

## MŰSZAKI MELLÉKLET

### WATERFRONT CITY – 3A, 3B és 3C jelű épület

Budapest III. kerület

#### **A BERUHÁZÁS ISMERTETÉSE**

Jelen műszaki leírás az óbudai Duna-part szomszédságában, a Sorompó utca, Folyamőr utca és Bogdáni út által határolt területen, több ütemben megvalósuló Waterfront City új városnegyed harmadik ütemben megépülő, 3A, 3B és 3C jelű épületekre 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 Promenádnál 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 gyámoltított monolit vasbeton lemezalpra épülnek.

##### **Teherhordó vázszerkezet**

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

##### **Falak**

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

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

Az épületeken belüli lakásválasztó falak hangtechnikai méretezésnek megfelelő nagyszilárdságú falazóblokkokból készülnek, a szükséges helyeken vasbeton pillérekkel, merevítő falakkal.

A lakásokon belüli válaszfalak falazóblokkokból készülnek, a lakáselosztók szereléséhez gipszkarton szerkezetű előtétfalak, vagy szerelt válaszfalak készülhetnek.

##### **Födémek**

A lakások területein alul, felül sík monolit vasbeton födémek készülnek rejtett gerendákkal, homlokzati síkon peremgerendákkal. A födémeken a lépés-hanggátlás biztosítására akusztikailag minősített szigetelésen úsztatott aljzatbeton készül, mely egyben a burkolatok fogadó szerkezete is. A pincszinteken és folyosókon helyenként lelógó gerendákkal erősített monolit vasbeton födémek készülnek.

##### **Tetőfedés**

Az épületek lapostetős kialakításúak, bitumenes lemezszigeteléssel és zöldtetővel.

### **Külső nyílászárók**

A 3A épületben a földszinten és az 1. emeleten külső oldalon antracit, belső oldalon fehér színű, hőhidmentes alumínium nyílászáró szerkezetek kerülnek elhelyezésre, az alaprajzon, ill., a konszignációban ábrázolt nyitható elemekkel. A 3A épületben a 2. emelettől felfelé, illetve a 3B és 3C épületekben minden lakó szinten az ablakok és erkélyajtók külső oldalon antracit, belső oldalon fehér színű, korszerű  $U_w=1,15$  W/m<sup>2</sup>K értékű, műanyag profilrendszerből készülnek, többrétegű hőszigetelő üvegezéssel, jó légzárással. A földszinti lakások külső nyílászárói biztonsági fóliával lesznek ellátva.

A biztonságos és kényelmes szellőztetés biztosítása érdekében a műanyag nyílászáróval rendelkező lakásokban legalább egy nyílászárón résszellőző elem kerül elhelyezésre. Az alumínium nyílászáróval rendelkező lakások szellőztetése a vasalat (kilincs) szellőztető állásba helyezésével történik.

A műanyag homlokzati nyílászárók redőnyszekrényvel kerülnek beépítésre. A redőny előkészítés magába foglalja a redőnyszekrényen kívül a redőnyláb beépítését is (redőnypalást és szúnyogháló nélkül), illetve motoros mozgatás előkészítéséhez a redőnyszekrényeknél elektromos kiállást (motor és távirányító nélkül). Az alumínium homlokzati nyílászárókhoz elektromos kiállítás készül, motoros mozgatású külső árnyékoló beépítésének előkészítéseként (redőnyszekrény beépítése nélkül). A mind három épület legfelső három szintjén a redőnypalást is az alapfelszereltség része.

### **Erkélyek, teraszok**

Az erkélyek csúszásmentesített fagyálló kerámia-, vagy gress járólappal, a teraszok csúszásmentesített fagyálló gress járólappal vagy nagytáblás betonelemmel burkoltak.

Az erkélykorlátok lakatos szerkezetűek biztonsági üveg, vagy perforált fémlemez betéttel. Az alaprajzon ábrázolt helyeken erkélyről megközelíthető, kizárólag az adott lakáshoz tartozó, részben nyitott, fűtetlen kivitelű kültéri tárolók kerülnek kialakításra fémlemez, helyenként kő lehatárolással.

### **Homlokzatok**

Az épületek homlokzata a 3A épületen földszinten és az első emeleten, a 3B és 3C épületek 1. és 2. emeletén 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**

Az elemes falazatok vakolt és glettelt felülettel, a vasbeton falak és mennyezetek vakolat nélküli, glettelt kivitelben készülnek.

### **Álmennyezet**

A lakások egyes helyiségeiben (pl. előtér, wc, fürdő), valamint a közös területi közlekedőkben műszaki szükségességből álmennyezet kerülhet kialakításra az elektromos és gépészeti vezetékek, berendezések takarására.

