MŰSZAKI LEÍRÁS
ÜZLET

Metrodom Panoráma „A” épület

1. AZ ÉPÜLET MŰSZAKI TARTALMA

1.1. Teherhordó épületszerkezetek

Alapozás:	monolit vasbeton cölöp és lemezalap
Felmenő szerkezetek:	monolit vasbeton pillérváz
Homlokzati kitöltő falak:	vázkerámia falazat 30 cm vastag
Födémek:	monolit vasbeton síklemez
Lépcsőszerkezetek:	monolit vasbeton

1.2. Nem teherhordó épületszerkezetek

Lakáselválasztó falak:	hanggátló *Silka* téglafal 30 cm vastagságban
Padló aljzatok:	vasbeton födémen akusztikus elválasztó réteg és aljzatbeton
Homlokzatképzés:	hőszigetelő rendszer, 16 cm vastag kőzetgyapot hőszigetelő réteg hőtechnikai méretezés alapján, melyen nemesvakolat, vagy nagytáblás burkolat van elhelyezve az építész terveknek megfelelő helyeken.. Az épület minimum „**CC - Korszerű**” minősítésű energetikai tanúsítványt kap.

1.3. Tetőszerkezet

Járható lapostető:	anyagában színezett fagyálló gránitőrlemény padlólap (minimum 8 mm vastag) flexibilis ragasztóhabarccsal ragasztva, rendszer azonos flexibilis fugázóval, negatív sarkoknál rugalmas ecetsavas szilikonnal fugázva (általános kialakítás)
Nem járható lapostető:	a víz- és hőszigetelő réteg felett 5 cm vastag Ř16-32 mm szemnagyságú gömbölyűszemű, frakcionált, kavics leterhelés, vagy 40x40x5 cm fagyálló beton leterhelő járólapokkal
Intenzív zöldtető:	a víz- hőszigetelés felett mintegy 40-70 cm vastag könnyített tetőkerti talajkeverék, növényzet kertészeti terv szerint a pincefödémen, valamint az első emelet feletti födémen.

1.4. Lépcsőház, közlekedők

Padló:	anyagában színezett gránitőrlemény padlólap (minimum 8 mm vastag)
Fal:	téglafelületen vakolt és glettelt, és vasbeton felületen javított falfelület 2 rétegű fehér diszperziós falfestéssel
Mennyezet:	általában glettelt felületen 2 rétegű fehér diszperziós festés, vagy hőszigetelés az alulról hűlő födémen
Épület bejárati ajtó:	hőszigetelt függönyfalban lévő portálszerkezet, automata behúzóval, nyitás proxy kártyával és kulccsal, valamint a lakásból kaputelefonnal

Belső közösségi ajtók:	nem éghető fém, építési engedélyben előírtak szerint tűz- és füstgátló ajtók

1.5. Kukatároló (-1-es szinten)

Padló:	anyagában színezett gránitőrlemény padlólap (minimum 8 mm vastag)
Fal:	2 méter magasságig csempeburkolat, felette vakolt és glettelt falfelületen 2 rétegű fehér diszperziós falfestés
Mennyezet:	hőszigetelt, vagy glettelt felületen 2 rétegű fehér diszperziós festés
Ajtó:	nem éghető fém ajtók

1.6. Liftek

Mennyiség:	az épületben lépcsőházanként kettő darab duplex liftcsoport, csoportonként egy kisebb és egy nagyobb kabinos lifttel
Szerkezet:	acél szerelvények, ajtók és külső bélelt borítások
Kapacitás:	8 személyes, 630 kg teherbírású (kisebb) és 13 személyes, 1000 kg teherbírású, bútorszállításra is alkalmas (nagyobb)

2. ÜZLET MŰSZAKI TARTALMA

2.1. Nem teherhordó épületszerkezetek

Elválasztó falak:	30 cm vastag hanggátló *Silka* téglafal
Helyiségen belüli válaszfal:	nem készül
Homlokzatképzés:	8 cm vastag expandált polisztirolgyöngy hőszigetelő rétegen nemesvakolat, hőtechnikai méretezés szerint, ragasztott díszkő borítással

2.2. Nyílászárók

Bejárati ajtó:	egyedileg gyártott alumínium szerkezet, üvegezett
Beltéri ajtók:	nem készül
Ablakok:	egyedileg gyártott alumínium szerkezet, üvegezett, fix vagy bukó vagy nyíló kivitel kiviteli terv szerint

2.3. Padló- és falburkolat

Padló:	vasbeton födém, aljzatbeton nem készül
Fal:	nyers, vakolatlan falfelület
Mennyezet:	nyers betonfödém, glettelés nélkül

2.4. Fűtés, vízellátás, szellőzés

Kazán:	a fűtést és a melegvízellátást a teljes épület számára központi gázkazán biztosítja, az üzletekben nincs gáz bevezetve (felár ellenében sem kérhető)
Fűtés vezetékek:	előremenő és visszatérő fűtési vezetékek kiállása
Radiátorok:	nincs beépítve
Vízvezetékek:	használati hideg- és melegvíz alap- és felszálló vezetéke műanyag, vagy horganyzott acélcső, az üzletekben csak kiállás
Szennyvízelvezetés:	műanyag csővezeték, csak kiállás
Mérőórák:	hőmennyiségmérő, külön vízórák a hideg- és melegvíz-hálózatra, a fogyasztásmérők az üzlethelyiségen belül vagy a folyosón vannak elhelyezve
Szellőzés:	a vevő által kialakítandó WC/fürdőszoba részére közös légcsatornához való kapcsolódás lehetősége. A „V” jelű, vendéglátóipari célra szánt üzlethelyiségekben lehetőség konyhai elszívó kialakítására tetősík feletti kivezetéssel, vezeték kiviteli terv szerinti kiépítéssel, motor nélkül
Légkondicionáló:	a műszaki tartalomnak nem része, előkészítés egyedileg rendelhető, a kültéri egység a teremgarázsba kerülhet, elhelyezése a kiviteli tervben megjelölt helyen

2.5. Szaniterek és szerelvények

Nem kerülnek beépítésre.

