



Apartamenty Dębowa

**Standard wykonania i wykończenia przedsięwzięcia
deweloperskiego pn. „Apartamenty Dębowa”
w Łodzi przy ul. Senatorskiej/Dębowej**

ZAKRES I STANDARD PRAC WYKOŃCZENIOWYCH LOKALI MIESZKALNYCH ORAZ LOKALI USŁUGOWYCH

Posadzka:

- wylewka zbrojona o grubości około 6 cm

Ściany:

- ściany zewnętrzne – żelbetowe lub murowane z bloczków silikatowych
- izolacja termiczna ze styropianu lub wełny mineralnej
- ściany wewnętrzne nośne żelbetowe (gr. 24 lub 20cm) lub murowane z bloczków silikatowych (gr. 24 lub 18cm)
- ściany działowe murowane z bloczków silikatowych gr. 18cm, 12cm, 8cm.
- ściany lokali mieszkalnych w pomieszczeniach suchych - wykończone tynkiem gipsowym, układanym maszynowo, jednowarstwowym, niemalowane
- ściany w lokalach mieszkalnych w pomieszczeniach mokrych – wykończone tynkiem cementowo-wapiennym, niemalowane
- ściany lokali usługowych w pomieszczeniach suchych - wykończone tynkiem gipsowym, układanym maszynowo, jednowarstwowym, malowane
- ściany w lokalach usługowych w pomieszczeniach mokrych – wykończone tynkiem cementowo-wapiennym, malowane
- montaż sufitów podwieszanych na parterze lub na pozostałych kondygnacjach po stronie Nabywcy/Najemcy)

Okna i drzwi balkonowe:

- ciepły montaż (warstwowy)
- stolarka z PCV o współczynniku dla całości przegrody tj. profile + szkło: $U_{max} = 0,9 \text{ W/m}^2\text{K}$
- okna i drzwi balkonowe w systemie firmy Budvar lub równoważne
- okna rozwiernie lub rozwierno-uchylne
- wyposażone w nawiewniki okienne
- kolor od wewnątrz – biały, kolor od zewnątrz – Polska Sosna (strona zachodnia - dziedziniec wewn.)
- kolor od wewnątrz – biały, kolor od zewnątrz – czarny (strona wschodnia i północna - ulica Senatorska i Dębowa)
- w oknach typu portfenetr o pojedynczym skrzydle od strony dziedzińca - dolny panel zaprojektowano jako stały, wysokość 110cm ze szkła bezpiecznego z laminatem pełniący rolę barierki ochronnej

Drzwi wewnętrzne lokalowe:

- brak

Drzwi wejściowe:

- do lokali mieszkalnych – stalowe, jednoskrzydłowe, w okleinie drewnianej / drewnopodobnej, kolor jasny, klasa odporności na włamanie RC2
- do lokali usługowych – Aluprof lub równoważne, aluminiowe, dwuskrzydłowe, malowane proszkowo, w kolorze czarnym

Balustrady:

- boczne balustrady balkonów (od strony dziedzińca), za wyjątkiem parterów i balkonu 5 piętra – wykończone blachą aluminiową, malowaną proszkowo, w kolorze żółtym
- boczne balustrady balkonów (od strony dziedzińca na poziomie 5 piętra) – malowane proszkowo, w kolorze czarnym
- frontowe balustrady balkonów, loggi i tarasów - z profili stalowych malowanych proszkowo, w kolorze czarnym lub żółtym

Parapety:

- wewnętrzne – brak
- zewnętrzne – z blachy stalowej, ocynkowanej, malowanej lakierem proszkowym, w kolorze czarnym (od strony ul. Senatorskiej i ul. Dębowej), w kolorze jasnym szary (od strony dziedzińca)

Instalacje:

Instalacja centralnego ogrzewania:

- zasilanie z miejskiej sieci ciepłowniczej
- rozprowadzenie rur w warstwie podłogowej, przykryte wylewką 4 cm
- opomiarowanie indywidualne – ciepłomierz
- w pokojach grzejniki płytowe stalowe (np. Cosmo, Perfexim lub równoważne) z zaworami
- w łazienkach – grzejniki drabinkowe (np. Cosmo, Perfexim lub równoważne) z zaworami

Instalacja elektryczna:

