

**STANDARD WYKONANIA BUDYNKÓW DLA INWESTYCJI „APARTAMENTY NAŁKOWSKIEJ”**  
**UL. ZOFII NAŁKOWSKIEJ 26B-26H w KRAKOWIE**

**Dane ogólne:** Budynki mieszkalne jednorodzinne dwulokalne w zabudowie bliźniaczej i szeregowej realizowane w trzech zespołach budynków.

Liczba kondygnacji naziemnych - trzy: parter, piętro, poddasze . Układ funkcjonalny wg projektu architektury. Standard wykonania według niniejszej specyfikacji.

**1. Konstrukcja:**

Konstrukcja budynku o układzie mieszanym żelbetowo – murowanym. Fundamenty wykonane na płycie dennej oraz palach – żelbetowe ; ściany wyższych kondygnacji – murowane lub żelbetowe; stropy, słupy, wieńce, belki, ramy- żelbetowe; konstrukcję dachu stanowi więźba drewniana

**2. Ściany:**

- Ściany nośne zewnętrzne – pustaki ceramiczne gr. 25 cm , gr. 19 cm oraz żelbetowe gr. 25 cm , gr. 19cm (zmiana nieistotna w stosunku do projektu)
- ściany nośne wewnętrzne – pustaki ceramiczne gr. 25 cm , gr. 19 cm oraz żelbetowe gr. 25 cm , gr. 19cm ; (zmiana nieistotna w stosunku do projektu)
- ściany działowe – pustaki ceramiczne gr. 18cm, 12 cm (zmiana nieistotna w stosunku do projektu)  
\* **Wszystkie powyższe elementy mogą być zastąpione materiałami w innej technologii o tych samych lub lepszych parametrach technicznych**

**3. Stropy:**

Strop żelbetowy płytowy monolityczny.

**4. Balkony:**

Na łącznikach termicznych, balustrady ze stali malowanej proszkowo. Balkony z wykonaniem izolacji w formie membrany EPDM lub PCV wraz z obróbkami systemowymi, przygotowane pod położenie płytek na dystansach lub deski kompozytowej przez Nabywcę. Wysokość balustrad min. 0,9 m. Dolna część balkonów żelbetowa bez wykończenia tynkiem.

Na balkonach przy oknie występuje próg o wysokości do 25cm w stosunku do podłogi w pomieszczeniu.

**5. Nadproża:**

Nadproża żelbetowe lub systemowe

**6. Schody:**

Schody zabiegowe żelbetowe monolityczne z pozostawieniem 2cm na wykończenie.

**7. Dach:**

Dach dwuspadowy o konstrukcji drewnianej zabezpieczonej środkami biochronnymi, zabezpieczenie przed grzybami, pleśnią, ogniem. Pokrycie dachu dachówką ceramiczną Wienerberger Alegria 9 kolor ceglasta angoba szlachetna, obróbki blacharskie, parapety zewnętrzne oraz rynny: kolor ciemnoszary, grafit, antracyt. Poddasze nieużytkowe nie jest ogrzewane i nie nadaje się do dalszej adaptacji – zakaz obciążania stropu z płyt GK na poddaszu (połączenie zabudowy GK ze ścianami murowanymi posiada szczelinę dylatacyjną). Wyjście serwisowe na dach służy tylko i wyłącznie dla przeszkolonych pracowników wysokościowych.

**8. Kominy i kanały wentylacyjne:**

Wentylacja mechaniczna wraz z rekuperatorem Oxygen X-Air v400 oraz systemem kanałów w podłodze fi 63mm (zmiana nieistotna w stosunku do projektu) – kanały wywiewne w łazienkach oraz w garderobie na poddaszu do zabudowy własnej przez Nabywcę.

**9. Izolacje:**

- płyta denna wykonana z użyciem betonu wodoszczelnego , połączenie płyty dennej ze ścianami parteru z dodatkowa zewnętrzna hydroizolacja na łączeniu płyty dennej ze ścianą w wersji szlamowej

lub w formie membrany

- izolacja pozioma podposadzkowa parteru – folia PE gr. 0,2mm LUB materiały o równoważnych parametrach izolacyjnych

#### 10. Izolacje termiczne:

- płyta denna – Styropian XPS gr. 10 cm; / min 1 m pod poziom terenu projektowanego lub materiały o równoważnych parametrach technicznych
- ściany zewnętrzne – styropian grafitowy o grubości 18 cm; lambda min. 0,33 np. lub materiał o równoważnych parametrach
- poddasze – piana pur min 25 cm; z obudową z płyty GK

#### 11. Tynki i okładziny:

- zewnętrzne – cienkowarstwowe silikatowo-silikonowy ,
- wewnętrzne – tynki maszynowe gipsowe , w łazience i pomieszczeniu gospodarczym(kotłowni) tynki maszynowe cementowo-wapienne , wszystkie sufity – tynki gipsowe – wszystkie tynki zgodnie z Polską Norma PN-B 10110
- elementy ozdobne na elewacji – wykonane z imitacji cegły (elementy ozdobne będą na froncie elewacji bez szpalet okiennych/drzwiowych)
- brak zabudowy szachtu technicznego z kotłowni na wyższe kondygnację

#### 12. Posadzki:

Posadzki wewnętrzne – jastrych cementowy ( zbrojony [zbrojenie rozproszone lub siatka], izolacja z folii PE na parterze, styropian typu dach-podłoga min. 8cm na piętrach, min. 15 cm na parterze).