2.6. Erősáramú elektromos hálózat

Mérőszekrény:	ELMŰ által elfogadott típusú, az elektromos fogyasztásmérők a földszinten vagy a pinceszinten vannak elhelyezve
Teljesítmény, kiépítés:	kiépítés az MSZ 04.105 szerint, 1x32 A vagy nagyobb üzlethelyiségnél kiviteli terv szerinti méretezéssel. A későbbi bővíthetőség miatt az elosztókig menő kábel 5x10 mm2-es
Elektromos szerelés:	helyiségen belül nem kerül kiépítésre

2.7. Gyengeáramú elektromos hálózat és szerelvények

Telefon, kábel TV:	vezetékek kiépítése csak a kötődobozig

3. VÁLASZTÁSI ÉS VÁLTOZTATÁSI LEHETŐSÉGEK, VEGYES RENDELKEZÉSEK

Az alaprajz és ezen műszaki leírás által meghatározott műszaki tartalmon kizárólag a megadott körben és határidőig lehet változtatni, illetve választani az alternatívák közül.

3.1. Választási és változtatási lehetőség (megadott határidőig, a műszaki lehetőségek mértékéig, a vonatkozó szabályozásoknak megfelelően)

3.1.1. Szerkezetépítési fázis

Beltéri ajtók helye, nyitásiránya (az építéshatóság által megkövetelt nappali ajtók nem hagyhatók el)
Mennyezeti lámpa, erős- és gyengeáramú kiállások helye
Vízvezeték- és csatornakiállások helye (mosdó, mosogató, mosógép, kád, kád cseréje zuhanyra illetve fordítva)
A szükséges szakági tervek (építészet, gépészet, elektromosság) elkészítésének díja szakáganként 20.000 forint + 27% ÁFA.

Változtatási határidő: 2017. szeptember 30.

3.1.2. Padlólap, csempe színe, burkolatkiosztás és beltéri ajtó színe

Választási határidő: 2017. október 31.

Feláras változtatási lehetőség (árajánlat szerint, a műszaki lehetőségek mértékéig, a vonatkozó szabályozásoknak megfelelően)

Vevő külön díj fizetésével az Eladótól tud a műszaki tartalomtól eltérő kivitelezést rendelni, az adásvételi szerződés meghiúsulása esetén Eladó nem téríti vissza a többletrendelés miatt megnövekedett vételárnak az előszerződésben rögzített vételár feletti részét. Eladó fenntartja a jogot, hogy Vevő műszaki változtatásra irányuló kérésének teljesítését elutasítsa, különösen a 3.1 pontban jelzett határidő letelte esetén. Választani kizárólag az eladó által biztosított lehetőségek közül lehet, Vevő által hozott anyag nem kerül beépítésre. Változtatásra elsősorban az alábbi körben van lehetőség:

Irodán belüli új válaszfal építése vagy a tervezettől eltérő kialakítása, a műszaki leírásban meghatározott anyagból
Extra szaniter
Többlet elektromos kiállás
Klíma alapszerelés több beltéri egység számára
Extra padlólap, csempe, bordűr, dekorlap és beltéri ajtó

A felsorolás tájékoztató jellegű, nem teljes körű.

3.2. Felár ellenében sem kérhető változtatások

Eladó fenntartja a jogot, hogy Vevő műszaki változtatásra irányuló kérésének teljesítését elutasítsa. Eladó tájékoztatja a Vevőt, hogy bizonyos változtatásokra az épület, illetve az építési munkák műszaki sajátosságai miatt felár ellenében sincs lehetőség. Nem kérhető többek között az alábbiak:

- homlokzatot vagy közös területet érintő változtatás (függönyfal, külső fal színe, külső nyílászárók osztása, színe stb.),
- helységek építési engedély módosításával járó változtatása,
- bejárati ajtó (nyitásirány, fajta, méret, szín, anyag stb.),
- padlóösszefolyó vizes helyiségekben,
- falfestés eltérő színe vagy tapétázás,
- fűtési rendszer (gázvezeték, központi termosztát, padlófűtés stb. beépítése).

4. MÉRETELTÉRÉS

4.1. Eladó tájékoztatja Vevőt, hogy a szerződés mellékletét képező alaprajzokon található méretek, a vakolatlan, burkolatlan, nyers tégla-falakkal illetve beton pillérekkel lettek számítva, a vakolat és burkolat ezeken a méreteken és alapterületeken csökkent.

4.2. Nettó belmagasság legalább 300 cm. A mennyezet alatt esetlegesen vezetett, gipszkartonnal elburkolt gépészeti vezetékek legfeljebb a teljes terület 7%-án csökkenthetik ezt a belmagasságot, amelynek a vezetékkel érintett helyeken is el kell érnie a 230 cm-es belmagasságot.

A Vevő a jelen műszaki leírást az Eladótól átvette, tartalmát megismerte, és azt - a műszaki leírásban megjelölt ingatlan tárgyában a felek között létrejött Adásvételi Szerződés rendelkezéseivel összhangban – elfogadja.

A Felek a jelen műszaki leírást az Adásvételi Szerződéssel egyidejűleg, annak elolvasása és értelmezése után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag aláírják.

Budapest, 2017.

Metrodom Invest Kft. Eladó	Vevő	Vevő