



SZÉKESFEHÉRVÁROS MAROSHELY LAKÓNEGYED

2012

BEMUTATÓ ANYAG

(C és D jelű épület)

1

A dokumentum a Theca Kft. szellemi tulajdona. Minden jog fenntartva! | Theca Kft.
Elérhetőségek: Theca Kft. 06-25-503-105, 06-20-946-3131, kovacstamas@theca.hu,
Thermo-Block Mo. Kft. 06-20-350-6750 beke.janos@thermo-block.hu,
Simon János: 06-30-309-3293

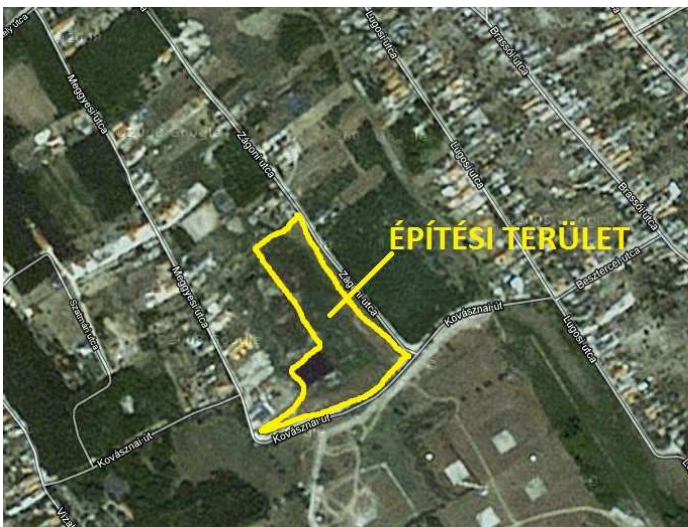
Székesfehérvár Maroshegy övezetében ikresített családi házak és nyaralók alapinformációi

I. Elhelyezkedés:

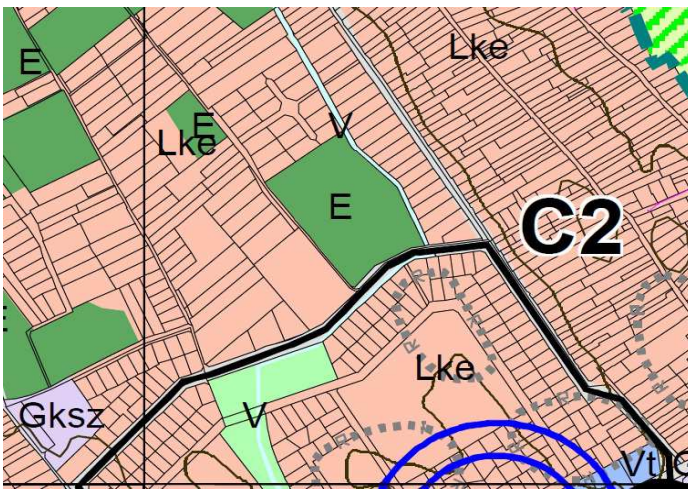
Az ingatlanok a Székesfehérvár Maroshegy részén találhatóak. A kilenc, egyenként 1500 és 2500m² közötti építési telekből álló területe csendes, nyugodt helyen található, környezetében modern és esztétikus családi- és üdülőházakkal.

A város központja három-öt kilométeren belül, elérhető gépkocsival. A város ezen része dinamikusan fejlődik jól mutatja ezt a közelben épült pláza és bevásárlóközpont is. Egy-két éven belül a város legszebb és legfelkapottabb családi házas övezetévé válik a MAROSHEGY.

II. Beépítési vázlat:



1. ábra Beépítési térkép



2. ábra HÉSZ szerinti térkép



3. ábra Telekalakítási vázrajz

III. A telkek helyrajzi számai:

12584/13
12584/15/a
12584/15/b
12584/16

IV. **Épületek csoportosításai:** Ikresített épületek esetén: 65-90m²-es épületek.

V. Az épületek rövid leírása:

Ikresített épületek esetén:

A lakások kialakítása telkenként egy ikerépületen belül 2 lakás kerül kialakításra az épületek egymástól hang gátló téglafallal lesznek elválasztva. mind két lakás földszint kialakítású. Mind két épülethez tartozik egy-egy darab pergolás kocsibeálló Viacolor térburkolattal, kizárólagos telekrész használatával. Minden házhoz illetve lakáshoz önálló telekrész tartozik.

