

Műszaki leírás, értékesítési tájékoztató Szombathely, Szabadnép u. (42.) 980/2 hrsz-ú telken megvalósuló 2x3 lakásos sorház építéséhez.

Általános információk:

Tervezett épület **Szombathely herényi városrészén a Szabadnép u. (42.) sz. 980/2. hrsz-ú** telken kerül megvalósításra a 2015. augusztus 26-án Szombathely Megyei Jogú Város Önkormányzat Jegyzője hivatala által kiadott IR-000422751/2015 iratazonosító számmal ellátott és 75977-10/2015. iktatószámú építési engedély alapján, amely jogerőre emelkedett 2015. szeptember 16-án 75977-11/2015. iktatószámmal. A tervezett épület közvetlenül a szombathelyi arborétum északi szomszédságában található. A környéken elérhető közelségben vannak nagyobb kereskedelmi egységek, METRO áruház, LIDL. Szombathely Center. A 87-es út cca. 300 m-en belül szintén könnyen elérhető.

A beruházás **2x3 lakóegység** tervezett megvalósítását jelenti, várhatóan a lakások 2016. 3. negyedév végén kerülnek átadásra. A lakóegységek leendő tulajdonosai a terület használatát megosztási szerződésben fogják szabályozni és társasházat létesítenek.

A lakásokhoz szorosan kapcsolódik **egy garázs** és egy **fedett terasz terület**. Az udvarban külön kialakításra kerül **6,- db parkoló**, amelyből a vásárlók 1-1 db-ot térítés nélkül vehetnek birtokba, értelemszerűen a lakóegységükhöz eső legközelebbit, míg a középen elhelyezkedő lakások a két 3-as lakóegység között lévő két középső parkolóra lesznek jogosultak. Tehát minden lakáshoz egy vendégparkoló is tartozik.

A terület jelenleg a Szabadnép u. felől közelíthető meg, de a rendezési terv szerint a telek déli oldalán is tervezett egy utca megnyitása. Amennyiben a telek déli részén az utca megnyílik, akkor ott is bejárat létesülhet. A nyugati oldalon a telket egy árok határolja, amely vízlevezető funkciót lát el és csak időszakosan folyik benne víz. A szomszédos telken családi lakóház helyezkedik el.

A lakások területeit a következő táblázat tartalmazza:

	Lakások és területeik:	A	B	C	D	E	F	Közös terület:
1	Lakás teljes magasság: (m ²)	101,8	101,8	101,8	101,8	101,8	96,32	
2	Lakás 190 cm alatti bm tér (m ²)	2,52	2,52	2,52	2,52	2,52	2,71	
3	Belső hasznos terület:	104,32	104,32	104,32	104,32	104,32	99,03	
4	Fedett előtér és fedett terasz (m ²)	25,16	25,16	25,16	25,16	25,16	25,16	
5	Garázsterület (m ²)	22,8	22,8	22,8	22,8	22,8	22,8	
6	Szám.ter.: lakás + terasz/2 m2:	116,9	116,9	116,9	116,9	116,9	111,61	
7	Saját haszn. Telekterület (m ²)	395,42	339,31	382,97	339,14	267,5	328,37	838,29

A fenti táblázatban szereplő házakat, lakásokat kínálja eladásra a TENDER Építőipari és Szolgáltató Kft. Az eladásra kínált lakások árait külön táblázat tartalmazza. Az alapterületek számításánál a falak közti távolságok számítanak alapul, minimális eltérések lehetségesek, +-1-2 %, amely eltérések a vételárat nem befolyásolják. Az árak a tájékoztatóban leírt műszaki tartalomra vonatkoznak, amelytől el lehet térni többlet igények, de bizonyos munkarészek elhagyása esetén is. A vevő tudomásul veszi, hogy az eladó többlet és pótmunkákat csak külön írásbeli megrendelésre végez elfogadott ajánlat alapján. A vételárakat a tájékoztatóban található „**Lakások árai és adatai:**” táblázat tartalmazza.

Vételár fizetés ütemezése: A szerződő felek az ingatlan vételárát a táblázatban szereplő vételárban állapítják meg. Megállapodott ár esetén az ár a kialakított vételárnak minősül.

