

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 biztosít (jelen melléklet 2. pontjában leírtak szerint) azzal, hogy az alaprajz és a műszaki leírás által meghatározott műszaki tartalom kizárólag a jelen melléklet 3. és 4. pontjaiban meghatározott körben, és az 5. pontban rögzített határidőig változtatható.

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

A műszaki módosítások koordinációját az Eladó képviselőjeként a LARCH Consulting Kft. végzi, így a továbbiakban Eladó jelenti az OTP Ingatlan Zrt. munkatársait, vagy az OTP Ingatlan Zrt. nevében a vevői módosításokban eljáró LARCH Consulting Kft. képviselőit.

Felek rögzítik, hogy az építkezés során Eladó jogosult az előszerződés 2. számú mellékletét képező műszaki leírásban foglaltaktól eltérő, de legalább 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 a kivitelezési munkát akadályozó késedelmet szenved, vagy meghiúsul (pl. az adott anyag gyártásának megszűnése, külföldről szállított anyag kivitelezési késedelmet előidéző szállítási időtartama), akkor Eladó jogosult az előre meghatározott műszaki tartalom egyoldalú módosítására, amelyre tekintettel Vevő semmilyen igényt nem támaszthat Eladóval szemben.

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, ennek elmulasztása esetén semmilyen igényt nem támaszthat Vevő az Eladóval szemben.

Felek rögzítik, hogy amennyiben a Vevő Módosítási Igénye alapján válaszfal és/vagy (lakáson belüli) parapet/pengefal változtatás történik, az adásvételi előszerződés 3.5. pontja szerint Vevő nem jogosult az Eladható Terület eltéréséből eredően igényt támasztani Eladóval szemben.

2. Műszaki egyeztetések folyamata, költségei

Eladó a belső kialakításra és az anyagválasztásra vonatkozó eljárások kapcsán eljárásonként, előre egyeztetett időpontban egy-egy alkalommal ingyenes (legfeljebb összesen 2 x 2 óra terjedelmű) személyes konzultációt biztosít Vevőnek.

2.1 A jelen melléklet 3. pontjában részletezett belső kialakítás változtatására (alaprajzi/elektromos/gépészeti módosításokra) vonatkozó konzultáció (időtartama legfeljebb 2 óra):

Ennek keretében a Vevő tájékoztatást kap a Lakás pontos építészeti, gépész és elektromos kialakításáról. Felek egyeztetnek a Módosítási Igényekről, illetve az Eladó által meghatározott, vállalkozói árazásra alkalmas formátumban rögzítik a Módosítási Igény műszaki részleteit. A Vevői igénybejelentő lapok aláírásával a Vevő megerősíti az adott Módosítási Igény felmerülését és teljeskörűségét. Eladó a módosítás várható költségéről tájékoztatást nyújt Vevő számára.

2.2 A jelen melléklet 4. pontjában részletezett anyagválasztásra (burkolatok, belső ajtó színek, mosdó, redőny, szúnyogháló, autótöltő) vonatkozó konzultáció (időtartama legfeljebb 2 óra):

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, redőnyt, szúnyoghálót, autótöltőt, illetve a hideg- és melegburkolás műszaki részleteit. Eladó a módosítás várható költségéről tájékoztatást nyújt Vevő számára.

Igény esetén Vevő további konzultációt kérhet Eladóval, 35.000,- Ft+ÁFA/minden megkezdett óra költségtérítés ellenében.

A személyes konzultációk tartalmáról Felek minden esetben jegyzőkönyveket vesznek fel, melyet Vevő és Eladó is aláír. A személyes konzultáció lezárása után Eladó sem telefonon, sem e-mailben nem fogad el további módosításokat a leadott igényekhez, és új módosítási igényeket sem. Vevő által készített belsőépítészeti vagy egyéb terv egyeztetése is a személyes konzultációk keretében történik.

A térítés ellenében elvégzendő, Vevő által kért Módosítási Igények megvalósítására, illetve az alapáras mintakollekción kívül választott anyagokkal történő kivitelezésre Eladó mindkét konzultációt követően külön-külön ajánlatot ad (a továbbiakban Ajánlat).

Az Ajánlat tartalmazza többek között, de nem kizárólag az esetleges tervezés, anyagár és munkadíj, konzultációs díj (amennyiben az ingyenes alkalmakat meghaladó számú alkalom volt) költségét, melyet az Ajánlat elfogadása esetén Vevő köteles viselni.

