

**MIKOŁAJKI – standard budynku i lokali  
ul. Spacerowa, Mikołajki**

**a) liczba kondygnacji budynku:**

5 kondygnacji nadziemnych

1 kondygnacja podziemna

**b) liczba lokali w budynku:**

71 szt. lokali mieszkalnych,

34 szt. lokali o przeznaczeniu innym niż mieszkalne- apartamentów,

3 szt. lokali niemieszkalnych- garaży

**c) liczba miejsc garażowych i postojowych:**

62 szt. miejsc w hali garażowej, w tym: 1 miejsce dla osób niepełnosprawnych,

6 szt. miejsc w indywidualnych garażach,

7 szt. miejsc postojowych dla motocykli w hali garażowej,

29 szt. miejsc postojowych naziemnych, w tym: 5 miejsc dla osób niepełnosprawnych.

**liczba indywidualnych pomieszczeń na rowery: 21 szt.**

**liczba indywidualnych boksów: 2 szt.**

**d) Na kondygnacji parteru** oraz podziemnej znajdują się m.in. foyer, salka konferencyjna, fitness z zapleczem sanitarnym, butik, sala zabaw oraz część administracyjno- biurowa.

e) technologia wykonania:

**budynek:**

*konstrukcja nośna budynku:*

- fundamenty - płyta fundamentowa na palach żelbetowych;
- stropy- żelbetowe prefabrykowane;
- schody komunikacji ogólnej - żelbetowe;
- balkony – żelbetowe prefabrykowane;
- ściany zewnętrzne i wewnętrzne nośne podziemia – żelbetowe;
- ściany zewnętrzne nadziemia– murowane lub żelbetowe + warstwa izolacji termicznej;
- wewnętrzne ściany nośne kondygnacji nadziemia- żelbetowe;
- ściany międzylokalowe, wydzielające klatki schodowe i korytarze- żelbetowe;
- dach wielospadowy o konstrukcji żelbetowej + warstwa izolacji termicznej.

**wykończenie budynku:**

- elewacje – systemowa okładzina elewacyjna z płyt włóknocementowych lub okładzina z systemowych paneli aluminiowych lub w systemie elewacyjnym ETICS wg projektu elewacji;
- płyty balkonów i loggie – wykończone deską kompozytową na legarach;
- tarasy apartamentów mieszkalnych oraz usługowych zlokalizowanych na kondygnacji parteru- wykończone deską kompozytową na legarach;

- balustrady zewnętrzne – o konstrukcji stalowej lub aluminiowej, szklone szkłem bezpiecznym, przepierzenia pomiędzy balkonami, o konstrukcji aluminiowej, wypełnienie nieprzeziernie, ze szkła bezpiecznego;
- stolarka okienna apartamentów mieszkalnych i usługowych- profile PCV w kolorze grafitowym z okuciami obwiedniowymi, szklenie przy użyciu szyb zespolonych;
- parapety zewnętrzne- z blachy powlekanej;
- parapety wewnętrzne -z konglomeratu;
- drzwi wejściowe do budynku – aluminiowe w kolorze grafitowym;
- pokrycie dachu- blacha na rąbek stojący.

f) standard prac wykończeniowych w częściach wspólnych budynków i terenie wokół nich, stanowiącym część wspólną nieruchomości:

**podziemie:**

- część garażowa oraz pomieszczenia dla jednośladów i indywidualne boksy - posadzki betonowe;
- posadzki klatek schodowych- wykończone np. gresem zgodnie z projektem wykończenia wnętrz;
- ściany i stropy w części garażowej bez wykończenia, ocieplone wg projektu;
- pomieszczenie na odpady - ściany betonowe;
- drzwi do pomieszczeń na rowery- z siatki stalowej;
- drzwi do indywidualnych boksów - z siatki stalowej;
- ściany pomieszczeń na rowery- z siatki stalowej;
- ściany indywidualnych boksów - betonowe, murowane lub z siatki stalowej;
- drzwi do hali garażowej i pom. techn.– stalowe, malowane proszkowo;
- brama garażowa do hali garażowej oraz indywidualne bramy garażowe – segmentowa, sterowana automatycznie na pilota;
- oświetlenie w hali garażowej – uruchamiane poprzez czujki ruchu;
- oświetlenie w pomieszczeniach dla jednośladów zlokalizowanych w hali garażowej - oświetlenie ogólne hali garażowej uruchamiane poprzez czujki ruchu;
- oświetlenie w indywidualnych boksach zlokalizowanych w wydzielonych zespołach - jeden punkt świetlny na pomieszczenie;
- wystrój części wspólnych według indywidualnego projektu aranżacji wnętrz.