A vételár megfizetése a következő tervezett ütemezésben történik:

Vételár **30%** a szerződés megkötésekor esedékes, amelyből 1/3-ad rész foglalónak minősül. További **40%** a munka szerkezetkész állapotában fizetendő meg, tehát az épületek tető alá kerülésekor. További **20%** a szakipari munkák kezdésekor, lakáson belüli gépészeti alapszerelések elkészültével esedékes, amely számlákat a vevő a számla kézhezvételét követő 10 napon belül köteles kiegyenlíteni. A maradék **10%** a műszaki átadást követő 15 napon belül kerül kiegyenlítésre.

Az ütemezett fizetéstől való eltérés és szerződés a két fél megállapodásának a függvényében lehetséges. A felek rögzítik, hogy megállapodott fizetés nem teljesítése esetén az eladó jogosult - a Ptk. 6:154. § - a alapján – a szerződéstől egyoldalúan elállni. A vevő késedelme az eladó teljesítési késedelmét kizárja.

A fsz + 1emeletes lakás belső alaprajzi elrendezése (a lépcső helyét kivéve) indokolt és egyeztetett mértékben módosítható addig, amíg az eredeti tervek szerinti kialakítás nem készül el. Későbbi módosítások csak előre megállapodott formában és felmerült költségek figyelembevételével lehetségesek. A módosítások olyan mértékűek lehetnek, amelyek az épület külső megjelenését nem változtatják meg lényegileg, amely nem igényli az építési engedély módosítását. Amennyiben építési engedély módosítása válik szükségessé az igények miatt, a módosítás költségeit a Vevő(k) viseli(k). Az egyes lakások víz, gáz és villamos áram fogyasztásmérése a telek bejárata melletti részen történik. A mérők és azok felszerelési költségei, szolgáltatókkal szerződések megkötése a Vevőket terhelik, gáz és villany alapszolgáltatás kivételével. Várható összegről a vevők pontos tájékoztatást kapnak, de együttes bekerülési költségük nem haladja meg a bruttó 100.000,- Ft-ot az alapszolgáltatások igénybevétele esetén.

Ingtatlan birtokbaadás:

- A lakások műszaki átadás-átvételére **2016. szeptember 30.** napjáig kerül sor. Ezt az időpontot az eladó egy alkalommal és indokolt esetben legfeljebb 90 nappal jogosult meghosszabbítani. A műszaki átadás időtartama legfeljebb 10 nap. Késedelmet esetleges többlet és pótmunkák kérése, vis maior helyzet, szélsőséges időjárás és egyéb viszonyok indokolhatják. Pót és többletmunka igénye esetén a vevő lemond határidővel kapcsolatos kártérítési és kötbér igényeiről. A használatbavételi engedély és a tulajdonjog vevő javára történő bejegyzésének valamint a pótmunkák készítésének időtartama nem számít bele a teljesítés határidejébe.
- Az ingatlan kulcsait a vevő a teljes vételár kifizetésekor jogosult birtokba venni. A birtokbaadás időpontját az eladó tűzi ki, az átvételt a vevő csak akkor tagadhatja meg, ha olyan „lakhatást-gátló” hiba áll fenn, amely a lakás rendeltetésszerű használatát nem teszi lehetővé. A vevő által biztosított berendezések, bútorok nem jelenthetik a birtokbavétel akadályát. Amennyiben hibák merülnek fel, úgy azokat az eladó 15 napon belül kijavítja, ezen esetben a vevő a késedelem jogkövetkezményeit nem alkalmazza.
- A felek a birtokbaadásról jegyzőkönyvet vesznek fel, amelyben minden adatot, körülményt rögzítenek. Átadásra kerülnek a lakás kulcsai, a jegyzőkönyvben feltüntetésre kerülnek a mérőóra állások. A birtokbavételtől a keletkező költségek a vevőt terhelik függetlenül attól, hogy a közművek átírása megtörtént, vagy sem. A birtokbavételt követő 3 napon belül a vevő köteles a mérőórákat a saját nevére átíratni, ha az más nevéen van. A közműszolgáltató cégekkel lehetőség szerint közvetlenül a vevők kötnek szerződés, a mérőóra átírásokra csak abban az esetben kerül sor, amennyiben az már megelőzően az eladó, vagy más nevére került.

- A kulcsokon kívül átadásra kerülnek a kezelési és karbantartási utasítások, lakás használati útmutató, jótállási jegyek és az energetikai tanúsítvány.
- A birtokbavételtől kezdődően a vevő viseli az ingatlan költségeit és szedi annak hasznát.

