



MŰSZAKI LEÍRÁS ÜZLET

**1117 Budapest, Budafoki út 64/C
Metrodom River 4. ütem**

1. AZ ÉPÜLET MŰSZAKI TARTALMA

1.1. Teherhordó épületszerkezetek

Alapozás:	monolit, vízzáró vasbeton lemezalap, cölöpökkel gyámolítva
Felmenő szerkezetek:	földszines épületrészek 30 cm vastag <i>Porotherm 30 X-therm</i> teherhordó téglafalazat monolit vasbeton erősítő pillérekkel és merevítőfallal, földszint + 5 emeletes épületrészek monolit vasbeton pillérváz és merevítőfalak, 30 cm vastag <i>Porotherm 30 X-therm</i> téglavázkitöltő falazatokkal, földszint + 13 emeletes tornyok 30 cm vastag, monolit vasbeton homlokzati és merevítőfalakkal, monolit vasbeton lépcsőházi- és liftmag
Födémek:	közbenső födémek és zárófödém monolit vasbeton síklemez
Lépcsőszerkezetek:	monolit vasbeton

1.2. Tetőszerkezet

Nem járható lapostető:	a víz- és hőszigetelő réteg felett finomzúzalék fektetőrétégben 40x40x4 cm-es fagyálló beton járólappal
------------------------	---

1.3. Lépcsőház, közlekedők

Padló:	anyagában színezett gránitörlemény padlólap kísérelőlabazattal
Fal:	téglafelületen vakolt és glettelt, és vasbeton felületen javított falfelület 2 rétegű fehér diszperziós falfestéssel
Mennyezet:	glettelt felületen fehér diszperziós festés, -1 pincszint feletti födém alsó síkján épületenergetikailag méretezett vastagságú hőszigetelés a szükséges helyeken
Épület bejárati ajtó:	kétrétegű Low-E hőszigetelő és biztonsági üvegezés, napvédő-fóliával, egyedileg gyártott hőhídmentes alumínium-üveg portálszerkezet, automata behúzóval, nyitás proxy kártyával és kulccsal, valamint a lakásból kaputelefonnal
Belső közösségi ajtók:	nem éghető fém ajtók acél ajtók RAL 9010 színben, építési engedélyben előírtak szerint tűz vagy füstgátló ajtók, RAL 9010 színben

1.4. Kukatároló (-1 pincszinten, lépcsőházanként 1 db, összesen 2 db)

Padló:	mázas gránitörlemény padlólap
Fal:	2,10 méter magasságig csempeburkolat, felette vakolt, glettelt falfelületen fehér diszperziós falfestés
Mennyezet:	födém alsó síkján épületenergetikailag méretezett vastagságú hőszigetelés a kiviteli terv szerinti helyeken
Ajtó:	nem éghető fém ajtók acél ajtók RAL 9010 színben
Szellőztetés:	gépi elszívással

1.5. Babakocsitároló (1 db a földszinten)

Padló:	mázas gránitörlemény padlólap, kísérőlábazattal
Fal:	vakolt, glettelt falfelületen fehér diszperziós falfestés
Mennyezet:	födém alsó síkján épületenergetikailag méretezett vastagságú hőszigetelés
Ajtó:	nem éghető fém ajtó acél ajtók RAL 9010 színben

1.6. Kerékpár tároló (1 db a földszinten)

Kialakítás:	különálló helyiségben, 1 bejáráttal az épületen belüli közlekedőből
Padló:	mázas gránitörlemény padlólap kísérőlábazattal
Világítás:	mennyezeti világítótestek fehér műanyag kapcsolóval

1.7. Lift

Mennyiség:	lépcsőházanként egy-egy gépház nélküli, ellensúlyos 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)

1.8. Átrium

Kialakítás:	a földszint + 5 emeletes épületrészben, földszinten lobby, 1-5. emeleten a lakások megközelítését szolgáló belső folyosók, földszinti alapterület 224 m ²
Padló:	anyagában színezett gránitörlemény padlólap, kísérőlábazattal
Fal:	homlokzati falak kétrétegű Low-E hőszigetelő és biztonsági üvegezés, napvédő fóliával, hőhídmentes alumínium függönyfal belső oldali acél tartószerkezettel, belső falak vakolt, glettelt falfelület fehér diszperziós falfestés
Mennyezet:	glettelt vasbeton, diszperziós festés és sík gipszkarton álmenyezet
Korlát:	kétrétegű, ragasztott biztonsági üvegkorlát rozsdamentes acél vagy alumínium tartószerkezettel
Tető:	hőhídmentes alumínium profilú üvegtető, kétrétegű Low-E hőszigetelő és biztonsági üvegezés, napvédő fóliával
Bejárat ajtó:	kétrétegű Low-E hőszigetelő és biztonsági üvegezés, napvédő fóliával, hőhídmentes alumínium szerkezetű ajtó, nyitás proxy kártyával

