|  |
| --- |
| **ALAPADATOK** |

### A létesítmény elnevezése és pontos címe

**Elysium társasház**

1025 Budapest, Vérhalom utca 17-19.

### Adatok, méretek, jellemzők

telek területe 22.653 m2

beépített terület 3.251 m2

zöld terület 16.136 m2

bruttó szintterületi mutatóba beszámítandó alapterület 26.759 m2

értékesíthető, bérelhető nettó terület 14.195 m2

építési költség, melyből kb. 20.000 millió Ft

saját erő 100%

hitel 0%

értékesítésből 0%

eladás, bérbeadás állása:

kivitelezés befejezésekor 85%

1 évvel később N/A

### Beruházó adatai

**Rózsadomb Panoráma Kft.**

Wáberer György Péter ügyvezető

Kontakt személy:

Marján Miklós ügyvezető

+36 30 660 88 05

Marjan.Miklos@bilk.hu

### Fejlesztő adatai

**RED Real Kft.**

1142 Budapest, Gyanafalva utca 1.

Erdélyi Gábor ügyvezető

+36 20 261 74 77

Gabor.Erdelyi@redreal.hu

### Tervező, adatai

**CÉH Tervező Beruházó és Fejlesztő zRt.**

1112 Budapest, Dió u. 3-5.

Balogh Ferenc vezető tervező

Borbély Attila, tervezési iroda igazgatóhelyettes

kontakt személy:

Bősze Szilvia

+36 20 401 93 88

Bosze.Szilvia@ceh.hu

### Kivitelező adatai

**Market Építő Zrt.**

1037 Budapest, Bojtár u. 51,

Scheer Sándor vezérigazgató

Kontakt személy:

Vámosi Attila

+36 30 656 96 79

VamosiA@market.hu

|  |
| --- |
| **AZ ELYSIUM LAKÓHÁZ, MINT PROJEKT ISMERTETÉSE** |

### Az ingatlanfejlesztés célja és koncepciója

A volt SZOT szállót valószínűleg egyetlen budapestinek se kell bemutatni. A ’70-es évektől ’91-ig működő szálloda bezárását követően a helyén maradt betontorzó látszott Pestről, látszott Budáról, látszott a Dunáról és az azon átívelő hidakról, és mindenhonnan egyaránt csúfította a látképet. Wáberer György a saját irodájából is évekig nézte, mire megszületett az elhatározás, hogy a panorámát elcsúfító monstrumot megveszi, lebontja, és Budapesthez méltó minőségű ingatlant épít a helyére. A funkcióválasztáskor fontos szempont volt, hogy a beruházás a hagyományosan lakóövezetként használt környék környezeti terhelését az Elysium működése alatt minimalizálja, akár a profitábilitás rovására is.

A budapesti lakáspiacról egészen idáig hiányzott egy nemzetközi szinten és minden igényt kielégítő, abszolút luxus kategóriát képviselő ingatlan, ami nem csak egy lakóépület vagy belvárosi épület tetejét elfoglaló szint, hanem az alapozástól az utolsó csavarig luxustársasháznak lett tervezve és megépítve. A nyugati példák azt mutatták, hogy erre van kereslet, így Wáberer György a RED Real Kft. segítségével a kínálat megteremtése mellett döntött. Az elmúlt évek munkája, az értékesítés sikere és a birtokbalépett vevők visszajelzései mind azt igazolták, hogy az elmélet és a gyakorlat találkozott: az Elysium valóban azt adta a luxust kereső magyaroknak, amit vártak.

2016 őszén a Beruházó az építész szakma képviselőivel és a kerületi önkormányzattal közösen építészeti tervpályázatot írt ki a területre, mely során a legjobb terveket az Építész Stúdió és a LAB5 készítették. A két legjobb pályamű közül a zsűri az Építész Stúdió tervei szerinti továbbhaladás mellett döntött. A kiviteli tervek elkészítésére a CÉH Zrt.-t, a belsőépítészeti tervezésre Csavarga Rózsa többszörös „Év Belsőépítésze”, Pro Architektúra- és Ferenczy Noémi-díjas építészt kérte fel, velük biztosítva a tervezési oldal professzionalizmusát.