### **Liftek, közlekedők**

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

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

A hőszigetelt belső térben lévő liftek előtere és a belső közlekedők csúszásmentes gresslap burkolattal vagy a belsőépítész tervező által később meghatározott burkolattal készülnek.

A teremgarázsok bejáratánál távirányítással működtethető garázkapu 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 épületek alatt és az épületek közötti terület alatt több szintes, összefüggő teremgarázs kerül kialakításra. A mélygarázs a 3A épület alatt -1 szintes, míg az épületek között és a 3B, 3C épületek alatt -2 szintes. A korábbi ütemben épülő 1. és 2B épületeknél átjárás biztosított a teremgarázsok között, így a Folyamőr utca és a Bogdáni út felől is van bejárata a garáznak. A teremgarázsok vakolatlan, nyers vasbeton falakkal és födémmel, járófelületén felületkeményített beton vagy műgyanta felületképzéssel készülnek. A teremgarázsban hő- és füstelvezetés, valamint CO elszívás készül.

### **Épületgépészet**

Az épületek teljesítik a 7/2006. TNM rendelet közel nulla energiaigényű épületekre vonatkozó követelményeit.

Az épület fűtési energiája és melegvíz előállítására szolgáló energia részben földgázüzemű kondenzációs kazánokkal, részben korszerű hőszivattyúkkal központilag kerül előállításra. A lakások fűtése a folyamatos tartózkodásra szolgáló helyiségekben monolit vasbeton födémelekbe integrált, mennyezeti fűtő(-hűtő) panelekkel valósul meg. A hőszivattyús rendszer lehetővé teszi a lakások hűtését is a mennyezeti fűtő(-hűtő) panelek segítségével.

Légelszívó berendezések kerülnek a fürdőszobákba és a WC helyiségekbe. A konyhai szagelszívás számára tetősík felé kivezetett szellőző csövek kerülnek beépítésre.

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

Az épületek vízcsatlakozása a külső közműről (közvetetten), telkenként önálló bekötéssel lesznek biztosítva. A lakások hideg és melegvíz almérőkön keresztül kapcsolódnak a ház rendszerére. Az épületen belül a szennyvíz és a csapadékvíz gyűjtése elválasztott rendszerben történik.

Az épületek gázellátó rendszere csak a központi berendezések kiszolgálására készül, a lakásokban gázcsatlakozás nem kerül kiépítésre.

## **Elektromosság**

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

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

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

A kaputelefon rendszer digitális, ajtónyitó funkcióval ellátott, a bejáratnál kamerás kültéri egységgel. (Az egyes lakások standard kialakítása audio rendszerű lakáson belüli egységet tartalmaz, video beltéri egység opcionálisan kérhető).

Gyengeáramú telekommunikációs rendszer kerül kiépítésre az épületben.

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

## **LAKÁSOK**

A lakások belső kialakítását, úgymint burkolatok, kádak, zuhanyok, szaniterek, csaptelepek, belső ajtók vásárlóink különböző, belsőépítészek által összehangolt anyagválasztékú és színvilágú berendezési csoportokból választhatják ki. A 'Standard' kategória részletezését lásd: 1. sz. mellékletben. (A listaár a 'Standard' kategóriájú kialakítást tartalmazza.)

A lakásokra általánosan érvényesek a következők:

### **Belmagasság**

A 3A jelű épületben a lakások belmagassága (padlóburkolat felső síkja és a vasbeton födém alsó síkja közötti méret) jellemzően 2,67 méter  $\pm$  3 cm, a 11., 12. és 13. emeleten, 2,77 méter  $\pm$  3 cm.

A 3B és 3C jelű épületekben a lakások belmagassága (padlóburkolat felső síkja és a vasbeton födém alsó síkja közötti méret) jellemzően 2,77 méter  $\pm$  3 cm, a 9. emeleten, 2,97 méter  $\pm$  3 cm.

Műszaki okokból kifolyólag egyes helyiségek csökkentett belmagassággal, álmennyezettel (minimálisan 2,50 méter belmagassággal) kerülhetnek kialakításra.

### **Lakásbejárati ajtók**

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

### **Beltéri ajtók**

A beltéri ajtók 210 cm névleges magasságú, dekorfóliás vagy laminált felületű, furatolt forgácsbetétes vagy papírrács-betétes, teli ajtólapos, utólag szerelhető tokos kivitelűek.

