



NADMORSKIE
APARTAMENTY
W HELU

Standard oraz zakres prac wykończeniowych
w Inwestycji Casa Baia

STEFANA ŻEROMSKIEGO 3/5, HEL

casabaia.pl

1. KONSTRUKCJA

- Posadowienie w postaci płyty fundamentowej
- Ściany zewnętrzne kondygnacji podziemnej żelbetowe monolityczne w technologii betonu wodoszczelnego
- Ściany wewnętrzne kondygnacji podziemnej w technologii prefabrykowanej i/lub żelbetowe monolityczne i/lub miejscowo ściany murowane w technologii tradycyjnej (silikatowe i/lub ceramiczne i/lub z betonu komórkowego)
- Ściany nośne i ściany wypełniające kondygnacji nadziemnych w technologii prefabrykowanej, jedno- lub kilkuwarstwowe i/lub miejscowo ściany murowane w technologii tradycyjnej (silikatowe i/lub ceramiczne i/lub z betonu komórkowego i/lub bloczków gipsowych)
- Słupy i belki żelbetowe prefabrykowane
- Strop nad halą garażową prefabrykowany z żelbetowych płyt sprężonych, prefabrykowano-monolityczny lub monolityczny
- Stropy międzykondygnacyjne żelbetowe prefabrykowane lub prefabrykowano-monolityczne lub monolityczne
- Schody, balkony żelbetowe prefabrykowane (poza schodami w lokalach z antresolami)
- Elementy prefabrykowane oraz ich połączenie ze ścianami działowymi wykonywane i montowane w tolerancjach oraz odbierane zgodnie z:
 - **PN-EN 14992+A1:2012** - wersja angielska „Prefabrykaty z betonu - elementy ścian”
 - **PN-EN 13369:2018-05** - wersja angielska „Wspólne wymagania dla prefabrykatów z betonu”
 - **PN-EN 13225:2013-09** - wersja angielska „Prefabrykaty z betonu - prętowe elementy konstrukcyjne”
 - **PN-EN 13670:2011** – „Wykonywanie konstrukcji z betonu”
 - **PN-EN 14843:2009** – „Prefabrykaty z betonu – schody”
 - specyfikacją **SBM_ZU1** „Standard Wykonania Elementów Prefabrykowanych - Budownictwo Mieszkaniowe” stanowiącą Załącznik nr 1 do niniejszego Standardu
- Powyższe normy mają zastosowanie przy odbiorze ścian i sufitów prefabrykowanych w stanie wykończonym zgodnie z poniższym standardem

2. ZAGOSPODAROWANIE TERENU OSIEDLA

- Osiedle ogrodzone z furtką od ul. Żeromskiego, z wideodomofonem z kontrolą dostępu za pomocą kodu lub karty/pastylki lub klucza
- Oświetlenie ciągów pieszych oraz placu rekreacji na terenie osiedla w postaci lamp
- Nawierzchnia dojść do budynków i chodników - z kostki lub/i z płyt betonowych
- Nawierzchnia dojazdu do osiedla w standardzie uzgodnionym z zarządcą dróg UM Hel
- Zjazd do garażu z kostki betonowej, ułożonej z ryflami antypoślizgowymi na powierzchni
- Zjazd do garażu z drogi publicznej poza ogrodzeniem osiedla
- Śmietnik zewnętrzny - centralny śmietnik w miejscu ogólnodostępnym zgodnie z PZT, drzwi ażurowe
- Strefy zabaw dla dzieci i strefy relaksu na terenie osiedla
- Stojaki na rowery
- Zieleń niska: krzewy, byliny/porosty i trawy wysokie/ozdobne
- Schody terenowe żelbetowe monolityczne lub prefabrykowane bez wykończeń lub obłożone płytami betonowymi lub płytkami kamiennymi lub żywica epoksydowa lub z kostki brukowej
- Rampa zewnętrzna żelbetowa monolityczna lub prefabrykowana bez wykończeń lub obłożone płytami betonowymi lub płytkami kamiennymi lub żywica epoksydowa lub z kostki brukowej
- Zewnętrzne skrzynki na listy zbiorcze wolnostojące przy wejściach do klatek
- Złączka do podlewania części wspólnych – na terenie przy wejściach do klatek schodowych
- Instalacja CCTV w wybranych miejscach