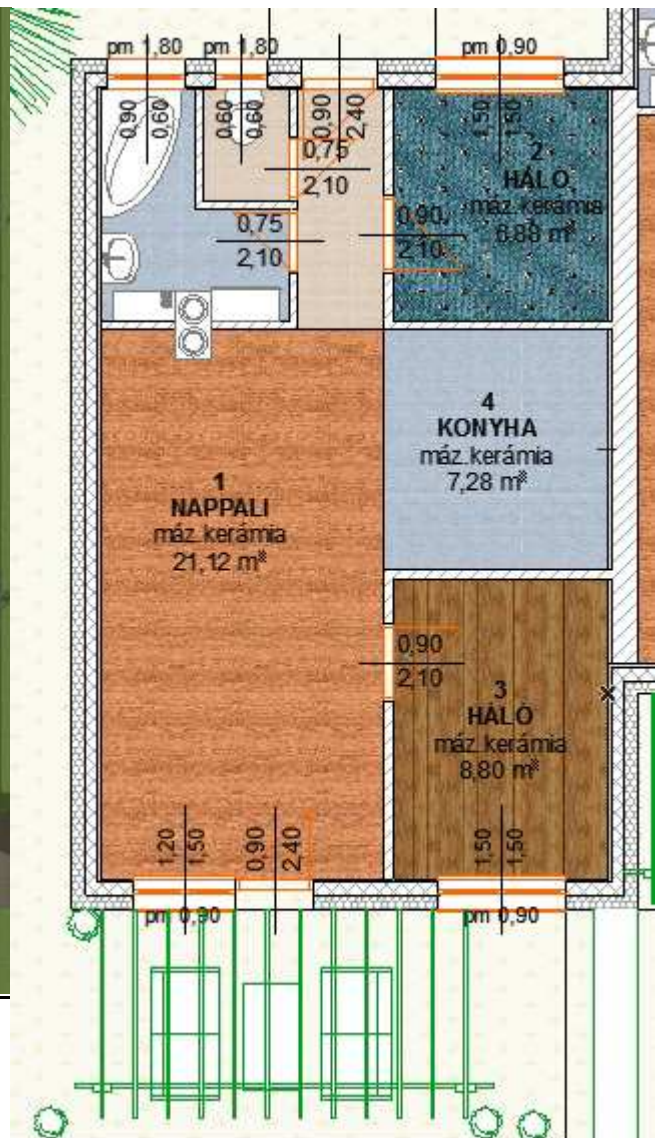
Minden épület a XXI. század elvárásainak a kor építés technológiájának megfelelően épül A+-os épület energiaigény szinttel.

Épületek kialakítása:

Az ikresített épületek alapincézés nélkül magas tetővel cserépfedéssel készülnek. Az egylakásos épületekben tetőtér beépítés nélküliek. Az épületeket az ingatlan előkerti vonalához igazítjuk minden esetben. Az épületben egy 22m²-es nappali, 1db konyha+étkező, 2db hálószoba, 1db fürdő, 1db külön WC tartozik. a nappaliból a pergolás teraszra jutunk. Az épület burkolatai és belső falak színei szabadon választhatóak az egyedi igényeknek megfelelően. A homlokzati színek oly mértékben változtathatóak, hogy azok a környezetbe és a szomszédos épületek színvilágába illeszkedjen.

Az épületek megközelítése:

Az épületeket az utcáról külön személyi és külön gépkocsi bejáratokon keresztül lehet megközelíteni. a személyi bejáró mellett külön kuka tárolókat létesítünk, egyedi igények alapján kerti tároló kiépítésére is van lehetőség. A telkek utcafronti kerítése szabadon választható az egyedi igények felmérése után külön rendelhető maximális magassági mérete a mostani terepviszonyokhoz képest +2,00m. A telkek illetve az ikresített épületek elválasztó kerítései drótfonatos kerítések ezek kialakítását a kivitelezési ár tartalmazza. A telkeken belül a járdák simított beton járdák 2 méterenként díllatálva.



