

P2 Homes by Palota Liget műszaki leírás

1151 Budapest, Paszternák út 2. 98089/118. hrsz, 12 lakásos társasház

Köszönjük, hogy megtisztelte társaságunkat bizalmával és ránk bízta új otthona felépítését!

Szeretnénk Önnek lehetőséget biztosítani, hogy új otthonában minden az elképzelései szerint kerüljön kialakításra, akként ahogy azt Ön és családja megálmodta.

Ehhez, az építkezés előkészítő és konstrukciós fázisában, Ügyfeleinknek díjmentesen egy alkalmat (60 perc) biztosítunk a személyes konzultációra, egyeztetésre.

Alábbiakban találhatja a Projekt fázisokat mely az összes fontosabb mérföldkövet tartalmazza:

1. Értékesítő kollégánkkal történő egyeztetés
2. Lakás kiválasztása
3. A kiválasztott lakás műszaki terveinek és műszaki leírás átadása Vevő részére
4. Elő vagy végleges adásvételi szerződés megkötése
5. Foglalo és vételár részlet/részletek megfizetése
6. Egyeztetés és végleges műszaki tartalom fixálása Beruházóval.
7. Egyeztetés (Szerkezetkész állapot elérésekor vagy amennyiben a szerződéskötés pillanatában ezt az állapotot a projekt már meghaladta úgy a 6. ponttal egyidőben.):
 - burkolatok végleges kiválasztása
 - szaniterek végleges kiválasztása
 - beltéri nyílászárók végleges kiválasztása
 - tervszállítás burkolási tervekhez vonatkozóan
8. műszaki átadás (használatbavételi eljárást megelőzően):
 - helyszíni bejárás (Vevő és Beruházó képviselőjével közösen)
 - az ingatlan ellenőrzése tervek alapján
 - hibalista, jegyzőkönyv felvétel az észrevételekről fentiek mindkét fél részéről történő aláírása
9. birtokbaadás (teljes vételár megfizetésekor):
 - helyszíni bejárás (Vevő és Beruházó képviselőjével közösen) ellenőrzés műszaki átadás során felvett hibalista, jegyzőkönyv alapján
 - lakáshasználati dokumentáció átadása
 - fentiek mindkét fél részéről történő aláírása
 - lakáskulcsok átadása
 - közmű átírásához szükséges formanyomtatványok átadása esetleges további hibák észlelése esetén újabb hibalista készítése

A lakóépület általános jellemzői:

A lakóépület egy nyitott lépcsőházzal - a lépcsőházban egy darab felvonóberendezés kerül telepítésre – valamint egy szint mélygarázzsal és felszíni parkolóhelyekkel kerül megvalósításra az alábbi műszaki paraméterekkel:

Alapozás

Az alapozás -építész és statikai terveknek megfelelően-lemezalappal.

Tartószerkezetek (födém, falazat)

Építész és statikai terveknek megfelelően Leier falpanelek alkalmazásával kerül kivitelezésre. Ezen panelek alkalmazásával készülnek az oldalfalak, födémek, lépcsőkarok, erkélylemezek, lakásválasztó falak, valamint a liftakna.

Rámpa:

- A gépkocsi behajtó rámpa az épülettől szerkezetileg dilatálva készül. A rámpa szerkezete vízzáró monolit

vasbeton lemezalappal és támfalakkal kerül kialakításra. A vízzáró rámpaszerkezet pincéhez való csatlakozása mentén dilatációs fugaszalag biztosítja a mozgási hézag lezárását.

Személyfelvonó:

- 1db Kone típusú lift kerül beépítésre a társasházba.

Erkélyek:

- A kéregpaneles erkélylemezek hőhíd megszakítóval kerülnek beépítésre. A vasalt aljzat kikönnyítése érdekében az erkélylemezre 4 cm vastag XPS hőszigetelés kerül.
- Az erkélylemez burkolatát a peremek felé történő lejtéssel kerül kialakításra. A perem mentén a ragasztott burkolat felperemeztett, vízorros szegélyprofilal kerül kialakításra.
- Az erkélyek peremén acélkorlát készül, függőleges osztású laposacélokból hegesztve.

