

INFORMACJA O PRZEDSIĘWZIĘCIU DEWELOPERSKIM

„Budynek mieszkalno - usługowy wielorodzinny z lokalami funkcji zakwaterowania turystycznego (hotelowego) w Świnoujściu przy ul. 11 Listopada 70,70A,7B,70C; działka nr 79/285 obr. 05”

Inwestor:

"NADMORSKA" SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ

72-600 Świnoujście, ul. Hołdu Pruskiego 15/3



Termin realizacji: do listopada 2022 r.

Kontakt:

Krystyna Kurpiel tel. 508-363-953 e-mail: nadmorska.nieruchomosci@gmail.com

Mateusz Kurpiel tel. 501-33-6810 e-mail: mateusz.kurpiel@interia.pl

kwiecień 2021

*Niniejszy materiał nie stanowi oferty w rozumieniu Kodeksu cywilnego i ma charakter wyłącznie informacyjny.
W celu uzyskania oferty handlowej zapraszamy do kontaktu bezpośredniego.*

1 Wstęp

Niniejsza oferta przedsięwzięcia deweloperskiego obejmuje przedstawienie przedsięwzięcia deweloperskiego polegającego na budowie budynku mieszkalno-usługowego wielorodzinnego, z funkcją zakwaterowania turystycznego (hotelowego), o trzech kondygnacjach nadziemnych z 40 lokalami mieszkalnymi, z 7 lokalami usługowymi, 18 funkcją zakwaterowania turystycznego (hotelowego), z kondygnacją podziemną z garażem wielostanowiskowym (z wydzielonymi boksami garażowymi), komórkami lokatorskimi i pomieszczeniami technicznymi, zgodnie z ostateczną decyzją Nr 8/PB/2021 z dnia 13.01.2021 roku wydaną przez Prezydenta Miasta Świnoujście zatwierdzającą projekt budowlany i udzielającą pozwolenia na budowę, znak: WUA. 6740.286.2020.KD , na nieruchomości zlokalizowanej w Świnoujściu przy ul. 11-go Listopada 70, 70A, 70B, 70C na działce numer 79/285 obr. 05.

2 Charakterystyka ogólna Inwestora

Nazwa Inwestora

„NADMORSKA” Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością

Forma organizacyjno-prawna działalności

Inwestorem jest podmiot - spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, która została powołana 09.05.2006r. na czas nieoznaczony a głównym przedmiotem działalności jest zagospodarowanie i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek

Siedziba firmy

Siedziba firmy oraz biuro znajdują się w Świnoujściu przy ulicy Hołdu Pruskiego 15/3.

Przedmiot działalności

Przedmiotem działalności firmy Nadmorska Sp. z o.o. jest budowa mieszkań w systemie deweloperskim oraz pod klucz w budynkach wielorodzinnych. Realizację swoich inwestycji powierza wyłącznie solidnym i sprawdzonym wykonawcom, a do budowy wykorzystuje wysokiej jakości materiały. Od początku istnienia firma wykonuje obiekty budowlane o różnym stopniu złożoności.

Charakterystyka Inwestora

Jak powyżej wspomniano firma Nadmorska Sp. z o.o. powstała w 2006r. Od początku swojej działalności funkcjonuje w branży budowlanej tj. zajmuje się przygotowaniem i realizacją inwestycji deweloperskich. Spółka ma utrwaloną od lat pozycję na rynku jako deweloper rzetelny i oferujący mieszkania bardzo dobrej jakości. Jest to związane z tym, że dotychczasowe budowy realizowane były przy pomocy własnych pracowników lub z pomocą zaprzyjaźnionych firm (podwykonawców).

Dotychczas zrealizowane zostały następujące INWESTYCJE:

Inwestycja przy ul. Grunwaldzkiej 48 - 48 A -48 B

W lipcu 2007 roku rozpoczęto budowę tego budynku, a w grudniu 2008 r. zakończono jego realizację w zakresie części mieszkalnej, garaży podziemnych, infrastruktury technicznej i częściowego zagospodarowania terenu. Zrealizowana inwestycja obejmowała budowę budynku 2 - klatkowego, 5-cio kondygnacyjnego składającego się 35-ciu lokali mieszkalnych, 4-rech lokali usługowych oraz 10-ciu garaży przynależnych do lokali mieszkalnych.



