

# CSAP RESIDENCE



**DEKA PROJEKT**  
INGATLANFEJLESZTÉS

CSAP RESIDENCE TÁRSASHÁZ – 4026 Debrecen, Csap utca 9-11. – 8173/9 hrsz.

## M Ű S Z A K I T A R T A L O M

ÉPÍTETŐ:	<b>Deka Projekt Kft.</b> 4025 Debrecen, Hatvan utca 60. B ép. Fsz. 1.
ÉPÍTÉS HELYE:	<b>4026 Debrecen, Csap utca 9-11.</b> <b>Hrsz.: 8173/9</b>
ÉPÍTÉSZ TERVEZŐ:	<b>ZOVARC Építész Kft.</b> <b>Fehér Zoltán</b> 4024 Debrecen, Piac utca 58. 1/25. okl. építészmérnök É 09-0662



# 1 ÉPÜLET ÁLTALÁNOS LEÍRÁS

## A TELJES ÉPÍTMÉNY RENDELTETÉSÉNEK LEÍRÁSA

### Horizontális rendeltetés

Településközponti terület (Lk-B/21)

### Beépítési mód

Beépítési mód: zárt sorú

Ingatlan összterülete: 1956,00 m<sup>2</sup>

Beépített alapterület: 1011,43 m<sup>2</sup>

Beépítettség: 51,71 %

Bruttó szintterületi mutató legfeljebb: 2,10

Zöldfelület mértéke: 684,90 m<sup>2</sup> (35,02 %)

## 2 ÉPÜLET MŰSZAKI TARTALMA

Alapozás:	Vasbeton lemezalap statikai kiviteli terv alapján.
Függőleges tartószerkezet:	Monolit vasbeton pillérváz.
Vízszintes tartószerkezetek:	Monolit vasbeton szerkezet.
Lépcsőszerkezet:	Monolit vasbeton szerkezet.
Homlokzati kitöltő falak:	Az épület külső térelhatároló falazata kiváló hőszigetelő képességű <b>Porotherm 30 X-therm Rapid falazótégla, Dryfix extra ragasztóhabbal</b> belül vakolt, festett felülettel.
Homlokzatképzés:	Homlokzati falakon <b>Austrotherm EPS-80 15 cm vtg.</b> korszerű hőszigetelő rendszer készül, színes vékonyvakolattal, illetve a terven feltüntetett helyen (tégla lapburkolat, strukturált más színű nemesvakolat)
Tetőszerkezet:	Lapostető, párazáró réteg készítése alubetétes bitumenes lemezzel, hőszigetelés, lejtéképzés kialakítása, majd csapadékvíz elleni szigetelés; első rétegű szigetelés készítése filces bitumenes lemezből (INDEX ROLLBASE), második rétegű szigetelés készítése palaőrleményes bitumenes lemezzel (INDEX FIDIA 4,5.)
Lakáselválasztó falazat:	Az épületeken belüli lakáselválasztó falak hangtechnikai méretezésnek megfelelő nagy szilárdságú hanggátló falazóblokkokból készülnek, a szükséges helyeken vasbeton pillérekkel, merevítő falakkal. (statikai kiviteli terv szerint)

## 2.1 KÖZÖS TEREK (lakáson kívüli előterek, közlekedők, kukatároló)

Mennyezet felületképzés:	Glettelten felületen fehér diszperziós festéssel vagy gipszkarton álmennyezet.
Fal felületképzés:	Tégla felületen vakolt, glettelten felület, fehér diszperziós festéssel v. nemesvakolattal.
Padló burkolat:	Kerámia padlóburkolat, azzal megegyező lábazattal vagy Superfloor padló. ( <i>greslap burkolat 30x30/30x60 lapméretben</i> )
Épület bejáratai:	Egyedileg gyártott hőhidmentes alumínium/műanyag szerkezet.
Belső ajtók közösségi terek:	Előírásnak megfelelő szerkezetű ajtók.
Elektromosság:	Ledes lámpatestek kerülnek felszerelésre a közös tulajdonú részekben. Az épület közös területeinek világítása egy mérőhelyről (villanyóráról) működik, mely üzemeltetési költségét a Tulajdonosok közösen fedezik, mely a leendő közös-költség része lesz. Külső közösségi terek világítása mozgásérzékelős, alkonykapcsolós lámpák.
Személyfelvonók:	1 db 1000 kg (13 személy) teherbírású, személyfelvonót
Udvar:	Földfeltöltés, parkosítás, a számított zöldfelület minden 150 m <sup>2</sup> 1 db. lombos fa.
Térburkolat:	Építészeti terven jelölt területen Semmelrock gyártó termékéből.
Kukatároló:	A pinceszinten kerül kialakításra.
Csapadékvíz kezelés:	PIPELIFE Strombox + utcai késleltetéssel a közműcsatornába kötés.
Kerítés:	Udvaron a szomszédokat elválasztó 3D kerítés épül.
Kerti csap:	Közösségi részen 1 db. kerticsap kiállítás.
Vízóra:	1 db főmérő és lakásonként 1 db. almérő.