### **Burkolatok**

A fürdőszobákban és a WC-ben 2,20 m/2,25 m magasságig I. oszt. falicsempe burkolat készül. Minden pozitív sarok műanyag élvédővel lezárásra kerül. A konyhában, háztartási helyiségben nem készül falicsempe burkolat.

Az előszobák, konyhák, kamrák, fürdőszobák, WC-k, háztartályi helyiségek, illetve egyes közlekedők I. oszt. kerámia padlólap burkolatúak. Az erkélyek burkolatai I. oszt. csúszásmentes fagyálló kerámia- vagy gress-vagy kőporcelánlap burkolatúak.

A lakószobák és a lakáson belüli egyes közlekedők I. oszt. laminált parketta burkolatúak. A 3A jelű épület 11., 12. és 13. emeletén, valamint a 3B és 3C jelű épületek 7., 8., és 9. emeletén a melegburkolatos helyiségek I. osztályú szalagparketta burkolat készülnek.

### **Felületképzés**

A lakásokban vakolás (falazott szerkezeteknél), glettelés (vasbeton szerkezeteknél és vakolaton) és fehér színű diszperziós falfestés készül, a fürdőszobákban vízálló kivitelben.

### **Konyha**

A lakások konyhabútorok, valamint konyhagépek nélkül kerülnek átadásra. A konyhai gépészeti és elektromos bekötések a vevői egyeztetés során átadásra kerülő, egyesített vevőkezelési alaprajzon látható standard elrendezéshez igazodva kerülnek kialakításra.

### **Vizes berendezések, szaniterek**

Minden lakás fürdő (vagy terven jelölt egyéb, pl. háztartási) helyiségében mosógép, valamint a konyhákban mosogatógép részére a mosogató kombinált szelepen keresztül víz-, és szennyvíz oldali csatlakozás kerül kialakításra. A WC-k konzolos, rejtett tartályos kialakításúak, kétfokozatú nyomólappal. A lakások fürdőszobáiban padlóösszefolyók nem kerülnek kiépítésre.

### **Fűtés, hűtés**

A lakásokon belül a nappaliban, étkezőben és a hálósobákban mennyezeti hűtési-fűtési rendszer készül. A fürdőszobákban a fűtést elektromos törölközőszárítós radiátor biztosítja. Egyéb belső helyiségekben fűtés nem kerül kiépítésre. A lakás tájolása, vagy az üvegezett felületek magas aránya miatt bizonyos esetekben a hűtési vagy fűtési igények kielégítésére kiegészítő felületi hűtési-fűtési rendszer egyéb épületszerkezeti elemekben (fal, padló) is elhelyezésre, vagy kiegészítő hőleadó berendezés is beépítésre kerülhet, a hőtechnikai méretezés függvényében.

A hőmérséklet helyiség termosztátokkal szabályozható (nappali, hálósobák esetében).

A fűtési rendszer téli méretezési belső hőmérséklete: lakószobák, konyhák +22 °C fok, fürdőszobák +25 °C fok, előterek és közlekedők +18-20 °C fok.

A hűtési rendszer nyári méretezési belső hőmérséklete: a hűtött helyiségekre vonatkozóan +25±2 °C fok, a külső hőmérsékletnél maximum 8 fokkal alacsonyabb.

A hűtési rendszer teljesítményének meghatározása a külső árnyékolók egyidejű használata mellett került meghatározásra. A lakások hatásos és gazdaságos hűtése közvetlen napsugárzásnak kitett helyiségekben kizárólag külső árnyékolók használata mellett biztosítható.

Az épületben, és a lakásokban egyidejűleg kizárólag vagy fűtés, vagy hűtés szabályozására lesz lehetőség. A hűtési és fűtési üzemmódok közötti átváltás központilag történik. A mennyezeti fűtéssel nem rendelkező helyiségekben hűtési rendszer kialakítására nincs mód.

### **Légtechnika**

Falon kívüli léghűtő berendezések kerülnek a fürdő és WC helyiségekbe. Működtetésük páraérzékelővel, vagy a világítási kapcsolóról vezérelt egyedi, vagy késleltetett üzemű elszívással történik.

A konyhai szagelszívók részére a beépített szellőző csövekre a strangoknál biztosítunk csatlakozási lehetőséget. A konyhai szagelszívást a Vevő által beépítésre kerülő szagelszívó berendezés ventilátora hivatott biztosítani. Kamra helyiségek esetén a beltéri ajtón keresztül, gravitációs úton oldott meg a szellőzési lehetőség.