Tető:

- A vasbeton zárófödém felett hőszigetelt tető készül, sík, hornyolt beton cserépfedéssel.
- A belső terek hővédelmét a szarufák között és alatt elhelyezett, ásványi szálal (kőzetgyapot) hőszigetelés biztosítja.
- A nyeregtetők vízelvezetése függő ereszcatornákkal és lefolyócsövekkel történik.

Homlokzat:

- A külső térelhatároló falak kibetonozott vasbeton kéregfalból készülnek. A vakolt homlokzatok 15 cm vastag, grafitadalékos EPS hőszigetelő rendszerrel készülnek.
- A homlokzati fedővakolat szilikongyanta kötőanyagú, páraáteresztő vékonyvakolatból készül.
- Vakolt homlokzati falak és ragasztott lapburkolatos homlokzati falak is készülnek.

Homlokzati nyílászárók:

- A homlokzatokon műanyag keretszerkezetű, 3 rétegű hőszigetelő üvegezéssel ellátott nyílászárók kerülnek beépítésre (U_w érték kb.: $0,84 \text{ W/m}^2 \cdot \text{K}$).
- A nyílászárók árnyékolását és a belső terek napvédelmét alumínium tokos redőnyök biztosítják.

Fűtés/ hűtés rendszer:

- megújuló energián alapuló hőszivattyús rendszer látja el az épület hűtés/fűtés biztosítását.
- lakásokban mennyezet hűtés / fűtés rendszer kerül kialakításra, illetve adott helyiségekben padlófűtés kerül lefektetésre.
- emellett a nappali helyiségben 1db fan-coil elhelyezésének lehetőségét biztosítjuk.

Felületképzés:

- A falak kétszer glettelve, csiszolva, fehér diszperziós festéssel kerülnek átadásra.

Mélygarázs, tárolók, felszíni gépkocsivárakozóhely:

- az épület -1 szintjén 11 db parkoló kerül kialakításra
- az épület -1 szintjén tárolók kerülnek kialakításra
- az épületen kívül 6 db felszíni gépkocsi várakozóhely kerül kialakításra
- a parkolószint burkolata műgyanta terítéssel készül.

Homlokzati kialakítás:

Építészeti tervdokumentáció szerinti tartalommal.

Nyílászárók:

A beltéri ajtók: CPL fóliás beltéri ajtók, kilinccsel együtt. A kívánt szín/felület a <https://p2homes.hu/anyagvalasztas/> oldalon választható.

Amennyiben a beltéri ajtók még a kiválasztott lakásban nem kerültek elhelyezésre és egyedi kiválasztásra kerül sor úgy az alapáras termék bruttó 50 000 Ft / db áron kerül jóváírásra.

A bejárati ajtó: MABISZ minősítéssel rendelkező, 3 pontos biztonsági zárral. (Nem kiváltható egyéb termékre)
Az ablakok-teraszajtók normál nyitással készülnek műanyag bukó-nyíló illetve emelő-toló kivitelben. (Nem kiváltható egyéb termékre)
Az ablakok/teraszajtók 3 rétegű üveggel készülnek. (Nem kiváltható egyéb termékre)
A lakások árnyékolását alap árkategóriás, elektromos vezérlésű, alumínium redőnyrendszer biztosítja. (Nem kiváltható egyéb termékre)
A külső párkányok lemezből, belső ablakpárkányok műanyagból készülnek. (Nem kiváltható egyéb termékre)

Burkolatok:

A vizes helyiségben hidegburkolatok közül választhat a társaságunk weboldalán található burkolatok közül felár nélkül. Belsőépítészeti javaslatok alapján 4 db minta összeállítás is látható az oldalon melyek akár teljes egészében ezen összeállítással de akár szabadon történő összeállítással választhatók.

Egyéb helyiség esetében meleg burkolatok közül szinté na weboldalon található alapáras termékekből választhat.

