

**Przedsięwzięcie deweloperskie:
“Apartamenty Wiśniowa”**

**Zadanie inwestycyjne:
“Apartamenty Wiśniowa – Etap I”**

Barlinek, ul. Wiśniowa, dz. nr 460/95, 460/96 obr. Barlinek 2

**STANDARD WYKOŃCZENIA I ZAKRES ROBÓT, DO KTÓRYCH
WYKONANIA ZOBOWIĄZUJE SIĘ DEWELOPER**



*Niniejszy dokument stanowi opis standardu wykończenia oraz zakresu robót budowlanych i instalacyjnych dla inwestycji deweloperskiej realizowanej przy ul. Wiśniowej w Barlinku i stanowi załącznik do umowy deweloperskiej. Wersja aktualna na dzień: **13.03.2026 r.***

1. Informacje ogólne o inwestycji

1.1. Przedsięwzięcie deweloperskie

- Całość przedsięwzięcia: **6 budynków dwulokalowych** (A, B, C, D, E, F)
- Zabudowa: **szeregowa**, budynki stykające się ścianami szczytowymi, oddylatowane konstrukcyjnie i akustycznie (dylatacja 2 cm)
- Budynki niepodpiwniczone
- Kondygnacje: **2 kondygnacje nadziemne + poddasze nieużytkowe** (przynależne do lokalu na piętrze)

1.2. Etap I – bieżące zadanie inwestycyjne

- **2 budynki dwulokalne**: Budynek A i Budynek B
- Lokale: A1, A2, B1, B2

2. Zestawienie lokali – Etap I

2.1. Budynek A

Lokal A1 (parter)

- Powierzchnia użytkowa: 61,91 m²
- Ogródek z tarasem: 124 m²
- Miejsce parkingowe: 1 szt. - 12,5 m²
- Udział w nieruchomości wspólnej

Lokal A2 (piętro)

- Powierzchnia użytkowa: 70,03 m²
- Ogródek: 79 m²
- Balkon: 7,4 m²
- Poddasze nieużytkowe: ok. 72 m² (pow. podłogi)
- Miejsce parkingowe: 1 szt. - 12,5 m²
- Udział w nieruchomości wspólnej

2.2. Budynek B

Lokal B1 (parter)

- Powierzchnia użytkowa: 61,91 m²
- Ogródek z tarasem: 71 m²
- Miejsce parkingowe: 1 szt. - 12,5 m²
- Udział w nieruchomości wspólnej

Lokal B2 (piętro)

- Powierzchnia użytkowa: 70,03 m²
- Ogródek: 61 m²
- Balkon: 7,4 m²
- Poddasze nieużytkowe: ok. 72 m² (pow. podłogi)
- Miejsce parkingowe: 1 szt. - 12,5 m²
- Udział w nieruchomości wspólnej

2.3. Dodatkowe miejsca postojowe

- MP.1 (A2-2) – przed Budynkiem A, 12,5 m²
- MP.2 (B2-5) – przed Budynkiem B, 12,5 m²

Każde mieszkanie ma jedno miejsce parkingowe w cenie lokalu. Istnieje możliwość zakupu jednego dodatkowego miejsca postojowego – według kolejności zgłoszeń.

3. Technologia wykonania budynków

- Konstrukcja tradycyjna murowano-żelbetowa
- Płyta fundamentowa żelbetowa w technologii „cieplej płyty”
- Termoizolacja płyty fundamentowej: styrodur XPS 300 od spodu płyty oraz na jej bokach
- Ściany nośne z bloczków betonu komórkowego i silikatowych, elementy żelbetowe (wieńce, trzpienie)
- Ściany między budynkami podwójne, oddylatowane – separacja akustyczna i konstrukcyjna
- Stropy: żelbetowe wylewane oraz typu filigran
- Balkony prefabrykowane na łącznikach termoizolacyjnych
- Schody prefabrykowane na podkładkach elastomerowych (izolacja akustyczna)
- Dach: prefabrykowane wiązary drewniane, przystosowane do adaptacji poddasza (we własnym zakresie przez Nabywcę)
- Konstrukcja dachu dostosowana do montażu instalacji fotowoltaicznej (we własnym zakresie przez Nabywcę)

4. Standard części wspólnych i zewnętrznych

4.1. Stolarka i elewacje

- Okna PVC, trzyszybowe, rozwierno-uchylne, $U_{max} \leq 0,9$
- Rolokasety zewnętrzne podtynkowe – przygotowanie pod montaż rolet
- Drzwi wejściowe drewniane lub stalowe, RC2, kolor szary/antracyt/ciemne drewno
- Elewacja: styropian EPS 70 gr. 20 cm, tynk cienkowarstwowy
- Elementy dekoracyjne: lamele naklejane, deski elewacyjne lub tynk imitujący drewno
- Parapety i obróbki blacharskie z blachy powlekanej, kolor antracyt
- Rury spustowe z blachy powlekanej lub PVC, kolor antracyt
- Wyłaz dachowy