Inwestycja ul. Barlickiego 4A-4B-4C-4D

W 2008 roku Spółka zakupiła teren stanowiący działki nr 26/1 do 26/4 oraz 25/14 o łącznej powierzchni 2.733,00 m², przy ul. Barlickiego w Świnoujściu z przeznaczeniem pod budownictwo mieszkalno-usługowe. Drugą inwestycją, której realizacja rozpoczęła się w 2010 roku i trwała do roku 2013 była budowa 4-o klatkowego, 3 kondygnacyjnego składającego się z 26-ciu lokali mieszkalnych, 10-ciu lokali usługowych oraz miejsc postojowych dla mieszkańców.



Inwestycja przy ul. Lutyckiej 2A-2B-2C

W 2015 roku rozpoczęta została trzecia inwestycja Spółki - przy ulicy Lutyckiej 2a-2b-2c 3 klatkowego, 4-ro kondygnacyjnego składającego się z 31 lokali mieszkalnych, 11-ciu lokali usługowych (po połączeniach -8), 20-stu miejsc postojowych w garażu podziemnym, oraz 13-stu komórek lokatorskich przynależnych do mieszkań.

Na szczególną uwagę zasługuje nowoczesna i atrakcyjna forma architektoniczna budynku, wykonanego wzdłuż łuku ulicy Karsiborskiej.



Inwestycja przy ul. Gdyńskiej 28 C- 28D

W latach 2016-2017 zrealizowana została czwarta inwestycja Spółki - przy ulicy Gdyńskiej 28C-D (początkowa numeracja Gdyńska 28a). jest to budynek 2 klatkowy, 4-ro kondygnacyjny składający się z 41 lokali mieszkalnych, 1- go lokalu usługowego, 14-stu indywidualnych garaży jednoznaczowych w podziemiu oraz 22-ch miejsc postojowych na terenie. Ponadto w podpiwniczeniu zlokalizowano pomieszczenia techniczne, gospodarcze oraz 23 komórki lokatorskie przynależne do mieszkań. Każda klatka wyposażona w hydrauliczny dźwig osobowy. Klatki schodowe wyposażone w system oddymiania przeciwpożarowego.



Inwestycja przy ul. Gdyńskiej 28 A- 28B

W latach 2018 - 2020 zrealizowana została piąta inwestycja Spółki - przy ulicy Gdyńskiej 28A-B. Jest to budynek 2 klatkowy, 4-ro kondygnacyjny składający się z 59 lokali mieszkalnych, 18-stu indywidualnych garaży jednostanowiskowych w podziemiu oraz 32-ch miejsc postojowych na terenie. Ponadto w podpiwniczeniu zlokalizowano pomieszczenia techniczne, gospodarcze oraz 23 komórki lokatorskie przynależne do mieszkań. Każda klatka wyposażona w hydrauliczny dźwig osobowy. Klatki schodowe wyposażone w system oddymiania przeciwpożarowego.



3 Charakterystyka przedsięwzięcia

3.1 Opis nieruchomości - stan obecny

W sierpniu 2020 r. NADMORSKA zakupiła nieruchomość przy ulicy 11 Listopada, działka nr 79/285obr. 05, niezabudowaną budynkami.

Na działce znajdowały się podziemne żelbetowe fundamenty i podpiwniczenie porzuconej przed laty inwestycji oraz nasypy ziemi i gruzu. Pozostałości związane były z prowadzonymi w 2010 roku bez stosownych zezwoleń robotami budowlanymi polegającymi na samowolnej budowie budynku usługowo-socjalnego którego budowa nakazem PINB w Świnoujściu została wstrzymana a ówczesny Inwestor zobowiązany został do przywrócenia działki do stanu pierwotnego. Nakaz rozbiórki wydany został w dniu 05-02-2010 r. i posiadał znak: PINB.MM.7353-100-14/09/10 T-3799. Kupując przedmiotową nieruchomość, spółka NADMORSKA zobowiązała się w akcie notarialnym do przejęcia na siebie zobowiązań wynikających z opisanej powyżej decyzji.



