ZAŁĄCZNIK NR 2

STANDARD WYKOŃCZENIA

lokalu mieszkalnego - Fresh Apartments 6

Inwestycja	Fresh Apartments 6
Lokalizacja	Opole, ul. ks. Jerzego Popiełuszki
Deweloper	FIRMA REMONTOWO - BUDOWLANA HENRYKA CHLEBOWSKA
Wersja	14.11.2026

Niniejszy dokument określa podstawowy standard wykonania i przekazania lokalu mieszkalnego oraz elementów zagospodarowania związanych z inwestycją. Szczegółowe rozwiązania techniczne należy odczytywać łącznie z zatwierdzonym projektem budowlanym, prospektem informacyjnym i właściwą umową deweloperską.

1. KONSTRUKCJA I POSADOWIENIE BUDYNKU

- żelbetowe ławy fundamentowe z betonu C20/25, zbrojone zgodnie z projektem konstrukcyjnym, na warstwie chudego betonu
- ściany fundamentowe z bloczków betonowych o grubości 25 cm (zgodnie z projektem), z izolacją przeciwwilgociową, folią kubełkową oraz izolacją termiczną z polistyrenu ekstrudowanego XPS o grubości 15 cm
- ściany zewnętrzne i nośne z pustaków ceramicznych P+W o grubości 25 cm; ściany między lokalami z pustaków ceramicznych akustycznych - zgodnie z projektem
- wewnętrzne ściany działowe z pustaków ceramicznych o grubości 11,5 cm
- strop nad parterem systemowy typu Teriva; nad piętrem sufit z płyt gipsowo-kartonowych podwieszony do konstrukcji drewnianych wiązarów dachowych, zgodnie z projektem
- dylatacje oraz ściany oddzielenia przeciwpożarowego wykonane zgodnie z projektem budowlanym

2. DACH, ELEWACJA I OBRÓBKI ZEWNĘTRZNE

- dach dwuspadowy o kącie nachylenia 40°, pokryty płaską dachówką w kolorze grafitowym
- izolacja termiczna z wełny mineralnej nad piętrem o grubości min. 30 cm - zgodnie z projektem
- rynny, rury spustowe i obróbki blacharskie w kolorystyce dopasowanej do pokrycia dachowego
- docieplenie ścian zewnętrznych styropianem fasadowym o grubości 20 cm
- elewacja wykończona tynkiem silikatowo-silikonowym w kolorystyce kremowo-białej (RAL 9001), beżowo-szarej (RAL 7006) i szaro-beżowej (RAL 1019), zgodnie z projektem
- cokół wykończony tynkiem mozaikowym w kolorze grafitowym

3. STOLARKA OKIENNA I DRZWIOWA

- okna PVC trzyszybowe (Uw ≤ 0,9 W/m²K) w kolorze orzecha naturalnego, zgodnie z zestawieniem stolarki
- zewnętrzne rolety okienne sterowane elektrycznie, z kasetami montowanymi w poziomie nadproży
- zewnętrzne drzwi wejściowe antywłamaniowe (U ≤ 1,3 W/m²K) w kolorze grafitowym
- parapety zewnętrzne i pozostałe obróbki wykonane zgodnie z projektem; parapety wewnętrzne nie są objęte standardem, o ile umowa nie stanowi inaczej

4. WYKOŃCZENIE WEWNĘTRZNE LOKALU

- tynki wewnętrzne gipsowe, zatarte na gładko
- w łazience tynki przygotowane pod wykonanie okładzin ceramicznych
- cementowe podkłady podłogowe przygotowane pod wykonanie warstw wykończeniowych
- brak malowania ścian i sufitów, okładzin podłogowych, płytek, drzwi wewnętrznych, białego montażu oraz zabudowy kuchennej - chyba że indywidualna umowa stanowi inaczej

5. INSTALACJA GRZEWCZA, GAZOWA I WENTYLACJA

- indywidualny dwufunkcyjny gazowy kocioł kondensacyjny przeznaczony do ogrzewania lokalu i przygotowania ciepłej wody użytkowej