4.2. Dach i balkony

- Dachówka ceramiczna lub betonowa, kolor antracyt
- Obróbki blacharskie z blachy powlekanej, kolor antracyt
- Rynny z blachy powlekanej lub PVC, kolor antracyt
- Balustrady stalowe, ocynkowane i malowane, kolor antracyt
- Balkony w standardzie prefabrykatów betonowych, bez okładzin i posadzki, nie w standardzie betonu architektonicznego
- Docieplenie stropu nad piętrem (nad sufitem podwieszanym) z wełny mineralnej, piany rozprężnej lub granulatu wełnianego/celulozowego, współczynnik $U \leq 0,15$

4.3. Teren i zagospodarowanie

- Ogrodzenia ogródków – panelowe 3D z siatki na słupkach metalowych, wysokości minimum 100 cm, z cokotem lub bez
- Taras – obrzeża betonowe oraz podbudowa z kruszywa, bez nawierzchni docelowej
- Miejsca postojowe wykonane w technologii przewidzianej w projekcie (np. kostka ażurowa, geokrata lub inne rozwiązanie równoważne)
- Dojścia i opaski – kostka betonowa, żwir, geokrata lub kruszywo
- Droga wewnętrzna dojazdowa utwardzona kruszywem, bez krawężników

- Ostoła śmietnikowa systemowa
- Instalacja odgromowa i uziemiająca
- Instalacje zewnętrzne i przyłącza: elektryczne, gazowe, wodociągowe, kanalizacji sanitarnej, przepusty telekomunikacyjne
- Krany ogrodowe oraz gniazda elektryczne zewnętrzne na tarasach, balkonach i w ogródkach
- Opcjonalnie, w przypadku wystąpienia niekorzystnych warunków glebowych w ogródkach: drenaż opaskowy z odprowadzeniem do studni chłonnej na terenie działki

5. Media i infrastruktura

- Woda i kanalizacja: sieć miejska pod zarządem PWK Płonia Sp. z o.o.
- Gaz: przyłącze PSG Sp. z o.o.
- Energia elektryczna: przyłącze Enea Operator Sp. z o.o.
- Internet światłowodowy: operator sieci - E-CHO Sp. z o.o.
- Dostęp drogowy: ul. Wiśniowa, następnie poprzez drogi wewnętrzne (współdział w działkach drogowych, dodatkowo płatny 5 tys. zł do ceny lokalu)

6. Układ funkcjonalny lokali

6.1. Lokale parterowe (A1, B1)

- Mieszkanie 3-pokojowe, jednopoziomowe
- Salon z aneksem kuchennym
- 2 sypialnie, łazienka, wiatrołap, korytarz, pomieszczenie techniczne pod schodami
- Taras i ogródek

6.2. Lokale na I piętrze (A2, B2)

- Mieszkanie 3-pokojowe z klatką schodową
- Salon z aneksem kuchennym
- 2 sypialnie, łazienka, korytarz, klatka schodowa, wejście z poziomu terenu
- Balkon
- Poddasze nieużytkowe
- Ogródek w drugiej linii nieruchomości

7. Standard wykończenia lokali

7.1. Konstrukcja i wykończenie

- Posadzki betonowe
- Tynki gipsowe, w łazienkach cementowe/cementowo-wapienne lub gipsowe przystosowane do pomieszczeń o podwyższonej wilgotności
- Sufity podwieszane (lokale piętrowe), bez szpachlowania (jakość wykończenia Q2)
- Schody prefabrykowane betonowe – bez wykończenia stopni, podstopnic i spoczników, nie w standardzie betonu architektonicznego
- Wyłaz strychowy składany - na poddasze (dla lokalu na piętrze)

7.2. Instalacje

- Ogrzewanie podłogowe w całym mieszkaniu (dodatkowo grzejnik w łazience)
- Kocioł gazowy z zasobnikiem ciepłej wody użytkowej

- wentylacja mechaniczna nawiewno-wywiewna z rekuperacją (odzysk ciepła); w pomieszczeniu z kotłem gazowym przewidziana wentylacja zgodna z przepisami
- Instalacja wodociągowa (bez urządzeń sanitarnych)
- Piony kanalizacyjne z trójnikami, bez podejść pod urządzenia
- Instalacja gazu (do kotta)
- Instalacja elektryczna 230/400 V, rozproszanie do puszek gniazd i włączników oraz oprav oświetleniowych, zasilanie do kuchenki elektrycznej (400V)
- Gniazda i włączniki oświetleniowe w standardzie podstawowym, białe
- Rozdzielnica elektryczna z wyposażeniem
- Przygotowanie pod ładowarkę samochodową typu wallbox, zasilanie rolet, wypusty oprav oświetlenia zewnętrznego (bez urządzeń)
- Instalacje teletechniczne: przepusty na światłowód (montowany przez operatora sieci, poza zakresem Dewelopera), w mieszkaniach instalacje (okablowanie): LAN, RTV, alarm, monitoring, videodomofon (bez urządzeń końcowych)
- Instalacje zewnętrzne w ogródkach (krany ogrodowe, gniazda elektryczne)