- natynkowe tablice mieszkaniowe TM oraz sygnałowe TS, za drzwiami wejściowymi
- rozprowadzenie kabla na ścianie podtynkowo, około 30 cm pod sufitem
- trasa przewodów zasilających w linii prostej
- przewody w peszlach lub bruzdach zaszalowanych podczas wykonywania ścian żelbetowych
- brak osprzętu w lokalach oraz opraw wraz z okablowaniem na balkonach/loggiach/tarasach (montaż po stronie Nabywcy)

Instalacja wody zimnej i ciepłej:

- lokale mieszkalne: woda zimna oraz ciepła dostarczana z miejskiej sieci

- opomiarowanie indywidualne – wodomierze
- instalacja rozprowadzona w systemie trójnikowym z rur wielowarstwowych pod posadzką, rury przykryte wylewką 4 cm
- zimna woda dla lokali usługowych - doprowadzona do szafek pomiarowych, zlokalizowanych w pobliżu sanitariatów
- ciepła woda użytkowa dla lokali usługowych - przygotowywana lokalnie w elektrycznych podgrzewaczach wody
- rozwiązania projektowe dla wody zimnej dla lokali usługowych analogicznie jak dla lokali mieszkalnych
- podejścia wodne w łazience, WC i kuchni zakończone zaślepką, bez armatury i osprzętu

Instalacja kanalizacyjna:

- instalacja z odprowadzeniem do sieci miejskiej
- podejścia do pionu w warstwach posadzkowych lub bruzdach w płycie
- podejścia dla umywalek i zlewów przy ścianach akustycznych poprowadzone natynkowo
- wyjście instalacji z pionu (szachtu) zakończone zaślepką, bez armatury i osprzętu

Instalacja teletechniczna:

- instalacja TV + SAT, Internet, telefon
- instalacja domofonowa
- przewody prowadzone w rurkach instalacyjnych w posadzce od szachtu do tablicy sygnałowej TS w lokalu mieszkalnym
- gniazda TV, komputerowe sieciowe RJ45 na wysokości gniazd sieciowych
- do każdej teletechnicznej skrzynki mieszkaniowej doprowadzone dwa włókna światłowodowe zakończone adapterami, przewód koncentryczny (telewizja kablowa) oraz domofonowy

Instalacja wentylacji:

- wentylacja mechaniczna
- nawiew świeżego powietrza odbywać się będzie przez nawiewniki okienne, a wywiew poprzez kratki wywiewne z pomieszczeń kuchennych i łazienek
- dodatkowe piony wentylacyjne – do podłączenia okapu kuchennego przez Nabywcę
- system wentylacji bytowej i oddymiającej - np. Aereco lub równoważny
- system wentylacji mieszkań - Hamman lub równoważny

Ogródki zewnętrzne, balkony, loggie, tarasy:

- cokoły prywatnych ogródków z betonowych murków oporowych, o szer. 15 cm, z betonu eksponowanego, o odporności na zamarzanie oraz odporności na chlorki/sole

- na murkach tarasów – balustrada stalowa z wypełnieniem z płaskowników, ocynkowanych, malowanych proszkowo, w kolorze czarnym
- płyty balkonowe od góry zabezpieczone żywicą – wykończenie po stronie Nabywcy
- loggie i tarasy zewnętrzne – zabezpieczone żywicą do wykończenia przez Nabywcę lub wykończone płytkami gresowymi w kolorze szarym
- obróbki blacharskie w kolorze szarym, zbliżonym do koloru betonu
- w loggiach zewnętrzne sufity podwieszane wykończone tynkiem barwionym w masie – kolor antracytowy, z wyłączeniem loggi segmentu narożnego, wykończonego płytkami klinkierowymi (przy klatce A), w których sufity zostaną wykończone płytami HPL
- tarasy wspólne – dach zielony lub wykończony płytką gresową
- **na V piętrze w przypadku braku zadania powyżej w postaci płyty balkonowej, istnieje możliwość w porozumieniu z Deweloperem, zakupu i montażu markizy po stronie Nabywcy**

Umieblowanie:

- brak mebli i wyposażenia (meble i wyposażenie na rzutach lokali oraz rzutach kondygnacji zostały naniesione poglądowo)

ZAKRES I STANDARD PRAC WYKOŃCZENIOWYCH KOMÓREK LOKATORSKICH

- drzwi wejściowe do komórek – wykonane ze stali ocynkowanej w systemie firmy Nitus lub równoważnej
- komórki wydzielone ścianą systemową, ażurową, z lameli z blachy ocynkowanej na systemowej podkonstrukcji lub z paneli ze sztywnej siatki stalowej
- posadzka – płytki gresowe w kolorze jasnym szarym
- ściany w stanie surowym

