



# MŰSZAKI LEÍRÁS

## IRODA

**Metrodom Panoráma B-C 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

Irodaelválasztó falak:	hanggátló <i>Silka</i> téglafal 30 cm vastagságban
Padló aljzatok:	vasbeton födémén 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 „ <b>CC - Korszerű</b> ” minősítésű energetikai tanúsítványt kap.

### 1.3. Tetőszerkezet

Járható lapostető:	anyagában színezett fagyálló gránitórlemény 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 R16-32 mm szemnagyságú gömbölyűszemű, frakcionált, kavics leterhelés, vagy 40x40x5 cm fagyálló beton leterhelő járólappal
Intenzív zöldtető:	a víz- hőszigetelés felett mintegy 40-70 cm vastag könnyített tetőkerti talajkeverék, növényzet kertészeti terv szerint a pincefödémén, valamint az első emelet feletti födémén

### 1.4. Lépcsőház, közlekedők

Padló:	anyagában színezett gránitórlemény 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 födémén
Épület bejárati ajtó:	hőszigetelt függönyfalban lévő portálszerkezet, automata behúzóval, nyitás proxy kártyával és kulccsal, valamint az irodából kaputelefonnal

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

### 1.5. Kukatároló (-1-es szinten)

Padló: anyagában színezett gránitörlemény padlólap (minimum 8 mm vastag)

Fal: 2 méter magasságig csempeburkolat, felette vakolt és glettelte falfelületen 2 rétegű fehér diszperziós falfestés

Mennyezet: hőszigetelt, vagy glettelte 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. IRODA MŰSZAKI TARTALMA

### 2.1. Nem teherhordó épületszerkezetek

Iroda elválasztó falak: 30 cm vastag hanggátló *Silka* téglafal

Irodán belüli válaszfal: 10 cm vastag gipszkartonfal

Homlokzatképzés: üveg függönyfal, lásd nyílászárók

### 2.2. Nyílászárók

Bejárati ajtó: több ponton záródó, sajtolt acél tokkal, kemény lemez borítású ajtólap kitekintő nyílással, MABISZ minősítéssel, IE 30 tűzgátlású. Egyféle színben (felár ellenében sem változtatható).

Beltéri ajtók: felülettel kivitelben, választható színben, építész tervek szerinti méretben (WC: 75/210, iroda, raktár, tárgyaló: 90/210)

Ablakok: egyedileg gyártott hőhídmentes alumínium tokok és profilok, dupla hőszigetelő üvegezéssel ( $k=1,0 \text{ W/m}^2\text{k}$ ), redőnyök nélkül (utólag sem szerelhető)

### 2.3. Padlóburkolat

- Iroda, raktár: kopásálló irodai padlószőnyeg, ragasztva, szegélyezéssel. Laminált padló vagy emelt minőségű padlószőnyeg felár ellenében kérhető
- Konyha, mosdó, WC: mázas kerámia padlólap (minimum 7 mm vastag), lábazattal, I. osztályú minőségben, választható színben, hálós fektetéssel

### 2.4. Falburkolat, falfelület

- Falak, mennyezet: vakolt, glettelt felületen fehér diszperzites festés (színes festés vagy tapéta felár ellenében sem kérhető)
- Mosdó, WC: fürdőszobában ajtótokmagasságáig, WC-ben 1,5 m magasságig csempeburkolat. Mázas kerámia (minimum 6 mm vastag), pozitív éleknél fehér műanyag élvédővel, I. osztályú minőségben, választható színkombinációval és burkolatkiosztással
- Konyha: 85 és 145 cm magasság között 60 cm-es sávban csempeburkolat. Csempe anyaga mázas kerámia, pozitív éleknél fehér műanyag élvédővel, I. osztályú minőségben, választható színben, hálós fektetéssel

### 2.5. Okosotthon-rendszer

- Általános leírás: *iFeel TouchWand* márkájú *Z-wave* szabvány szerinti, rádióhullámos technológiával kommunikáló, igény szerint bővíthető rendszer, birtokba adásra készre telepítve. Az egyedi konfiguráláshoz, programozáshoz és az eszközök távirányításához személyi számítógép, illetve okostelefon vagy tablet, valamint internet-kapcsolat szükséges, ezek biztosítása a tulajdonos feladata
- Központi egység: *iFeel WanderFull* box, vagy azzal egyenértékű eszköz a bejárati ajtó fölé szerelve, áramellátás 230 V-os dugaljról
- Kezelőpanel: a bejárat mellé, vagy közelébe telepített *iFeel TouchWand 7"* képátlójú érintőkijelző a rendszer alapfunkcióinak vezérléséhez, falra szerelve
- Termosztátfej: fűtőtestenként 1-1 db digitális termosztát, interneten keresztül távolról elérhető és programozható, valamint kézi hőmérséklet-állítási lehetőség, digitális hőmérséklet-kijelzés. A tápellátást biztosító elem cseréje a tulajdonos feladata
- Központi érzékelő: irodánként 1 db mozgás- és hőmérséklet-érzékelő szenzor, a bejárat fölé szerelve. A tápellátást biztosító elem cseréje a tulajdonos feladata. Riasztórendszer helyettesítésére nem alkalmas
- Nyitás-érzékelő: a külső nyílászáró (ablak, erkélyajtók) nyitott vagy zárt állapotát érzékelő szenzor, nyílászárónként 1 db. A bejárati ajtó nincs felszerelve nyílászáróérzékelővel. A tápellátást biztosító elem cseréje a tulajdonos feladata