8. Elementy nieobjęte standardem

Standard nie obejmuje następujących elementów i robót:

- szpachlowanie, malowanie i wykończenie ścian, spodów schodów oraz sufitów
- wykończenie posadzek i schodów
- balustrady schodowe wewnętrzne
- drzwi wewnątrzlokalowe
- parapety wewnętrzne
- posadzka balkonu
- nawierzchnia tarasu
- ziemia urodzajna (tzw. czarnoziem) w ogródkach
- nasadzenia, rośliny i trawniki w ogródkach
- roślinność na częściach wspólnych
- mała architektura na częściach wspólnych (pergole, ławki osiedlowe, kosze na śmieci, oświetlenie terenu), oprócz oston śmietnikowych będących w standardzie
- nawierzchnia z kostki brukowej na drodze dojazdowej wewnętrznej
- oprav oświetleniowe wewnętrzne i zewnętrzne, czujki ruchu
- urządzenia ponadstandardowe, takie jak w szczególności: fotowoltaika, pompy ciepła, klimatyzacja, ładowarka samochodów elektrycznych
- modem internetowy lokalowy (do wykonania przez dostawcę usługi)
- router i inne urządzenia końcowe sieci LAN, takie jak access pointy, gniazda RJ-45
- urządzenia końcowe instalacji teletechnicznych (centrale, czujniki, przyciski, sterowniki, kamery, rejestratory, serwery) - system alarmowy, monitoring, videodomofon
- urządzenia sanitarne – armatura, ceramika, baterie, brodzik, wanna, kabina prysznicowa, umywalka, miska ustępowa, zlewozmywak itp.
- podejścia kanalizacyjne pod wannę/brodzik, umywalkę, pralkę i toaletę w łazience
- kanalizacja deszczowa (brak zgody Urzędu Miasta w ramach wydanych warunków zabudowy - dopuszczono jedynie odprowadzenie wód na teren działki, bez zbierania deszczówki)

9. Postanowienia końcowe

Niniejsza broszura ma charakter informacyjny i stanowi skrócone przedstawienie założeń inwestycji oraz standardu wykonania lokali. Szczegółowy zakres robót, standard wykonania oraz rozwiązania techniczne określone są w prospekcie informacyjnym oraz w dokumentacji projektowej.

W przypadku rozbieżności pomiędzy treścią niniejszej broszury a prospektem informacyjnym lub dokumentacją projektową, wiążące są zapisy prospektu informacyjnego oraz projektu budowlanego.

Podane w broszurze powierzchnie lokali, ogródków, balkonów oraz poddaszy mają charakter orientacyjny i mogą ulec zmianie w granicach dopuszczalnych zgodnie z prospektem informacyjnym, przepisami oraz normami pomiarowymi. Ostateczne powierzchnie zostaną określone po wykonaniu inwentaryzacji powykonawczej budynku.

Deweloper zastrzega możliwość zastosowania rozwiązań zamiennych w zakresie materiałów, technologii, urządzeń lub elementów wyposażenia, wynikających z przyczyn technicznych, projektowych, dostępności materiałów lub optymalizacji procesu budowy, pod warunkiem zachowania parametrów użytkowych, technicznych i jakościowych nie gorszych niż określone w dokumentacji projektowej i prospekcie informacyjnym.

Wizualizacje, rysunki, rzuty, materiały graficzne oraz elementy zagospodarowania terenu przedstawione w materiałach marketingowych przedsięwzięcia mają charakter poglądowy i mogą odbiegać od ostatecznego wyglądu inwestycji. Nie stanowią one elementu umowy sprzedaży ani zobowiązania dewelopera.

Zagospodarowanie terenu przedstawione w broszurze ma charakter koncepcyjny i może ulec zmianie w toku realizacji inwestycji lub w kolejnych etapach przedsięwzięcia, z zachowaniem wymogów wynikających z prospektu informacyjnego, decyzji administracyjnych oraz projektu zagospodarowania terenu.

Poddasze (przynależne do lokali na piętrze) stanowi przestrzeń nieużytkową i nie jest objęte standardem wykończenia lokalu. Ewentualna adaptacja poddasza na cele użytkowe może zostać wykonana wyłącznie we własnym zakresie przez Nabywcę, z uwzględnieniem przepisów prawa budowlanego oraz warunków technicznych budynku.