

TBS sp z o.o. w Kwidzynie

Załącznik nr 3
do umowy o wybudowanie lokalu mieszkalnego/użytkowego

**ZASADY REALIZACJI LOKALI MIESZKALNYCH/USŁUGOWYCH
przez TBS sp. z o. o. w Kwidzynie- Stare Miasto.**

Lokale mieszkalne i użytkowe budynku na Starym Mieście

- a) OPIS TECHNICZNY
- b) SZCZEGÓLNE UREGULOWANIA Z TYTUŁU RĘKOJMI ZA WADY I GWARANCJI JAKOŚCI

OPIS TECHNICZNY

1. OPIS TECHNICZNY ELEMENTÓW BUDYNKU

1. ŁAWY FUNDAMENTOWE, STOPY FUNDAMENTOWE, PŁYTY FUNDAMENTOWE
 - pale wiercone , oczep żelbetowy- monolityczne
2. ŚCIANY KONSTRUKCYJNE PIWNIC
 - Monolityczne żelbetowe i murowane z bloczków betonowych
3. ŚCIANY NADZIEMIA
 - Zewnętrzne – murowane z pustaków ceramicznych , w uzupełnieniu elementy żelbetowe monolityczne
 - Wewnętrzne – murowane z pustaków ceramicznych i żelbetowe
4. STROPY
 - Monolityczne żelbetowe monolityczne typu Filigran lub w deskowaniu tradycyjnym.
5. KLATKI SCHODOWE
 - Konstrukcja
 - schody – monolityczne żelbetowe
 - podesty – monolityczne żelbetowe(TYPU FILIGRAN)
 - ściany zewnętrzne – murowane, w uzupełnieniu elementy monolityczne
 - ściany wewnętrzne – murowane w uzupełnieniu elementy monolityczne
 - Okładziny podłóg i cokoliki ścienne – gres
 - Ściany –tynk cem. -wapienny wykończenie gładzią gipsową malowane farbą emulsyjną na kolor jasny, drewno i płytki klinkierowe
 - Aranżacja wnętrza, elementy wyposażenia użytkowego, elementy dekoracyjne – według indywidualnego opracowania architektonicznego
6. WINDA
 - Kabina dostosowane do przewozu osób
 - Drzwi wewnętrzne i zewnętrzne otwierane automatycznie
 - Sterowanie z kasety
7. DACH
 - Dach nieużytkowy
 - konstrukcja – stropodach konstrukcja drewniana pokryta dachówka ceramiczną
 - Dach płaski – taras (jeżeli założono w projekcie danego lokalu)
 - systemowe rozwiązanie, wykończenie użytkowe na podbudowie, system odwodnień i opierzeń.”
8. ELEMENTY ODWODNIENIA DACHU
 - Koryta ściekowe w środkowej części stropodachu nieużytkowego – pokrycie bitumiczne termozgrzewalne, rynny stalowe systemowe
 - Rury spustowe – stalowe systemowe
9. STOLARKA OKIENNA
 - okna PCV , okucia obwiedniowe z funkcją rozszczelnienia, nawiewniki
 - Witryna aluminiowa (jeżeli założono w projekcie danego lokalu użytkowego), drzwi wejściowe do lokalu aluminiowe z samozamykaczem)
 - Parapety wewnętrzne –konglomerat
 - STOLARKA DRZWIOWA
 - Wejścia do klatek schodowych – drzwi aluminiowe przeszklone z wbudowanym samozamykaczem
 - Drzwi wejściowe do mieszkań – antywłamaniowe pełne drewniane
 - Drzwi wejściowe do części piwnicznej – pełne
 - Drzwi do piwnic - ażurowe

11. WENTYLACJA (w zależności od rozwiązania przyjętego w projekcie danego lokalu)
 - Przewody wentylacji mechanicznej – jeżeli założono w projekcie danego lokalu użytkowego
 - Wentylacja hali garażowej mechaniczna
 - Przewody wentylacji grawitacyjnej w mieszkaniach-systemowe pionowe kanały zbiorcze – oddzielne dla WC i łazienek, kuchni, okapów kuchennych, wyprowadzone ponad dach, ocieplone
12. IZOLACJA TERMICZNA ŚCIAN ZEWNĘTRZNYCH
 - Ściany dwuwarstwowe
 - strona wewnętrzna – mur, funkcja: izolacja cieplna, akumulacja ciepła
 - strona zewnętrzna – ocieplenie z użyciem płyt styropianowych samogasnących gr. 15 cm – podwyższona izolacyjność cieplna
13. WYKOŃCZENIA ZEWNĘTRZNE ŚCIAN – ELEWACJE (wg szczegółowego opracowania)
 - Tynk cienkowarstwowy na podłożu zbrojonym siatką z włókna szklanego
 - Okładziny kamienne lub drewno naturalne – na fragmentach elewacji
14. PARKING PODZIEMNY
 - Skomunikowany z dziedzińcem wewnętrznym
 - klatka schodowa
 - Oświetlenie włączane ręcznie i automatycznie
 - Wentylacja mechaniczna wyciągowa parkingu podziemnego
 - Możliwość występowania w przestrzeni podstropowej, przy ścianach wygradzających lub słupach konstrukcyjnych, instalacji i urządzeń służących obsłudze budynku
15. SIECI ZEWNĘTRZNE
 - Kanalizacja deszczowa
 - Kanalizacja sanitarna
 - Sieć cieplna
 - Sieć wodociągowa
 - Sieć elektroenergetyczna
 - Sieć telewizyjna
 - Sieć telefoniczna