Az C lakás m2 árai:

Földszint + terasz: $61,06\text{m}^2 + 15,76\text{m}^2 = 76,82\text{m}^2$.

Összesen: $76,82 / 15.748.000 \text{ Ft} + 4.000.000 \text{ Ft telekhányad}$.



Az D lakás m2 árai:

Földszint + terasz: 61,06m² + 15,76m² = 76,82m².

Összesen: 76,82 / 15.748.000 Ft + 4.000.000 Ft telekhányad.

VI. Árak

Tervezési díjak:

(Meglévő mintatervek esetén)

Építésengedélyezési tervdokumentáció	160.000,- + Áfa
Tartószerkezeti tervfejezet	55.000,- + Áfa
Egyszerűsített kiviteli terv	100.000,- + Áfa

Tervezési díjak:

(Egyedi tervezés esetén)

Építésengedélyezési tervdokumentáció	2.000,- Ft + Áfa/m ²
Tartószerkezeti tervfejezet	55.000,- + Áfa
Egyszerűsített kiviteli terv	80 000,- + Áfa

Hatósági díjak:

Engedélyezési terv illetékbélyeg	25.000 Ft
Használatba vételi illetékbélyeg	25.000 Ft
Építés hatósági eljárási díj:	30.000,- Ft + Áfa

VII. Fizetési feltételek:

A fizetés szakaszosan készülségi fokkal arányosan történik. A teljes vételár tartalmazza a tervezési díjat a kulcsrakész kivitelezési díjat és a telek árát. A teljes vételár nem tartalmazza az esetleges nyitott vagy fedett teraszokat, kukatárolót. Az ár tartalmazza a gépkocsi beálló kialakítását.

Fizetésütemezés:

Szerződéskötéskor: 500,000,- Ft mely a vállalkozási szerződés részét képező megíjúsulási kötbér,+ az épület tervezési díja

Telek hányad: külön megállapodás szerint

Vállalkozási szerződés alapján:

Előleg számla: Az épület kivitelezési díjának 40%: szerkezet kész épület, nyílászárók nélkül belső válaszfalak nélkül. (ekkor kerül beszámításra a szerződéskötéskor megfizettet 500.000,- Ft)

Első rész számla:	A fent maradó kivitelezési díj 50 % ami tartalmazza a válaszfalazást külső nyílászárókat külső belső vakolást gépészeti és villamos alapszerelést.
Végszámla:	A fent maradó vállalkozási díj, amely tartalmazza az aljzatbetonozást, külső színezést, csepegőjárda készítést, autóbeálló készítését illetve a belső festési és burkolási munkákat. A végszámlából 2% garanciális visszatartást biztosítunk

VIII. Műszaki tartalom:

Építészet, statika:

Alapozás:

Az épületek alatt vasalt sávalap készül, a fagyhatár alá vitt alapozási síkkal. E fölé kerül a talajnedvesség elleni szigetelés, 1rtg. bitumenes szigetelés.

Teherhordó szerkezetek:

A külső főfalak Thermo-Block 35-ös (A+) elemmel épülnek fel, az elem belsejét C16-16kk betonnal öntjük ki és a beépítési útmutató szerint vasaljuk be. A lakáselválasztó falak kettő egymás melletti Thermo-Block 25-ös falelem melyet szintén C16-16kk betonnal öntünk ki. Ezek között 3cm hőszigetelő anyaggal kiöntött légrés található. Az épületen belüli tartófalak és válaszfalak Wienerberger kézi falazóblokkból készülnek.

Aljzat:

Vasalt szerelőbeton, majd 5cm lépésálló hőszigetelés kerül beépítésre, erre 6cm vastagságú cement esztrich aljzat készül.

Födémek:

A közbenső födémek a Thermo-Block rendszerfödémek, statikai számítás után a beépítési útmutató alapján kerülnek beépítésre.