A Kivitelező, az Eladó és a Vevő által is aláírt, véglegesített tervlapokat, költségvetést Eladó a műszaki egyeztetést követő legkésőbb 15 munkanapon belül e-mailben megküldi Vevő részére.

Az Ajánlat elfogadásával Vevő kifejezetten kötelezettséget vállal a Módosítási Igények miatt felmerülő összes többletköltség (ideértve, de nem kizárólag generáltervező általi tervezési díjat (amely a tervezői egyeztetés díját is magában foglalja), anyagár és munkadíj, az ingyenes alkalmakon felüli konzultáció miatti konzultációs díj) megfizetésére. Az Ajánlat elfogadásától függetlenül Vevő köteles megfizetni az esetlegesen felmerült (az ingyenes konzultációs alkalmakon felüli alkalmakért számított) konzultációs díjat, valamint a generáltervező részére fizetendő díjakat az adásvételi Előszerződés 5.3. pontjában foglaltak szerint.

A Módosítási Igények megvalósítására, illetve a kiválasztott feláras anyagok megrendelésére kizárólag az Ajánlat Vevő általi írásos elfogadása esetén kerül sor.

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 Vevő által megfizetendő térítés (többletköltség) 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, mérete, nyitásiránya
- Erős- és gyengeáramú kiállások helye és száma (korlátozottan), teraszon a tervezetten felül további kiállítás nem lehetséges

- Víz- és csatornakiállások helye és száma (*mosdó, mosogató, mosógép, kád, kád cseréje tálcás zuhanyzóra, zuhanyzó cseréje kádra*) korlátozottan, teraszon nem lehetséges a tervezetten felül további kiállások kialakítása
- Parapet/előtét és pengefalak építése vagy a tervezettől eltérő kialakítása lakáson belül (korlátozott pozíciókban)

Csatornaelhúzás csak meghatározott távon belül, csak padka építésével lehetséges, tervezővel egyeztetett esetben.

A műszaki megvalósíthatóság és a kivitelezés ütemterve függvényében Eladó nem köteles minden Módosítási Igényt teljesíteni, továbbá jogszabályokkal ellentétes, településképi véleményezést/bejelentést igénylő, tartószerkezeti rendszert érintő, építési engedély módosítással járó, vagy az épület használatbavételi engedélyezését hátráltató Vevői Módosítási Igények elutasításra kerülnek.

Bonyolult, a tervtől jelentősen eltérő belsőépítészeti 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 (erkély/terasz korlát, erkély/terasz burkolata, külső fal színe, külső nyílászárók osztása, színe, előtetek, erkély felépítmények, árnyékolók stb.)
- építési engedély módosításával járó vagy településképi véleményezést/bejelentést igénylő változtatás
- bejárati ajtó helye, nyitásiránya és típusa (fajta, méret, szín, anyag, stb.) nem változtatható
- padlóösszefolyó nem kérhető a vizes helyiségekben
- terasz, illetve erkély burkolatát vagy korlátját érintő változás
- lakáson belüli falfestés fehértől eltérő színe, vagy tapétázás, vagy egyedi minőségű/márkájú festék választása
- fűtési-hűtési rendszert érintő változtatások, áthelyezések, bővítések, osztó-gyűjtő áthelyezések, egyéb módosítások
- már meglévő földemet érintő elektromos változtatások (földém vésése)
- már meglévő vasbeton falakat érintő elektromos vagy gépészeti változtatások
- lakáshatároló hanggátló falakat érintő elektromos- és gépészeti változtatások, szerelvények áthelyezése, új szerelvények igénylése
- vasbeton falakat- és pillért, aljzatot, földemet nem lehet megvédeni, abban utólagosan vevői igényként szerelvényeket elhelyezni nem lehet
- elektromos teljesítmény bővítése vagy azt eredményező elektromos módosítások
- elektromos kapcsolási módok módosítása (relék, mozgásérzékelők, stb., beépítése)
- fürdőszobai radiátor elhagyása
- épített zuhany, süllyesztett zuhanytálca kialakítása
- riasztó rendszer alapszerelésén kívül az eszközök telepítése, kiépítése
- WC, mosdó, kád, zuhanyzó műszakilag nem lehetséges áthelyezése (pozíciótól függően)
- teraszra vagy erkélyre vizes és (a tervezetten felüli) elektromos kiállítás kiépítése
- hidromasszázs kismedence (jakuzzi) vagy szauna elhelyezése teraszokon, erkélyeken (statikai okokból)
- 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).
- strangok, szellőzők helye, helyzete, mérete nem változhat, a szennyvízcsatorna pozíciójára figyelni kell.
- lakberendezési elemek (beépített bútorok, konyhabútor, függönyözés stb.) beszerzése, beépítése, kivitelezése a lakás birtokbaadásáig
- fali vagy mennyezeti stukkó, dísléc, egyedi gipszkarton kialakítások (a mennyezeti hőleadókkal rendelkező helyiségekben álmennyezet nem építhető (utólag sem)).
- WC berendezést tartalmazó helyiség zsilipelését biztosító előtérbe tervezett beltéri ajtó elhagyása
- klímaberendezés kiépítés
- okos otthon rendszer
- olyan módosítások, amelyek műszaki irányelveket, műszaki szabványokat vagy mindenkor hatályos jogszabályi rendelkezéseket sértenek, valamint amelyek a használatbavételi engedély kiadását bármely módon veszélyeztetik és/vagy késleltetik és/ vagy meghiúsítják

