

MŰSZAKI MÓDOSÍTÁSOK LEHETŐSÉGEI ÉS SZABÁLYAI

1. Műszaki módosítások általános szabályai

Eladó a megvásárolt lakásingatlanok tekintetében a Vevők részére az Eladó jóváhagyásának függvényében választási és változtatási lehetőséget (Vevői Módosítási Igények) biztosít azzal, hogy az alaprajz és a műszaki leírás által meghatározott műszaki tartalom kizárólag az alább meghatározott körben és határidőig változtatható.

Műszaki módosításokra kizárólag az Eladó hozzájárulása alapján, illetve az Eladó által kijelölt vállalkozó kivitelezésében kerülhet sor.

Felek rögzítik, hogy az építkezés során Eladó jogosult a Műszaki leírásban foglaltaktól eltérő, de azonos minőségi osztályba tartozó és azonos használati értékű anyagokat beépíteni. Eladó és Vevő rögzítik, hogy amennyiben a műszaki leírásban foglalt bármely anyagnak, ill. a konzultációk során egyeztetett, Vevő által kiválasztott anyagoknak a szállítása az Eladón kívül álló bármilyen ok miatt meghiúsul (pl. az adott anyag gyártásának megszűnése), akkor Eladó jogosult a műszaki tartalom módosítására, amelyre tekintettel Vevő semmilyen igényt nem támaszthat Eladóval szemben.

Eladó tájékoztatja Vevőt, hogy az adásvételi előszerződés 1. számú mellékletét képező Lakás alaprajzokon található helyiségméretetek a vakolatlan, burkolatlan falak, illetve beton pillérek közti távolságot jelölik, a vakolat és a burkolat ezen méreteket és a Lakás hasznos alapterületét csökkentik. Ezenkívül Eladó tájékoztatja Vevőt, hogy a Terasz és/vagy Erkély esetében a korlát alatti terület is beleszámít a Terasz és/vagy Erkély alapterületébe.

Felek rögzítik, hogy amennyiben a Vevő Módosítási Igénye alapján válaszfal és/vagy parapet/pengefal változtatás történik, Vevő nem jogosult az Eladható Terület eltéréséből eredően igényt támasztani Eladóval szemben.

2. Anyagválasztási lehetőségek:

2.1. Választás az alapáras mintakollekcióból az alábbi anyagok esetében lehetséges:

- belső nyílászárók
- kerámiaburkolatok
- fuga szín
- laminált padló

Vevő a megadott alapáras mintakollekció termékeiből díjmentesen választhat az Eladó értesítésében megjelölt időpontig.

A határidő leteltével a választási lehetőség megszűnik, ekkor az Eladó által megjelölt alapáras mintakollekciós termékek kerülnek beépítésre.

Amennyiben Vevő a megadott alapáras mintakollekcióból választ, és nem igényel a Lakás belső kialakításában módosításokat, úgy a kiépítés nem jár az adásvételi előszerződés 4.1. pontjában meghatározott vételáron felüli többletköltséggel.

2.2. Külön rendelhető, feláras termékek az alábbiak:

- alapárástól eltérő belső nyílászárók
- magasabb minőségű, a tervezettől eltérő mennyiségű laminált padló
- a tervezettől eltérő mennyiségű, méretű és megjelenésű kerámia- és csempeburkolatok
- a tervezettől eltérő mennyiségű gépészeti szerelvények
- a tervezettől eltérő mennyiségű elektromos szerelvény.
- a tervezettől eltérő szaniterárúk (WC, mosdó, kád, zuhanytálca és kabin)

- redőny beépítése motorral, tervező által megadott színű palásttal kompletten

Vevő a megadott alapáras mintakollekcióján kívül is kizárólag az Eladó által megjelölt feláras mintakollekcióból választhat. Más forrásból történő anyagbeszerzés nem lehetséges. A felárasanyagok és szerelvények többletköltségeit Vevő köteles megtéríteni, kiemelve, hogy az alapáras mintakollekciótól eltérő méretű, adottságú anyagok beépítése, kiépítése többlet munkadíjjal, valamint tervezői költséggel is járhat. A feláras anyagok többletköltsége az Eladó által készített ajánlat keretében kerül elszámolásra. A Vevő az alapáras és a feláras anyag árkülönbségét, illetve az esetlegesen felmerülő többletmunka költségét és a tervezői díjat köteles megtéríteni, azzal, hogy az alapáras meleg és hidegburkolatok nettó 3500 Ft/nm áron kerülnek figyelembevételre a költségkülönbség megállapítása során.