Widok działki 79/285 obr. 05 z pobliskiego bloku

Od jesieni roku 2020 rozpoczęto prace przygotowawcze polegające na przystosowaniu nieruchomości do rozpoczęcia procesu inwestycyjnego - rozebrana została istniejąca zabudowa zgodnie nakazem rozbiórki z dnia 05-02-2010 oraz wycięto, na podstawie odrębnych zezwoleń, stare drzewa oraz krzewy znajdujące się na działce. Znajdujące się pod ziemią elementy żelbetowej konstrukcji zostały odkopane



Inwestor zakończył prace rozbiórkowe i uzyskał decyzję Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Świnoujściu z dnia 21-12-2020 r. znak: PINB.MM.(JC).7353-100-14/09/10 T-3799 o wygaszeniu decyzji z dnia 05-02-2010 r. znak: PINB.MM.7353-100-14/09/10 T-3799. Tym samym przedmiotowa nieruchomość została uwolniona od ciężących na niej zobowiązaniach administracyjnych.

Inwestor w dniu 13-01-2021r. uzyskał decyzję numer 8/PB/2021 znak WUA.6740.286.2020.KD. na budowę nowego (przedmiotowego) budynku. Decyzja jest prawomocna.

Firma „NADMORSKA” niezwłocznie przystąpiła do realizacji inwestycji. W marcu rozpoczęto roboty ziemne. Obecnie trwa wykonanie płyt fundamentowych budynku.



Intensywnie trwające prace wykonanie płyty fundamentowej pod klatkę C (kwiecień 2021)

3.2 Opis przedsięwzięcia

Planowana inwestycja polega na budowie budynku mieszkalno-usługowego wielorodzinnego trzykondygnacyjnego, trzyklatkowego, podpiwniczonego zgodnie z prawomocnym pozwoleniem na budowę z dnia 13-01-2021 roku numer 8/PB/2021 znak WUA.6740.286.2020.KD .

Budynek będzie zawierał w kondygnacji piwnicy garaż wielostanowiskowy z wydzielonymi bramami garażowymi boksami postojowymi – zaprojektowano 43 miejsca postojowe w garażu podziemnym. Wjazd do garażu zlokalizowany będzie od strony południowej (w ścianie szczytowej) a wyjazd od strony północnej działki (w ścianie szczytowej) poprzez pieszojezdnię.

W kondygnacji parteru lokalizuje się lokale usługowe (7 lokali) i lokale zakwaterowania turystycznego(hotelowego) (18 lokali). Na kondygnacji drugiej i trzeciej wraz z antresolami lokalizuje się lokale mieszkalne – 40 mieszkań.

Główne wejścia do budynku zlokalizowane będą od strony ulicy 11 Listopada.

Budynek posiadać będzie tradycyjną konstrukcję z płytą fundamentową żelbetową, ścianami piwnicznymi i stropami żelbetowymi monolitycznymi oraz ścianami pozostałych kondygnacji murowanymi z bloczków silikatowych.

Budynek posiadać będzie dachy płaskie, dwuspadowe o katach nachylenia połaci 4-12% i kalenicy głównej ustawionej wzdłuż ulicy 11-go Listopada w kierunku północ-południe.

Projektowany poziom posadzki parteru ustala się na 5,50 m n.p.m.

Komunikacja na teren posesji będzie się odbywała poprzez istniejący zjazd z ulicy 11-go Listopada i drugi - projektowany zjazd z ulicy Hetmańskiej.

Budynek zaopatrzone będzie w media komunalne i przyłączony do sieci wod-kan, c.o. , deszczowej, elektroenergetycznej i teletechnicznej.

W ramach inwestycji zostanie wykonane kompleksowe zagospodarowanie terenu działki. W ramach zagospodarowania wykonane zostaną tereny zielone, miejsca postojowe, komunikacja pieszo-jezdna oraz miejsca gromadzenia odpadów stałych.

3.3 Lokalizacja inwestycji

Działka nr 79/285 w obr. 0005, na której planowana jest przedmiotowa inwestycja, położona jest w prawobrzeżnej części miasta Świnoujście, na granicy śródmieścia oraz osiedli domów wielo- i jednorodzinnych, wzdłuż ul. 11 Listopada przy zbiegu z ulicą Hetmańską.

