

Általános műszaki leírás

Jelen műszaki tartalom az adás-vételi* szerződés elválaszthatatlan része. Az ingatlan – melynek feltüntetett alapterülete a vakolatlan főfalak belső síkja által határolt terület - az alábbi műszaki paraméterekkel készül, a szerződéses ár az alábbi műszaki tartalmat fedi:

- **Alapozás, felmenő szerkezetek, homlokzati kialakítás:**

Az alapozás sávalap, transzportbetonból készül.

A szerkezeti- és válaszfalak anyaga a terveknek megfelelően téglá, hangszigetelő téglá és/vagy YTONG falrendszer.

A földem „E” gerendás kivitelű, beton béléstesttel. A szükséges helyeken monolit vasbeton földem készül.

A tetőszerkezet faácsolatú, az építész tervek szerint. A héjazat, vörös színű, mediterrán jellegű betoncsereppel kerül kialakításra.

A homlokzat vakolt, kőporral színezett vagy dryvit rendszerű az építész terveknek megfelelően.

A ház faborításai pácolva készülnek, a színe megállapodás szerinti.

Az épület csapadékvíz elvezetését horganyzott acéllemezből készült eresztrendszer biztosítja.

A külső ablakpárkányok téglá borításúak.

- **Nyílászárók:**

A beltéri ajtók fenyőből készülnek természetes anyagokkal felületkezelve, vevő által választott színre pácolva, eloxált kilinccsel szerelve. A bejárati ajtó „Iza I. vagy Endre tele fenyő” típusú, egy darab biztonsági hengerzárral zárható kivitelben. Az ablakok hosszitoldott fenyőből készülnek, természetes anyagokkal felületkezelve és színre pácolva, [nyíló kivitelben](#). Igény esetén, felár ellenében borovi fenyőből, fokozott hőszigetelésű üvegezéssel. [A terasz- és erkélyajtók nyíló kivitelben készülnek. A tetőablakok Velux típusúak.](#)

- **Burkolatok:**

Falburkolatok a vizes helyiségekben

- Konyha: 60 cm-es sávban kb. 4 m²-es területen,

- Fürdőszoba: 2 méter falmagasságig, WC: 1,40 m falmagasságig burkolva 4.000 Ft/m² bruttó áron, vevő* által választható csempével.

Padlóburkolatok:

A vizes helyiségekbe, illetve a terven hidegburkolatúként feltüntetett egyéb helyiségekbe **4.000 Ft/m²** bruttó árú, vevő által választható **kerámia lapburkolat** kerül.

A szobákba, előterekbe valamint egyéb helyiségekbe **3.000 Ft/m²** bruttó árú, vevő által választható **laminált parketta** kerül.

A fenti árszínvonaltól való eltérés természetesen lehetséges, az árkülönbözetet felek egymás között elszámolják. A burkolóanyagoknál feltüntetett mennyiségek a burkolandó helyiségek méreteivel egyeznek meg, a feltüntetett egységárak magukban foglalják a kiegészítők, szegélylécek, burkolatváltó profilok, élvédők illetve a vágási veszteség egységre vetített értékét is. A kiválasztás, vásárlás és elszámolás során figyelembe kell venni fentiekből, illetve az egyedi igényekből fakadó esetleges többletmennyiségeket és többletköltségeket is.

[Eladó vállalja, hogy amennyiben vevő a hidegburkolatokat és a szanitereket a Gerőcs Kerámia Kft. kereskedésében szerzi be, úgy azokat díjmentesen, saját költségén leszállítja. Amennyiben vevő a hidegburkolatokat más kereskedőtől szerzi be, úgy eladó szállításonként nettó 15.000 Ft szállítási költség felszámítására jogosult.](#)

- **Elektromos hálózat:**

Szabvány szerinti kiépítés, 1 x 32 A, a szolgáltató által biztosított betáplálással, amely igény esetén külön díj ellenében bővíthető. A kapcsolók és dugaszoló aljzatok minősített, szabványos típusúak, a **Prodax Grado** terméksaládból. A szerződéses összeg tartalmazza a vezetékes telefonhálózat *lakáson belüli* kialakításának, valamint a riasztórendszer *védőcsövezésének* költségét. A telefon, internet és kábeltévé bekötését a vevő közvetlenül a szolgáltatótól rendelheti meg.