### Építészeti és városfejlesztési koncepció

A tervezési program legfontosabb pontja a használói kompromisszummentesség volt. Ennek megfelelően az ingatlanban a modern ingatlanfejlesztésekhez képest alacsony az NLA/GBA hatékonyság, de nagyon magas a közösségi területek és szolgáltatások területaránya – irodaházakat és szállodákat megszégyenítő lobby, wellness- és fittnessrészleg, jóga- és masszázsszobák, közösségi és privát szaunavilág, mosoda, játszótér, futópálya, concierge munkaállomás és autómosó is helyet kapott az Elysiumban. A magas beruházói igényszintnek megfelelően a lakások belső kialakításának maximális rugalmassága is biztosított – a lakások kivétel nélkül egyedi, használó által kért alaprajzzal és építőanyagokkal kerültek kialakításra, természetesen a legmagasabb komfortot biztosító gépészeti és automatikai rendszerek beépítése, és a későbbi átépíthetőség biztosítása mellett.

A tervezés megkezdése előtt a meglévő épületváz vizsgálata azt mutatta, hogy a szerkezet erősen leromlott állapotban volt, az érvényes szabványok előírásait több szempontból sem elégítette ki, állékonysági problémákkal küzdött. Építészeti szempontból kiemelt problémát jelentett az alacsony belmagasság, ami – azon túl, hogy az értékesíthetőség szempontjából rendkívül előnytelen volt – a hatályos előírásoknak sem felelt meg. Az épület tűzvédelmi átalakítása a meglévő tartószerkezetek több mint 50%-os cseréjét vonta volna maga után, így ezek fényében nem volt kérdés, hogy a meglévő szerkezetet vissza kell bontani, egy új szerkezetben kell gondolkozni.

Az épület tervezésénél követelmény volt, hogy a társasház cca. 95-100 db lakóegységgel rendelkezzen, minimum 5 db önálló függőleges közlekedési maggal és a hozzájuk tartozó személylifttel. Ezzel elérhető lett a lakószinteken a „félprivát” liftelőterek kialakítása: maximum 2-3 család használja csak egy szinten a liftelőteret, ennek megfelelően az oda való feljutás is kártyás jogosultsághoz kötött. A tervezés során törekedtünk a rugalmas oszthatóság elvére, illetve, hogy a lakások 95%-a rendelkezzen minimum 6, de többségében 9-18 folyóméter homlokzati fronttal a keleti vagy a déli (a két „szuperpanorámás”) fronton.

A homlokzati anyagok kiválasztásánál a minőség és a tartósság voltak a fő követelmények. Ez közvetíti a mindenkori lakók számára a biztonságot, intimitást, a hosszú távon tartós, magas minőséget, hatékonyságot, átláthatóságot, flexibilitást, tartalmas és egyedi megoldásokkal tarkított építészeti gondolatok tükröződését. A főhomlokzat teljes egészében nagyméretű, vékonyított profilos, low-e üvegezésű alumínium emelő-toló szerkezetekkel került kialakításra, a korlátokat pedig víztiszta üvegezéssel építette meg a Market Építő Zrt. A lakók így zavartalanul élvezhetik a feltáruló Budapest látványát, tolóajtók megnyitásával pedig a közel 3 méter széles terasz könnyedén a nappalihoz kapcsolható, tovább növelve az amúgy is reprezentatív életteret. Az üvegből és a fémburkolatból álló technokrata homlokzatot nagyméretű zöldfelületek és kertkialakítások törik meg, amelyek visszatükröződve megbontják a szabályos kialakítást, elősegítve a környezetbe való illeszkedést.

Az épületen belül önálló egységként működik a fitness és wellness központ. Tornaterem, masszázs szoba, erősítő terem, úszómedence, élménymedence, szauna, gőzfürdő és élményzuhany is rendelkezésre áll a nap 24 órájában az itt lakóknak. Anyaghasználatát tekintve itt is megjelenik a kortalan igényesség: a sokszor más kontinensről származó természetes fa- és kőburkolatok, iparművészeti eszközökkel készült aranyháló tapéta, üveg és oversize greslapok dominálnak. A berendezés elemeit a Beruházó olasz gyártók design termékcsaládjából válogatta ki, legtöbb esetben személyesen.

A flexibilitás jegyében a lakásokat úgy alakítottuk ki, hogy üzemeltetés tekintetében a hagyományostól az innovatív megoldások teljes palettájáig képesek legyenek, a majdani lakó választása és igényei szerint. Így minden lakásban lehetőség van a normál radiátoros fűtéstől kezdve a padlófűtésen át, a felületfűtésig minden variációra, illetve hasonló kialakításban a hűtés is megoldott fan-coilos megoldástól a mennyezeti hűtésig. Természetesen minden helyiségben van gépi szellőztetésre is lehetőség.