3. ZAGOSPODAROWANIE OGRÓDKÓW PRZYNALEŻNYCH DO LOKALI NA PARTERZE

- Żwirowa i/lub z płyt betonowych opaska wokół budynku
- Ogródki obsiane trawą i/lub wyłożone drobnowymiarowymi elementami wibroprasowanymi lub płytkami chodnikowymi
- Wydzielenie ogródków - ogrodzenie panelowe, bądź stalowe ocynkowane i/lub powlekane i/lub aluminiowe z wypełnieniem szklanym, miejscami murki oporowe
- Skarpy tam, gdzie występują różnice wysokości terenu
- Balustrady: ażurowe, stalowe ocynkowane lakierowane
- Oświetlenie ogródków nad wyjściami do ogródków
- W niektórych ogródkach skrzynki i/lub rewizje instalacji i/lub przyłączy i/lub sieci, elementy ogrodzeń
- W niektórych ogródkach widoczne elementy systemu odwodnienia (np. pokrywy studzienek), systemu wentylacji garażu

4. ELEWACJE

- Ściany zewnętrzne elewacyjne w technologii prefabrykowanej, trójwarstwowe i/lub ściany elewacyjne dwuwarstwowe, wykończone metodą lekką-mokrą lub elewacja wentylowana
- Malowane od strony zewnętrznej, w wybranych miejscach elewacja dekoracyjna
- Cokoły – tynk silikonowy i/lub mozaikowy lub przyklejane elementy dekoracyjne
- Stolarka okienna PCV:
 - ramy na zewnątrz w kolorze jasnoszarym, od środka kolor biały
 - okna rozwierno-uchylne bądź rozwierno-uchylne z kwaterą stałą
 - wybrane okna wychodzące na taras na parterze lub na balkon odstawno-przesuwne typu PSK lub podobne z kwaterą stałą
 - pozostałe okna wychodzące na taras na parterze lub na balkon jedno- lub dwuskrzydłowe rozwierno-uchylne bądź rozwierno-uchylne z kwaterą stałą
 - okna do wysokości 110 cm stałe, nieotwieralne, ze szkleniem bezpiecznym
 - w wybranych oknach nawiewniki okienne
- Nawiewniki ściennie przy wybranych oknach zgodnie z projektem
- Podokienniki zewnętrzne (parapety) z blachy stalowej ocynkowanej, malowane proszkowo
- Obróbki blacharskie z blachy ocynkowanej, powlekanej w widocznych miejscach

5. BALKONY, TARASY

- Tarasy na parterze – wyłożone drobnowymiarowymi elementami wibroprasowanymi lub płytkami chodnikowymi
- Balkony - prefabrykowane, żelbetowe, powierzchnia wykończona wykończone płytami betonowymi lub płytkami gresowymi lub materiałem drewnopodobnym w technologii wentylowanej
- Balustrada balkonu i tarasu na antresoli: systemowa, aluminiowa lub stalowa, powlekana, z wypełnieniem szklanym, możliwe materiały dekoracyjne
- Wydzielenie balkonów - stalowe ocynkowane i/lub powlekane i/lub aluminiowe z wypełnieniem szklanym nieprzeziernym bądź wypełnione innym materiałem dekoracyjnym
- Zadaszenie balkonu nad kondygnacją 4 w formie płyty żelbetowej wodoszczelnej bez wykończeń bądź z warstwą izolacyjną,
- W wybranych miejscach od strony balkonu i/lub na zewnątrz balustrady elementy dekoracyjne w postaci lameli drewnopodobnych lub malowane proszkowo
- Odprowadzenie wody z balkonów, daszku nad balkonami, tarasu w formie swobodnego spadku, bez attyki
- Dla dachów dostępnych w poziomie antresoli możliwe wystąpienie lokalnych przewyższeń w postaci nadszypia windy bądź obudów instalacji

6. DACH

- Stropodach tradycyjny konstrukcji żelbetowej prefabrykowanej bądź prefabrykowano-monolitycznej, pokrycie papą termozgrzewalną lub membraną PCV
- Obróbki z blachy stalowej ocynkowanej, powlekanej w widocznych miejscach
- Wyjście na dach przez wyłaz dachowy, zlokalizowany w części wspólnej budynku
- Okna połaciowe i/lub świetliki w wybranych lokalach