<https://p2homes.hu/anyagvalasztas>

A weboldalon kiválasztható burkolatoktól eltérő burkolat igény esetén minden esetben egyedi árajánlatot készítünk mely a burkolattól függően nem csak anyag hanem munkadíj felárat is tartalmazhat. Amennyiben a burkolás még a kiválasztott lakásban nem készült el és egyedi burkolat kiválasztására kerül sor úgy az alapáras burkolatok(hideg és melegburkolatok esetén egyaránt) bruttó 6 000 Ft / m² áron kerülnek jóváírásra.

Burkolt falfelületek a vizes helyiségekben:

Fürdőszoba: min. 2,25 m falmagasságig hidegburkolattal burkolva, illetve ahogy az egész csempeméret kiadja az osztást

Wc: kb. 1,20 m, parapet magasságig hidegburkolattal burkolva

A padlóburkoló anyagok magukban foglalják a kiegészítők, szegélylécek, burkolatváltó profilok, élvédők, illetve a vágási veszteség egységre vetített értékét is (általában: 10-15%).A burkolat választás, vásárlás és elszámolás során figyelembe kell venni az egyedi igényekből fakadó esetleges többletmennyiségeket és a többlet költségeket!

Elektromos hálózat:

Szabvány szerinti kiépítés, 3 x 20A normál valamint 1*25A H tarifa a szolgáltató által biztosított betáplálással. A szerződéses összeg tartalmazza a koax/utp rendszer lakáson belüli kialakításának védőcsövezését. A telefon, internet és kábeltévé bekötését a vevő közvetlenül a szolgáltatótól rendelheti meg.

A szerződéses összeg a szerződéskor ismertetett és annak elválaszthatatlan részét képező műszaki (elektromos is) terv szerint tartalmazza az alapszereléseket és szerelvényezést, különösképpen:

Lakásonként TV csatlakozási lehetőség alakítható ki a nappaliban és hálószobában. Kaputelefon biztosítja a bejutás lehetőségét - számkód + kulcs.

A lámpatesteket és elhelyezésük költségét a szerződéses összeg nem tartalmazza! Felhívjuk leendő vevők figyelmét, hogy a mennyezet hűtés-fűtés miatt, a lámpák kizárólag a terven szereplő és annak megfelelően kialakított helyekre szerelhetők.

Kapcsolók, dugaljak Schneider Asfora termékcsaláddal kerülnek telepítésre fehér színben. Az elektromos terven szereplő dugaljak, kapcsolók túl további kiállások kizárólag a lakáson belüli szoba elválasztó falakban kérhető melyre minden esetben egyedi árajánlat készül.

Fűtés, vízellátás, közművek:

A fűtés és a melegvíz-készítés energiaigényét 100%-ban megújuló energiaforrásból biztosítjuk. A gépészeti teljesítmények energetikai és gépészmérnöki számítások alapján (gépészeti kiviteli terv) kerültek meghatározásra. A víz-víz technológiájú lakásonkénti önálló hőszivattyú biztosítja a hűtés/fűtés, valamint a melegvíz ellátást.

A megújuló energián alapuló hőszivattyús rendszer téli üzemben fűtési, nyári üzemben hűtési üzemmódot lát el.

A lakások szobáiban mennyezet fűtés/hűtés, a fürdőkben és weben temperáló padlófűtés kerül kialakításra. A fürdőszobákban a komfortérzet növelése céljából 1-1db elektromos törölközőszárító radiátort is elhelyezünk. Minden lakás egy önálló osztó- gyűjtő berendezéssel rendelkezik, amelyről a mennyezetbe épített fűtési- hűtési körök az energiát kapják. A digitális termosztátok segítségével minden helyiségben (kivéve fürdő) a kívánt hőmérséklet egyedileg állítható, így nagymértékű energia-megtakarítást tesz lehetővé.

Szaniterek, Szerelvények:

Tekintettel az egyedi igények minél rugalmasabb és egyszerűbb megvalósíthatóságára társaságunk kizárólag az alábbi szaniterekre biztosítja. 1 db Wc csésze és ülőke valamint 1 db kézmosó továbbá kádas fürdőszobák esetében a kád illetve a hozzá tartozó kádöltő csaptelep. Zuhanykabinos helyiségekben a zuhanykabint valamint a hozzá tartozó fali csaptelepet kézi zuhannyal. Minden további saniter megvásárlása és telepítése Vevői költségen történhet egyedi árajánlat alapján vagy ezeket a tulajdonos saját költségen, birtokbaadás megtörténte után telepítheti.