A lámpatestek és elhelyezésük költségét a szerződéses összeg nem tartalmazza.

A szerződéses összeg az alábbi mértékig tartalmazza az alapszereléseket és szerelvényezést:

Szobánként 1 db villanykapcsoló, 3 db dugaszoló aljzat, 2 db lámpahely kialakítása. A konyhában további 3 dugaszoló aljzat és 1 kapcsoló, 1 db egyfázisú tűzhely bekötés kialakítása. Egyéb helyiségekben, illetve kültéren 1-1 db kapcsoló, dugaszoló aljzat, lámpahely, illetve a terv által jelölt helyen kazánbekötés kialakítása, 1db manuális termosztát elhelyezése. Lakásonként 2-2 db antenna- és telefonkiállítás a vevő által kért helyekre.

[Társasházi lakások esetében a társasház központi kaputelefonjának és a lakás kaputelefon egységeinek kiépítését, beszerelését. Önálló házrészek esetében csengő kiépítését vagy kaputelefon csövezés és vezetékezési munkáit tartalmazza az ár.](#)

- **Fűtés, vízellátás, közművek:**

A lakás fűtéséről, illetve a használati melegvíz-ellátásáról 1 db **24 KW-os *Saunier Duval gyártmányú, Semia F24 IPX5 típusú*** kazán gondoskodik. A hőleadást ***PURMO*** gyártmányú, (vagy azzal műszakilag egyenértékű) lapradiátorok biztosítják a hőtechnikai előírás által megkövetelt darabszámban és méretrendben. ***A fürdőben egyenes kialakítású törölköző-száritó radiátor kerül elhelyezésre.*** A lakások fűtése és közüzemi ellátásai egyediek, külön-külön mérhetőek. Igény esetén, felár ellenében lehetőség van önálló kerti csap kialakítására, illetve ezen fogyasztási helyen külön vízóra felszerelésére is.

A telek közműbekötései a szolgáltatók (Vízmű, Gázmű, Csatornázási Művek) előírásai szerint készülnek, ezért azok helye meghatározott, módosításukra nincs mód.

A gázorák elhelyezése az ingatlan műszaki adottságaitól függően kerülhetnek a lakáson belülré vagy kívülré is. Ennek szerelési lehetőségeiről az építkezés közben nyújtunk tájékoztatást. Amennyiben műszakilag indokolt az óra külső falra helyezése, az gázóra felár: 35.000.-Ft.

- **Szaniterek, Szerelvények:**

A szerződéses ár az alábbi szaniterek költségét tartalmazza:

- mosdó + szifon + szifontakaró **12.000 Ft** bruttó értékben.
- mosdó csaptelep **12.000 Ft** bruttó értékben.
- kád **20.000 Ft** bruttó értékben.
- WC + WC tartály **20.000 Ft** bruttó értékben.
- kézmosó + csaptelep **16.000 Ft** bruttó értékben.
- zuhany csaptelep **15.000 Ft** bruttó értékben.

(Az egyes szaniterek mennyisége a terv alapján számolható)

A szaniterek, szerelvények vevő által is kiválasztásra kerülhetnek, az esetleges árkülönbözetet felek egymás között elszámolják.

- **Felületképzés:**

A falak kétszer glettelve, csiszolva, tört-fehér vagy krém színű diszperziós festékkel fedve kerülnek átadásra. Igény esetén egyedi színezés számítógépes színkeverő rendszerből választott színek alapján, színelárral rendelhető. A színelár mértéke nagyban függ a választott színtől. ***A megadott színektől való eltérés esetében számolni kell többlet munkadíjjal is, ami helyiségenként elérheti a 30.000 forintot is.***

- **Kert és terasz:**

Az alapár zöldfelület, kert létesítését *nem tartalmazza*. Eladó durva tereprendezést vállal, illetve megtisztítja a kertet az építési törmeléktől.