#### 13. Stolarka:

- okienna – PCV okna 3-szybowe ,
- kolor: wewnątrz biały, zewnętrzny antracyt
- okno tarasowe składające się z 3 elementów (jeden element stały nieotwierany – dwa otwierane)
- montaż okien na poszerzeniach systemowych , montaż tzw. „trójwarstwowy”
- parapety zewnętrzne pod kolor okien stalowe, wewnętrzne – aglomarmur (w kuchni)
- drzwiowa zewnętrzna – drzwi antywłamaniowe KTM Plus 54 kolor antracyt z długim pochwytem z zewnątrz , od wewnątrz klamka GAMA, wkładki klasy C – możliwość rozbudowy przez Nabywcę o dodatkowy szyfrator.
- drzwiowa wewnętrzna – otwory przygotowane do montażu drzwi, dla drzwi 80 - szerokość otworu od 88 cm do 92 cm, wysokość otworu 210 cm + - 3cm , dla drzwi 90 - szerokość otworu od 98 cm do 102 cm, wysokość otworu 210 cm + - 3cm boki oraz góra otworów nietynkowane.

#### 14. Ślusarka, obróbki blacharskie, rynny:

- Balustrady ze stali malowanej
- Obróbki z blachy powlekanej gr. 0,5mm,
- Rynny stalowe, kolor antracyt, 1 spust rynnowy na stronę na budynek (zmiana nieistotna w stosunku do projektu);

#### 15. Wyposażenie budynku w instalacje:

- Przyłącz wody z sieci miejskiej MPWiK;
- Przyłącz kanalizacji z sieci miejskiej MPWiK wraz z przydomową przepompownią ścieków dla każdego lokalu
- woda ciepła użytkowa z pompy ciepła firmy YORK all in one 8 KW; rury PP lub PEX (pompa ciepła York w cenie budynku), taca ociekowa do jednostki zewnętrznej pompy ciepła w cenie – z gwarancją na 2 lata
- centralnego ogrzewania zasilanego z pompy ciepła; rury PEX
- ogrzewania podłogowego w całym domu plus grzejniki „ręcznikowce” w łazienkach ( z możliwością montażu grzałki elektrycznej do wykonania we własnym zakresie, obok „ręcznikowca” gniazdko zasilające); grzejniki ręcznikowe zasilane z pompy ciepła mają niższą temperaturę (około 35-38 stopni)

- kanalizacji wewnętrznej PVC;
- przyłącz instalacji elektrycznej Tauron
- elektryczną oświetleniową; bez opraw oświetleniowych;
- elektryczną gniazdka i wyłączniki (bez dzwonka) – osprzęt Hager, Eti , Ospel, Simon, Legrand , zabezpieczenie przeciwprzepięciowe dopuszczalne z innej firmy;
- elektryczną do kuchni ceramicznej – osobne zasilanie trójfazowe
- odgromową;
- teletechniczną wewnętrzną (gniazda internetowe oraz TV we wszystkich pokojach oraz salonie) , zewnętrzna infrastruktura teletechniczna należy do lokalnego dostawcy usług TV/Internet firmy Awist sp. z o.o. , sygnał TV do budynku jest przewidziany w formie światłowodu ( brak anten na dachach)
- alarmową (rozprowadzenie okablowania bez montażu czujek, manipulatorów oraz centrali – przewody wystające ze ścian)

## 16. Ogrodzenia

- ogrodzenie zewnętrzne od strony ogrodu – ogrodzenie stalowe o wysokości minimum 1,5 m z warstwą zieleni do własnego utrzymania przez Nabywcę
- ogrodzenie pomiędzy lokalami – ogrodzenie stalowe o wysokości minimum 1,5 m z warstwą zieleni do własnego utrzymania przez Nabywcę

## 17. Zagospodarowanie terenu:

- podjazd i dojazd do budynku - wybrukowane kostką betonową szarą ;
- droga dojazdowa wewnątrz inwestycji – wybrukowane kostką betonową szarą (podbudowa 30cm)
- brak wykonania ogrodu (warstwa ziemi rodzimej z terenu inwestycji bez plantowania i posiania trawy, może zawierać śladowe ilości kamieni , cegieł, gruzu)