**nadziemie:**

- korytarze komunikacji ogólnej, klatki schodowe, hol– ściany malowane lub wykończone okładziną, zgodnie z projektem wykończenia wnętrz;
- posadzki korytarzy, klatek schodowych, holu- wykończone np. gresem lub wykładziną, zgodnie z projektem wykończenia wnętrz;
- w budynku znajdują się 2 windy;
- balustrady wewnętrzne- o konstrukcji stalowej;
- oświetlenie w klatkach schodowych oraz w korytarzach komunikacji ogólnej – uruchamiane poprzez czujki ruchu lub włączniki;
- mieszkania i apartamenty usługowe na parterze posiadające taras- wydzielone donicami z roślinnością;
- mieszkania oraz apartamenty usługowe mają zapewniony dostęp dla osób niepełnosprawnych;

- wystrój części wspólnych według indywidualnego projektu aranżacji wnętrz.

W ramach zagospodarowania terenu zostaną wykonane: tereny zielone z małą architekturą, ciąg pieszo-jezdny, schody zewnętrzne, ogólnodostępne miejsca postojowe dla rowerów, elementy infrastruktury technicznej- czerpnie terenowe, oświetlenie terenów wspólnych, monitoring stref wejściowych i wjazdowych.

g) dostępne media w budynku:

- instalacja kanalizacji sanitarnej,
- instalacja kanalizacji deszczowej,
- instalacja wodociągowa wody zimnej i ciepłej użytkowej z kotłowni gazowej,
- instalacja c.o. z kotłowni gazowej,
- instalacja wentylacji mechanicznej,
- instalacja wentylacji grawitacyjnej w garażach indywidualnych,
- instalacja klimatyzacji w zakresie regulacji temperatury,
- instalacja ppoż. (wodociągowa ppoż, oddymiania klatek schodowych, SSP, oddymiania hali garażowej),
- instalacja elektryczna, instalacja teletechniczna i telekomunikacyjna (internet, telefon hotelowy, telewizja hotelowa),
- kontrola dostępu do apartamentów za pomocą karty zbliżeniowej, powiązana z systemem automatyki pokojowej,
- instalacja piorunochronna,
- **nie dopuszcza się wjazdu do hali garażowej oraz do garaży indywidualnych samochodów napędzanych LPG,**
- instalacja wykrywająca przekroczenie poziomu stężenia CO i LPG w hali garażowej.

h) Dostęp do drogi publicznej Alei Spacerowej poprzez: nieodpłatną i nieograniczoną w czasie służebność gruntową przejazdu i przechodu na rzecz każdorazowego właściciela nieruchomości stanowiącej działki o nr 560/2 i 560/1 w celu zapewnienia dostępu do drogi publicznej - Alei Spacerowej. Księga obciążona KW OL1M/0026392/3.

#### **Standard prac wykończeniowych lokali mieszkalnych oraz apartamentów:**

- ściany nośne i wydzielające lokal – tynkowane, szpachlowane, wykończone tapetą obiektową lub malowane farbą emulsyjną, zgodnie z projektem wykończenia wnętrz;
- ściany wewnętrzne działowe – murowane z bloczków gipsowych, wykończone tapetą obiektową lub malowane farbą emulsyjną, zgodnie z projektem wykończenia wnętrz;
- ściana w łazience - płytki gresowe wielkoformatowe, panel hpl lub tapeta obiektowa - zgodnie z projektem wykończenia wnętrz;
- ściana w aneksie kuchennym pomiędzy dolnym i górnym szafek wykończona płytkami gresowymi wielkoformatowymi- zgodnie z projektem wykończenia wnętrz;
- podłogi w pokojach i holu – wykładzina, listwy przypodłogowe;
- podłogi w łazience i aneksie kuchennym kuchni – płytki gresowe wielkoformatowe, zgodnie z projektem wykończenia wnętrz;