## 2.2 LAKÁSOK MŰSZAKI TARTALMA:

## 2.2.1 Álmennyezet

A lakások egyes helyiségeiben valamint a közös területi közlekedőkben műszaki szükségességből álmennyezet kerülhet kialakításra az elektromos és gépészeti vezetékek, berendezések takarására.

## 2.2.2 Falazat

Lakáselválasztó falak:

A lakásokat elválasztó falak hanggátló falazótégla Silka-HM 200 NF+GT + mko. gipszkarton előtétfal hangszigeteléssel, glettelt, festett felülettel a terveknek megfelelően.

Belső válaszfalak:

Wienerberger Porotherm 10 N+F válaszfalak.

## 2.2.3 Nyílászárók

Ablakok, teraszajtók:

Homlokzati nyílászárók műanyag tokszerkezetű, bukónyíló, bukó és fix kivitelű, 3 réteg hőszigetelő üvegezéssel készült ablakok, erkélyajtók, műanyag bevonatos kilinccsel. A homlokzati nyílászárók mérete, kialakítása, **nyitási iránya nem módosítható!**

**Termék:** 6 légkamrás ablak, ajtó középtömítéssel rendszer Deceuninck Elegant német profilrendszerből, rozsdamentes acél merevítésse.

**Vasalat:** Ablakok:Roto. Ajtók:Roto,

**Kilincs:** Hoppe vagy azzal egyenlő minőségű

**Szín:** Kívül színes, belül fehér színű

**Üvegezés:** 3 rétegű üveg esetén 44 mm

**Tömítés:** szürke vagy fekete, mindkét esetben UV álló

**Ablakok korszerű, hőszigetelt elektromos, távirányítás, alumínium redőnyel készülnek. (standard felszereltségnél csak előkészítés)**

*Szúnyogháló nem része a felszereltségnek, opcionálisan díj ellenében kérhető!*

Redőny egységesen a homlokzati nyílászáró külső színével megegyező színben kerül beépítésre 1 db. többcsatornás távirányítóval.

Bejárati ajtó:

A lakások bejárati ajtaja több ponton záródó, biztonsági, MABISZ minősítésű vasalattal szerelt ajtó, egységes színben és szerkezettel. Változtatására, méretére, kialakítására, nyitási irány **módosítására nincs lehetőség.**

Belső ajtók: Tetszés szerint választható, kilinccsel (Lásd. Felszereltségi lista )

## 2.2.4 Burkolatok

### Padlóburkolatok

Előtér, Vizesblokk, étkező-konyha Mázás kerámia padlólap, hálós lerakással.

Nappali, szobák: Laminált parketta vagy vinyl burkolat kerül beépítésre, a melegburkolathoz tartozó alátétlemezzel és szegéllyel.

Erkélyek, teraszok, loggiák: Csúszásmentes kerámia burkolattal készülnek, mindenhol azonos kivitelben, **változtatására nincs lehetőség.**

### Falburkolat, falfelület:

Falfelületek: Lakáselválasztó falakon és belső válaszfalakon kétszeri glettelten felületen kétszeri fehér diszperziós festés Q4 minőségben.

**Színes falfestésre, színhatár képzésre és tapétázásra díj ellenében opcionálisan előre meghatározott időpontig van lehetőség.** (Lásd. Felszereltségi lista, megrendelés írásban, tervi dokumentációval.)