### Innovatív műszaki és környezettudatos megoldások

A Rózsadomb Panoráma projekt érdekessége épületgépész szempontból nem a házon elhelyezett újító vagy alacsony energiafogyasztású, „zöld energiát” felhasználó rendszerekben rejlik, hanem a lakásokon belüli innovatív és flexibilis megoldásokban. Ennek okai a telek adottságaiban, valamint a településképi kötöttségekben keresendők. Az épület tervezése során a legnagyobb kihívást a kerületi főépítész által megfogalmazott igény jelentette, miszerint az épület homlokzatán, tetőfelületén nem jelenhet meg semmilyen gépészeti berendezés vagy zsalu, így tehát napelemek, napkollektorok vagy más kültéri gépészeti egység elhelyezése és eldekorálása lehetetlenné vált, csak épületen belüli rendszerekben gondolkozhattunk. A hűtési rendszer hőtermelését osztott rendszerű folyadékhűtő biztosítja, aminek a kondenzátorát a parkosított kertben egy „álcázott” teraszon helyeztük el. Az épület légkezelőinek elhasznált levegőjét egy, az épület alatt húzódó gyűjtő, épített légcsatornába vezettük, aminek a kivezetése a parkosított kertben történik azzal is hűtve a kondenzátor egységet.

A lakásokban smart home rendszer, az épületben természetesen központi automatikai rendszer gondoskodik az ideális energiafelhasználásról, így automatizált árnyékolási, világítási, fűtés-hűtési és szellőztetési protokollok működtetik a házat. Az ideális működést a saját időjárás állomás mellett a Sauter Vision rendszere biztosítja – ugyanaz, ami egyébként a Parlament automatikai felügyeletét is ellátja.

Az építkezés során a korábbi épület elbontott törmeléke a helyszínen aprításra, szelektálásra és az alapozás során újrahasznosításra került, így csökkentve a fejlesztés környezetterhelését mind hulladék, mind építési tehergépjármű forgalom tekintetében.

### A kivitelezés kezdete és befejezése

A beruházás tervezését a CÉH 2016-ban kezdte meg, a kivitelezést a kivitelezői tendert megnyerő Market Építő Zrt. 2017 júniusában kezdte. Az ingatlanra vonatkozó végleges Használatbavételi engedélyt 2019 december 23-án vehettük kézhez.

### A fejlesztés finanszírozása és értékesítése

A Beruházó a szükséges fedezetet saját tőkéből biztosította, vevői vagy banki finanszírozás nem volt. Az értékesítés – részben a projekt bonyolult előélete, részben kommunikációs megfontolásból – csak akkor kezdődött, amikor már az épület érdemben épült, előtte a fejlesztő csupán regisztrálta az érdeklődőket, hogy „bejelentkezési sorrendben” választhassanak a legjobb lakások közül. Az első fix vevő természetesen Wáberer György volt, aki a vevők felé személyes garanciát is vállalt, hogy azt kapják, amit a szerződéskötés előtt igért nekik.

A piaci értékesítés első, zárt szakasza 2018 tavaszán kezdődött, az ingatlanok 80%-a ebben, és az ezt követő nyílt piaci értékesítés keretében az év végéig elkelt. A fennmaradó lakások értékesítését üzleti megfontolásból – a várható magasabb értékesítési ár reményében – a társasház elkészültéig elhalasztották, így a 2019-es végleges használatbavételi engedélyt követően került sor még számos tranzakcióra. Az értékesítés olyan sikerrel zárult, hogy több esetben olyan lakásokat is értékesített a Beruházó, melyeket korábban saját hasznosításra szánt, de a kereslet mértéke miatt változtatott álláspontján.

### Hogyan szolgálja az ingatlanfejlesztés a szűkebb és tágabb környezetét, az életminőség javítását és a közösségi érdekeket.

A Beruházás megvalósulása természetesen leginkább a régi SZOT szálló elbontása miatt a leglátványosabb – egy éktelenkedő sebhelyet tüntetett el Budapest arcáról. Ettől függetlenül természetesen további előnye is származott a környéknek az Elysium megépítésétől: beruházói költségviselés mellett megújult, kiszélesedett és két sávossá alakult a Vérhalom utca, újjáépítésre került a környék közműhálózata, modern és energiatakarékos elemekre cseréltük a közvilágítási hálózatot. A szomszéd ingatlanok kertje és kerítése rendezésre és felújításra került, és az új útnak köszönhetően a köztéri vízelvezési és csatornázási gondok is megszűntek.