2. WYKONCZENIE I WYPOSAŻENIE MIESZKAŃ W STANDARDZIE PODSTAWOWYM

1. PODŁOŻA POD POSADZKI
 - Wylewane na mokro, pływające z izolacją ze styropianu – pełna dylatacja od elementów konstrukcyjnych
2. ŚCIANY OBRYSU MIESZKANIA
 - Tynki cem-wapienne +gładź
 - Malowanie
 - dwukrotne malowanie farbą emulsyjną na kolor biały
 - nie dotyczy pomieszczeń łazienki i wc
 - nie obejmuje malowania finalnego dla uzyskania ostatecznego efektu wizualnego
3. ŚCIANY DZIAŁOWE
 - Pustaki ceramiiczne
 - Tynki cem-wapienne + gładź gipsowa
 - Malowanie
 - dwukrotne malowanie farbą emulsyjną na kolor biały
 - nie dotyczy pomieszczeń łazienki i wc
 - nie obejmuje malowania finalnego dla uzyskania ostatecznego efektu wizualnego
4. SUFITY
 - Szpachlowane całopowierzchniowo płyty stropowe
 - Malowanie
 - dwukrotne malowanie farbą emulsyjną na kolor biały
 - nie obejmuje malowania finalnego dla uzyskania ostatecznego efektu wizualnego

5. **BALKONY I TARASY** (jeżeli przewidziano w projekcie danego lokalu)
 - Płyta żelbetowa z warstwami izolacji przeciwwodnej i układem opierzeń
 - Balustrada zgodna z projektem elewacji
 - Wykończenie użytkowe – płytki gresowe mrozoodporne

6. **WYPOSAŻENIE W INSTALACJE SANITARNE**
 - Instalacja ciepłej wody – olicznikowana, zasilanie miejska sieć ciepła
 - Instalacja zimnej wody – olicznikowana, zasilanie – sieć miejska
 - Instalacja c.o. – olicznikowana; zasilanie miejska sieć ciepła; grzejniki płytowe, stalowe, emaliowane (w pomieszczeniu łazienki – grzejnik rurkowy), z zaworami termostatycznymi
 - Kanalizacja sanitarna – PCW, wyprowadzenie do kolektora miejskiego
 - Wentylacja grawitacyjna mieszkania . Niektóre podejścia instalacyjne ze względów technologicznych przeprowadzone będą po wierzchniej stronie przegród budowlanych. W szczególności dotyczy to ścian na granicy pomieszczeń mieszkalnych sąsiednich lokali.

7. **WYPOSAŻENIE W INSTALACJE ELEKTRYCZNE**
 - Zasilanie w energię elektryczną:
 - doprowadzona do lokalu – trójfazowa 400V (dotyczy lokalu usługowego i mieszkaniowego)
 W mieszkaniach :
 - rozprowadzona po lokalu 230V
 - obwód zasilający kuchenkę elektryczną 400V
 - Instalacja oświetleniowa zgodnie z opracowaniem branżowe, jednak nie mniej niż:
 - przedpokój: 1 wypust przewodów oświetleniowych sufitowych, dodatkowo włącznik oświetlenia , pokoje: 1 wypust przewodów oświetleniowych sufitowych
 - kuchnia: 1 wypust przewodów oświetleniowych sufitowych
 - łazienka: 1 wypust przewodów oświetleniowych sufitowych lub ściennych
 - WC: 1 wypust przewodów oświetleniowych sufitowych lub ściennych
 - Elektryczne gniazda wtykowe – zgodnie z opracowaniem branżowym, jednak nie mniej niż:
 - przedpokój: 1 pojedyncze 230V
 - pokój sypialny: 1 podwójne 230V; pokój dzienny: 1 podwójne 230V
 - kuchnia: 2 podwójne 230V, 1 wypust siłowy 400V dla kuchenki elektrycznej
 - łazienka: 1 pojedyncze 230V
 - Instalacja dzwonekowa
 - Instalacja telewizji kablowej – 1 gniazdo wtykowe (do uaktywnienia)
 - Instalacja telefoniczna (bez numeru końcowego) – 1 gniazdo wtykowe
 - Instalacja domofonowa
 - Instalacja odgromowa