- ogrzewanie podłogowe w lokalu
- grzejnik łazienkowy
- automatyczna regulacja temperatury z regulatorami i czujnikami przewidzianymi w projekcie instalacyjnym
- instalacja gazowa wraz z indywidualnym układem pomiarowym, wykonana zgodnie z warunkami przyłączenia
- wentylacja grawitacyjna pomieszczeń wykonana zgodnie z projektem branżowym
- klimatyzator typu split z funkcją grzania i chłodzenia (wydajność ok. 2,5 kW grzanie / 3,2 kW chłodzenie) zamontowany w salonie - objęty ceną lokalu

6. INSTALACJA ELEKTRYCZNA I TELETECHNICZNA

- moc przyłączeniowa 13 kW dla każdego lokalu mieszkalnego
- instalacja trójfazowa doprowadzona do kuchni
- kompletne gniazda elektryczne i włączniki w zakresie określonym w projekcie
- indywidualny licznik energii elektrycznej, zamontowany zgodnie z warunkami przyłączenia
- instalacje niskoprądowe i teletechniczne w zakresie przewidzianym projektem

7. INSTALACJA WODNO-KANALIZACYJNA

- podłączenie do miejskiej sieci wodociągowej i miejskiej kanalizacji sanitarnej
- rozprowadzenie instalacji wodnej i kanalizacyjnej do punktów wskazanych w projekcie
- indywidualny licznik wody dla każdego lokalu, zamontowany zgodnie z warunkami przyłączenia
- bez urządzeń sanitarnych, baterii i białego montażu - o ile umowa nie stanowi inaczej

8. ELEMENTY PRZYPISANE DO MIESZKAŃ NA PARTERZE

- wyłączne prawo do korzystania z ogródka przylegającego do lokalu na całej szerokości mieszkania, zgodnie z załącznikiem graficznym
- orientacyjna głębokość ogródka: około 5 m od elewacji budynku do granicy sąsiedniej działki
- wyjście z salonu do strefy tarasowej i ogrodu
- ogrodzenie ogródka wykonane przez Dewelopera, zgodnie z załącznikiem graficznym

9. ELEMENTY PRZYPISANE DO MIESZKAŃ NA PIĘTRZE

- wyłączne prawo do korzystania z dwóch balkonów
- balustrady balkonowe wykonane zgodnie z projektem
- poddasze nieużytkowe przypisane do lokalu, dostępne przez wyłaz; powierzchnia poddasza nie jest wliczana do powierzchni użytkowej mieszkania

10. MIEJSCA POSTOJOWE I ZAGOSPODAROWANIE TERENU

- jedno miejsce postojowe przypisane do każdego lokalu na zasadzie wyłącznego korzystania (quoad usum), uwzględnione w cenie mieszkania
- miejsca postojowe i dojazdy wykonane z betonowej kostki ażurowej, zgodnie z projektem zagospodarowania terenu
- chodniki i dojścia do budynków wykonane z szarej betonowej kostki brukowej
- wydzielone miejsce na pojemniki na odpady
- ogrodzenie ogródków oraz zewnętrznych granic części osiedla; strefa parkingowa pozostaje bez bramy wjazdowej
- przygotowanie techniczne pod możliwość późniejszego montażu automatycznej bramy; zakup i montaż bramy nie są objęte ceną lokalu i mogą zostać wykonane za dodatkową odpłatnością
- system retencji i rozsączania wód opadowych wykonany zgodnie z projektem zagospodarowania terenu

11. POSTANOWIENIA UZUPEŁNIAJĄCE

Materiały, wymiary i rozwiązania techniczne należy interpretować zgodnie z zatwierdzonym projektem budowlanym, projektami branżowymi oraz dokumentacją wykonawczą. W razie rozbieżności pomiędzy niniejszym standardem a dokumentacją projektową konieczne jest pisemne wyjaśnienie i uzgodnienie zakresu przed włączeniem dokumentu do umowy z nabywcą.

Powierzchnie użytkowe lokali określono zgodnie z normą PN-ISO 9836:2022-07. Ostateczne powierzchnie lokali zostaną potwierdzone pomiarem powykonawczym, zgodnie z właściwą umową deweloperską.