Fürdő, WC: Fürdőszobában és WC-ben meghatározott magasságig csempeburkolat készül, építész terveknek megfelelően. Mázás kerámia lap, pozitív éleknél szögletes fém élvédővel ellátva, hálós fektetéssel. (Lásd. Felszereltségi lista )

Konyha: A konyhában az alsó és felső tároló elemek között 60 cm magas csempeburkolat készül, építész terveknek megfelelően. Mázás kerámia lap, pozitív éleknél szögletes fém élvédővel. (opcionális)

Hideg és melegburkolat: Hidegburkolat - padló, fal kerámia burkolatok **max. bruttó 8.000,-12.000.-Ft/m<sup>2</sup>**. A padlólapok burkolása hálós kiosztásban történik. *Burkolási munkadíj a 30X30-60x60-60x120 lapméretek között burkolást tartalmazza.* (Lásd. Felszereltségi lista )

Meleg burkolat - laminált parketta, vinyl padló + alátét + szegő, maximum anyag ára **max. bruttó 6.000-10.000.-Ft/m<sup>2</sup>-ig** választható. (Lásd. Felszereltségi lista )

Garázs: Superfloor padló, festett burkolati jelekkel.

### 2.2.5 Szaniterek, szerelvények:

Mosdókagyló, kézmosó:	Modern kialakítású fehér porcelán, króm lefolyó-szettel, alaprajzon jelölt méretben.
Kád:	A fürdőszobákban kád. (opcionális)
WC:	Modern kialakítású konzolos fehér porcelán WC, falba süllyesztett tartállyal.
Csapterlepek:	Krómozott, egykaros mosdó-, és kádtöltő csapterlepek kerülnek elhelyezésre. A kád csapterlephez kézi zuhanysetthez fix fali tartót biztosítunk, amelynek felszerelése a lakóval előre egyeztetett igénye szerinti helyre és magasságra történik.
Zuhanytálca:	Zuhanytálca elhelyezésére az alaprajzokon jelölt lakásokban van lehetőség, fehér akril zuhanytálca, króm lefolyó szettel. <b>Módosítási határidőn belül fürdőkád helyett zuhanytálca beépítése lehetséges, amennyiben az építészetiileg megoldható.</b>

*(Lásd. Felszereltségi lista )*

### 2.2.6 Fűtés, vízellátás:

Fűtés:	Hőszivattyús fűtés – padlófűtéssel. 1 db. törölközőszárító.
Vízellátás:	Használati hideg- és melegvíz csővezetéke padlóban és részben falban kerül elvezetésre.
Mosógép csatlakozás:	Falba süllyesztett szennyvíz csatlakozási és hidegvíz vételi lehetőség, az alaprajz szerinti helyen.
Mosogatógép csatlakozás:	A konyhai vízvételi lehetőségénél kombi szelep kerül elhelyezésre, melyen keresztül a mosogatógép vízellátása megoldható. A szennyvíz elvezetése a mosogató kombi szifonján keresztül lehetséges.
Mérő:	Hidegvíz fogyasztás mérésére külön vízórák kerülnek beépítésre, amelyek almérőként funkcionálnak.

### 2.2.7 Szellőzés, klíma:

Természetes úton, Fan-coil rendszerrel.

- Fürdőszobák, WC-k: Strangba kötött, elektromos szívóventilátorral ellátott helyiségek, mesterséges úton és/vagy természetes szellőzéssel. Az elszívó ventilátorok a helyiség villanykapcsolójával működtethetőek, késleltetett indítással és leállítással. **Külön kapcsolóra való rákötésre nincs lehetőség.**
- Konyha szagelszívás: Minden konyha egyedileg kialakított szagelszívó csatlakozási lehetőséggel rendelkezik, a konyhai falattörés kialakítással, külső-homlokzati burkolattal.
- Hűtés előkészítés, berendezés: A lakásokon belül 1 db. 3,5 kW teljesítményű hűtő-fűtő Fan-coil kerül kiépítésre.