Eladó lakásonként 1 db gépkocsi beállásához megfelelő térkövezést vállal, 10 m²-es területen, betartva az építési engedély szerinti zöldterületi mutatót. A földszinti lakásokhoz 5 m²-es terasz tartozik. A teraszok, beköszlekedők és a gépkocsi beálló 2.500 Ft/m² bruttó árú lapburkolattal, térkövel, illetve gyepráccsal burkoltak. A műszaki tartalom építési határa a kerítés vonala. Az ezen kívül végzendő munkák költségei vevőt terhelik, elvégzésük vevő felelősségére történik. A ház körüli műszaki járda 40 cm szélességben készül coule kavics terítésű.

- **Kerítés, kapuk:**

Az utcafronti kerítés betonlábazatú, 1,50 méter magas, deszkával lécezett, a kapuknál 1-1 kerítésoszlop téglával burkolva. Amennyiben a terv másként nem rendelkezik, a személybejárást 1 db 1,00 méter széles gyalogos kapu biztosítja, míg a gépkocsi beköszlekedés egy 3 méter széles, duplagörgős, automatizálható kapun történik. ***A társasház közös kapubejáróra motorral ellátva készül lakásonként 1-1 db. távirányítóval. Önálló házrészek esetén a kapuhoz a motor betápjá kerül csak kiépítésre.*** A műszaki tartalom építési határa a kerítés vonala. Az ezen kívül végzendő munkák költségei vevőt terhelik, elvégzésük vevő felelősségére történik.

- **Konyha:**

Bútorok, konyhagépek illetve azok bekötései nem tartoznak a kulcsrakész készülséghez. Vevői igény esetén, külön költség ellenében lehetséges ezek kivitelezése is.

- **Módosítások a műszaki tartalomban**

Vevőnek lehetősége van tervmódosításhoz nem kötött változtatások 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 is vevőnek kell fedeznie.* A vevő által kért változtatások a szerződésben vállalt átadási határidőt - azok volumenétől és technológiájától függően - módosíthatják.

Jellemzően nem változtathatóak a következő műszaki tartalmak: homlokzati megjelenést érintő módosítások, statikai jellemzőket érintő módosítások, gáz nyomvonal és gépészeti strangok nyomvonala. A módosítások költségvonzatát – amennyiben ilyen van - felek egymás között elszámolják.

• **Az átadási határidő betarthatóságához kapcsolódó megállapodások**

Az átadási határidő betarthatóságának érdekében felek az alábbiakban állapodnak meg:

- Vevő az általa kiválasztott burkolatokat, szanitereket legkésőbb 40 munkanappal az átadási határidő előtt eladó rendelkezésére bocsátja. Csúszás esetén az átadási határidő a csúszás mértékének duplájával is eltolódhat.
- A felületképzések színeiben felek az átadási határidő előtt legalább 20 munkanappal megállapodnak.
- Amennyiben vevő a vételár kiegyenlítéséhez hitelt vesz igénybe, úgy a hitel befogadásához szükséges összes iratot az adás-vételi szerződés megkötése után legkésőbb 30 nappal a finanszírozó hitelintézethez hiánytalanul benyújtja.
- Felek megállapodnak, hogy Vevő a használatbavételi engedély jogerőre emelkedésétől számított 30 napon belül a közműveket a saját nevére átírhatja.

• **Pótmunkák, kiegészítők:**

Egyedi igény esetén eladó vállalja a fenti műszaki tartalomtól eltérő, azt meghaladó műszaki tartalmak megvalósítását, ezek anyag- és díjköltségei azonban vevőt terhelik.

Kivitelező a vevői módosítások / igények felmérésére három díjmentes konzultációt biztosít, (Pl. válaszfalak elhelyezése, gépészeti, villanszerelési módosítások, nyílászárók nyitásiirányainak meghatározása, további egyedi igények, illetve végső elszámolás) előre megbeszélt időpontban, hétköznapokon 8 és 16 óra között. További konzultációk díja alkalmanként 20.000 Ft.

A pótmunkák, módosítások, gépészeti és villanszerelési pontosítások megrendelése kizárólag írásban történhet, szükséges esetben az alaprajzra történő felvezetéssel, amelyet vevő aláírásával lát el, illetve rendel meg. Vevő a pótmunkák, kiegészítések megrendelésekor köteles azok többletköltségeit eladónak megfizetni. Az ellenérték megfizetése nélkül eladó a pótmunkák kivitelezését nem kezdi meg. Ezen többletköltségek megfizetéséig vevő a lakást nem veheti birtokba, eladó a tulajdonjogát fenntartja.