Szavatosság, jótállás, ingatlan földhivatali nyilvántartásba vétele:

- Az eladó tehermentes ingatlant ad át a vevőnek, az ingatlant legkésőbb a teljes vételár teljes kiegyenlítéséig tehermentesíti, ha a kivitelezés során hitel felvételére kényszerül.
- A lakásépítésre vonatkozó kötelező jótállásról szóló 181/2003. (XI:5.) Korm rendelet és a Ptk.-ban foglaltak az eladott lakásra érvényesek. A vevő tudomásul veszi, hogy a jótállás csak a birtokba lépéskor átvett használati és karbantartási útmutatóban foglaltak betartása esetén érvényes. A vevő az általa végzett átalakítási és általa beépített, beszerzett anyagok után nem követelhet jótállást. Szavatossági igényeket a vevők a Ptk. 6:163. §-a szerinti jogvesztő határidőn belül érvényesíthetik.
- Az eladó az adásvételi szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan beleegyezését fogja adni ahhoz, hogy a vevő a vételár teljes kifizetését követően tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásba bejegyeztesse. A felek tudomásul veszik, hogy az ingatlan társasházzá alakításával, ingatlan-nyilvántartási bejegyzésével kapcsolatos költségek, egyéb földhivatali eljárással felmerülő költségek és az adásvételi szerződéssel kapcsolatos költségek a vevőt terhelik.

Műszaki tartalom leírása:

Általános rész: A helyszínrajz és alaprajz szerinti elrendezést a műszaki tervek tartalmazzák. Engedélyezési és kiviteli terv készül a munkához a Mátis és Egri Tervező Kft. által készítve, felelős építész tervező: Egri Balázs, címük: 9700 Szombathely, Géfin Gy. u. 22. honlap: www.matisegri.hu, email: info@matiseagri.hu, tel: +36 94 509678. A megvalósítás és értékesítés során lehetőség nyílik a tervezővel történő konzultációra az igények jobb kielégítése érdekében.

1. Lakások: Az épület monolit beton sávalapokon 30 cm vastag vázkerámia falazattal készül. A födémek monolit vasbeton szerkezetűek. Lépcső fém vázon fa burkolat. A tető 20°-os, alacsony hajlásszögű magas-tető, cserépfedéssel készül. Az előtetők és a garázs szintén magastetőt kapnak a terv szerinti kivitelben.

2. Garázs: Az ajánlatban szereplő épület nem hőszigetelt, nem fűtött. A hosszoldalon és a végfalán 25 cm vtg. falazat készül. A tetőszerkezet a csatlakozó előtetővel azonos szerkezetű magastető. A garázs további szigetelése megállapodás szerint lehetséges.

Alkalmazott szerkezetek:

- **Belső falak és felületképzések:** A belső válaszfalak Porotherm 10 N+F válaszfalakkal falazottak. A falfelületek vakolaton gletteltek és fehér alapmeszelést kapnak, további festések a vevők igényeinek megfelelően kerülnek kialakításra, alapan fehér diszperziós festés jár a lakáson belüli helyiségekben, alárendelt helyiségekben fehér mészfestés készül. Igényesebb festési elvárások esetén külön glettelés szükségessé válhat, amely külön térítés ellenében készül (Q4-es glett gipszkarton falakon), amely a teljes felület átglettelését és csiszolását jelenti. A válaszfalak készülhetnek műszakilag egyenértékű gipszkarton falból is. A falfelületek lazúr festést kapnak. Fémfelületek mázoltak.