4. Anyagválasztási lehetőségek:

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

- belső ajtó (színek tekintetében), kilincsek
- kerámiaburkolatok
- fuga szín
- laminált padló
- szaniterek, csaptelepek

Vevő a megadott alapáras mintakollekció termékeiből díjmentesen választhat az Eladó értesítésében megjelölt időpontig. **A határidő leteltével a választási lehetőség megszűnik, ekkor az Eladó által kiválasztott alapáras mintakollekciós termékek kerülnek beépítésre.**

Amennyiben Vevő a megadott alapáras mintakollekcióból – a rendelkezésre álló időn belül - választ, és nem igényel a Lakás belső kialakításában módosításokat, úgy a kiépítés nem jár az adásvételi előszerződés 6.1. pontjában meghatározott vételáron felüli többletköltséggel.

4.2. Külön rendelhető, feláras termékek az alábbiak:

- alapárasnál eltérő színű belső ajtók, kilincsek
- magasabb minőségű laminált padló
- a katalógusban megjelölt feláras kerámia- és csempeburkolatok
- a tervezettől eltérő szaniterek
- redőny, szúnyogháló
- autótöltő

Vevő a megadott alapáras mintakollekción kívül is kizárólag az Eladó által megjelölt feláras mintakollekcióból választhat. Más forrásból történő anyagbeszerzés nem lehetséges.

A feláras anyagok, termékek többletköltségeit Vevő köteles megtéríteni, kiemelve, hogy az alapáras mintakollekciótól eltérő méretű, adottságú anyagok beépítése, kiépítése többlet anyag- és munkadíjjal, valamint tervezői költséggel is járhat. A feláras anyagok többletköltsége az Eladó által készített Ajánlatban kerül elszámolásra. A Vevő az alapáras és a feláras anyag árkülönbözetét, illetve az esetlegesen felmerülő többletmunka költségét és a tervezési díjat köteles megtéríteni.

A feláras burkolóanyagok mennyiségi számításainál mindig figyelembe kell venni a burkolatok vágása, és az esztétikai okok miatt szükséges többletmennyiséget (burkolat típustól függően várhatóan 10-20%), valamint az átadandó tartalék burkolat mennyiségét, mely burkolat típusonként 1%, de minimum 5 db).

5. Változtatási igények és anyagválasztási határidők:

5.1. Vevő az építészeti, gépészeti és elektromos terveket érintő esetleges módosításokról műszaki egyeztetés során nyilatkozik, később ezek módosítására nincs lehetőség. A megvalósíthatóságról és annak költségéről a műszaki koordinátor az egyeztetés során tájékoztatja Vevőt (bonyolultabb, áttervezést igénylő igény esetében 15 munkanapon belül). Alaprajzi/elektromos/gépészeti módosítás az alábbi határidőig rögzíthető:

I. emelet	2025.01.13.
II. emelet	2025.02.17.
III. emelet	2025.03.17.
IV. emelet	2025.04.07.
V. emelet	2025.04.28.
VI. emelet	2025.05.19.
VII. emelet	2025.06.09.
VIII. emelet	2025.06.30.

A Módosítási Igény műszaki részleteinek egyeztetésére és rögzítésére az Eladó által biztosított első konzultáció keretében van lehetőség egy alkalommal. A konzultáció azzal végződik, hogy Vevő és az Eladó műszaki koordinátora aláírásukkal hitelesítik a megbeszéltek alapján készült jegyzőkönyvet és alaprajzokat, költségkalkulációt.

5.2. Az anyagválasztás (burkolatok, belső ajtó színek, mosdó) megkezdésének időpontjáról - az építkezés ütemtervével összhangban, annak határidejéről és részleteiről Eladó külön írásbeli (e-mail) értesítés útján tájékoztatja a Vevőt.