A leggyakrabban előforduló pótmunkák és azok díjszabásai (nettó árak):

Megnevezés, (mennyiségi egység)	Becsült összeg Ft	Megjegyzés
Be nem sorolható pótmunkák (rezsióradíj)	3.000	Ft / fő / óra
Építészeti pótmunkák		
Többszörös válaszfalazások (m2)	9.500	Vakolással, felületképzéssel
Mosdópult építése (szimpla)	45.000	Burkolat anyagár nélkül
Mosdópult építése (dupla)	65.000	Burkolat anyagár nélkül
Csempepalc / kádpadka építése / db	35.000	Burkolat anyagár nélkül
Hidegburkolás felár diagonál lerakás esetén (m2)	600	Burkolat anyagár nélkül, a vágási veszteség nagyobb az átlagosnál
Hidegburkolat felár melegburkolat helyett padlón (m2)	2.500	Burkolat anyagár nélkül
Többszörös hidegburkolás (m2)	3.500	Burkolat anyagár nélkül
Díszítő burkolat (minták, bordúrok)	M. sz.**	
Gipszkarton dobozolás (m2)	M. sz.	
Többszörös falburkolat hasított kőből, vagy téglából (m2)	5.000	Burkolat anyagár nélkül, téglá anyagár 4.000 Ft/m2
Ablakszegély burkolat téglából (fm)	4.000	Burkolat anyagár nélkül, téglá anyagár 4.000 Ft/m2
Többszörös terasz kialakítása térfő burkolattal (m2)	12.000	Burkolat anyagár nélkül
Többszörös terasz kialakítása normál rétegrendben, hidegburkolattal (m2)	16.000	Burkolat anyagár nélkül
Ajtó üvegezés (db)	9.000	(az ár az üveg árának függvénye)
Bukó-nyíló teraszajtó felára / db	25.000	Ft / db
Asztalos munkák pl.: könyöklők, egyedi párkányok, stb.	M. sz.	
Előtető kialakítása bejárati ajtó fölé	80.000	Becslés, mérettől függően
Termőföld (szállítással, eldolgozással) m3	6.500	alapár, amennyiben a betermelés akadálymentes

Kerítés (nem utcafronti) fonott lamellás / fm	10.000	(drótkerítés árkülönbözet)
Kerítés (nem utcafronti) 1,5m magas deszka /fm	16.000	(drótkerítés árkülönbözet)
Redőnyök, zsalugáterek	M. sz.	
Konyhabútor készítése	M. sz.	
Padlástér deszkázás / m2 + fix ktg	5.000	+ 35.000 Ft padlásfeljáró kialakítása
Lépcső faburkolat (táblásított fenyő)	180.000	
Gépezet		
Hőtechnikai számítás készítése	30.000	/ alkalom
Padlófűtés (m2+fix)	5.500	Plusz fix költség 150.000 Ft.
„Padlófűtés” visszatérő ágról (m2)	2.500	Ft / m2
További kötés kialakítása (pl., bidé, további mosdó, radiátor, hőtároló stb.)	30.000	A szaniter, illetve a többlet nyomvonal költsége nélkül
Kerti csap kialakítása mérővel (akna nélkül, házfalon)	70.000	Becsült költség
Külső gázóra	45.000	
Zuhanykabin elhelyezése	50.000	anyagár nélkül, garanciát a gyártónak kell adnia
Épületvillamosság, gyengeáram		
3 fázisú betáplálás kiépítése	220.000	Ft., (amely költség tartalmazza a közműfejlesztési hozzájárulást is)
Többszörös lámpahely kialakítás (db)	2.500	Szerelvénnyel együtt
Többszörös dugaszolóaljzat kialakítás (db)	3.500	Szerelvénnyel együtt
Többszörös kapcsoló kialakítás (db)	3.500	Szerelvénnyel együtt
Többszörös antenna-vételi hely kialakítás (db)	5.000	Szerelvénnyel együtt
Többszörös tel./kommunikációs csatlakozás kialakítás (db)	5.000	Szerelvénnyel együtt
Lámpatest elhelyezés (db)	1.500	Lámpatest ára nélkül
Digitális termosztát	10.000	(becslés, típustól függően)
Hi-Fi, audió, számítógép, kamerarendszer vezetékezés kialakítás	20.000	/szoba/rendszer + szerelvény anyagár