Okosvilágítás: világítási áramkörönként 1 db, az okosotthon rendszerbe kötött relé, a villanykapcsolók kézzel is működtethetőek

## 2.6. Fűtés, vízellátás

Fűtési rendszer: a fűtést és a melegvíz ellátást a teljes épület számára a központi gázkazánok biztosítják, az irodákban nincs gáz bevezetve. Az irodákban belül a fűtést egyedi termosztátos szeleppel ellátott fűtőtestek biztosítják. A fűtési rendszeren felár ellenében sem lehet változtatni, központi termosztát, padlófűtés, irodán belüli gázvezetékek stb. nem kérhető

Fűtés vezetékek: előremenő és visszatérő fűtési vezetékek a padlóaljatban vezetve, műanyag csővezetékek

Radiátorok: lemezzradiátor, minden radiátor kézi légtelenítővel okosotthon-rendszerbe integrált, programozható és interneten keresztül távolról elérhető digitális termosztáttal ellátva (helyiségenkénti hőfok szabályozási lehetőség). Irodákban lapradiátorok fehér színben. Az alaprajzon jelölt fűtőtest-helyek, a fűtőtestek fizikai méretei tájékoztató jellegűek, a kiviteli terv ettől eltérhet

Vízvezetékek: használati hideg- és melegvíz alap- és felszálló vezetéke műanyag, vagy horganyzott acélcső, az irodákban lévő ágvezetékek falban illetve padlóban vezetett műanyag csővezetékek

Szennyvízelvezetés: WC-ben és konyhában műanyag csővezetékek

Mérőszekrény: hőmennyiségmérő, külön vízórák a hideg- és melegvíz-hálózatra, az irodák fogyasztásmérői szintenként csoportosan, a folyosókon kerülnek elhelyezésre

## 2.7. Szellőzés

Szellőzőrendszer: fém légcsatornás elemekből álló vezetékrendszer. WC-kben egyedi, villanykapcsolóval indított ventilátoros elszívás

Vezeték: strangban, fém szellőzőcsövek

Szellőztetett helyiségek: konyha és WC

Légkondicionáló: falsík alatti légvezeték-csővezetés és kondenzvíz-elvezető csővezetés, a csatornarendszerbe bekötve, elektromos kiállítás a beltéri egységnél. Egy darab kiállítás a kültéri egységnek a földszinti teremgarázsban. A gépek beszerzése és beszereltetése a Vevő feladata

## 2.8. Szaniterek és szerelvények

Kézmosó: legalább 40 cm széles fehér félporelán

Csapterlep: krómozott, egykaros mosdó csapterlep

WC: félporcelán, fehér, mélyöblítésű fali WC-kagyló, rejtett, falba épített öblítőtartály, hosszú és rövid öblítést biztosító kétgombos kivitelben

## 2.9. Erősáramú elektromos hálózat

Mérőszekrény: ELMŰ által elfogadott típusú, az irodák elektromos fogyasztásmérői a folyosókon kerülnek elhelyezésre

Teljesítmény, kiépítés: kiépítés a hatályos MSZ szerint, 1x32A a. A későbbi bővíthetőség miatt a irodaelosztókig menő kábel 5x10 mm<sup>2</sup>-es

## 2.10. Erősáramú elektromos szerelvények

Aljzatok, kapcsolók: *Schneider Asfora* fehér műanyag szerelvények

Dugaljak száma: A dugaljok elhelyezése az elektromos terv szerint történik, műszaki konzultáción lehetőség van az áttekintésére

## 2.11. Gyengeáramú elektromos hálózat és szerelvények

Tv/Internet: védőcső- és vezetékhalózat, az irodaterben 1 db dupla csatlakozó. A szolgáltatóval való szerződéskötés a vevő feladata

Távközlési szolgáltató: a ház és az irodák távközlési 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: 1 db készülék az előtérben, kültéri egység a lépcsőház kapuja mellett

## 2.12. Világítás

Általános leírás: szabvány szerinti vezetékhalózat kiállásokkal, égő és lámpatest csak a műszaki leírásban külön felsorolt esetekben. A kiállások elhelyezése az elektromos terv szerint történik, műszaki konzultáción lehetőség van az áttekintésére

Iroda, raktártér: a kiállások elhelyezése az elektromos terv szerint történik, műszaki konzultáción lehetőség van az áttekintésére

WC: 1 db mennyezeti kiállás foglalattal és égővel

### **3. VÁLASZTÁSI ÉS VÁLTOZTATÁSI LEHETŐSÉGEK, VEGYES RENDELKEZÉSEK**

Az alaprajz és ezen műszaki leírás által meghatározott műszaki tartalom 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: LEZÁRULT

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

Választási határidő: 2018. június 15.

#### **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 megkötésére esetén Eladó nem téríti vissza a többletrendszer 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 kiállítás

Klíma alapszerelés több beltéri egység számára

Extra padlólap, csempe, bordúr, 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. MÉRETELTERÉS

- 4.1. Eladó tájékoztatja Vevőt, hogy a szerződés mellékletét képező alaprajzokon található méretek, a vakolatlan, burkolatlan, nyers téglafalakkal 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, 2018.

Metrodom UP Beta Kft.  
Eladó

Vevő

Vevő