Az anyagválasztás egyeztetésére és rögzítésére az Eladó által biztosított második konzultáció keretében van lehetőség egy alkalommal. A konzultáció azzal végződik, hogy Vevő és az Eladó műszaki koordinátora aláírásukkal hitelesítik a megbeszéltek alapján készült jegyzőkönyvet és alaprajzokat, költségkalkulációt.

6. Az építkezés szemrevételezése

Eladó a lakásokat kulcsrakész állapotban adja át a műszaki leírás szerinti műszaki tartalomnak (és a megrendelt Vevői Módosítási Igényeknek) valamint a mindenkori hatályos építési jogszabályoknak megfelelően. Eladó a kivitelezési munkálatok során, a Projekt szerkezetkész állapotának elérését követően Vevő részére a Lakás bejárására egy alkalommal és maximum 1 óra terjedelemben biztosít lehetőséget, kizárólag Eladó megbízottjával egyeztetett időpontban, annak kíséretében, és Vevő saját felelősségére.

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 és tervezési díjakat a Vevő irányába kiszámlázni és követelni, illetve jogosult a Vevő részére visszajáró vételár-részletekből levonni és megtartani.

Vevő külsős, saját vállalkozót csak a birtokátruházás után foglalkoztathat a lakásában. Ebben az esetben felelősséget kell vállalnia a közös tulajdont érintő területekben okozott károkért vagy szennyezésért.

Vevő tudomásul veszi, hogy amennyiben az Ingatlanokban bármiféle építési, átalakítási munkát végez(tet), ezzel az Eladóval és a Vállalkozóval szembeni jótállási-, szavatossági- és kártérítési igénye érvényesítését kizárta teszi az átalakítással, illetve egyéb beavatkozással érintett

épületrészek, szerkezetek, anyagok stb. tekintetében, amennyiben a hiba oka a Vevő által végzett (illetve végeztetett) építési, átalakítási munkálatra vagy annak módjára vezethető vissza.

Eladó (LARCH Consulting Kft) a műszaki módosításra vonatkozó időpont egyeztetés lehetőségéről a vevokezeles@larch.hu -ról küldött e-mail útján tájékoztatja Vevőt, azzal, hogy ezen e-mailben Eladó (LARCH Consulting Kft) megküldi az időpont egyeztető weboldal linkjét Vevő részére. Amennyiben Vevő az időpont egyeztető weboldalon nem foglal időpontot, úgy Eladó (LARCH Consulting Kft) emlékeztető e-mailt küld Vevőnek. Amennyiben Vevő az emlékeztető e-mailre sem reagál, úgy Eladó (LARCH Consulting Kft) egyéb felhívást, értesítést nem küld Vevőnek. Amennyiben Vevő az előzőek szerint nem foglal időpontot és Eladó (LARCH Consulting Kft) emlékeztető e-mailjére sem reagál, vagy nem jelenik meg az előre egyeztetett konzultációs időpont(ok) alkalmával, akkor az adott műszaki módosításra való lehetőségét elveszíti, a továbbiakban az adott műszaki módosításra vonatkozó igényt nem jogosult előterjeszteni és ebben az esetben Eladó jogosult az alap, eredeti kiviteli terveknek megfelelően befejezni a lakás kivitelezését.

Eladó felhívja Vevő figyelmét, és Vevő tudomásul veszi, hogy Vevő a műszaki módosítások keretében nem jogosult – a használatbavételi engedély megszerzéséhez nélkülözhetetlen minimumkövetelményeknek való megfeleléshez szükséges – adott tételek (pl. hideg,-melegburkolatok, kád, szaniterek, belső ajtók) elhagyására vonatkozó igényt előterjeszteni.

Eladó kifejezetten tájékoztatja továbbá Vevőt, hogy amennyiben a műszaki módosítások eredményeképpen bármely szerkezet beépítése/kivitelezése nem válik szükségessé, úgy Vevő jogosult a Módosítási Igényében megjelölni egyéb megvalósítani kért műszaki tartalmat, azzal, hogy bármely szerkezet beépítése/kivitelezése, vagy annak elhagyása, módosítása a Lakás Vételára vonatkozásában vételárcsökkentést nem eredményezhet. Az elmaradt, elhagyott tétel esetében – amennyiben nem került megjelölésre egyéb műszaki tartalom - a műszaki módosítások ellenértéke 0,- Ft-tal kerül meghatározásra.

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

Budapest 2025. január