### 2.2.8 Erős és gyengeáram:

- Mérőhely: A lakásokhoz önálló villanyórák tartoznak. A lakásokhoz tartozó elektromos mérőórák kapacitása 1x32 Amper. Mérőhelyek lakáson kívül kerülnek kialakításra, az OPUS TITÁSZ Zrt által elfogadott tervek alapján.
- Tűzhely: Konyhában egy darab kiállítás, alaprajz szerinti helyen. A lakásokban csak elektromos főzőlap és sütő helyezhető el.
- Dugaljak száma: Az elektromos dugaszoló aljzatok száma az étkezőben 3 db, konyhában 4-6 db (mosogatógép és páraelszívóval), a lakószobákban 5 db, a fürdőszobában a mosógép és a borotválkozó hely részére 2-1 db. *(külön villamossági terv készül.)*
- Világítás: Helyiségenként 1 db mennyezeti lámpakiállítás, ezen felül a konyhában-étkezőben 1 db a pult megvilágítására alkalmas fali lámpahely kerül kialakításra. **Lámpatestek nem kerülnek elhelyezésre.** *(külön villamossági terv készül.)*
- Fürdőben a tükör megvilágítás részére 1 db lámpahely lesz biztosítva.
- A teraszok, erkélyek, loggiák oldalfali vagy mennyezeti lámpái egységes kialakításúak, terv szerinti pozícióban készülnek, **változtatásukra lehetőség nincs.**
- Gyengeáramú csatlakozások: A közösségi területeken az előírásoknak megfelelő védettségű, mozgásérzékelőkkel és/vagy kapcsolóról vezérelt lámpatestek kerülnek felszerelésre. A bejáratoknál alkonykapcsolóról működtetett térvilágítás

készül. A kaputelefon rendszer digitális, ajtónyitó funkcióval ellátott, a bejáratnál audió/videó kültéri egységgel. Gyengeáramú telekommunikációs rendszer kerül kiépítésre az épületben.

A lakások tartozéka 1 db videó kaputelefon, beltéri egység.

Lakásonként 1 db telefoncsatlakozás csövezése és vezetékezése készül.

Szobánként 1-1 db TV-antenna csatlakozó hely és internet csatlakozó hely kerül kialakításra. Az Internet és TV-hálózat működésének előfeltétele a lakók szolgáltatóval történő szerződéskötése.

Riasztó: A lakáson belül riasztó alapsövezés egy darab előszobában elhelyezett mozgásérzékelő, beltéri sziréna és kezelőegység részére. *(Lásd. Felszereltségi lista )*

Szerelvények: A lakásokon belül elhelyezett szerelvények típusa Schneider Sedna/Efapel vagy vele egyenértékű szerelvény fehér színben. *(Lásd. Felszereltségi lista )*

Párkányok: Külső párkány színazonos a nyílászáróval, belső mészke.

Terasz, erkély, loggia korlát: Üvegkorlát vagy fémpálcás.

**2.2.9 Beépített bútorok:** Alaprajzon feltüntetett bútorok, térelválasztók csak tájékoztató jellegűek, a lakásoknak nem tartozéka. *(Lásd. Felszereltségi lista )*

### 3 VÁLASZTÁSI ÉS VÁLTOZTATÁSI LEHETŐSÉGEK

Az alaprajz és a lakásokon belüli műszaki és tartalmi változtatásokra a felkínált alternatívák közül van lehetőség, a szakági építési ütemezési határidőkön belül.

A lakás adás-vételi szerződés megkötése után térítésmentesen, egy komplett műszaki konzultációra van lehetőség, melynek keretén belül lehetőség van az egyéni igények szerinti változtatásokra, megfelelő határidők betartásával.

Szerkezetépítési fázisban: a beltéri ajtók helye és nyitásiránya; erős- és gyengeáramú kiállások helye; víz- és csatornakiállások helye.

*Határidők:*

*Fszt. I. emelet 2026. október 1.*

A szerkezetkész állapot elérése után kerámia burkolatok, színe, típusa, kiosztása; laminált padlók színe, típusa; beltéri ajtók színe.