Növényzet:	kertészeti terv szerint, egyszerűen gondozható, gyorsan fejlődő levegőtisztító beltéri növényzettel, a földszinten automata öntözőrendszerrel, csobogóval
Bútorzat:	épített ülőfelület, postaládák

1.9. Kert

Kialakítás:	a lakópark többi ütemével, épületével közös, egybenyitott kert, egységes kertészeti terv szerint kialakítva
Intenzív zöldtető:	-1 pincszint feletti földemen a vízszigetelés felett 54-68 cm vastag ültetőközeg talajkeverék és növényzet
Növényzet:	kertészeti terv szerint, teljesen parkosítva, automata öntözőrendszerrel
Sétáló utak:	térbeton díszburkolattal
Bútorzat:	kerti padok, szemetesek

1.10. Közösségi nappali

Kialakítás:	a földszinten 2 db Xbox konzollal, a galéria szinten co-working állomásokkal
Padló:	laminált parketta
Fal:	vakolt, glettelt falfelület diszperziós falfestés
Mennyezet:	glettelt vasbeton, diszperziós festés és/vagy álmennyezet
Mosdó, WC:	alaprajz szerinti berendezés, a lakásoknál meghatározott kivitelben (burkolat, szaniter, csaptelep)
Elektromos hálózat:	vezetékek, dugaljok és kapcsolók lakásoknál írt kivitelben
Berendezés:	teljesen berendezve, bútorokkal, világítótestekkel, dekorációval

1.11. Tetőterasz

Kialakítás:	„B” lépcsőházi torony tetőszintjén kerül kialakításra a dunai panorámás tetőterasz, feljutás a 13. emeletig lifttel és lépcsőn, a 13. emeletről pedig lépcsőn biztosított
Padló:	térkő díszburkolat
Növényzet:	intenzív és félintenzív zöldtető szigetek

2. ÜZLET MŰSZAKI TARTALMA

2.1. Nem teherhordó épületszerkezetek

Homlokzati kitöltő falak:	30 cm vastag <i>Porotherm 30 X-therm</i> teherhordó téglafalazat monolit vasbeton erősítő pillérekkel és merevítőfallal, vagy 30 cm vastag, monolit vasbeton homlokzati fal
Üzlet és lakás közötti, folyosói elválasztó falak:	<i>Silka HML 300 NF+GT</i> hanggátló mészhomok téglafalazat (30 cm vastag) és/vagy 30 cm vastag monolit vasbeton fal
Üzleten belüli válaszfalak:	vizesblokk esetében <i>Porotherm 10 N+F</i> 10 cm vastag égetett kerámia téglafalazat, egyéb helyeken nem készül az úsztatott aljzatbeton és a padlófűtés elkészülte miatt utólagosan csak szerelt válaszfalak építhetők
Padló aljzatok:	vasbeton födémén lépéshangszigetelő réteg és úsztatott aljzatbeton
Homlokzatképzés:	épületenergetikailag méretezett, vakolható kőzetgyapot hőszigetelés, homlokzati kitöltő falakon 15 cm, vasbeton falakon 20 cm vastagságban, vékonyvakolattal, vékonyvakolattal közép és/vagy antracit szürke színekben, legalább „A” energetikai besorolású hiteles energetikai tanúsítvány
Homlokzat burkolat:	az építész terveken jelölt vakolt homlokzati felületek előtt egyedi fehér szálcement homlokzatburkolat készül, tartóvázra szerelve

2.2. Terasz

Terasz kialakítás:	a terveken jelölt üzletekhez kizárólagos használatú, társasházi közös tulajdonban maradó és/vagy az üzlet albetétjéhez tartozó terasz tartozik. a terasz járószintje az üzlet padlószintjével közel azonos magasságú
Burkolat:	térkö díszburkolat

2.3. Nyílászárók

Bejárati ajtó:	egyedileg gyártott hőhídmentes alumínium portálszerkezet, háromrétegű Low-E hőszigetelő és biztonsági üvegezéssel ($U_g=0,7 \text{ W/m}^2\text{K}$),
Beltéri ajtók:	Vizesblokkban papírrácsbetétes, dekorfóliás felülettel, teli kivitelben, fehér színben, 75/210 cm méretben, egyéb helyeken nem készül
Ablakok/erkélyajtók:	egyedileg gyártott 5 kamrás műanyag tokszerkezet, háromrétegű Low-E hőszigetelő és biztonsági üvegezéssel ($U_g=0,7 \text{ W/m}^2\text{K}$), fix, bukó és nyíló kivitel

2.4. Padlóburkolat, falburkolat, falfelület

Padló:	nyers aljzatbeton
Padló WC-ben:	kőporcelán burkolat (legalább 8 mm vastag), hálós fektetéssel, fehér színben
Fal:	vakolt téglafal glettelés és festés nélkül, nyers vasbeton felület
Fal WC-ben:	1,5 m magasságig mázas kerámia csempeburkolat, pozitív éleknél élvédővel, alapkivitelben hálós fektetéssel, fehér színben. Felette vakolt, glettelte fal fehér diszperziós beltéri festéssel
Mennyezet:	nyers vasbeton födém, vizesblokkban glettelte vasbeton felületen, fehér diszperziós beltéri festéssel