### **Fogyasztásmérés**

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

### **Elektromosság**

Az egy- és kétszobás lakások 1x32 A, a három vagy annál több szobás lakások 1x40 A elektromos kapacitással rendelkeznek. A lakásonkénti elektromos mérőórák a lépcsőházi folyosón, szintenkénti mérő helyiségekben kerülnek elhelyezésre.

A lakásokban korszerű és formatervezett elektromos szerelvények kerülnek beépítésre. Minden lakószobában 4 db, nappaliban 6 db, konyhában 8 db (melyből 1 db az elektromos tűzhely részére kialakított kiállítás), étkezőben 1 db, fürdőszobákban 2 db általános célú és 1 db mosógép részére, előtérben és közlekedőben 1 db, továbbá erkély esetén 1 db kültéri 230 V-os konnektor kerül elhelyezésre. Helyiségenként 1-1 db mennyezeti lámpahely kerül kialakításra, valamint a fürdőszobákban tükörvilágítás, illetve a konyhákban pultvilágítás részére kiállítás is készül. A lakások világító berendezései nem tartoznak a lakások alapfelszereltségébe.

Minden lakóhelyiségbe kerül egy-egy csillagpontosan szerelt TV csatlakozó (CAT6 kábellel szerelve és telefon/internet csatlakozó (CAT6 vezetékkel).

A lakások lakásbejárati ajtajánál nyitásérzékelős, az erkéllyel rendelkező lakóhelyiségek esetében mozgásérzékelős riasztó rendszer részére védőcsövezés kerül kiépítésre (vezetékezés nélkül), központi és kezelő egység elhelyezés részére előkészítéssel.

A lakások okosotthon előkészítéssel (Smart Home Ready) kerülnek kialakításra. A standard okosotthon előkészítés úgy kerül kialakításra, hogy lehetővé tegye lakóhelyiségenként 1-1 db mennyezeti lámpa és 1-1 db okos dugalj, valamint a mennyezeti hűtés-fűtés okosotthon rendszerbe történő későbbi integrálását.

**A szerződés mellékletét képező alaprajzokon a lakások mérete az OTÉK szerinti hasznos területet tartalmazza. A helyiség méretek, a vakolatlan, burkolatlan, nyers téglá-falakkal, illetve nyers beton pillérekkel lettek tájékoztató jelleggel feltüntetve.**

*Az Eladó fenntartja jogát arra, hogy a lakások belső falainak (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, 2020.09.29.

## 1. sz. melléklet

### LAKÁSBELSŐ FELSZERELTSÉG WATERFRONT CITY – 3A, 3B és 3C jelű Épület

#### **STANDARD KIALAKÍTÁS**

A lakások belső kialakítását, úgymint burkolatok, szaniterek, csaptelepek, belső ajtók vásárlóink különböző, belsőépítészek által összehangolt anyagválasztékú és színvilágú berendezési kollekciókból választhatják ki. A 'Standard' kategória részletezését jelen melléklet tartalmazza. (A listaár a 'Standard' kategóriájú kialakítást tartalmazza.)

#### **Melegburkolat**

Általánosan I. oszt. laminált parketta, 7-8 mm vtg., 31-32 kopás állósággal. Eladó által megadott kollekcióból választható.

A 3A jelű épület 11., 12. és 13. emeletén, valamint a 3B és 3C jelű épületek 7., 8., és 9. emeletén a melegburkolatos helyiségekben 11-15 mm vtg., I. osztályú szalagparketta burkolat készül. Eladó által megadott kollekcióból választható.

#### **Hidegburkolat**

I. oszt., 6-8 mm vtg., mázas vagy gress kerámia lapburkolat. Eladó által megadott kollekcióból választható.

#### **Belső ajtók**

Utólag szerelhető tokos, dekorfóliás vagy laminált felületű, furatolt faforgácslap vagy papírrács-betétes ajtólap. Alueroxált modern vonalvezetésű, körcímkés ill. WC helyiségben WC-záras kilincs-rendszerrel. Eladó által megadott kollekcióból választható.

#### **Csaptelepek**

Hansgrohe, Grohe vagy ezzel egyenértékű gyártmányú egykaros csaptelep, mosdónál és kádnál automata leeresztővel, kádnál és zuhanynál zuhanyzettel (mely felszerelés nélkül kerül átadásra).

#### **Szaniterek**

Fehér színű, I. oszt. porcelán vagy kerámia mosdókagyló (55 vagy 60 cm-es), szifontakaróval, illetve kézmosó (36 vagy 38 cm-es).

Függesztett, mélyöblítésű, hátsókifolyású, fehér színű, I. oszt. porcelán vagy kerámia WC-csésze, műanyag fehér ülőkével. Geberit, Grohe vagy ezzel egyenértékű, rejtett WC tartály, kétfokozatú fehér nyomólappal.