*Határidők:*

*fszt. II-III. emelet 2026. december 1.*

### **Belmagasság:**

A lakások belmagassága (padlóburkolat felső síkja és a vasbeton födém alsó síkja közötti méret) jellemzően 2,70 méter  $\pm$  5 cm. Műszaki okokból kifolyólag egyes helyiségek csökkentett belmagassággal, álmennyezettel kerülhetnek kialakításra például a hűtő-fűtő rendszer beltéri egységeinek elhelyezése vagy egyéb műszaki szükségesség miatt.

### **Feláras változtatások (árajánlat elfogadásával, műszaki lehetőségek szerint, vonatkozó jogszabályok betartásával) lehetségesek.**

Vevő egyedi, műszaki tartalomtól eltérő módosításokat kérhet a műszaki lehetőségek mértékéig, amelyet Eladó elfogadott árajánlat és megrendelés esetén kiviteleztet. Eladó fenntartja a jogot, hogy az egyedi, műszaki tartalomtól eltérő változtatások teljesítését elutasítsa. Hideg és melegburkolatok választása esetén az elszámolás az adott felszerelési csomagra vonatkozó egységárral és a csomaghoz tartozó burkolat lapméretre vonatkozik. A csomagajánlatban foglalt egységárat és/vagy lapméretet meghaladó burkolólap választása esetén anyagdíj jóváírásra a vásárolt mennyiség kerül számlázásra a csomag egységárral (tényleges burkolt felülettel) csökkentett egységár mértékkel. A csomagajánlattól eltérő lapméretű burkolólapok a munkadíj és segédanyagdíj mértékét is növelhetik!

Az adás-vétel megghiúsulása esetén Vevő köteles a többlet költségeket Eladó részére megtéríteni.

Hideg- és melegburkolatot, szanitereket választani a Gulyás Tüzép Otthon Áruházából 4034 Debrecen, Vámospércsi út 37., a Diego 4031 Debrecen, Balmazújvárosi út 4., HABI-ÉPKER Kft. 4029 Debrecen, Cegléd utca 18. szám alatti üzletéből lehet.

**Vevő általi anyag beszállítást a beruházó elutasíthatja, illetve a szavatossági, jótállási, garanciális kötelezettségeket jogszerűen elháríthatja.**

### **Változtatási lehetőségek megadott határidőkön belül:**

- lakáson belüli válaszfalak módosítása,
- belső ajtók helyének és nyitásirányának megváltoztatása,
- víz- és szennyvízkiállások helye (mosdó, konyhai kiállás, zuhany, kád),
- elektromos és gyengeáramú kiállások helye, és mennyisége,
- padlólapok, laminált parketta, szaniterek, belső ajtók kiválasztása

**KÜLÖN MEGÁLLAPODÁS, FELÁR ELLENÉBEN SEM KÉRHETŐ VÁLTOZTATÁSOK**

Eladó fenntartja a jogot, hogy a Vevő által kért műszaki változtatások kivitelezését elutasítsa. Eladó tájékoztatja Vevőt, hogy bizonyos módosításokra az épület és az építési munkálatok sajátosságai, valamint az építésügyi előírások miatt felár ellenében sincs lehetőség.

A kért változtatások elvégzését a megjelölt határidőig történő megrendelés esetén tudjuk vállalni!

A változtatással érintett tételek – amennyiben azok nem képzik a lakás alapfelszereltségét és nem a Beruházó által megjelölt kereskedőtől kerül beszerzésre azok - megrendelése, tárolása és építkezésre történő szállítása a Lakó költsége és felelőssége!

A kért módosításokról az építkezés végén kimutatás készül, és a költségkülönbségek kompenzálásra kerülnek a műszaki átadás során.

A műszaki átadás (kulcsátadás) feltétele a keletkező költségek kifizetése.

#### **Nem kérhetőek az alábbiak:**

- homlokzatot vagy közös területet érintő változtatás,
- teraszok, erkélyek burkolatának és korlátok változtatása,
- építési engedély módosításával járó változtatások,
- bejárati ajtó és homlokzati nyílászárók változtatása (szín, méret, nyitásirány),
- fűtési és szellőzési rendszer változtatása
- Fan-coil kültéri egység elhelyezésének változtatása, illetve a beltéri egység előírt távolságon felüli elhelyezése
- teraszokon jakuzzi, hidromasszázs kád vagy egyéb szerkezet, építmény elhelyezése (szerkezeti teherbírás miatt nem lehetséges).