8. **WYPOSAŻENIE STANDARDOWE MIESZKANIA NIE OBEJMUJE MIĘDZY INNYMI**
 - Przygotowania podłoża pod malowanie i malowania ścian w pomieszczeniach łazienki i wc
 - Okładzin podłogowych
 - Dodatkowych elementów zabudowy podejść instalacyjnych
 - Drzwi wewnętrznych
 - Armatury i przyborów sanitarnych w pomieszczeniach sanitarnych i kuchni
 - Kuchenki elektrycznej
 - Okapów kuchennych

9. **POWIERZCHNIA LOKALU MIESZKALNEGO/USŁUGOWEGO**
 - Powierzchnia lokalu mieszkalnego/usługowego, przyjęta do rozliczeń, zwana powierzchnią użytkową ustalona zostanie na podstawie pomiaru powykonawczego, wg PN-ISO 9836 z 1997 r z uwzględnieniem z rozporządzenia Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego(Dz.U poz. 462 z 2012 r)

3. PIWNICE-komórki lokatorskie/pomieszczenia pomocnicze

1. Wykończenie

- Posadzka – wylewka betonowa
 - Ściany wygradzające – pozostawiona surowa faktura muru
2. Instalacje
- 1 wypust przewodów oświetleniowych sufitowych lub ściennych podłączony pod obwód części wspólnych budynku
 - Możliwość występowania w przestrzeni podstropowej, przy ścianach wygradzających lub słupach konstrukcyjnych, instalacji i urządzeń służących obsłudze budynku

4. MIEJSCA POSTOJOWE W GARAŻU PODZIEMNYM

(jeżeli objęto umową sprzedaży)

1 Wykończenie

- Posadzka – beton zbrojony powierzchniowo utwardzony

Możliwość występowania w przestrzeni podstropowej, przy ścianach wygradzających lub słupach konstrukcyjnych, instalacji i urządzeń służących obsłudze budynku

5. TARASY, BALKONY I LOGGIE PRZY MIESZKANIACH WYŻSZYCH KONDYGNACJI

(jeżeli objęto umową sprzedaży)

1. Wykończenie podłoża – płytki gresowe mrozoodporne,
2. Obudowa zewnętrzna – na krawędzi wydzielającej powierzchnię tarasu – ścianka attykowa zwieńczona metalową barierką lub balustrada, zgodnie z projektem elewacji.

6. OGÓLNOODOSTĘPNE ELEMENTY MAŁEJ ARCHITEKTURY

1. Działanie z elementami zieleni
2. Oświetlenie terenu kompleksu

SZCZEGÓLNE UREGULOWANIA Z TYTUŁU RĘKOJMI ZA WADY I GWARANCJI JAKOŚCI

§1

1. Termin obowiązywania gwarancji jakości lokalu mieszkalnego lub lokalu użytkowego oraz budynku, w którym lokal ten się znajduje, wynosi 12 miesięcy, z zastrzeżeniem **§1 ust. od 2 do 6**.
Może dotyczyć to w szczególności:
 - instalacji sanitarnej, cieplnej, gazowej, elektrycznej
 - obróbek blacharskich
 - stolarki okiennej i drzwiowej
 - instalacji i osprzętu sygnalizacji i RTV
 - elementów wykończenia klatek schodowych
 - elementów ślusarskich wraz z ich wykończeniem
 - urządzenia terenu, elementów małej architektury.
2. Termin obowiązywania gwarancji jakości
 - wynosi 48 miesięcy w zakresie:
 - elementów konstrukcji ścian i stropów budynku
 - konstrukcji i pokrycia dachu.
 - windy samochodowej
3. Bieg terminów, o których mowa w **§1 ust. 1 i 2** liczony jest:
 - dla elementów budowlanych lokali mieszkalnych lub użytkowych od dnia protokolarnego odbioru lokalu przez **Kupującego**.
 - dla części wspólnych budynku nie przeznaczonych do wyłącznego korzystania przez współwłaścicieli oraz dla parkingu podziemnego, od daty dopuszczenia do użytkowania budynku lub jego części przez właściwy organ nadzoru architektoniczno-budowlanego.