Fehér színű, I. oszt. acél kád, 170/70 cm méretben, automata le és túlfolyóval, előfalazással.

Fehér színű, I. oszt. acryl zuhanytálca, 80/80 cm vagy 90/90 cm méretben, lábbal, előfalazással vagy előlappal, kabinnal (alaprajzon szereplő helyeken).



## **Radiátorok**

A fürdőszobákban elektromos bekötésű, I. oszt., szinterezett fehér törülköző szárítós radiátor kerül.

## **Elektromos szerelvények**

Schneider vagy ezzel egyenértékű gyártmányú elektromos szerelvények.

## **Változtatás lehetőségének kérése**

A Vevő külön kérésére a 2. és 3. számú mellékletben rögzítettek figyelembevételével, a Vevő által választott műszaki változtatási opciós csomag figyelembevételével lehetőség van arra, hogy saját lakásukra vonatkozóan módosítási javaslatot fogalmazzanak meg, az Eladó által megadott ütemterv szerint, ha:

- 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 a lakásszomszédok 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 módosítási javaslatot kivitelezni, mely:

- bármilyen építési engedély módosítással járna,
- bármilyen változtatás, mely a vasbeton szerkezetek utólagos gépészeti és elektromos nyomvonalának besüllyesztésével járna,
- bármilyen változtatás, mely a stangok 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 a lakások külső nyílászárói, lakásbejárati 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.

## **Anyagválasztás lehetősége**

A Vevő szabadon választhat az adott mintakollekciókból az alábbi anyagok és alternatívák tekintetében: hidegburkolat és parketták színválasztéka, és belső ajtók színválasztéka.

## **Külön megrendelések**

A Vevő a 'Standard' kialakítástól, illetve adott mintakollekcióktól mind mennyiségben, mind magasabb minőségben is kérhet eltérő kialakítást, Eladó külön jóváhagyásával, külön térítés ellenében, a 2. sz. melléklet szerint.

## **A vételi ár nem tartalmazza**

A hidegburkolat díszítő elemeit (középdekor, bordűr, stb.), fürdőszobai felszerelési tárgyakat (tükörök, szappantartó, WC papír tartó, stb.), lámpatesteket, karnisokat, videó kaputelefon lakáson belüli egységét, riasztó rendszer és szerelvény elhelyezéseket és kiépítéseket, okos otthon rendszer kiépítését, gépkocsi beálló helyenként egynél több garázs távnyitót, teraszokhoz automata öntözőrendszert, konyhabútort és egyéb beépített bútorokat. Pincei tárolókhoz erősáramú kiállást, elektromos almérőt, biztonsági ajtót.

*Az Eladó fenntartja jogát arra, hogy a lakások belső falainak (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, 2020.09.29.

2. sz. melléklet

## KÜLÖN MEGRENDELÉSEK

### WATERFRONT CITY – 3A 3B és 3C jelű Épület

#### A lakások műszaki tartalmának (standard kialakítás) módosítási lehetősége

A Vevők külön térítés ellenében kérhetik a lakások standard kialakítástól mind mennyiségben, mind magasabb minőségben eltérő kialakítását is, az Eladó által megjelölt határidőig, az Eladó által előzetesen megjelölt időpontban. Az Eladó a kialakítás módosítási lehetőségének körét három kialakítási csomagban határozta meg, igazodva az eltérő Vevői igényekhez. A Vevőknek a kialakítási csomagot a Lakásra vonatkozó műszaki dokumentáció Eladó általi megküldését követő 15 munkanapon belül kell kiválasztaniuk. A kiválasztott csomagok módosítása kizárólag Medium helyett Premium csomag választása esetén lehetséges, amennyiben a csomag módosítását az épület kivitelezési ütemterve lehetővé teszi. Az egyes csomagok az alábbi módosítási lehetőségeket tartalmazzák:

#### Standard csomag

- az átadásra kerülő vevőkezelési rajzok szerinti alaprajzi kialakítás (módosítás nélküli falazat/elektromos/gépészeti elrendezéssel)
- elektromos és gépészeti előkészítés készül konyhabútor beépítéséhez, maga a konyhabútor és elektromos gépek elhelyezése nélkül (módosítás nélküli elrendezéssel); elektromos/gépészeti kiállások: pultvilágítás, elektromos tűzhely, strangba köthető szagelszívó, mosogató és mosogatógép, hűtő, mikró fogadására
- műanyag homlokzati nyílászárókra redőny beépítés kérhető kizárólag egyben a lakás összes homlokzati nyílászárójára, távirányítós kezelésű motoros kivitelben; rolós szúnyogháló elhelyezés kérhető kizárólag egyben a lakás összes nyitható ablakára és egyszárnyú erkélyajtájára.
- alumínium homlokzati nyílászáróra az Eladó által meghatározott külső árnyékoló beépítése kérhető kizárólag egyben a lakás összes homlokzati nyílászárójára, távirányítós kezelésű motoros kivitelben is
- komplett riasztó rendszer beépítés kérhető (kültéri riasztóegység elhelyezése nélkül). A rendszer alkalmas átjelzéses szolgáltatásra, melyet a vevői birtokbavétel után egyénileg lehet intézni szolgáltató szerződés megkötésével.
- vizes helyiségeken kívüli helyiségek megadott padlóburkolatának hideg és melegburkolat között cseréje kérhető; az előtér és a konyha melegburkolattal való burkolása esetén funkció miatti garanciavesztés áll fenn
- hideg és melegburkolatok választhatóak a megadásra kerülő standard mintakollekcióból; hidegburkolatok standard hálós lerakási móddal, vizes helyiségenként maximum két féle oldalfali lappal burkolva
- beltéri nyílászárók színei választhatóak a megadásra kerülő standard mintakollekcióból; üvegezés nélküli tele ajtólapos kivitelben
- elektromos szerelvények színei nem változtathatóak
- okosotthon rendszer kiépítése kérhető a standard okosotthon előkészítés módosítása nélkül
- elektromos autótöltő pincszinti kiépítése nem kérhető

A standard csomag egy alkalommal történő személyes egyeztetést, valamint egy burkolási terv változat elkészítését tartalmazza.

## Medium csomag – módosítási lehetőség bruttó 300.000.- Ft felár megfizetése ellenében

- az átadott vevőkezelési rajzok alapján az alaprajzi kialakítás módosítható az alábbiak szerint:
  - válaszfalak módosítása/elhagyása (strangfalak kivételével), amennyiben nem jár gépészeti módosítással; a lakás maximum 2 falazata esetén
  - ajtónyílások pozíciójának módosítása adott falszakaszon belül
  - elektromos kiállások pozíciójának módosítása adott falszakaszon belül, illetve a konnektor kiállások mennyiségének módosítása az elektromos szerelvények számának maximum 15%-os eltéréssel
  - mennyezeti lámpakiállások pozíciója, mennyisége nem módosítható
  - oldalfali lámpakiállás többlet kérhető szobánként maximum 2 db
  - gépészeti kiállások pozíciója fürdőszoba, wc helyiségen belül, kizárólag az adott falszakaszon módosítható (amennyiben a módosítás műszakilag megvalósítható), többlet kiállások kiépítése nélkül; kád helyett zuhanytálca, illetve zuhanytálca helyett kád beépítése kérhető
- elektromos és gépészeti előkészítés készül konyhabútor beépítéséhez, maga a konyhabútor és elektromos gépek elhelyezése nélkül – az elektromos és gépészeti kiállások adott falszakaszon +/-60 cm távolságon belül áthelyezhetőek; elektromos/gépészeti kiállások: pultvilágítás, elektromos tűzhely, strangba köthető szagelszívó, mosogató és mosogatógép, hűtő, mikro fogadására
- műanyag homlokzati nyílászárókra redőny beépítés kérhető kizárólag egyben a lakás összes homlokzati nyílászárójára, távirányítós kezeléssel motoros kivitelben; rolós szúnyogháló elhelyezés kérhető kizárólag egyben a lakás összes nyitható ablakára és egyszárnyú erkélyajtájára.
- alumínium homlokzati nyílászáróra az Eladó által meghatározott külső árnyékoló beépítése kérhető kizárólag egyben a lakás összes homlokzati nyílászárójára, távirányítós kezeléssel motoros kivitelben is
- komplett riasztó rendszer beépítés kérhető (kültéri riasztóegység elhelyezése nélkül). A rendszer alkalmas átjelzéses szolgáltatásra, melyet a vevői birtokbavétel után egyénileg lehet intézni szolgáltató szerződés megkötésével.
- vizes helyiségeken kívüli helyiségek megadott padlóburkolatának hideg és melegburkolat között cseréje kérhető; az előtér és a konyha melegburkolattal való burkolása esetén funkció miatti garanciavesztés áll fenn
- hideg és melegburkolatok választhatóak a megadásra kerülő standard mintakollekcióból
- hidegburkolatok standard hálós lerakási móddal, vizes helyiségenként maximum két féle oldalfali lappal burkolva
- beltéri nyílászáró színei megválaszthatóak a megadásra kerülő standard mintakollekcióból; üvegezés nélküli tele ajtólapos kivitelben
- elektromos szerelvények színei megválaszthatóak a megadásra kerülő standard mintakollekcióból
- videós kaputelefon beltéri egység kérhető
- okosotthon rendszer kiépítése kérhető a standard okosotthon előkészítés módosítása nélkül
- elektromos autótöltőt pincszinti kiépítése nem kérhető

A Medium csomag két alkalommal történő személyes egyeztetést, egy alaprajzi változat, valamint egy burkolási terv változat elkészítését tartalmazza.