Felületképzés:

A falak kétszer glettelve, csiszolva, tört-fehér diszperziós festéssel kerülnek átadásra. Színes festés, tapétázás kizárólag birtokbaadás után, saját költségen, egyedileg vevő által történhet.

Kert: az építési engedélyben meghatározott tereprendezéssel és a közös területeken előírt növény telepítéssel kerül átadásra. Kizárólagos használatú kertek esetében növény telepítésre nem kerül sor. A kizárólagos kertekkel rendelkező lakások esetében fagymentes kültéri vízvételi lehetőséget biztosítunk.

Terasz: az építési engedélyben meghatározott burkolattal kerül átadásra

Külső gépkocsiparkoló: az építési engedélyben meghatározott burkolattal kerül átadásra

Közös közlekedők: az építési engedélyben meghatározott műszaki tartalommal kerül átadásra

Konyha:

A konyhabútor és konyhagépek, valamint beépített szekrények és ezek bekötése nem képezik szerződéses összeg tárgyát, ezeket tulajdonos saját költségen, birtokbaadás megtörténte után végezheti el.

A konyhabútorral kapcsolatos felmérések a birtokbaadást követően valósíthatóak meg. Bűzelzáró szelep beszerelése a Vevő vagy az általa megbízott asztalos feladata.

Garanciális kiegészítések:

Az ingatlanokra jogszabályokban előírt időtartamú garanciát és szavatosságot vállalunk.

Felek tudomásul veszik, hogy az építmény természetes mozgásából adódóan az építményen hajszaárepedések keletkezhetnek, melyek az épület állékonyságát, szerkezeti adottságait nem befolyásolják. Ezek nem garanciális hibák, kijavításuk a vevő költségére történik.

Amennyiben tulajdonos által az alapszíntől eltérő festés került kialakításra, akkor tulajdonos tudomásul veszi, hogy elveszti garanciáját.

Felhívjuk a tulajdonosok figyelmét, hogy a felület hűtés-fűtés működési mechanizmusából kifolyólag (nem áramoltat levegőt a térben, hanem sugárzás formájában adja át környezetének a hőt) az ingatlan átadásától számított 2 éven belül az épületszerkezetben esetlegesen bennrekedt víz a nem megfelelő fűtési mód, illetve az elégtelen szellőztetés hatására a szerkezeti falazatok belső síkján penész formájában megjelenhet, illetve a padló, az ajtó és bútorszerkezetekben deformálódást eredményezhet. Ezért felhívjuk figyelmüket, hogy bentlakás esetén a napi szellőztetést tartsák meg, illetve, ha hosszabb időre lakatlan a lakás, akkor páramentesítő készülék alkalmazásával kerüljék el az ilyen jellegű hőtechnikai problémákat.

Felek tudomásul veszik, hogy ha a tulajdonos elhanyagolja a fent részletezett javaslatok betartását és a felületekben, burkolatokban, bútorokban kár keletkezik az nem képezi a garancia tárgyát!

Változtatási lehetőségek - feltételek:

Eladó 1 alkalommal (60 perc / alkalom) konzultációt biztosít a Vevőnek díjmentesen, ahol a Vevő tájékoztatást kap a változtatási igények műszaki megvalósíthatóságáról és az eljárás befejezési határidejéről. Ezen felül Vevő felár ellenében (nettó 50.000 Ft/óra) plusz egyeztetési időpontot kérhet, a telefonon történt műszaki egyeztetés is e tárgykörbe tartozik. Vevő tudomásul veszi, hogy a sajátos mennyezeti fűtés-hűtés rendszer miatt a mennyezeti lámpák és egyéb mennyezeti elektromos kiállások felszerelése/kialakítása csak az erre kialakított dobozon belül valósítható meg, ezért ezek kijelölése prioritást élvez és az első konzultáció alkalmával meghatározni szükséges. Utólagosan ez nem módosítható.