- sufity – strop żelbetowy, szpachlowane i malowane na biało lub sufity podwieszane wykonane w konstrukcji gipso - kartonowej – w łazienkach, w holach i aneksach kuchennych w zależności od lokalizacji jednostki klimatyzacji – zgodnie z projektem wykończenia wnętrz;
- parapety wewnętrzne – z konglomeratu;
- drzwi wewnętrzne – do sypialni ( o ile sypialnia występuje w projekcie lokalu)- skrzydło płaskie, pełne, do łazienki skrzydło z podcięciem wentylacyjnym, ościeżnice stalowe lub mdf, zgodnie z projektem wykończenia wnętrz;
- drzwi wejściowe do apartamentów mieszkalnych i usługowych–o podwyższonej izolacyjności akustycznej, w systemie hotelowych z czytnikiem kart magnetycznych;
- instalacja wodna – pobór wody z sieci miejskiej, indywidualne opomiarowanie;
- instalacja kanalizacyjna – odpływ do sieci miejskiej, rury z tworzywa sztucznego;
- instalacja elektryczna i teletechniczna:

*oświetlenie:*

- **lokal mieszkalny lub apartament 1 – pokojowy**- minimum 12 punktów oświetlenia sufitowego, minimum 2 punkty oświetlenia ściennego, oświetlenie podszafkowe w aneksie kuchennym, wypust zasilający do lustra podświetlanego w łazience,
- **lokal mieszkalny lub apartament 2 – pokojowy**- minimum 15 punktów oświetlenia sufitowego, minimum 2 punkty oświetlenia ściennego, oświetlenie podszafkowe w aneksie kuchennym, wypust zasilający do lustra podświetlanego w łazience,
- **lokal mieszkalny 3 – pokojowy**- minimum 20 punktów oświetlenia sufitowego, minimum 2 punkty oświetlenia ściennego, oświetlenie podszafkowe w aneksie kuchennym, wypust zasilający do lustra podświetlanego w łazience,
- **lokal mieszkalny 4 – pokojowy**- minimum 22 punktów oświetlenia sufitowego, minimum 2 punkty oświetlenia ściennego, oświetlenie podszafkowe w aneksie kuchennym, wypust zasilający do lustra podświetlanego w łazience,

*gniazda 230V i 400V:*

- pokój dzienny: jeden zestaw ramkowy składający się z 2 pojedynczych gniazd 230V, 1 gniazda RTV, 1 gniazda internetowego oraz 1 gniazda telefonicznego oraz ponadto **w lokalach mieszkalnych i apartamentach 2-pokojowych i większych minimum 1** podwójne gniazdo 230V;
- aneks sypialniany w **lokalach mieszkalnych i apartamentach 1-pokojowych**: minimum 2 zestawy ramkowe składające się z 2 pojedynczych gniazd 230V;
- pokój jednoosobowy: minimum 2 podwójne gniazda 230V;
- pokój dwuosobowy: jeden zestaw ramkowy składający się z 1 pojedynczego gniazda 230V i 1 gniazda RTV oraz minimum 2 zestawy ramkowe składające się z 2 pojedynczych gniazd 230V;
- łazienka: 2 pojedyncze gniazda bryzgoszczelne, 1 zestaw ramkowy składający się z 2 pojedynczych gniazd bryzgoszczelnych – razem 4 gniazda pojedyncze bryzgoszczelne 230 V;
- aneks kuchenny: 1 przyłączy 400V, minimum jeden zestaw ramkowy nadblatowy składający się z 2 pojedynczych gniazd 230V w **lokalach mieszkalnych i apartamentach 1- pokojowych, w pozostałych lokalach** minimum dwa zestawy ramkowe nadblatowe składające się z 2 pojedynczych gniazd 230V, 1 pojedyncze gniazdo podblatowe 230V do zasilania lodówki i 1 pojedyncze gniazdo 230V w miejscu na minibarek ( minibarek po stronie Klienta) , 1 pojedyncze gniazdo bryzgoszczelne 230V do zmywarki, 1 pojedyncze gniazdo 230V do zasilania okapu kuchennego:

- hol- w **lokalach mieszkalnych i apartamentach 2- pokojowych i większych**- minimum 1 pojedyncze gniazdo 230V;
- instalacja RTV- 1 gniazdo dla **lokalu mieszkalnego** i apartamentu jednopokojowego, 2 gniazda dla apartamentu i lokal mieszkalnego dwupokojowego lub większego
- instalacja internetowa - 1 gniazdo, skrzynka TT;
- instalacja telefoniczna - 1 gniazdo;
- instalacja grzewcza - ogrzewanie budynku – CO, w pokojach grzejniki płytowe, indywidualne opomiarowanie, w łazienkach grzejnik rurkowy z głowicą termostatyczną, kontaktrony wpuszczane w częściach otwieralnych okien. Ogrzewanie sterowane za pomocą regulatora ściennego i systemu automatyki pokojowej;
- wentylacja – mechaniczna wywiewna;
- klimatyzacja w zakresie regulacji temperatury - w holu komunikacyjnym jednostka klimatyzacji zlokalizowana w suficie podwieszanym, kratka nawiewna w części dziennej, w sypialni klimatyzator ścienny lokalizowany nad lub obok drzwi. Urządzenia sterowane za pomocą regulatora ściennego i systemu automatyki pokojowej.

Instalacja kanalizacyjna z przyczyn technologicznych może znaleźć się nad poziomem posadzki.

Podejścia wod-kan z przyczyn technologicznych mogą zostać wykonane natynkowo.

Wyposażenie apartamentów:

#### **Wyposażenie lokali mieszkalnych oraz apartamentów 1- pokojowych:**

- wyposażenie stałe łazienki - natrysk z brodzikiem akrylowym i drzwiami wnękowymi prysznicowymi, zestaw prysznicowy natynkowy, umywalka podblatowa, bateria umywalka sztorcowa, blat z konglomeratu, zestaw podtynkowy z podwieszaną miską ustępową z deską wolnoopadającą, szafka podumywalkowa z szufladami i z częścią na zabudowę pralki, (w lokalu A.1.1.13. umywalka bez szafki oraz osobno szafka na zabudowę pralki), lustro wiszące z podświetleniem - zgodnie z projektem wykończenia wnętrz;
- wyposażenie aneksu kuchennego - zabudowa kuchenna - fronty lakierowane lub laminowane, lodówka podblatowa w zabudowie, zmywarka 45cm w zabudowie, płyta indukcyjna 4- palnikowa, zlew jednokomorowy z baterią kuchenną, okap w zabudowie, blat z konglomeratu, blat jadalniany, półki otwarte metalowe, hokery niskie- zgodnie z projektem wykończenia wnętrz;
- wyposażenie pokoju dziennego- sofa dwuosobowa rozkładana, stolik kawowy, szafka RTV z panelem dekoracyjnym, łóżko podwójne ( rozmiar materaca 160x200) z wezgłowiem tapicerowanym ( w lokalu A.1.1.13. łóżko pojedyncze (rozmiar materaca 100-x200 ) oraz 1 stolik nocny), 2 szt. stoliki nocne, szafa ubraniowa, dodatkowo w apartamentach: A.1.1.10., A.1.1.11., A.1.1.12.fotel tapicerowany - zgodnie z projektem wykończenia wnętrz;
- dekoracje okienne - np. zasłony, obudowa karnisza;
- wyposażenie balkonu, loggii lub tarasu- stolik + 2 krzesła.