### UWAGA!

- Budynek zostanie oddany bez białego montażu, kuchenki, drzwi wewnętrznych, wykończenia ścian, bez podłóg , wykończenia łazienek oraz bez balustrad wewnętrznych, bez wykończenia balkonu, bez wykończenia tarasu, schodów zewnętrznych (ogrodowych) oraz bez wykończenia ogrodu (zasyp gruntem rodzimym z terenu inwestycji) .
- Materiały mogą się zmienić na inne o równoważnych lub wyższych parametrach.
- Wizualizacja przedstawia poglądowy wygląd inwestycji , zagospodarowania terenu i oświetlenia i nie jest traktowana wiążąco , przedstawia końcowe możliwości aranżacji przestrzeni.
- Kolory i materiały użyte na inwestycji mogą się różnić od przedstawionych na wizualizacjach.
- Instalacje elektryczne, teletechniczne i wodno-kanalizacyjne mogą ulec niewielkim zmianom względem projektu.
- Wszelkie elementy wykonane z drewna naturalnego należy sezonowo impregnować i zabezpieczać, z uwagi na naturalny charakter drewno z upływem czasu może się odkształcać, pękać oraz zmieniać kolor co nie jest wadą.
- Instalacja wodno-kanalizacyjna w kuchni wyprowadzona po ścianie bez wkuwania , podejścia wodno-kanalizacyjne do WC wyprowadzone po ścianie bez wkuwania ,
- Instalacja wentylacji mechanicznej łazienki i garderoby na poddaszu wyprowadzona po ścianie bez zabudowy (zabudowa po stronie Nabywcy lokalu przy aranżacji i wykończeniu łazienki)
- Nawiewy wentylacji mechanicznej na poddaszu zlokalizowane są w warstwie podłogowej do późniejszego wykończenia przy pracach związanych z położeniem podłóg
- Zawór zewnętrzny wody na ogródek wyprowadzony na elewację – w okresie zimowych należy spuścić wodę i zabezpieczyć skrzynkę wełną mineralną oraz pozostawić otwarty zawór
- Instalacje w kotłowni prowadzone po ścianach bez wkuwania i zabudowy w stanie surowym
- Instalacje kanalizacji (piony główne) w łazienkach do zabudowy przez Nabywcę w ramach adaptacji i wykończenia łazienki
- Na ścianie międzylokalowej gniazda i wyłączniki będą natynkowe (zakaz kucia ścian międzylokalowych z uwagi na zachowanie parametrów akustycznych ścian)

- W ogródkach mogą występować skarpy i nierówności terenu (powierzchnia ogródka przedstawia przybliżoną powierzchnię w rzucie poziomym)
- Projektowana charakterystyka energetyczna może różnić się od faktycznej końcowej charakterystyki budynku
- Boczne zielone szczytowe ściany budynków zostaną zastąpione zielonymi ogrodzeniami (zmiana nieistotna w stosunku do projektu)
- Maksymalna wysokość parkowanego pojazdu pod wiatą wynosi 2 metry ( przy ścianie budynku znajduje się jednostka zewnętrzna pompy ciepła co nieznacznie ogranicza wysokość w tym miejscu)
- łazienka będzie o około 0,5m<sup>2</sup> mniejsza niż w projekcie z uwagi na zastosowanie grubszych ścian i zmienionych podpór dachu (zmiana nieistotna w stosunku do projektu)
- zakaz chłodzenia pasywnego poprzez podłogę temperaturą niższą niż 20 stopni – pompa ciepła posiada funkcję chłodzenia pasywnego ale nieodpowiednie używanie funkcji może prowadzić do zawilgocenia budynku (ścian, podłóg i stropów)
- Instalacja CO jest przewidziana do jednostopniowej regulacji temperatury – ewentualna rozbudowa o wielostopniowy system regulacji temperatury wiąże się z rozbudową instalacji po stronie Nabywcy
- Deweloper nie odpowiada za zmiany w lokalu wprowadzone przez Nabywcę po odbiorze budynku i wyłącza rękojmię na zmieniane elementy
- dopuszczalne projektowe ugięcie stropów wynosi 2,5 cm.

#### Obowiązki konserwacyjne Nabywców lokali:

- Przegląd/serwis pompy ciepła – 1 raz do roku przez Wykonawcę instalacji
- Sprawdzenie i dobiecie ciśnienia do instalacji ogrzewania podłogowego – 2 razy do roku
- Przegląd/serwis rekuperatora – 1 raz do roku przez Wykonawcę instalacji , wymiana filtrów minimum 2 razy do roku, czyszczenie krtek czerpni i wyrzutni według zapotrzebowania
- Malowanie elementów drewnianych wiaty garażowej – 1 raz do roku
- Przegląd i czyszczenie przydomowej przepompowni ścieków – 1 raz do roku
- Okresowe regulacje okien – minimum 2 razy do roku
- Okresowe regulacje drzwi – 1 raz do roku
- Opróżnianie czyszczaków w instalacji kanalizacji deszczowej – według zapotrzebowanie, kontrola minimum 4 razy do roku
- Opróżnianie zbiornika deszczowego – według potrzeb
- Nadmiar śniegu z dachu należy usuwać aby upadek nie uszkodził dolnych elementów budynku
- Okresowo w przypadku wysokich temperatur należy podlewać zielone elementy dachów i ogrodzeń

Powyższy dokument obowiązuje na dzień 29.05.2024 i w trakcie budowy może ulec zmianie o czym Nabywca lokalu będzie informowany.

Integralną częścią dokumentu jest instrukcja obsługi i użytkowania budynku, która zostanie przekazana przy podpisaniu umowy deweloperskiej.