7. WYKOŃCZENIE CZĘŚCI WSPÓLNYCH

7.1 HALA GARAŻOWA

- Ściany, słupy, belki w konstrukcji żelbetowej prefabrykowanej i/lub żelbetowej monolitycznej
- W wybranych miejscach, zgodnie z projektem ściany murowane
- Powierzchnie ścian, słupów, belek, stropów tynkowane i/lub malowane i/lub bez wykończeni
- W wybranych miejscach stropy ocieplone wełną mineralną gruntowaną i/lub tynkowaną, możliwe wywinięcia izolacji na belki i/lub ściany i/lub słupy, dopuszczone stosowanie innych materiałów izolacyjnych dopuszczonych do stosowania w tych warunkach bez wykończeni
- Koryta odwodnienia formowane na powierzchni płyty fundamentowej i/lub systemowe
- Posadzka betonowa zacierana, utwardzana powierzchniowo i/lub beton polerowany i/lub żywica poliuretanowa bądź epoksydowa
- Instalacje oraz elementy wyposażenia budynkowego
- Malowane oznaczenia miejsc parkingowych
- Dla wybranych miejsc parkingowych przynależne schowki w konstrukcji systemowej ażurowej
- Drzwi do schowków ażurowe systemowe zamykane na kłódkę lub zamek patentowy
- Brama garażowa sterowana pilotem lub zdalnie z telefonu
- Drzwi do pomieszczeń technicznych stalowe, powlekane
- Instalacja CCTV w wybranych miejscach

7.2 KOMUNIKACJE, KLATKI SCHODOWE, KORYTARZE, PRZEDSIONKI

- Ściany konstrukcyjne betonowe prefabrykowane, beton jako warstwa docelowa lub malowany lub tynk cienkowarstwowy na izolacji
- Ściany niekonstrukcyjne systemowe z płyt gipsowo-kartonowych i/lub murowane jedno- bądź wielowarstwowe z elementów gipsowych, silikatowych lub betonowych tynkowane i/lub malowane i/lub tynk cienkowarstwowy na izolacji
- Sufity szpachlowane – malowane, i/lub sufity podwieszone GK i/lub systemowe
- W wybranych miejscach zgodnie z projektem wewnątrz, elementy dekoracyjne, np. lustra, okładziny z płytek gresowych, okładziny meblowe, tapety, rysunki, obrazy, plakaty, informacja wizualna
- Posadzki wykończone płytkami gresowymi/ceramicznymi

- Możliwe występowanie elementów wyposażenia budynkowego i/lub instalacji na ścianach i/lub pod sufitem, miejscami możliwa zabudowa z płyt gipsowych
- Balustrady klatki schodowej zgodnie z projektem wnętrz, stalowe lub systemowe aluminiowo-szklane, możliwe występowanie elementów dekoracyjnych
- Szachty instalacyjne zabudowane, z drzwiami rewizyjnymi
- Szafy licznikowe na piętrach zabudowane i/lub w poziomie garażu
- Windy osobowe dla każdej klatki schodowej obsługujące wszystkie kondygnacje,
- Drzwi zewnętrzne do budynku z ramą aluminiową, przeszklone, z samozamykaczem; wybrane drzwi wyposażone w siłowniki do celów oddymiania klatki schodowej
- Drzwi części wspólnych stalowe z przeszkleniem lub aluminiowe z przeszkleniem lub równoważne
- Drzwi do pomieszczeń technicznych stalowe, powlekane

7.3 INSTALACJE SANITARNE, ELEKTRYCZNE

- Instalacja odwodnienia dachów budynków
- Instalacja hydrantowa
- Instalacja wentylacji mechanicznej wywiewnej
- W wybranych miejscach na poziomie -1 ogrzewanie centralne z miejskiej sieci ciepłowniczej bądź elektryczne
- Instalacja elektryczna, odgromowa i oświetleniowa
- Oświetlenie części wspólnych w standardzie LED
- Oświetlenie zewnętrzne w rejonie ciągów pieszych
- drzwi wejściowych do budynków z kontrolą dostępu za pomocą kodu lub karty/pastyłki lub klucza