4. Z zakresu rękojmi za wady i gwarancji jakości wykluczeniu podlegają:
 - materiały i prace wprowadzone do wykończenia lokalu bezpośrednio we własnym zakresie przez **Kupującego**
 - zieleni, w tym trawniki.
5. **Kupujący** traci uprawnienia z tytułu rękojmi za wady i gwarancji jakości w przypadku nie zabezpieczenia lub natychmiastowego nie zgłoszenia do **Inwestora** wszelkich zmian w elementach budynku, powstałych w wyniku oddziaływania niekorzystnych warunków atmosferycznych, oddziaływania osób trzecich, ukrytych wad materiałowych powodujących zmiany w strukturze, formie, wyglądzie, itp. elementów budynku, jeśli zmiany te mogły mieć wpływ na sprawne funkcjonowanie oraz mogły spowodować dalsze uszkodzenia pełnowartościowych i sprawnie funkcjonujących elementów budynku.
6. Elementy wyposażenia lokalu mieszkalnego, lokalu użytkowego oraz pomieszczeń wspólnych objęte są gwarancją na zasadach określonych w karcie gwarancyjnej wytwórcy danej rzeczy. W przypadku otrzymania przez **Inwestora** karty gwarancyjnej dla określonego elementu wyposażenia, **Inwestor** przekazuje **Kupującemu** kartę gwarancyjną z chwilą dokonania przez niego odbioru lokalu lub w zakresie części wspólnych – Zarządcy (Administratorowi).

§2

1. **Inwestor** ponosi odpowiedzialność z tytułu gwarancji oraz rękojmi za wady tylko wtedy, gdy wada powstała z przyczyny tkwiącej w rzeczy sprzedanej. Gwarancja i rękojmia nie obejmuje elementów, które na skutek użytkowania ich zgodnie z przeznaczeniem uległy normalnemu eksploatacyjnemu zużyciu lub które na skutek prawidłowej pracy mechanicznej elementów nośnych uległy zarysowaniu. Dotyczy to w szczególności:
 - włoskowatych zarysowań tynków i zaakrylowanych styków sufit-ściana
 - pęknięć i odspojenia warstw wykończeniowych na połączeniach elementów składowych przegród budowlanych.
2. **Kupujący** traci uprawnienia z tytułu rękojmi za wady i gwarancji jakości, jeżeli wada wynika na skutek:
 - nieprzestrzegania zaleceń producenta
 - nie udostępnienia lokalu dla przeprowadzenia przez **Inwestora** lub wykonawcę przeglądu i regulacji elementów wyposażenia lokalu w terminie określonym i podawanym do wiadomości przez Zarządcę (Administratora)
 - dopuszczania do zawilgocenia na skutek braku ogrzewania, braku wietrzenia pomieszczeń lub nie zasiedlenia lokalu
 - modyfikacji elementów przez użytkownika oraz samodzielnych napraw i modernizacji
 - uszkodzeń mechanicznych oraz działania czynników chemicznych i termicznych
 - nieprzestrzegania wykonywania i dokumentowania przeglądów i konserwacji
 - nieprzestrzegania zaleceń zawartych w instrukcji użytkowania stanowiącej załącznik do protokołu odbioru lokalu.

§3

Wydanie lokalu **Kupującemu** potwierdza sporządzony między Stronami na tę okoliczność protokół odbioru.

Protokół odbioru stanowi dowód wykonania przedmiotu umowy przez **Inwestora** i przyjęcia przez **Kupującego** lokalu oraz potwierdzenia, że lokal został mu wydany w stanie wolnym od wad.

Kupujący winien zbadać przy dokonywaniu odbioru zgodność wykonania i kompletność wyposażenia przyjmowanego przez siebie lokalu z warunkami umowy i w razie wykrycia wad zgłosić je do protokołu pod rygorem utraty uprawnień z tytułu rękojmi i gwarancji.

§4

1. W przypadku ujawnienia się w okresie obowiązywania gwarancji wad ukrytych lokalu, których to wad nie można było stwierdzić w trakcie dokonywania odbioru **Kupujący** zobowiązany jest taką wadę zgłosić **Inwestorowi** na piśmie nie później niż przed upływem 7 dni od jej wykrycia. Brak zgłoszenia w powyższym terminie powoduje utratę uprawnienia z tytułu gwarancji.
2. Jeżeli wada dotyczy elementów wyposażenia opisanych w **§1 ust.6**, **Kupujący** wykonuje uprawnienia z tytułu gwarancji dokonując zgłoszenia wady bezpośrednio wytwórcy, który gwarancji udzielił.

§5

1. W razie zgłoszenia przez **Kupującego** wady lokalu lub budynku w terminie i w sposób określony wyżej w **§4 ust.1**, **Inwestor** jest zobowiązany do usunięcia wady poprzez dokonanie odpowiedniej naprawy albo poprzez wymianę wadliwego elementu na wolny od wad. **Inwestor** wyznacza sposób i termin usunięcia wady.
2. Usunięcie wady potwierdzone zostaje protokolarnie.

§6

W zakresie nieuregulowanym w niniejszym dokumencie stosuje się odpowiednie przepisy Kodeksu Cywilnego o rękojmi i gwarancji.

.....
Kupujący

.....
Inwestor