ZAKRES I STANDARD PRAC WYKOŃCZENIOWYCH GARAŻU PODZIEMNEGO

- ściany wykonane z elementów konstrukcyjnych żelbetowych, w stanie surowym
- obwodowe ściany garażu wykonane w technologii ścian szczelinowych, w stanie surowym, niewykończone
- posadzka betonowa, powierzchniowo utwardzona
- hala garażowa nieogrzewana
- brama garażowa Hoermann lub równoważna, stalowa, segmentowa, otwierana pionowo do góry, sterowana zdalnie, w kolorze czarnym
- w garażu podziemnym zostaną zamontowane ładowarki samochodowe wraz z tablicą oraz

wydzielone zostaną: miejsca postojowe niezależne oraz zależne, a także miejsca zależne na dwupoziomowych platformach parkingowych

Instalacje:

- instalacja wentylacji oddymiającej strumieniowej
- instalacja detekcji CO i LPG
- wewnętrzna instalacja wodociągowa przeciwpożarowa oraz gaśnice
- instalacja oświetlenia awaryjnego

ZAKRES I STANDARD PRAC WYKOŃCZENIOWYCH CZĘŚCI WSPÓLNYCH BUDYNKU

Budynek:

- posadowienie na płycie fundamentowej

Konstrukcja:

- konstrukcja monolityczna żelbetowa, z elementami murowanymi nośnymi i wypełniającymi
- w garażu, na parterze oraz na I piętrze - elementy konstrukcyjne żelbetowe
- na wyższych kondygnacjach - murowane elementy nośne, uzupełnione lokalnie elementami żelbetowymi
- stropy - żelbetowe monolityczne
- strop nad kondygnacją podziemną poza obrysem części nadziemnej - w układzie płytowo-słupowym
- w części nadziemnej - układ płytowy
- ściany trzonów komunikacyjnych - żelbetowe
- biegi i spoczniki pośrednie klatek schodowych - monolityczne żelbetowe
- rampa zjazdowa do garażu podziemnego - płyta żelbetowa
- płyty balkonowe – betonowe, połączone z konstrukcją budynku za pomocą łączników termicznych

Dach:

- stropodach żelbetowy monolityczny, dach płaski, systemowy, w większości żwirowo/zielony lub wykończony warstwą hydroizolacji, tj. papą bitumiczną termozgrzewalną
- stropodach oraz stropy między kondygnacyjne - ocieplone warstwą styropianu EPS, dodatkowo nad garażem (śmietniki, rowerownia/wózkownia, wiatrołapy) - izolacja z wełny mineralnej

Ściany:

- ściany zewnętrzne żelbetowe lub murowane z bloczków silikatowych, ocieplone styropianem i/lub wełną mineralną
- ściany na klatkach schodowych – tynk cementowo – wapienny / tynk gipsowy, układany maszynowo, malowane farbą dyspersyjną lateksową / farbą silikonową

- ściany pomieszczeń technicznych i garaży – w stanie surowym (bez malowania)
- obudowa szachtów instalacyjnych w korytarzach - ściana murowana z bloczków silikatowych

Elewacja:

- tynk zewnętrzny cienkowarstwowy silikatowo-silikonowy, okładzina z płytek klinkierowych oraz okładzina z płyt HPL
- w pasach międzyokiennych listwy do boniowania

Fasady:

- na parterze budynku w lokalach usługowych fasada w systemie Aluprof słupowo-ryglowym (lub równoważnym, tożsamym jakościowo) z profili aluminiowych lakierowanych, szklone szybami przeziernymi, z drzwiami z profili aluminiowych
- ślusarka lakierowana proszkowo lakierem strukturalnym w kolorze czarnym
- w segmentach fasady znajdujących się bezpośrednio przy wejściach do lokali usługowych - panele ze szkła nieprzeziernego

Drzwi wejściowe:

- drzwi zewnętrzne wejściowe do klatek A, B i C od strony ul. Senatorskiej – aluminiowe, w systemie Aluprof lub równoważnym, dwuskrzydłowe, malowane proszkowo, w kolorze czarnym
- drzwi zewnętrzne do pomieszczenia stacji transformatorowej – aluminiowe w systemie Aluprof lub równoważnym oraz drzwi stalowe w systemie Mercor Assa Abloy lub równoważne - malowane proszkowo, w kolorze czarnym
- drzwi zewnętrzne wejściowe do klatek A, B i C od strony dziedzińca oraz pozostałe drzwi zewnętrzne aluminiowe w systemie Aluprof lub równoważnym – malowane proszkowo, w kolorze czarnym
- drzwi wewnętrzne aluminiowe w systemie Aluprof lub równoważnym lub drzwi stalowe w systemie Mercor Assa Abloy lub równoważne, drzwi malowane proszkowo, w kolorze antracytowym
- drzwi rewizyjne do szachtów instalacyjnych na korytarzach - z płyt melaminowych obustronnie laminowanych w kolorze wg. projektu wnętrz
- drzwi rewizyjne w lokalach usługowych i pomieszczeniach technicznych – wykonane ze stali malowanej proszkowo
- w miejscach przewidzianych w projekcie drzwi o odporności ogniowej z samozamykaczem

Posadzka:

- korytarze komunikacyjne, klatki schodowe, lobby wejściowe i windowe – wykończenie w płytkach gresowych w kolorze szarym (60x60cm)

- pomieszczenia techniczne, gospodarcze, śmietniki, rowerownie/wózkownie – wykończenie posadzki w formie warstwy odpornej i zmywalnej
- przestrzeń manewrowa garaży podziemnych – wykończenie posadzką betonową zacieraną, utwardzaną powierzchniowo
- lokale mieszkalne i usługowe – wylewka zbrojona (wykończenie po stronie Nabywcy/Najemcy)

Dźwigi osobowe:

- wykonane będą w każdym trzonie komunikacyjnym, będą obsługiwały wszystkie kondygnacje nadziemne i podziemną (halę garażową)
- przystosowane do przewozu osób niepełnosprawnych
- drzwi kabiny i drzwi przystankowe – teleskopowe, wykończone ze stali nierdzewnej

Klatki schodowe:

- biegi i spoczniki między piętrowe klatek schodowych - żelbetowe monolityczne płytowe
- okładzina z płytek gresowych w kolorze szarym, cokoły gresowe
- ściany klatek schodowych wykończone tynkiem gipsowym, układanym maszynowo, malowane farbą silikonową

Balustrady:

- na klatkach schodowych – stalowe, malowane proszkowo farbą strukturalną, w kolorze czarnym
- brak pochwytów na ścianach klatek schodowych

Instalacje:

- instalacja wentylacji oddymiającej strumieniowej (garaż podziemny)
- instalacja wentylacji bytowej – mechanicznej
- instalacja detekcji CO i LPG (garaż podziemny)
- instalacja centralnego ogrzewania
- instalacja wodociągowa
- instalacja kanalizacji sanitarnej i deszczowej
- instalacja elektryczna i teletechniczna: internetowa, telefoniczna, światłowodowa, RTV i satelitarna, telewizji kablowej, systemu domofonowego
- instalacja przeciwpożarowa
- instalacja odgromowa
- instalacja przyzywowa w pomieszczeniu WC

Pomieszczenia pomocnicze:

- pomieszczenia w garażu podziemnym, niezbędne do prawidłowego funkcjonowania budynku, tj. pomieszczenie wymiennikowni, separatorów, przyłącza wody, pomieszczenia techniczno – gospodarcze, a także komórki lokatorskie
- pomieszczenia na parterze, tj. pomieszczenia elektryczne, teletechniczne, gospodarcze, rowerownie/wózkownie, śmietniki, stacja Trafo, komórki lokatorskie

- śmietniki oraz rowerownie/wózkownie będą dostępne z dziedzińca
- na piętrach od I do IV zlokalizowane będą komórki lokatorskie oraz pomieszczenia gospodarcze
- na piętrze V – pomieszczenia gospodarcze

Zabezpieczenie przeciwpożarowe:

- system sygnalizacji pożaru (SSP) - garaż, klatki schodowe oraz szyby dźwigów osobowych
- mechaniczna wentylacja oddymiająca w obrębie garażu
- samoczynne urządzenia oddymiające w obrębie wydzielonych ewakuacyjnych klatek schodowych (klapy oddymiające)
- wentylacja mechaniczna przedsionków przeciwpożarowych w obrębie garażu
- instalacja hydrantowa z hydrantami dn 33 w garażu
- klapy przeciwpożarowe odcinające, zastosowane na kanałach wentylacyjnych bytowych
- przeciwpożarowy wyłącznik prądu
- oświetlenie awaryjne