*Építési szerződés esetén az adásvételi szerződés helyett építési szerződés; a Vevő helyett Építtető / Megrendelő; az Eladó helyett Vállalkozó / Kivitelező értendő

** M.sz.= Megállapodás szerint

• Garanciális kiegészítések:

Vevő / Építtető / Megrendelő és Eladó / Kivitelező / Vállalkozó az alábbi, garanciális kört érintő megállapodásokat teszik:

- Felek tudomásul veszik, hogy az ingatlan átadásától számított három éven belül az építmény természetes mozgásából adódóan az építményen hajszaelvezetések keletkezhetnek, melyek az épület állékonyságát, szerkezeti adottságait nem befolyásolják. Ezek nem garanciális hibák, kijavításuk a vevő költségére történik.
- Amennyiben az alapszintől eltérő festés került kialakításra, a későbbiekben felmerülő – akár garanciális körbe tartozó – hibák javításánál felhasznált festék anyagára és a felmerülő munkadíj többletköltsége a vevőt terheli.
- Felek tudomásul veszik, hogy az ingatlan átadásától számított 2 éven belül a nem megfelelő fűtés, illetve elégtelen szellőztetés hatására az épületszerkezetben esetlegesen bennrekedt víz a szerkezeti falazatok belső síkján penész formájában megjelenhet.
- A kazánra a gyártó cég abban az esetben vállalja az általa megfogalmazott garanciát, amennyiben a kazán minden évben a gyártó által előírt karbantartáson átesik.

Kelt.: Budapest, 2008. _____

Vevő / Építtető / Megrendelő

Eladó / Vállalkozó / Kivitelező

2.sz. melléklet

Pénzügyi és műszaki ütemterv

	Műszaki tartalom	Esedékes vételár rész	Készült- ség %
	Tervezési díj kifizetésre került	Ft	
1.	Kitűzés zsinórállás megépítése alapozás vasszerelés, betonozás, lábazati zsalukő építése, szerelőbeton elkészítése	Ft	12
2.	Szigetelés, falazás, földszinti főfalak megépítése áthidalók beépítése, épületfalazat szintezése	Ft	12
3.	Földszint feletti födém elkészítése: koszorúk, vasalások, szigetelés elkészítése, betongerendák és födémek elhelyezése, szerelőbeton elkészítése	Ft	12
4.	Második szint főfalak megépítése, áthidalók beépítése épületfalazat szintezése	Ft	12
5.	Tetőszerkezet építése, héjalás készítése, bádогоzás	Ft	18
6.	Válaszfalak építése, gépészeti és épületvillamossági alapvezetékek beépítése, belső vakolások, aljzatbetonok elkészítése, Külső szigetelés elkészítése	Ft	15
7.	Nyílászárók beépítése, hidegburkolás elkészítése	Ft	10
8.	Víz-, gáz fűtés szerelvényezése, (szaniterek – cirkó – radiátorok felszerelése) Elektromos szerelvényezés, Festés, befejező munkálatok Kerítések, járdák, teraszok elkészítése.	Ft	9

Fenti összegből megrendelő _____ Ft, azaz _____ forintot saját
erőből fizetik meg, a fennmaradó összeget bankhitelből kívánják kiegyenlíteni.

Vállalkozó jogosult a megállapodott pénzügyi és műszaki ütemtervtől eltérni oly módon, hogy egyes munkák, munkarészek
menetét megváltoztatja, az egyes ütemekhez más munkarészeket csatol, úgy, hogy ez az adott ütem értékét jelentős módon ne
változtassa meg. Ebben az esetben jelen pénzügyi és műszaki ütemtervben meghatározott vételár rész esedékes. Amennyiben a
műszaki változtatás jelentősebb mértékű, úgy felek a pénzügyi és műszaki ütemtervet megváltoztathatják a szerződés többi
pontjának változatlanlansága mellett.