Działka posiada średnio-zróżnicowane ukształtowanie terenu z rzędnymi zawierającym się w przedziale 2,90 – 3,60 m n.p.m.

Przedmiotowa działka graniczy :

- od strony wschodniej z działką drogową nr 79/306 obr. 05 – ul. 11-go Listopada
- od strony południowej z działką drogową nr 79/393 obr. 05 – ul. Hetmańska
- od strony zachodniej z dalszą częścią działki drogowej 79/393 obr. 05 stanowiącą nieutwardzony teren
- od strony północnej z działką budowlaną nr 640/4 obr. 05 – zabudowaną zabudową wielorodzinną



Lokalizacja planowanej inwestycji jest nad wyraz korzystna biorąc pod uwagę aspekty urbanistyczne. Działka zlokalizowana jest wzdłuż jednej z głównych ulic miasta – ulicy 11 Listopada. Pomimo swojej przepustowości ulica ta nie jest głośna a w okolicy działki nie ma skrzyżowań które powodowałyby nadmierne zagęszczenie ruchu samochodowego czy korki. Ponadto budynek zaprojektowano jak cofnięty względem ulicy co zagwarantuje ciszę i spokój.

Działka zlokalizowana jest na granicy śródmieścia oraz osiedli domów jednorodzinnych i szeregowych. Budynek zlokalizowany został poza zwartą zabudową śródmiejską i zapewnia kameralną okolicę z dużą ilością wolnej przestrzeni życiowej. Zlokalizowanie obiektu poza zwartą zabudową, zwłaszcza wśród „blokowskich” gdzie odległości między ścianami budynku znajdują się w zakresie 16-20 metrów od siebie jest niewątpliwym atutem dającym poczucie ekskluzywności i komfortu. Taka lokalizacja zapewnia zarówno komfort psychiczny jak i ciszę oraz spokój.

Ulica 11-go Listopada prowadzi prosto (zmieniając swoją nazwę na ul. Stanisława Moniuszki i ulicę Bolesława Prusa) nad morze i promenadę. Od promenady działkę 79/285 dzieli mniej 1,5 km co stanowi o możliwości łatwego i szybkiego dostępu pieszego do dzielnicy wypoczynkowej i na plażę (około 15 minut spaceru). Jest to odległość uznawana przez

klientów jako „blisko morza” co wpływa znacząco na wzrost atrakcyjności lokacji.

Przyszli lokatorzy budynku będą mieli również zapewniony łatwy dostęp do różnych sklepów, które mieszczą się nieopodal. Oddalony o około 150 m sklep Lidl, Kaufland (500 m) czy Biedronka (450 m) zapewnią możliwość zrobienia nawet dużych zakupów bez konieczności jazdy samochodem, zaś w promieniu do 500 znajduje się kilka innych sklepów, w tym sklepy całodobowe, spożywcze i przemysłowe.

Na szczególną uwagę zasługuje fakt bliskości gastronomii – w promieniu 600 m od działki znajdują się pizzerie, lokal z „obiadami domowymi” oraz restauracja McDonalds.

Działka oddalona jest również o około 500 m od stacji kolejowej szybkiej kolei UBB stanowiącej połączenie podmiejskie Alhbeck-Świnoujście.

Dla spacerowiczów a zwłaszcza właścicieli zwierząt domowych oraz rowerzystów bardzo istotnym jest fakt bliskości lasu ze ścieżkami spacerowymi, który oddalony jest zaledwie 5 minut drogi od działki.

Podsumowując należy uznać, że lokalizacja inwestycji idealnie łączy ze sobą cechy zabudowy śródmiejskiej (bliskość sklepów, usług i transportu) z cechami osiedli peryferyjnych (zieleni, przestrzeń, cisza i kameralność). Dodając do tego bliskość do morza, plaży i promenady oraz przejścia granicznego należy uznać przedmiotową lokalizację za jedną z najbardziej atrakcyjnych w Świnoujściu.