#### **Wyposażenie lokali mieszkalnych oraz apartamentów 2- pokojowych:**

- wyposażenie stałe łazienki - natrysk z brodzikiem akrylowym i drzwiami wnękowymi prysznicowymi, zestaw prysznicowy natynkowy, umywalka podblatowa, bateria umywalka sztorcowa, blat z konglomeratu, zestaw podtynkowy z podwieszaną miską ustępową z deską wolnoopadającą, szafka podumywalkowa z szufladami i z częścią na zabudowę pralki ( w lokalach: A.1.2.13., A.1.3.13., A.1.4.13., A.1.5.5., A.1.5.7., A.1.5.8., A.1.5.9., A.1.5.12. szafka podumywalkowa z szufladami oraz osobno szafka na zabudowę pralki), lustro wiszące z podświetleniem - zgodnie z projektem wykończenia wnętrz;

- wyposażenie aneksu kuchennego - zabudowa kuchenna - fronty lakierowane lub laminowane, lodówka podblatowa w zabudowie, zmywarka 45cm w zabudowie, płyta indukcyjna 4- palnikowa, zlew jednokomorowy z baterią kuchenną, okap w zabudowie, blat z konglomeratu, blat jadalniany + 2 hokery niskie ( w lokalach: A.1.1.1., A.1.2.4., A.1.3.4., A.1.4.4 stół +2 krzesła), półki otwarte metalowe, zgodnie z projektem wykończenia wnętrz;
- wyposażenie pokoju dziennego- sofa dwuosobowa rozkładana, stolik kawowy, fotel tapicerowany (w lokalach: A.1.1.1., A.1.2.4., A.1.3.4., A.1.4.4, 1.2.21., A.1.3.21., A.1.4.21., A.1.2.22., A.1.3.22., A.1.4.22., A.1.2.23., A.1.3.23., A.1.4.23., A.1.2.1., A.1.3.1., A1.4.1. oraz w lokalach A1.2.5, A.1.3.5., A.1.4.5, A.1.2.13., A.1.3.13., A.1.4.13., A.1.5.12.- fotel nie występuje), szafka RTV z panelem dekoracyjnym - zgodnie z projektem wykończenia wnętrz;
- wyposażenie pokoju dwuosobowego - łóżko podwójne ( rozmiar materaca 160x200) z wezglowiem tapicerowanym, 2 szt. stoliki nocne, szafa ubraniowa, stolik przyścienny ( w lokalach: A.1.2.13, A.1.3.13, A.1.4.13, A.1.5.12., A.1.5.6. oraz A.1.2.7., A.1.3.7., A.1.4.7. – stolik przyścienny nie występuje)- zgodnie z projektem wykończenia wnętrz;
- hol- szafa ubraniowa, siedzisko, lustro ścienne ( w lokalach: : A.1.1.9, A.1.2.12, A.1.3.12., A.1.4.12. , A.1.5.8., A.1.5.11., A.1.5.21, A.1.5.22 .- siedzisko nie występuje, w lokalach: A.1.1.4, A.1.2.2., A.1.3.2., A.1.4.2.oraz A.1.2.7., A.1.3.7., A.1.4.7., A.1.5.6.- siedzisko i lustro nie występują) - zgodnie z projektem wykończenia wnętrz;
- dekoracje okienne - np. zasłony, obudowa karnisza;
- wyposażenie balkonu, loggii lub tarasu- stolik + 2 krzesła.