Fedélszerkezet:

Hagyományos ácsolt fedélszék lág és gomba mentesítve a helyszínen összeállítva.

Tetőfedés:

A héjalás anyaga betoncserep (Mediterrán), a vállalkozó által kiválasztott színben.

Bádogos szerkezetek:

A függő ereszcatorna és az ejtőcsövek horganyzott lemezből készülnek.

Hőszigetelés:

Aljzat: 5cm lépésálló hőszigetelés, a falak és a földem a Thermo-Block rendszerben gyártott hőszigeteléssel vannak ellátva ettől csak megrendelői kérésre térünk el. Plusz hőszigetelés a falakra nem kerül csak a földemre, ez pedig 10 cm-es URSA ásványgyapot szigetelés.

Hangszigetelés:

Az úsztatott aljzatbetonok területén polisztirolhab szalag peremszigetelés kerül elhelyezésre.

Vakolat, lábazat:

A falak kivéve a homlokzat, 1,5mm vastag vakolatot (Baumit) kapnak. A vakolás megkezdése előtt az élekre él védőket helyeznek el, ezzel biztosítva a sarkok sérülésmentességét. A homlokzatra 1,5mm Revco Neo nemes vakolat kerül a vállalkozó és megrendelő közös döntése alapján, a lábazat Revco gyöngykavics lábazati vakolatot kap.

Külső nyílászárók:

Minimum 74mm tokszélességű 6 légkamrás 1,0 W/m²K fehér műanyag ablak 4-16-4mm-es hőszigetelő üvegezéssel.

Belső ajtók:

Alapáron papír rácsbetétes belső ajtók kerülnek beépítésre, laminált felülettel.

Hidegburkolatok:

A fürdőszobában 2,1m, a WC-ben 1,5m magasáig, a konyhában az alsó és felső bútorok között (0,90-1,50m) készül fali csempe. ezen helyiségek padlójára mázas kerámia kerül lerakásra.

Meleg burkolatok:

A lakóhelyiségekben impregnált alapú HDF aljzatú 7mm vastag klikkes laminált padló készül. A laminált padlóhoz 4cm magas szegélyléc tartozik. A burkolatok váltásánál burkolatváltót alkalmazunk.

Épületgépészet:

Csatornázás:

Az épületek egészében kemény PVC cső szennyvíz vezetékrendszer készül. Minden lakásban kiépítésre kerül a mosógép, mosogatógép víz és szennyvízoldali csatlakozása. A fürdőben padlóösszefolyó készül.

Vízellátás:

a vízhálózat alap és felszálló vezetékének anyaga horganyzott acélcső, polietilén gégecsőbe húzva. A fajansz termékek félkerámia termékek fehér színben. a fürdőkád zománcozott acéllemez. a fali csaptelepek alapáras termékek kerámiabetéttel.

Fűtés:

A fűtést kombi cirkó gázkazás biztosítja. A lakásban kétcsöves radiátoros fűtési rendszer készül, padlóban vezetett műanyag vezetékkel. A radiátorok fehér színű DUNAFERR vagy vele egyenértékű acéllemez radiátorok. A fűtéscsövek szigetelt rézcső vagy rehau cső.

Gázellátás:

A konyha és fürdőszobák kapnak gázellátást.

Szellőzés:

A helyiségek természetes szellőzéssel szellőznek, a zárt terű WC-k mesterséges ventilátoros szellőzést kapnak.

Elektromosság:

A lakásokban rendelkezésre áll 1*32A. A teljes hálózat a falban szerelt védőcsövekben húzott rézvezetékekkel készül a megfelelő védőföldeléssel. A nappaliban 3db a szobákban 2x2db a konyhában 2x1 szimpla és 3db dupla a fürdőben 2db szimpla, az előtérben 1db szimpla dugalj kerül kialakításra. a konyhában és a fürdőben 2-2db lámpakiállítás készül, a többi helyen 1-1db. Felár ellenében ezek száma módosítható.