*A megadott felár nem tartalmazza a módosítások költségét, valamint a módosításhoz kapcsolódó esetleg szükségessé váló szakági tervezői díjakat. A módosítás költsége, a tényleges műszaki változtatások alapján egyedi árajánlatban kerül meghatározásra.*

### **Premium csomag – módosítási lehetőség bruttó 650.000.- Ft felár megfizetése ellenében**

- az átadott vevőkezelési rajzok alapján az alaprajzi kialakítás módosítható az alábbiak szerint:
  - válaszfalak módosítása/elhagyása (strangfalak kivételével)
  - ajtónyílások pozíciójának módosítása
  - elektromos kiállások pozíciójának, mennyiségének módosítása
  - mennyezeti lámpakiállások pozíciója, mennyisége - kizárólag a szerkezetépítési munkák ütemével összhangban Eladó által meghatározott időpontig (meghatározott időpont után műszaki okokból a módosítás nem lehetséges)
  - oldalfali lámpakiállítás többlet kérhető
  - gépészeti kiállások pozíciója fürdőszoba, wc helyiségen belül módosítható (amennyiben a módosítás műszakilag megvalósítható)
- elektromos és gépészeti előkészítés készül konyhabútor beépítéséhez, maga a konyhabútor és elektromos gépek elhelyezése nélkül – az elektromos és gépészeti kiállások pozíciója, mennyisége módosítható (amennyiben a módosítás műszakilag megvalósítható); elektromos/gépészeti kiállások: pultvilágítás, elektromos tűzhely, strangba köthető szagelszívó, mosogató és mosogatógép, hűtő, mikró fogadására
- lakás kismegszakító szerkény 1 fázisú kialakításának 3 fázisú kialakítássá való átalakítása kérhető; teljesítmény bővítési lehetőség külön egyeztetés alapján
- műanyag homlokzati nyílászárókra redőny beépítés kérhető, távirányítós kezelésű motoros kivitelben; rolós szúnyogháló elhelyezés kérhető kizárólag nyitható ablakokra és egyszárnyú erkélyajtókra
- alumínium homlokzati nyílászáróra az Eladó által meghatározott külső árnyékoló beépítése kérhető, távirányítós kezelésű motoros kivitelben is
- komplett riasztó rendszer beépítés kérhető (kültéri riasztóegység elhelyezése nélkül). A rendszer alkalmas átjelzéses szolgáltatásra, melyet a vevői birtokbavétel után egyénileg lehet intézni szolgáltató szerződés megkötésével.
- padlófűtés kialakítása kérhető a hidegburkolattal ellátott helyiségekben az Eladó által meghatározott műszaki kialakítással (amennyiben a módosítás műszakilag megvalósítható)
- hűtés kapacitás növelése az Eladó által meghatározott műszaki kialakítással (amennyiben a módosítás műszakilag megvalósítható)
- falba süllyesztett csaptelep elhelyezése előtétfallal, épített zuhany kialakítás emelt aljzattal vagy min. 5/5 cm-es épített padkával kérhető (amennyiben a módosítás műszakilag megvalósítható)
- vizes helyiségeken kívüli helyiségek megadott padlóburkolatának hideg és melegburkolat között cseréje kérhető; az előtér és a konyha melegburkolattal való burkolása esetén funkció miatti garanciavesztés áll fenn
- hideg és melegburkolatok választhatóak a megadásra kerülő standard és extra mintakollekcióból
- a hidegburkolatok kialakítása akár egyedi burkolási tervek alapján is történhet; falfülkék, üvegtéglafalak, üvegmozaikok, beépített tükrök kialakítása, elhelyezése nélkül
- szaniterek választhatóak a megadásra kerülő standard és extra mintakollekcióból
- beltéri nyílászárók színei megválaszthatóak a megadásra kerülő standard és extra mintakollekcióból; üvegezés és kilincs típusának választásával együtt is (falba rejtett tolóajtó kivitelezése, illetve fal előtt tolóajtó beépítése nem kérhető)