A feláras burkolóanyagok mennyiségi számításainál mindig figyelembe kell venni a burkolatok vágása, az esztétikai okok, valamint a minimális pótlapok megmaradása miatt szükséges többletmennyiséget.

A tervezettől eltérő burkolás kiosztás igény esetén a Vevő köteles burkolási tervet (lapok kiosztása, burkolás kezdőpontja, iránya, burkolási falmagasság, falnézetek) biztosítani az Eladó részére a kiválasztási határidőig.

Amennyiben bármely kiválasztott termék szállítása az Eladón kívül álló bármilyen ok miatt meghiúsul, akkor a Vevő köteles az Eladó jelzésétől számított 5 munkanapon belül új anyagot, terméket választani és új burkolási tervet biztosítani.

3. Belső kialakítás változtatása:

3.1 Lehetséges változtatások

Eladó döntésétől és jóváhagyásától függően Vevőnek lehetősége van arra, hogy a bemutatott alaprajzi elrendezésen – a műszaki lehetőségek mértékéig és a vonatkozó előírások, szabályok betartásával – az Eladónak fizetendő térítés ellenében, Eladó által megjelölt határidőig Módosítási Igényt adjon le. A megjelölt határidő lejáratát követő Módosítási Igényt Eladónak nem áll módjában figyelembe venni.

Vevő az alábbi témakörökben kezdeményezhet változtatásokat:

- Beltéri ajtók helye, nyitásiránya
- Erős- és gyengeáramú kiállások helye és száma
- Víz- és csatornakiállások helye és száma (*mosdó, mosogató, mosógép, kád, kád cseréje alacsony profilmagasságú tálcás zuhanyzóra*)
- Válaszfalak áthelyezése, bontása, építése.
- Parapet és pengefalak építése vagy a tervezettől eltérő kialakítása

Az épületek megvalósíthatósága érdekében

- csatornaelhúzás csak meghatározott távon belül és csak padka építésével lehetséges.

A műszaki megvalósíthatóság függvényében Eladó nem köteles minden Módosítási Igényt teljesíteni, illetve az OTÉK által meghatározott előírásokkal szemben álló Vevői Módosítási Igények befogadására az Eladó nem köteles

Bonyolult, a tervtől jelentősen eltérő belső építészeti kialakítások elkészítését Eladó nem vállalja.

3.2 Felár ellenében sem kérhető változtatások:

Eladó tájékoztatja a Vevőt, hogy bizonyos módosításokra az épület, illetve az építési munkák műszaki sajátosságai miatt külön díj fizetése ellenében sincs lehetőség. Nem kérhetők többek között az alábbiak:

- homlokzatot vagy közös területet érintő változtatás (erkélykorlát, erkély burkolata, külső fal színe, külső nyílászárók osztása, színe, előtetők, erkély felépítmények, árnyékolók stb.)
- építési engedély módosításával járó változtatás
- bejárati ajtó helye és típusa nem változtatható (fajta, méret, szín, anyag stb.)
- padlóösszefolyó nem kérhető a vizes helyiségekben
- terasz, illetve erkély burkolatát vagy korlátját érintő változás
- falfestés eltérő színe vagy tapétázás
- fűtési-hűtési rendszert érintő változtatások.
- már meglévő földemet érintő elektromos változtatások (födém vésése)
- már meglévő vasbeton falakat érintő elektromos változtatások
- elektromos teljesítmény bővítése
- épített zuhany kialakítása
- csaptelepek módosítása
- split klíma előkészítés kialakítása, kiépítése
- riasztó rendszer kiépítése
- WC áthelyezése
- teraszra vagy erkélyre vizes és elektromos kiállítás hidromasszázs kismedencéhez (amelyik teraszon az alaprajzon nincs külön jelölve, oda statikai okokból hidromasszázs kismedence nem helyezhető el)
- Teherhordó fal és pillér még kiváltással sem módosulhat. Változtatási lehetőség csak a lakásbelső kialakítása tekintetében biztosított, a Lakáshoz tartozó külső területek – erkélyek, teraszok, zöld tetők – a homlokzat szerves részét képezik, ezért nem alakíthatók át.
- Közös területeket érintő beépítések, anyagok esztétikai kivitele nem változhat (pl. egységes bejárati ajtó).
- A lakásokat elválasztó hang-gátló falat, aljzatot, földemet nem lehet megvésni, abban utólagosan vevői igényként szerelvényeket elhelyezni sem lehet.
- Strangok, szellőzők helye, helyzete, mérete nem változhat, csatorna pozíciójára figyelni kell.