2.5. Fűtés és hűtés

Rendszer:	padlófűtés és fan-coil hűtés egyedi hőmennyiségmérővel
Hőtermelés:	épületenként telepített kondenzációs gázkazánokból és hőszivattyúból álló kombinált rendszer
Vezetékek:	a padlóban vezetett fűtésre szolgáló vezetékek felület fűtéshez, valamint a padlóban és falakban vezetett vezetékek a fan-coil hűtő egységekhez
Fűtés:	házközponti rendszerbe integrált, hőmérséklet mérő termosztáttal vezérelt padlófűtés
Hűtés:	1 db fan-coil hűtő egység, házközponti rendszerbe integrált, hőmérséklet mérő és fan-coil ventilátor sebesség szabályozó termosztáttal

2.6. Víz és szennyvíz

Vízvezetékek:	használati hideg- és melegvíz alap- és felszálló vezetéke műanyag, a helyiségben lévő ágvezetékek falban illetve padlóban vezetett ötrétegű műanyag csővezetékek
Szennyvízelvezetés:	WC-ben műanyag csővezeték
Mérőszekrény:	földszinti folyosói falfülkékben elhelyezett, fűtési-hűtési rendszerhez tartozó hőmennyiségmérő, külön vízórák a hideg- és melegvíz-hálózatra kötve

2.7. Szellőzés

Szellőztetett helyiségek:	belsőterű (természetes szellőzéssel nem rendelkező) WC-k
Szellőzőrendszer:	fém légcsatornás elemekből álló vezetékrendszer. Egyedi, villanykapcsolóval indított elszívó ventilátor. Az elszívott levegő kivezetése a tetősík felett történik

Vezeték: strangban, fém szellőzőcsövek

2.8. Szaniterek és szerelvények

Kézmósó: fehér porcelán, *Villeroy & Boch* vagy azzal egyenértékű
Csaptelep: *Hansgrohe* vagy azzal egyenértékű krómozott, egykaros mosdócsaptelep
WC: fehér porcelán, mélyöblítésű fali konzolos WC-kagyló *Villeroy & Boch* vagy azzal egyenértékű, falsík alatti öblítőtartály, hosszú és rövid öblítést biztosító kétgombos kivitelben

2.9. Erősáramú elektromos hálózat

Mérőszekrény: ELMŰ által elfogadott típusú, az üzletek elektromos fogyasztásmérői a földszinti közlekedő folyosón lévő csoportos mérőszekrényben kerülnek elhelyezésre
Teljesítmény, kiépítés: 1x50A az üzletben
Elektromos szerelés: teljes szerelés MSZ HD-60364 szerinti kialakítású. Az épület érintésvédelmi nullázás (TN-C-S hálózat) EPH hálózattal kiegészítve. Az üzleten belüli érintésvédelmet külön FI relé biztosítja

2.10. Erősáramú elektromos szerelvények

Aljzatok: 1 db takarítódugalj kerül kiépítésre , további dugaljak esetében csak védőcsövezés készül
Villanykapcsolók: WC és üzlettér 1-1 db villanykapcsoló fehér műanyag egyéb helyeken nem készül

2.11. Gyengeáramú elektromos hálózat és szerelvények

Távközlési hálózat: optikai végpont csatlakozás a gyengeáramú elosztószekrényben
Távközlési szolgáltató: a ház és az üzletektávközlési hálózatát a kiválasztott távközlési cég fogja kiépíteni, a közös területen futó vezetékhalózat az ő tulajdonába kerül, amin az általa nyújtott szolgáltatások vehetők igénybe. A házban más szolgáltató a társasház megalakulását követően a közgyűlés által hozott határozat alapján építhet ki hálózatot és nyújthat távközlési szolgáltatásokat
Kaputelefon: audio-videó kaputelefon, érintőképernyős beltéri egységről történő kezeléssel, kültéri egység a lakópark gyalogos főbejáratánál

2.12. Világítás

Általános leírás:	üzlet térben 1 db mennyezeti kiállítás foglalattal és égővel, többi kiállítás esetében csak védőcsövezés készül a födémbe
WC:	1 db mennyezeti kiállítás foglalattal és égővel

3. MÉRETELTÉRÉS

3.1. Eladó tájékoztatja Vevőt, hogy a szerződés mellékletét képező üzlet alaprajzokon található helyiségméretek, illetve az alaprajzon megadott összesített hasznos alapterület a vakolatlan, burkolatlan, nyers téglafalakkal, illetve beton pillérekkel lettek számítva, a vakolat és burkolat ezeken a méreteken és alapterületeken csökkent.

3.2. Az üzletek nettó belmagassága, legalább 300 cm.

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 (Elő)szerződéssel egyidejűleg, annak elolvasása és értelmezése után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag aláírják.

Budapest, 2026.5.

Metrodom Duna Centrum Kft.
Eladó

Vevő

Vevő