3.4 Opis produktu

Planowana inwestycja polega na budowie budynku mieszkalno-usługowego wielorodzinnego trzykondygnacyjnego, trzyklatkowego, podpiwniczonego zgodnie z prawomocnym pozwoleniem na budowę z dnia 13-01-2021 roku numer 8/PB/2021 znak WUA.6740.286.2020.KD.

Budynek będzie zawierał w kondygnacji piwnicy garaż wielostanowiskowy z wydzielonymi bramami garażowymi boksami postojowymi – zaprojektowano 43 miejsca postojowe w garażu podziemnym. Wjazd do garażu zlokalizowany będzie od strony południowej (w ścianie szczytowej) a wyjazd od strony północnej działki (w ścianie szczytowej) poprzez pieszojezdnię. W kondygnacji podziemnej ponadto lokalizuje się pomieszczenia techniczne w tym pomieszczenie węzła cieplnego i licznika wody zimnej, pomieszczenie techniczne obsługi dźwigów osobowych, gospodarcze (porządkowe) oraz indywidualne pomieszczenia gospodarcze - komórki lokatorskie..

W kondygnacji parteru lokalizuje się lokale usługowe (7 lokali) i lokale zakwaterowania turystycznego (hotelowego) (18 lokali). Na kondygnacji drugiej i trzeciej wraz z antresolami lokalizuje się lokale mieszkalne – 40 mieszkań. Ponadto na kondygnacjach lokalizuje się pomieszczenia gospodarcze, techniczne i komórki lokatorskie.





Projekt zagospodarowania działki

Nieprzekraczalna linia zabudowy na działce, przebiega wzdłuż ulicy 11-go Listopada. Projektowany budynek trzykątkowy oznaczono numerami 70A, 70B i 70C zaś lokal usługowy (sklepowy) w północnej części budynku oznaczono indywidualnym numerem 70.

Nieruchomość posiada istniejący zjazd z drogi publicznej ul. 11-go Listopada, zlokalizowany w centralnej części działki, który pozostawia się do zachowania. Ponadto zaprojektowano drugi zjazd z drogi publicznej z ul. Hetmańskiej,

który zostanie wykonany w trakcie realizacji inwestycji.

Budynek zaprojektowano w technologii tradycyjnej. Przeprowadzone badania geologiczne sporządzone przez firmę GEO-TESTY Michał Dmochowski w listopadzie 2020r. wykazały korzystne warunki gruntowe w związku z czym zaprojektowano posadowienie bezpośrednio na gruncie rodzimym na żelbetowej płycie fundamentowej. W formie monolitycznej żelbetowej zaprojektowano również ściany piwniczne oraz wszystkie stropy budynku.

Ściany budynku zaprojektowano jako murowane z cegły silikatowej, dachy jako dwuspadowe płaskie. Kolorystyka obiektu utrzymana będzie w odcieniach billi i szarości z dominacją barw jasnych i ciemnymi akcentami.



3.5 Opis przedmiotu sprzedaży



Produktem sprzedaży proponowanym przez firmę NADMORSKA są przede wszystkim lokale usługowe, użytkowe i mieszkalne ulokowane w nowopowstającym budynku wielorodzinno-usługowym przy ul. 11 Listopada w Świnoujściu. Przez wzgląd na różnorodność proponowanych lokali, wyróżnić można następujące grupy produktów podlegających sprzedaży:

1) Lokale usługowe

W budynku zaprojektowano 7 lokali usługowych o łącznej powierzchni 254,54 m². Wszystkie lokale zlokalizowano na parterze budynku. W budynku istnieć będą dwa typy lokali usługowych:

a) lokal usługowy nr 1 – dla którego przypisano indywidualny adres ul. 11-go Listopada 70. Jest to lokal o łącznej powierzchni 78,04 m², zlokalizowany w północno-wschodnim narożniku budynku. Lokal posiada zaprojektowane indywidualne wejście bezpośrednio z chodnika i dzieli się na salę obsługi i zaplecze z wydzielonym WC. Lokal ten został zaprojektowany z myślą o powstaniu w nim sklepu spożywczego np. formie franczyzowej sieci Żabka. Lokal posiada wysokość 3,50 m i spełnia wszelkie niezbędne wymogi do prowadzenia tego typu działalności.