- **Burkolatok:** Lakásonként csempeburkolat készül nettó 2000.- Ft/m² lapárral. Csempe falburkolat a fürdőben 2,1 m, a WC-ben 1,5 m, háztartási helyiségben 1,5 m magasan készül. A hideg padlóburkoló lap anyag ára nettó 2300.- Ft/m². A fugák 3 mm-es méretűek és manhattan színűek. A kínálatban három fajta burkolat kerül bemutatásra a vállalkozó által megjelölt kereskedőnél. A meleg padlóburkolat anyagára nettó 2000.- Ft/m², laminált parketta. A lépcsőházban fa kapaszkodó kerül felszerelésre, szükséges helyeken fa korlát, festett fém vázon.
- **Nyílászárók:** A garázs utcai oldalán billenő garázkapu készül elektromos működtetéssel nettó 140.000.- Ft/db áron. Az udvari oldalon szintén billenő garázkapu kerül elhelyezésre, de kézi működtetéssel. A garázs oldalbejárata műanyag ajtó. A lakás homlokzati nyílászárói hőszigetelő üvegezésű fehér műanyag szerkezetek $U=1,0 \text{ W/m}^2\text{K}$ nettó 25.000.- Ft/m² átlagáron. A lakás bejárati ajtaja szintén fehér műanyag. A lakás belső ajtóit utólag szerelt dekorfóliás szerkezetek, nettó 45.000.- Ft/db áron (3 színből lehet választani, pld. Jafholz, Rolla stb. mintából). Konyhabútort, tűzhelyt és egyéb berendezéseket az ár nem tartalmaz, így egyéb beépített bútorokat sem.
- **Szigetelések:** A homlokzati hőszigetelés a lábazaton 10 cm vtg XPS lap (zártcellás), egyéb felületen 18 cm vtg Baumit homlokzati rendszer készül. A földszinti padlóban 10 cm vtg. Austrotherm AT-N 150 hőszigetelő lemez kerül beépítésre. A falak alatt és padozatban talajnedvesség elleni szigetelés készül. Vizes helyiségekben kent szigetelés készül. Vevői igények esetén az épület további hőszigetelése megállapodás kérdése.
- **Tető:** A terv szerinti cserépfedéssel készül, a bádogozás horganyzott kivitelű.
- **Épületvillamosság:** A lakásban 32 A energia vételezési lehetőség lesz. Többlet igény esetén további energia vásárolható. A lakás villamos alapszerelés lakóhelyiségenként 3 db dugalj, egy-egy kapcsoló és lámpahely kialakítását tartalmazza, szobákban tv vételi lehetőség kialakításával. Nappaliban és konyhában a helyiség kialakításától függően további 2 dugalj és világítási hely kerül kiképzésre. A mellékhelyiségekben egyszerű mennyezeti lámpatest készül, egyéb helyiségekben lámpahely kerül kialakításra. A gépkocsi tárolóban 1,- db dugalj és 1,- db lámpahely kerül kialakításra. Védőcsövezés készül a telefon(előszobáig) és a tv vételezés (minden szobában) részére. Riasztórendszerhez és számítógépes hálózathoz külön kérésre kerül védőcsövezés, a kívánt helyekre és külön megállapodás szerint.
- **Gépezet:** A szaniterek (mosdó, WC) Alföldi Bázis termékek, a kád 170-es akril kád. A földszinti zuhanyzóban a padlósíkban elhelyezett Alcaplast részfolyóka kerül beépítésre. Csaptelepek típusa MOFÉM ECO egykaros (kád, zuhany, mosdó). A fűtés jól szabályozható kondenzációs gázkazánnal, radiátorokkal történik. Radiátorok alap vogel noot típusúak. A melegvíz termelése is gázkazánnal történik, de lehetőséget adunk megújuló energia alkalmazására térítés ellenében, de ebben az ügyben külön-külön kívánunk a leendő vevőkkel tárgyalni, hogy egymás véleményét megismerjük. A kazánkémény szerelt kivitelű, friss levegő utánpótlással. Szellőzés zárt helyiségekben elektromosan szabályozott ventilátorokkal, míg a többi helyiségben normál ablakokkal történik. Külön kérésre és költség vállalásával szellőző rendszer is kiépíthető. A gázkazánhoz szerelt kémény készül, a kandalló és kéménye kérhető lehetőség, annak költségei külön térítendőek. A frisslevegő utánpótlási lehetőség minden lakásban kialakításra kerül (padozatban cső elhelyezése). Vevői igények esetén további megújuló energiák vételezési lehetőségét is biztosítjuk megállapodás alapján.
- **Külső munkarészek:** A terület bejárata a Szabadnép utca felől lesz. A lakások megközelítése belső úthálózatról történik, amely szilárd útburkolat (térkő), a járda is

térkő burkolatot kap, amely személygépkocsi forgalomra lesz alkalmas. A lakás körüli külső térburkolatok szintén homokágyba rakott térkőből készülnek. Térkő tip. téglány alakú 6 cm-es szürke kőburkolat. Alternatív lehetőség az aszfalt burkolat. A külső teraszon egy lámpahely kerül kialakításra. A bejárati út mellett alkonykapcsolóval ellátott világítás készül, amely a közös villamos hálózathoz kapcsolódik. A telkek elválasztása a vevők feladata. A telkek durva tereprendezéssel készülnek és 5-10 cm vst. humusz(kikerülő termőföld) terítést kapnak. A terület átadást követő további gondozása, parkosítása a Megrendelő feladata. Az udvar felé 1,- db kerti csap és 2,- db fali lámpahely kerül kiépítésre.