8. WYKOŃCZENIE LOKALI

- Wysokość w świetle (mierzona od góry szlichty do spodu stropu, z uwzględnieniem wykończenia posadzki max 1 cm) około 2,53 m, dla lokali z antresolą wysokość antresoli (mierzona od góry szlichty do spodu stropu, z uwzględnieniem wykończenia posadzki max 1cm) ok. 2,41 m; dopuszczalne są odchyłki związane z wartościami normowych, w tym dopuszczalnych ugięć stropów, z uwzględnieniem tolerancji wynikających z norm, możliwe lokalne obniżenia związane z elementami konstrukcyjnymi lub instalacjami

8.1 PODŁOGI I POSADZKI

- Podkład cementowy lub anhydrytowy z izolacją ze styropianu lub wełny mineralnej lub styroduru; możliwe występowanie różnic wysokości przy wyjściu na dachy dostępne np.: na poziomie antresoli

8.2 ŚCIANY I SUFITY

- Ściany międzylokalowe żelbetowe prefabrykowane i/lub systemowe z płyt gipsowo-kartonowych i/lub z bloczków gipsowych i/lub betonu komórkowego i/lub bloczków silikatowych i/lub prefabrykowano-monolityczne
- Ściany działowe:
 - Dla lokali na kondygnacji 1, 2, 3 systemowe z płyt gipsowo-kartonowych i/lub z bloczków gipsowych i/lub betonu komórkowego i/lub bloczków silikatowych
 - Dla lokali kondygnacji 4 z antresolą- brak ścian działowych, możliwe występowanie przegród koniecznych do montażu elementów instalacji c.o. i elektrycznych ,
- Ścianki działowe w pomieszczeniach mokrych systemowe z płyt gipsowo-kartonowych i/lub z bloczków gipsowych impregnowanych i/lub betonu komórkowego i/lub bloczków silikatowych
- Ściany i sufity szpachlowane cienkowarstwowo i jednokrotnie malowane z wyjątkiem ścian w łazienkach i ścian aneksu kuchennego odbierane wg zasad określonych w dziale Konstrukcja niniejszego Standardu, (docelowe malowanie wymaga przygotowania podłoża i powierzchni oraz wypełnienia łączów ścian z sufitem materiałem elastycznym podczas docelowego malowania przez Nabywcę)
- Połączenia płyt typu filigran na suficie szpachlowane na gładko lub pozostawione widoczne łączenie
- Sufity podwieszane i zabudowy instalacji – w gestii Klienta
- Obróbki węgarów wykończone listwami w kolorze białym lub szpachlowane lub tynkowane

8.3 POZOSTAŁE

- Drzwi wejściowe do lokalu wzmocnione
- Drzwi wewnętrzne w gestii Klienta, brak ościeżnic w ścianach działowych, otwory drzwiowe nieobrobione
- Dzwonek zintegrowany z domofonem
- W lokalach z antresolami schody i balustrady w gestii Klienta
- Parapety wewnętrzne z konglomeratu
- Dla okien z dolną krawędzią w poziomie podłogi brak parapetów wewnętrznych

8.4 INSTALACJE WODNO-KANALIZACYJNE

- Instalacje sanitarne:
 - wodna – z sieci miejskiej
 - kanalizacyjna sanitarna – do sieci miejskiej
- Podejścia wodne:
 - rozprowadzone w warstwach posadzkowych i/lub w stropie
 - podejścia pod urządzenia prowadzone naściennie
- Trasy instalacji kanalizacji sanitarnej:
 - trójniki pod WC zakończone w szachcie

- pozostałe trasy poziome w łazienkach rozprowadzone w warstwach posadzkowych, i/lub w stropie, i/lub naściennie
- pionowe podejścia pod przybory sanitarne rozprowadzone naściennie
- Instalacje w kuchni:
 - rozprowadzone naściennie