- elektromos szerelvények színei megválaszthatóak a megadásra kerülő standard és extra mintakollekcióból
- videós kaputelefon beltéri egység kérhető
- okosotthon rendszer kiépítése és kiegészítése kérhető a standard okosotthon előkészítés alapján
- elektromos autótöltő pinceszinti kiépítése kérhető
- pinceszinti tárolókba elektromos kiállások kérhetőek (az elektromos fogyasztás almérővel történő mérési lehetőségével együtt)

A Premium csomag maximum négy alkalommal történő személyes egyeztetést, maximum két alaprajzi változat, valamint maximum két burkolási terv változat elkészítését tartalmazza.

- *A megadott felár nem tartalmazza a módosítások költségét, valamint a módosításhoz kapcsolódó esetleg szükségessé váló szakági tervezői díjakat. A módosítás költsége, a tényleges műszaki változtatások alapján egyedi árajánlatban kerül meghatározásra.*

### **Fenti felsorolás a standard és feláras munkákat egyaránt tartalmazza.**

Bizonyos munkák elvégzését a fentiek közül a generálkivitelező visszautasíthatja a kivitelezés ütemének tartása érdekében, vagy a munka elvégzésének komplexitása miatt. Az Eladó fenntartja a jogot, azon egyedi igények elutasítására, melyek a hazai kivitelezési gyakorlatban nem, vagy csak nehezen megvalósíthatók.

A fenti módosítási lehetőségek listában nem szereplő egyéb módosításokat vagy extra tételek elvégzését Eladó nem vállalja.

Kelt: Budapest, 2020.09.29.

### 3. sz. melléklet

## Műszaki tartalmak listája, melyet a kivitelezőnek extra díj ellenében SEM áll módjában vállalni a lakások 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
- Padlóburkolat vastagság miatti aljzatbeton (esztrich) vastagság módosítása (váltás/lépcsőzés)
- Boltív kialakítása
- Gipszkarton fal építése
- Gipszkarton álmennyezet, design álmennyezet készítése
- Bejárati ajtó módosítása – teljesen kialakítás, szín, anyag tekintetében
- Beltéri rejtett, vagy falon kívüli tolóajtó beépítése
- Süllyesztett- vagy rejtett világítás kiépítése
- USB csatlakozós szerelvény beépítése (csak informatikai aljzat (RJ45) készül)
- Mennyezeti/felületi hűtő-fűtő rendszer módosítása – panelozás kiosztása, kapcsolódó vezetékek és szerelvények nyomvonala, mennysége, pozíciója tekintetében
- Radiátoros fűtés kiépítése, fürdőszobai törülközőszárítós radiátor elhagyása, módosítása
- Elektromos padlófűtés, temperáló padlófűtés kiépítése
- Tükörfűtés kialakítása
- Standard és Medium csomag esetén egyedi hűtőberendezés beépítése
- Padka nélküli épített zuhany (épített zuhany csak és kizárólag min. 5/5 cm-es padkával vagy a zuhanytér 5 cm-es aljzatemelásával és Aco gyártmányú csökkentett magasságú folyókával alakítható ki.)
- Süllyesztett zuhanytálca beépítése – csak és kizárólag lábon álló előlapos, vagy csempézett elejű talca választható
- Padlóösszefolyó beépítése
- Konyhai szagelszívó bekötési helyének módosítása
- Szilárd tüzelésű berendezés, kémény készítése
- Homlokzatot vagy közös területet érintő változás (erkélykorlát-, üvegbetét-, 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 a lakás 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)
- Melegpadló burkolat a vizes helyiségekbe (fürdőszoba, zuhanyzó, WC, háztartási helyiség, ahol mosógép kiállítás is készül); előtérbe és konyhába melegpadló burkolat kérhető, amennyiben az ügyfél vállalja a funkció miatti garanciavesztést
- Hidegburkolatos helyiségekben falfülke, épített pult kialakítás – design elemként sem
- 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
- Helyiségenként padlón, vagy egy oldalfalon belül többszínű fugával való fugázás
- Szekrényes mosdó, egyedi kád és zuhanyfal beépítése - kivéve amennyiben az ügyfél felszerelés nélkül igényli a terméket; ekkor birtokba adáskor becsomagolt állapotba kerül átadásra (felszerelés nélkül), a tárolásért tárolási díjat kell fizetni
- Standard és Medium csomag esetén a mintakollekciótól eltérő burkolatok, szaniterek, csaptelepek stb. választása

Kelt: Budapest, 2020.09.29.