- **Közművek:** A házak, lakások teljesen közművesítettek.(víz, gáz, csatorna)
- **Általános tudnivalók:** Az alaprajzokon és egyéb engedélyes terveken megjelenő bútorok, berendezési tárgyak, kültéri létesítmények egy része csak tájékoztató jellegűek, illusztrációk, a pontos műszaki tartalom a szerkezeteken, burkolatokon, nyílászárókon, szigeteléseken és villamos és gépészeti felszereltségen, valamint a műszaki leírásban megjelöltek túl szerződéses megállapodás kérdése. A gépészeti és villamos tervek elkészültek, szerződések aláírása előtt a műszaki tartalom pontosítása szükséges. Az eladó fenntartja a jogát ahhoz, hogy a munkához műszakilag egyenértékű anyagokat alkalmazzon, tervezett, ajánlott anyagokat helyettesítsen. A társasházi alapító okirat létrehozásakor a használati illetőségek szabályozásra kerülnek.
- **További részletek a szerződéses megállapodás alapján, amely a szerződés mellékletét képezi:**
 - Az egyeztetett alaprajz, pontosított műszaki leírás.
 - Helyszínrajz, műszaki tervek.
 - Épületegységek értékesítési ára táblázatok szerint.
 - A tájékoztató a megkötésre kerülő szerződéssel együtt érvényes!

Lakások ára és adatai:

HERÉNY SZABADNÉP U. 980/2. hrsz-ú ingatlanon épülő 2x3 lakásos társasház							
	Lakások és területeik:	A	B	C	D	E	F
1	Lakás teljes mag. területe: (m ²)	101,8	101,8	101,8	101,8	101,8	96,32
2	Lakás 190 cm alatti bm. tér (m ²)	2,52	2,52	2,52	2,52	2,52	2,71
3	Belső hasznos terület:	104,32	104,32	104,32	104,32	104,32	99,03
4	Fedett előtér és fedett terasz (m ²)	25,16	25,16	25,16	25,16	25,16	25,16
5	Garázsterület (m ²)	22,8	22,8	22,8	22,8	22,8	22,8
6	Szám.ter. lakás + terasz/2 m2:	116,9	116,9	116,9	116,9	116,9	111,61
7	Saját haszn. telekterület (m ²)	395,42	339,31	382,97	339,14	267,5	328,37
LAKÓEGYSÉGEK BRUTTÓ ÁRA:							2052,71
1	Értékesítési ár 2015-ben, régi ár:	34 340 000	33 680 000	34 340 000	34 340 000	33 020 000	32 450 000
2	Értékesítési ár 2016-ban, új ár:	30 940 000	30 350 000	30 940 000	30 940 000	29 760 000	29 250 000
Az árban kalkulált munkarészek:		Út és külső közművek ára (Ft)					
		Közös tulajdonú terület ára (Ft)					
		Saját haszn. terület ára (Ft)					
1	Az árak a külön csatolt tájékoztatóval együtt érvényesek. Közműszolgáltatókkal történő szerződések megkötése, felszerelési költségei a vevőket terhelik, kivéve gáz és villamos mérő felszerelése alap esetben!						
2	A vevőket a közösen használt területekből tulajdoni hányad illeti meg, amely megosztás alapja a házakhoz tartozó terület.						

A táblázatban szereplő árak a szerződések megkötése előtt az eladó által módosíthatóak és 2016. március 30-ig érvényesek!

A TENDER Kft. elérhetősége:

Iroda: 9700 Szombathely, Szófia u. 20. Tel: +36 94 513 400, Fax: +36 94 316 790, honlap: www.tenderkft.hu, e-mail cím: info@tenderkft.hu.

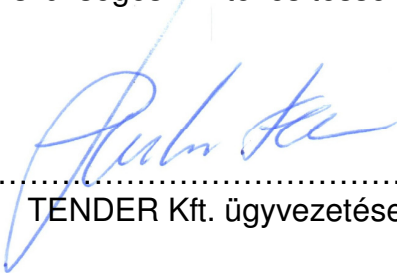
Ügyvezetők: Bognár Zoltán tel.: 06 30 9563247, Pusker Ferenc tel.: 06 30 9463 248

Információval szolgálnak még:

Bóné András tel.: 06 30 4915476, Szücs Gábor tel.: 06 30 2682544

Személyes megbeszéléshez időpont egyeztetés szükséges! Értékesítéssel megbízott személyről, cégről külön adunk felvilágosítást.

Kelt: Szombathely, 2016. január 14.


.....
TENDER Kft. ügyvezetése