b) lokale usługowe B1, B2, B3, C6, C7 i C8 – zbliżone do siebie formą architektoniczną lokale posiadające około 29,50 m² każdy. Lokale posiadają wydzielone sale obsługi oraz łazienki z przedścionkami i WC. W lokalach instalacje zaprojektowano w taki sposób, że możliwe jest wykonanie w każdym z nich aneksu kuchennego lub montaż dodatkowego zlewu. Lokale te zlokalizowano od frontu budynku. Każdy z nich posiada dwa wejścia – wejście frontowe poprzez odsłoniętą galerię do której wchodzi się z klatki schodowej B lub C oraz wejście tylne, z korytarza wewnętrznego budynku. Lokale te idealnie nadają się na prywatne gabinety (np. lekarskie lub kosmetyczne) lub kancelarie.

2) Lokale użytkowe – lokale o funkcji hotelowej (samodzielne pokoje na wynajem) 18 lokali o łącznej powierzchni 696,52 m², wszystkie lokale zlokalizowano na parterze budynku. 14 z tych lokali posiada dodatkowe wyjście prowadzące bezpośrednio na tył budynku. Wyjścia te prowadzą na wydzielone ogródki, co do których wyłączne prawo do dysponowania częścią wspólną przypisane będzie do właścicieli tych lokali. Ogródki te są wyjątkowo atrakcyjną propozycją, gdyż mając powierzchnię od 35 do 95 m² są obecnie jednym z najbardziej pożądanym atutów dla mieszkańców na parterze. Istnieje możliwość zaaranżowania tych ogródków obiektami małej architektury co znacznie podnosi ich wartość rekreacyjną. Ponadto ogródki te mają zapewniony komfort i spokój, gdyż od tyłu budynku działka graniczy z działką nr 79/393 obr. 05 stanowiącej pas zieleni zasadzony szpalerem drzew i pozbawiona jest zabudowy zlokalizowanej w bezpośredniej odległości.

Lokale hotelowe stanowią doskonałą lokatę kapitału również dla osób prowadzących działalność gospodarczą zwłaszcza związaną z najmem krótko i długoterminowym nieruchomości oraz dla wszelkich inwestorów pragnących zabezpieczyć kapitał. Ich forma prawna pozwala na zakup również w formie leasingu, odliczenie pełnych kosztów oraz ewentualnie odliczenia podatku VAT.

3) lokale mieszkalne - w budynku zlokalizowano na drugiej i trzeciej kondygnacji nadziemnej (1 i 2 piętro) 40 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 2 263,06 m². Każdy z lokali mieszkalnych wyposażony jest w minimum jeden przestronny balkon lub taras.

Projekt aranżacji wewnętrznej pomieszczeń dostosowany jest do obowiązujących na rynku trendów oraz zgłaszanego przez dotychczasowych klientów firmy NADMORSKA zapotrzebowania. Architektura lokali zakłada ergonomiczne rozwiązania takie jak wydzielenie dodatkowych sypialni nawet w mniejszych mieszkaniach o powierzchni około 29,5 m² czy aneksy kuchenne w salonach.

Ponadto część mieszkań zlokalizowanych na drugim piętrze posiada antresole, tym samym będąc mieszkaniem dwupoziomowymi. Do poziomu antresoli prowadzić będą schody wewnętrzne.

Na wszystkich kondygnacjach budynku zatrzymują się windy, każda w jednej klatce. Ponadto w czterech mieszkaniach zaprojektowano możliwość wysiadania z windy bezpośrednio w lokalu mieszkalnym (z dostępem za pośrednictwem karty chipowej). Mieszkania te posiadają metraż ponad 100m² każde, a zaprojektowane w nich przystanki wind dodatkowo podnoszą atrakcyjność i prestiż lokali.

Wszystkie lokale zostały zaprojektowane z myślą o zapewnieniu użytkownikom maksymalnego komfortu i poczucia luksusu.