4. Változtatási igények és anyagválasztási határidők:

Vevő az épületszerkezetet érintő (válaszfalak, parapet és pengefalak pozícióját érintő, illetve elektromos, gépészeti módosítások) módosításokat az adásvételi előszerződés megkötését követő 60 napon belül, de nem később, mint a tárgyi Lakás szerkezetének elkészültét megelőző 60 napon belül kezdeményezhet, kiemelve, hogy a mennyezeti lámpahelyek és a válaszfalak helyeinek módosítása kizárólag az érintett födém kialakítását megelőző 60 napig igényelhető. A Módosítási Igény műszaki részleteinek egyeztetésére és rögzítésére az Eladó által biztosított konzultáció keretében van lehetőség.

Az anyagválasztás megkezdésének időpontjáról, határidejéről és részleteiről Eladó külön írásbeli (legalább e-mail) értesítés útján tájékoztatja a Vevőt.

Amennyiben a megadott határidőkön belül a Vevő nem jelzi Eladó felé Módosítási Igényeit, úgy az adásvételi előszerződésnek megfelelő, eredeti alaprajz és műszaki tartalom szerint, Eladó által kiválasztott alapáras mintakollekció termékeinek felhasználásával épül meg a Lakás.

5. Műszaki egyeztetések folyamata, költségei

Eladó az anyagválasztási és belső kialakításra vonatkozó eljárások kapcsán eljárásonként, előre egyeztetett időpontban egy-egy alkalommal ingyenes (max. összesen 2 óra terjedelmű) konzultációt biztosít Vevőnek.

A belső kialakítás változtatására vonatkozó konzultáció keretében a Vevő tájékoztatást kap a Lakás pontos építészeti, gépész és elektromos kialakításáról, illetve betekinthez a megvásárolt Lakás építész, gépész és elektromos terveibe.

A belső kialakítás változtatására vonatkozó konzultáció keretében a Felek egyeztetnek a Módosítási Igényekről, illetve az Eladó által meghatározott, vállalkozói árazásra alkalmas formátumban rögzítik a Módosítási Igény műszaki részleteit. A dokumentáció aláírásával a Vevő megerősíti az adott Módosítási Igényt. Eladó 15 munkanapon belül visszajelez a Módosítási Igény műszaki megvalósíthatóságáról és 45 munkanapon belül a módosítás várható költségéről.

Az anyagválasztásra vonatkozó konzultáció során bemutatásra kerül a választható alapáras és feláras termékek mintakollekciója, illetve a Felek az Eladó által meghatározott formátumban rögzítik a kiválasztott anyagokat, illetve a burkolás műszaki részleteit.

Vevő további konzultációt kérhet Eladóval, 15.000,-Ft+ÁFA/óra költségtérítés ellenében. A személyes konzultáció tartalmáról Felek jegyzőkönyvet vesznek fel, melyet Vevő aláír. A személyes konzultáció lezárása után Eladó sem telefonon, sem faxon vagy e-mailben nem fogad el további módosításokat.

A térítés ellenében elvégzendő, Vevő által kért Módosítási Igények megvalósítására, illetve az alapáras mintakollekción kívül választott anyagokkal történő kivitelezésre Eladó ajánlatot ad.