Telefon és TV hálózat:

A telefon és a tv hálózat a lakásokon belül védőcsövezés és vezetékvezés készül. Lakásonként 2-2 db kerül elhelyezésre.

Kerítés:

A különböző telkeket 1,30m magas drótkerítés választja el. Az egy telken belüli elválasztást 50cm magas kerítéssel vagy élő sövénnel oldjuk meg. Az utcáfronton fabetétes kerítés készül.

Pergolák:

Az épületek elülső frontjára a terasz fedésére pergolát helyezünk el.

IX. Hitel tanácsadás:

Szaktanácsadónk ingyenes és teljes körű hitel tanácsadással áll a vevők rendelkezésére.

X. Megrendelési szándéknyilatkozat

Amennyiben az ügyfél szeretné megrendelni a lakást vagy az egylakásos lakóépületet arra a megrendelési szándéknyilatkozat megírásával nyílik lehetőség. A szándéknyilatkozat részét képezi az építési szerződés tervezet a telek vagy telekhányad megtérítéséről szóló megállapodás tervezet épület alaprajz, helyszínrajz, műszaki leírás, amelynek elfogadását az ügyfél e szándéknyilatkozat aláírásával igazol. A szándék nyilatkozat aláírásával egy időpontban készpénzben vagy egy napon belül átutalással a vevő az 500.000,-Ft azaz ötszáz ezer forintot foglalóként megfizet a vállalkozó javára. Amennyiben a végleges szerződés megkötetik ez az összeg a kivitelezési díjban jóváíródik. Amennyiben a végleges szerződés a vevő hibájából hiúsul meg az összeg foglalóként funkcionál. A generál kivitelező (Theca kft.) mind az épületek generál tervezője kötelezettséget vállal arra, hogy a végleges építési szerződés dátumától számított 2 hónapon belül a vevő által kiválasztott mintatervet jogerős építési engedéllyel látja el. Ha a vevő egyedi tervezést igényel cégünknel, akkor az épület tervezési ideje 10 munkanap és ettől az időponttól számítható a 2 hónap engedélyezési eljárási idő. A szándék nyilatkozattal a vevő egyben vállalja, hogy a szükséges szerződéseket megkötöti

XI. Jogi konstrukció:

A beruházás oly módon valósul meg, hogy azt a megrendelők finanszírozzák meg. Az épületekhez tartozó telket vagy telek hányadot az ingatlan bejegyzett tulajdonosától vásárolják meg. Az épületek kivitelezésére megrendelőként a Theca Kft.-vel kötnek építési szerződést.

Cégünk jogi képviselője: Dr. Kovács Gyöngyi ügyvéd

A szerződéskötés előre egyeztetett időpontban a Theca kft irodájában 2400 Dunaújváros, Petőfi Sándor utca 13-ban történik

Elérhetőségek: iroda@theca.hu ,

Tel: 25/ 503-105

Amennyiben az ügyfélnek vagy ügyvédének a szerződéssel kapcsolatos kérdése van, azt a szerződéskötést megelőzően kérjük leegyeztetni. A szerződést kötést megelőzően a Theca kft. a vevők részére a szerződés tervezetét emailban átküldi. A szerződéskötéssel kapcsolatban felmerülő ügyvédi költségeket a Theca kft vállalja.

XII. Értékesítés:

Az értékesítést Theca kft végzi:

Tűzhányó Róbert projectvezető

Tel: 25 / 503 105

Email: tuzhanyo@theca.hu

Kovács Tamás ügyvezető

Tel: 25 / 503 105

Email: kovacstamas@theca.hu

Iroda nyitva tartása:

H-CS: 8-16-ig

P 8-13-ig

XI. műszaki kérdések és változtatások:

Minden a vevő részéről történő műszaki kérdéssel kapcsolatban, vagy ha változtatási igénye van, azt az ügyvezetővel kell leegyeztetni. Bárminemű vevői változtatást csak akkor tudunk figyelembe venni, ha az írásban rögzített. A helyszínt előre egyeztetett időponttal lehet megtekinteni.

.....
Tűzhányó Róbert
projectvezető

.....
Kovács Tamás
ügyvezető