – a jelen műszaki tartalomban foglalt anyagokat módosíthatja, de csak olyan formában, hogy a módosítás után beépítésre kerülő anyagok minősége legalább egyenértékű legyen a jelen műszaki tartalomban megadott anyagokéval.

A szerződéskötés után konzultáció az Eladóval, vagy a kivitelezővel kizárólag munkanapokon, 8-16.00 óra közötti időben történhet.

Amennyiben az építési területen a Vevő által megbízott vállalkozó végez bármilyen munkát, úgy a fővállalkozónak a Vevő, vagy az általa megbízott Vállalkozó nettó 2 000 Ft./nap rezsidíjat köteles fizetni, mely díj tartalmazza az energiaköltségeket, a szemétszállítás díját (a Vállalkozó által a fővállalkozó konténerébe elhelyezett szemét vonatkozásában), és a mobil WC használati díját.

Amennyiben a munkaterületen Vevő által megbízott Vállalkozó végez munkát, úgy a munkaterületet a Vállalkozó kitisztított állapotban köteles a napi munkavégzés végeztével a fővállalkozó, vagy megbízottja részére átadni.

Amennyiben a munkaterület munkavégzésre alkalmatlan állapotban – pl. nem kitisztítva - kerül a fővállalkozó részére átadásra, úgy az átvételét a fővállalkozó megtagadhatja. Ilyen esetben a Vevő köteles a munkavégzésre alkalmas állapot haladéktalan helyreállításáról gondoskodni. A késedelem a Vevő részére felróható.

A Vevő által megbízott Vállalkozó által elvégzendő munka részletes műszaki tartalmáról a Vevő a fővállalkozót előzetesen köteles írásban tájékoztatni.

A Felek az egyértelműség kedvéért rögzítik, hogy a Vevő által megbízott Vállalkozó által elvégzett munkára a fővállalkozó, vagy a beruházó felelőssége, szavatossága, vagy jóállása nem terjed ki.

A megvalósítandó építmény műszaki tartamát elsősorban a jelen „Műszaki tartalom”-ban foglaltak rögzítik, másodsorban a jelen leírásban nem szereplő műszaki jellegű információkat az építési engedély és a mindenkor hatályos tervek tartalmazzák.

A jelen műszaki tartalomban foglalt összegek bruttó – azaz Áfával növelt – összegek.

Társaságunk hivatalos értesítésnek, közlésnek kizárólag az [hajduinvestkft@gmail.com](mailto:hajduinvestkft@gmail.com) e-mail címre küldött e-mailt, vagy a társaság székhelyére küldött írásos levelezést fogadja el, a szóban, vagy telefonon közöltek nem! A társaságunk a hivatalos közlésekre legfeljebb 3 munkanapon belül reagál.

A beruházó kifejezetten tájékoztatja a Vevőt, hogy az alvállalkozó irányában megtett közlések nem minősülnek közlésnek, azok vonatkozásában a beruházót, vagy a fővállalkozót semmilyen kötelezettség, vagy felelősség nem terheli.

Debrecen, 2022-03-01

Hajdu Gábor  
ügyvezető  
Hajdu Invest Kft.  
beruházó, fővállalkozó