TEREN ZEWNĘTRZNY

Zjazd z drogi publicznej,
ulicy Senatorskiej oraz ulicy Dębowej:

- obsługa komunikacyjna osiedla odbywać się będzie dwoma zjazdami/wyjazdami:
 1. z ulicy Senatorskiej - służący jako zjazd/wyjazd użytkowy do garażu podziemnego, wykonany z kostki granitowej łupanej
 2. z ulicy Dębowej - służący jako zjazd/wyjazd techniczny do celów pożarowych, wykonany z kostki betonowej

Drogi i chodniki na terenie zewnętrznym:

- dojścia do budynku od strony ul. Dębowej (w tym przejścia między segmentami parteru) oraz od strony ul. Senatorskiej – wykonane będą z betonowych płyt chodnikowych o różnych długościach, w kolorze szarym
- nawierzchnia ciągów pieszych na dziedzińcu (spełniająca miejscowo funkcję drogi pożarowej) – wykonana zostanie jako systemowa nawierzchnia wodoprzepuszczalna
- obrzeża chodników zostaną wykonane na jednym poziomie z nawierzchnią, z systemowych listew z tworzywa sztucznego, w kolorze czarnym

Droga pożarowa:

- droga pożarowa zostanie wykonana z betonowych płyt chodnikowych o różnych długościach, w kolorze szarym; a miejscowo będzie wykonana z geokraty,

wypełnionej glebą lub substratem standardowym, w której zostanie posiana trawa (w miejscach przebiegających przez teren zielony)

Mury oporowe, balustrady zewnętrzne oraz ogrodzenie:

- wzdłuż południowej granicy działki zostanie wykonana ściana oporowa z grodzi stalowych, wykończona od góry wieńcem, na której zostanie zamocowana balustrada wysokości około 110 cm oraz od strony dziedzińca zostanie wylana na mokro betonowa ścianka
- od strony zachodniej działki zostanie wykonane systemowe ogrodzenie z paneli z drutu stalowego, na systemowych słupkach, wszystkie elementy ocynkowane, w kolorze czarnym

Zieleń i ukształtowanie terenu:

Oświetlenie terenu:

- zostaną wykonane nasadzenia traw
- na dziedzińcu zostaną zamontowane:
 1. słupy oświetleniowe wysokie z reflektorami, malowane proszkowo farbą strukturalną w kolorze czarnym
 2. słupy oświetleniowe niskie np. Spectra Lighting/Lena, Voltea lub inne równoważne (podobnej jakości) oświetlające chodniki – źródła światła zostaną skierowane w dół, słupki oświetleniowe malowane w kolorze czarnym farbą strukturalną w półmacie
 3. w miejscach rekreacji oraz w okolicy siedzisk zaplanowano słupy oświetleniowe z projektorami, słupki oraz oprawy oświetleniowe malowane w kolorze antracytowym

Obiekty towarzyszące:

- zaplanowano obiekty małej architektury, tj. siedziska, stoły, ławki, stojaki na rowery, kosze na śmieci, składane słupki drogowe dostosowane do terenu zewnętrznego
- urządzenia rekreacyjne na placu zabaw dla dzieci firmy Crocquet lub innej równoważnej

ISTOTNE INFORMACJE:

1. W przypadku rozbieżności pomiędzy rozwiązaniami opisanymi w niniejszym dokumencie oraz rozwiązaniami ujętymi w Projekcie Budowlanym/Wykonawczym, za obowiązujące uważa się zapisy niniejszego dokumentu.

2. Deweloper zastrzega sobie prawo zamiany surowców, materiałów i urządzeń wyszczególnionych w niniejszym standardzie wykończenia oraz Projekcie Budowlanym/Wykonawczym na podobne, o tej samej jakości i właściwościach.
3. W pomieszczeniach mokrych i wilgotnych należy wykonać (we własnym zakresie przez Nabywcę/Najemcę) warstwę powłokową izolacji przeciwwilgociowej np. płynną folia - ścian i posadzek pod okładzinami ceramicznymi i w miejscach, w których zlokalizowane zostaną przybory sanitarne.