8.5 INSTALACJE GRZEWcze I WENTYLACYJNE

- Ogrzewanie z sieci miejskiej:
 - Grzejniki panelowe z zaworami termostatycznymi, na ścianach zewnętrznych lub wewnętrznych
 - W łazienkach grzejniki drabinkowe
 - Indywidualny ciepłomierz do każdego lokalu dostępny z części wspólnych
- Podejścia pod grzejniki ze ściany
- Instalacja wentylacji mechanicznej wywiewnej - kratki na kanałach w kuchni lub aneksie kuchennym i łazience oraz nawiewniki okienne i ściennie
- W niektórych szachtach instalacyjnych możliwa lokalizacja drzwiczek rewizyjnych
- Dla lokali z antresolą instalacji klimatyzacji w postaci pozostawionych przepustów bez urządzeń i zabezpieczeń:
 - miejsce na dachu do postawienia jednostki
 - miejsce w szachcie na rurę i przewód
 - rezerwa w zasilaniu

8.6 INSTALACJE ELEKTRYCZNE

- Trasy instalacji elektrycznych i oświetleniowych:
 - w stropie: w warstwach stropu lub warstwach posadzkowych lub natynkowo w miejscach projektowanej zabudowy g-k
 - w ścianach konstrukcyjnych (prefabrykowanych): w peszlach, wewnątrz ściany
 - w ścianach niekonstrukcyjnych (nieprefabrykowanych): w bruzdach lub podtynkowo lub wewnątrz suchej zabudowy
- Instalacja elektryczna - liczba gniazdek elektrycznych:
 - sypialnia (master) – min. 3
 - sypialnia (standard) - min. 2
 - łazienka - 2
 - kuchnia - wypust trójfazowy, min. 2 gniazdka podblatowe oraz 2 nadblatowe i wypust lub gniazdo pod okap
 - salon - 2
 - korytarz - 1
- Instalacja oświetleniowa – punkty oświetleniowe:
 - minimum jeden sufitowy punkt na pokój/strefę
 - wypust pod kinkiet w łazience nad lustrem i w kuchni nad górnymi szafkami

- wypusty pod kinkiet na ścianie przy schodach na antresolę
- Dla lokali z antresolą możliwe występowanie puszek łączeniowych bądź dodatkowych wypustów kablowych, rozprowadzenie w gestii Klienta
- Dla lokali na parterze pojedyncze gniazdo na elewacji, przy wyjściu na ogród
- Zamontowany standardowy osprzęt w kolorze białym, bez źródeł światła w lokalu, na ogródkach i balkonach, z oprawą typu LED w formie kinkietu, bądź na/w suficie
- Szafka elektryczna w rejonie drzwi wejściowych, szafka natynkowa
- Puszki instalacyjne typowe, głębokie minimum 60 mm,

8.7 INSTALACJE TELETECHNICZNE

- Instalacja domofonowa – zakończona słuchawką, z możliwością rozbudowy do wideodomofonu w gestii Klienta.
- Instalacja teletechniczna (LAN i antenowa) doprowadzona do największego pomieszczenia lokalu
- Szafka telekomunikacyjna w lokalu w rejonie drzwi wejściowych, szafka natynkowe

Dopuszcza się zmiany do projektu budowlanego stanowiącego załącznik do Decyzji zatwierdzającej projekt budowlany i udzielającej pozwolenia na budowę nr AB/NF-6740/28/21/H z dnia 07 października 2021 r., o ile:

- spełnione są parametry określone warunkami technicznymi;
- nie zmieniają w sposób istotny standardu i zakresu wykończenia budynku określonego w niniejszym dokumencie;

W szczególności dozwolone są:

- zmiana materiałów lub/i technologii określonych w projekcie budowlanym na równoważne, przy czym przyjmuje się, że jeżeli w projekcie budowlanym znajduje się odniesienie do marki własnej materiału, technologii, systemu, oznacza to jedynie indykatywną wskazówkę świadczącą o planowanym standardzie i jakości;
- zmiana zieleni i zagospodarowania terenu;
- zmiana rozwiązań systemowych na rozwiązanie równoważne niesystemowe;
- zmiany w konstrukcji, niestanowiące zmiany istotnej w rozumieniu prawa budowlanego;
- zmiany metody pomiaru powierzchni użytkowej lokali
- optymalizacje rozwiązań i technologii, o ile nie wpływają na standard i jakość;

Wszelkie wykończenia i wyposażenia lokali (w tym elementy zabudowy meblowej) oraz kolory i faktury zaprezentowane w projekcie budowlanym mają jedynie charakter poglądowy, a obowiązującym dewelopera standardem jest niniejszy dokument.

Wszelkie domiary na rysunkach mają jedynie charakter indykatywny.