A második konzultációs egyeztetés követően bármiféle változtatási igény, a projekt készülségétől függően tervezési, illetve kivitelezési felárral jár egyedi árajánlat alapján!

Kivitelezési felár: munkálatok mértékétől függően, egyedi árajánlat alapján.

Beruházó ajánlatot ad a változtatás kialakítására. Az ajánlat elfogadása esetén a felek a végleges adásvételi szerződést nem módosítják, hanem külön vállalkozási szerződést kötnek az adott többletmunka elvégzésére. Egyedi igény szerinti kialakítások megrendelésére, kialakítására kizárólag a teljes pótmunka megfizetését követően kerül sor.

Az Eladó nem köteles minden módosítási igényt teljesíteni! Bonyolult, a tervtől jelentősen eltérő belsőépítészeti kialakítások elkészítését, túlzóan drága, és- vagy rossz minőségű anyagok beépítését Eladó megtagadhatja. Eladó tájékoztatja a Vevőt, hogy bizonyos változtatásokra az épület, illetve az építési munkák műszaki sajátosságai miatt külön díj fizetése ellenében nincs lehetőség.

Nem kérhetők többek között az alábbiak:

- homlokzatot vagy közös területet érintő változtatás
- erkélykorlát
- épület tartószerkezeti elemei (pillérek, főfalak stb.)
- társasház közös tulajdonú területei (strangok, lépcsőházak, folyosók stb.)
- erkély burkolata
- külső fal színe
- külső nyílászárók és redőnyök osztása, színe
- helyiségek építési engedély módosításával járó, tűzvédelmi előírásokkal ellentétes vagy használatba vételt megakadályozó /meghiúsító változtatások

Amennyiben Vevő külsős lakberendező, belsőépítész vagy egyéb tervező bevonásával készített terveket, Beruházó fenntartja a jogot arra, hogy a kapott terveket szakmailag felülvizsgálja, megvalósíthatóságát és érthetőségét ellenőrizze! Amennyiben a külsős lakberendező /tervező kiviteli terveinek leadásával késedelembe esik, az utólag nem róható fel a beruházó késedelmének. Bármilyen jellegű hiányosság esetén Beruházó újra tervezést kérhet!

A projekt készülségi állapotának függvényében határozható meg a lehetséges változtatások mértéke.

Helyszín megtekintése:

Eladó tájékoztatja vevőt, hogy az ingatlan területére az építkezés során csak előre egyeztetett időpontban, írásos kérelemmel és a Beruházó általi visszaigazolásával léphet be. Az engedély nélküli belépés 200.000.- Ft/alkalom pénzbefizetéssel jár, amit vevő ezen műszaki leírás aláírásával elfogad.

Az építkezés teljes időszaka alatt 1 alkalommal (60 perc) van módja vevőnek a szerkezetkész állapotot követően bemenni, amelyet Eladóval szintén előzetesen köteles egyeztetni. Előre nem egyeztetett alkalom esetén, az Eladó, illetve megbízottja a helyszíni megtekintést megtagadhatja.

A Dios Prima Kft. fenntartja magának a jogot, hogy a megvalósítás során a jelen Műszaki Leírásban szereplő beépített, felhasznált anyagok, termékek helyett más, azonos minőségű anyagokat, termékeket építsen be, használjon fel.

A lakóház építésénél kizárólag első osztályú anyagokat használunk és csak első osztályú munkát veszünk át a kivitelezőtől.

Egyéb:

A vásárolt lakásba csak a teljes vételár megfizetése után tud belépni a vevő bárminemű (konyhabútor, bútorozás, világítás stb ..) felmérés elvégzéséért. Vevő tudomásul veszi, hogy a mennyezeti hűtő/fűtő rendszerben bármilyen jellegű károkozásért a vevő teljes anyagi kötelezettséget vállal.

Elsődleges kommunikációs csatorna az email melyet az alábbi elérhetőségekre tud megküldeni.

E-mail cím: ertekesites@P2Homes.hu

Telefonszám: 70/454-8288

Budapest, 2026.06.24