#### **A felsorolás tájékoztató jellegű, nem teljes körű.**

Az építkezés során a változtatás jogát fenntartjuk, amennyiben az:

- műszaki fejlesztés,
- építési utasítás,
- új vagy átdolgozott norma és előírás,
- építőanyagok esetében az építkezés határidejét veszélyeztető szállítói késedelem vagy korszerűbb anyagok termékváltásának következménye miatt következik be, illetve szükséges.

## **4 MÉRETELTERÉS**

A lakás alaprajzokon található méretek a vakolatlan, burkolatlan, nyers téglá és szerelt falakkal, ill. beton szerkezetekkel vannak számítva. A vakolat és burkolat ezeket a méreteket és alapterületet csökkenti. A szerződés mellékletét képező alaprajzokon a lakások mérete az OTÉK szerinti hasznos területet tartalmazza. A helyiség méretek, a vakolatlan, burkolatlan, nyers téglá-falakkal, illetve nyers beton pillérekkel lettek **tájékoztató jelleggel feltüntetve**.

A huzamosabb ideig használt lakóhelyiségek belmagassága 2,70 m. A mennyezet alatt esetlegesen vezetett, gipszkarton burkolattal ellátott gépészeti vezetékek a belmagasságot csökkenthetik.

A Vevő elismeri, hogy ezen műszaki leírást Eladótól átvette, annak tartalmát megismerte és annak tartalmát elfogadja.

Az Eladó fenntartja jogát arra, hogy a lakások belső falainak (külön tekintettel a gépészeti és elektromos strangok falainak) anyagát, méretét és elhelyezkedését megváltoztassa, illetve a műszaki leírásban szereplő anyagokat, szerkezeteket, berendezéseket vagy technológiákat, a fentiekben meghatározottakkal legalább megegyező műszaki színvonalú termékkel vagy technológiával helyettesítése hatósági előírások, beszerzési nehézségek vagy egyéb műszakilag indokolt esetekben.

**Az eladó fenntartja a műszaki tartalom változtatásának jogát, de a megváltoztatott műszaki tartalom nem lehet alacsonyabb szintű jelen leírásnál!**

A lakás vételára tartalmazza a hatósági engedélyhez szükséges Közmű Nyilatkozatok díját, Geodéziai bemérés díját és Épület Energetikai Terv készítésének díját, Fő vízóra plombázását!

**A vételár nem tartalmazza:**

- Beépített bútorokat, (kivéve a mosdószekrények) lakásokba lámpatesteket, azok felszerelését, a konyhabútort / tűzhelyet, elszívót, a konyhabútortban a benne lévő mosogatóval és csapteleppel, az egyedi gipszkarton kialakítást, épített zuhanyzót, burkolásnál egyedi mintázat kirakását, mosdókagyló besüllyesztését, körül csempézését 30x30 lapméret alatti és a felszereltségi csomagajánlatban szereplő lapméret feletti burkolás anyag és/vagy munkadíját nem tartalmazza.  
(Lásd. Felszereltségi lista )

- A szerződéskor az ügyvédi költségek díját.

*Az ügyvédi díjazás mértéke: a bruttó vételár 0,5%+áfa mértékű, mely munkadíj 50%-át az előszerződés aláírásakor további 50%-át az adásvételi szerződés aláírásakor fizetik meg Vevők készpénz- vagy átutalásos számla alapján.*

*Egyéb költségek: földhivatali igazgatási szolgáltatási díj megfizetésére Vevők két alkalommal kötelesek, egyrészt a végleges adásvételi szerződés megkötésekor a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzésének kérelmezésekor, másrészt a tulajdonjog bejegyzése alkalmával, melynek összege helyrajzi számonként 10.600,-Ft*

*Az okirat elkészítője DR. PAPP & DR. CSÁSZÁR Ügyvédi Iroda, H-4025 Debrecen, Hatvan u.39.*

*I/2., Tel: +36/52 555-972 E-mail: [iroda@drpappesdracsaszar.hu](mailto:iroda@drpappesdracsaszar.hu)*

Debrecen, 2026.....

-----  
vevő(k)

-----  
eladó