#### **Wyposażenie lokalu mieszkalnego 3- pokojowego:**

- wyposażenie stałe łazienki - natrysk z brodzikiem akrylowym i drzwiami wnekowymi prysznicowymi, zestaw prysznicowy natynkowy, umywalka podblatowa, bateria umywalka sztorcowa, blat z konglomeratu, zestaw podtynkowy z podwieszaną miską ustępową z deską wolnoopadającą, szafka podumywalkowa z szufladami i z częścią na zabudowę pralki, lustro wiszące z podświetleniem - zgodnie z projektem wykończenia wnętrz;
- wyposażenie aneksu kuchennego - zabudowa kuchenna - fronty lakierowane lub laminowane, lodówka w zabudowie, zmywarka 45cm w zabudowie, płyta indukcyjna 4- palnikowa, zlew jednokomorowy z baterią kuchenną, okap w zabudowie, blat z konglomeratu, półki otwarte metalowe, stół + 4 krzesła- zgodnie z projektem wykończenia wnętrz;
- wyposażenie pokoju dziennego- sofa dwuosobowa rozkładana, stolik kawowy, fotel tapicerowany, szafka RTV z panelem dekoracyjnym - zgodnie z projektem wykończenia wnętrz;
- wyposażenie pokoju dwuosobowego- łóżko podwójne ( rozmiar materaca 160x200) z wezglowiem tapicerowanym, 2 szt. stoliki nocne, szafa ubraniowa - zgodnie z projektem wykończenia wnętrz;
- wyposażenie pokoju jednoosobowego - sofa dwuosobowa rozkładana, fotel tapicerowany, szafa ubraniowa, stolik przyścienny - zgodnie z projektem wykończenia wnętrz;
- hol- szafa ubraniowa, lustro ścienne, - zgodnie z projektem wykończenia wnętrz;
- dekoracje okienne - np. zasłony, obudowa karnisza;
- wyposażenie balkonu, loggii lub tarasu- stolik + 2 krzesła.

#### **Wyposażenie lokalu mieszkalnego 4- pokojowego:**

- wyposażenie stałe łazienki - natrysk z brodzikiem akrylowym i drzwiami wnekowymi prysznicowymi, zestaw prysznicowy natynkowy, umywalka podblatowa, bateria umywalka sztorcowa, blat z konglomeratu, zestaw podtynkowy z podwieszaną miską ustępową z deską wolnoopadającą, szafka podumywalkowa z szufladami, szafka na zabudowę pralki, lustro wiszące z podświetleniem - zgodnie z projektem wykończenia wnętrz;

- wyposażenie aneksu kuchennego - zabudowa kuchenna - fronty lakierowane lub laminowane, lodówka w zabudowie, zmywarka 45cm w zabudowie, płyta indukcyjna 4- palnikowa, zlew jednokomorowy z baterią kuchenną, okap w zabudowie, blat z konglomeratu, półki otwarte metalowe, stół + 4 krzesła- zgodnie z projektem wykończenia wnętrz;
- wyposażenie pokoju dziennego- sofa dwuosobowa rozkładana, stolik kawowy, fotel tapicerowany, szafka RTV z panelem dekoracyjnym - zgodnie z projektem wykończenia wnętrz;
- wyposażenie pokoju dwuosobowego - łóżko podwójne ( rozmiar materaca 160x200) z wezglowiem tapicerowanym, 2 szt. stoliki nocne, szafa ubraniowa, stolik przyścienny - zgodnie z projektem wykończenia wnętrz;
- wyposażenie pokoju dwuosobowego - łóżko podwójne ( rozmiar materaca 160x200) z wezglowiem tapicerowanym, 2 szt. stoliki nocne, szafa ubraniowa- zgodnie z projektem wykończenia wnętrz;
- wyposażenie pokoju jednoosobowego sofa dwuosobowa rozkładana, szafa ubraniowa - zgodnie z projektem wykończenia wnętrz;
- hol- szafa ubraniowa, siedzisko, lustro ścienne - zgodnie z projektem wykończenia wnętrz;
- dekoracje okienne - np. zasłony, obudowa karnisza;
- wyposażenie balkonu, loggii lub tarasu- stolik + 2 krzesła.

**Wyposażenie dodatkowe dla każdego apartamentu i lokalu mieszkalnego:**

- Telewizor LED- 1 szt. w **lokalach mieszkalnych i apartamentach 1- pokojowych**
- Telewizor LED- 2 szt. w **lokalach mieszkalnych i apartamentach 2- pokojowych oraz w lokalach mieszkalnych 3-pokojowych i 4- pokojowych.**
- Pralka - 1szt..
- Sejf – 1szt..
- Deska do prasowania– 1szt.
- Żelazko do prasowania– 1szt.