Az ajánlat tartalmazza többek között, de nem kizárólag a tervezés, anyag és munkadíj, konzultációs díj, koordinációs díj, valamint a generálfedezeti díj költségét, melyet az ajánlat elfogadása esetén Vevő köteles viselni. A szükséges szakági tervek (építészeti, gépészeti, elektromosság) Tervező általi elkészítésének díja szakáganként várhatóan 50.000-100.000 forint + Áfa költséggel járhat, amelynek nagyságrendje a Vevői kérés műszaki megoldásának összetettségére és nagyságrendjére szerint változhat.

Az ajánlatot Vevő legkésőbb a megküldéstől számított 5 munkanapon belül írásban fogadhatja el. Amennyiben Vevő határidőn belül nem nyilatkozik az ajánlat elfogadásáról, Eladó fenntartja magának a jogot, hogy a Lakást az eredeti tervek szerint, az alapáras mintakollekció termékeivel építteti meg. Amennyiben Vevő nem fogadja el az ajánlatot, akkor a Lakás az eredeti tervek szerint készül el, azzal, hogy a Vevő az alapáras kínálatból jogosult választani az Eladó által meghatározott határidőig.

Az ajánlat elfogadásával Vevő kifejezetten kötelezettséget vállal a Módosítási Igények miatt felmerülő összes költségtöbblet (ideértve, de nem kizárólag tervezés, anyag és munkadíj, konzultációs díj, koordinációs díj, valamint a generálfedezeti díj) megfizetésére. Az ajánlat elfogadásától függetlenül Vevő köteles megfizetni a felmerült konzultációs díjat.

A Módosítási Igények megvalósítására, illetve a kiválasztott feláras anyagok megrendelésére kizárólag Vevő által elfogadott ajánlat esetén kerül sor.

6. Az építkezés szemrevételezése

Eladó a lakásokat kulcsrakész állapotban adja át a műszaki leírás szerinti műszaki tartalomnak megfelelően. Eladó a kivitelezési munkálatok során, a Projekt szerkezetkész állapotának elérését követően Vevő részére a Lakás bejárására egy alkalommal biztosít lehetőséget, kizárólag Eladó megbízottjával történő egyeztetést követően, annak kíséretében, és Vevő saját felelősségére.

Felhívjuk Vevőink figyelmét, hogy az építkezés kifejezetten balesetveszélyes munkaterület, melyre a belépést a biztonsági szolgálat szigorú rend szerint engedélyezi. A bejárásra Eladó által felajánlott, előre egyeztetett időpontban, az aktuális munkafolyamatokra tekintettel kerülhet sor, melynek következetes betartását Vevő magára nézve kötelezőnek ismeri el.

7. Egyéb szabályok

Az adásvételi előszerződés Vevő oldalán felmerülő okból történő megszűnése esetén Eladó jogosult a megszűnés pillanatában már megvalósult *(ideértve a le nem mondható megrendelések költségét is)* Vevői Módosítási Igények költségét és a már felmerült, de meg nem fizetett konzultációs díjakat a Vevő irányába kiszámlázni és követelni, illetve jogosult a Vevő részére visszajáró vételár-részletekből levonni és megtartani.

Vevő külsős, saját vállalkozót csak a birtokbaadás után foglalkoztathat a lakásában. Ebben az esetben felelősséget kell vállalnia a közös tulajdont érintő területekben okozott károkért vagy koszolódásért. Eladó csak olyan szerkezetekért felel, amelyet teljes mértékben maga építtetett. Eladó felhívja Vevő figyelmét, hogy a Lakás átadása után elvégzett átalakítás a garancia (jótállás és szavatosság) teljes vagy részbeni elvesztését jelenti.

Vevő a jelen műszaki módosítások lehetőségei és szabályai dokumentumot és a műszaki leírást az Eladótól átvette, tartalmát megismerte, és azt - a Felek között létrejött adásvételi előszerződés rendelkezéseivel összhangban – elfogadja.

Eladó jogosult a műszaki módosítások jelen leírás szerinti lehetőségeit és szabályait egyoldalúan módosítani, amely esetben köteles a módosított leírást 15 napon belül valamennyi Vevő részére megküldeni.

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

Budapest, 2020. október