5) komórki lokatorskie – zaprojektowano 12 komórek lokatorskich o łącznej powierzchni 44,20 m² oraz 5 pomieszczeń pomocniczych o łącznej powierzchni 16,15 m². Komórki lokatorskie stanowią dodatek do mieszkań i są atrakcyjnym dodatkiem zwłaszcza do mieszkań o mniejszych metrażach, pozwalając użytkownikom zagospodarować ich przestrzeń na potrzeby gospodarcze i magazynowe. Są też doskonałą przestrzenią do składowania sprzętów rekreacyjnych i wypoczynkowych.

6) miejsca postojowe w garażu wielostanowiskowym - zaprojektowano 43 miejsca postojowe w garażu podziemnym. Garaż wielostanowiskowy, zlokalizowany w piwnicy posiadał będzie dwa wjazdy zamykane automatycznymi bramami. Deweloper zdecydował się na podzielenie miejsc postojowych na boksy po dwa miejsca postojowe. Boksy zostaną wydzielone automatycznymi bramami garażowymi sterowanymi pilotami. Takie rozwiązanie daje poczucie dodatkowego bezpieczeństwa i indywidualności miejsca garażowego, porównywalne z w pełni indywidualnym garażem jednostanowiskowym.

3.6 Charakterystyka materiałowa budynku

Konstrukcja – elementy żelbetowe

- posadowienie : żelbetowa płyta fundamentowa grubości 40 cm.
- ściany fundamentowe (piwniczne), słupy, podciągi : żelbetowe wylewane na placu budowy
- stropy i wieńce nad wszystkimi kondygnacjami : żelbetowe gr. 20 cm
- podciągi i nadproża : żelbetowe lub prefabrykowane - w zależności od rozpiętości i przeznaczenia
- schody wewnętrzne żelbetowe, wylewane na miejscu

Zastosowana stal : B500SP

Zastosowany beton : C30/37 , dla płyty fundamentowej dodatkowo W8 (wodoszczelny), dla schodów C25/30

Szczegóły według projektu technicznego branży konstrukcyjnej (PTK).

Ściany nośne, działowe, kominy

Ściany nośne (konstrukcyjne) 18 cm z bloczków silikatowych akustycznych E18A+.

Ścianki działowe 8 i 12 cm z bloczków silikatowych E8 i E12.

Przewody wentylacyjne z pustaków betonowych prefabrykowanych np. firmy LEIER.

Szczegóły według projektu technicznego (PT) branży konstrukcyjnej i architektoniczno- budowlanej.

Balkony, tarasy, ogródki zielone

Konstrukcję balkonów stanowią płyty żelbetowe gr. 15 cm wykończone płytkami gresowymi mrozoodpornymi, antypoślizgowymi.

Balustrady balkonów o konstrukcji stalowej montowane do czoła płyt wysokości 110 cm od poziomu posadzki.

By zapobiec mostkom termicznym płyty balkonowe zostaną docieplone od góry i spodu styropianem gr. 8 cm oraz od czoła gr. 4 cm

Na płycie zostanie wykonana warstwa profilująca spadek z masy posadzkowej 5-7 cm, grunt oraz płynna folia uszczelniająca np. Superflex 1. Balkony zostaną wykończone opierzeniami z blachy powlekaniej.

Od strony wschodniej parter budynku będzie posiadał dodatkowy zewnętrzny ciąg komunikacyjny dla lokali usługowych (powstały jako taras na stropie garażu), a od strony zachodniej lokale przeznaczone na cele turystyczno-wypoczynkowe (apartamenty hotelowe) będą posiadały wygrozdzone ogródki przydomowe.

Więźba dachowa, pokrycie

Więźba dachowa typu krokwiowo – płatwiowego z drewna iglastego klasy C27. Połączenia elementów więźby w węzłach, złącza ciesielskie oraz łącznik ciesielskie np. firmy Simpson StrongTie. Na krokwiach wykonać pełne deskowanie z tarcicy lub płyt wiórowych o podwyższonej odporności na wilgoć (np. OSB-3)

Dach dwuspadowy, o kącie nachylenia połaci 4-12⁰, kryty papą termozgrzewalną układaną na papie podkładowej.

Docieplenie ostatniej kondygnacji zaprojektowano z wełny mineralnej układanej na ostatnim stropie.

Rynny i rusy spustowe PCV lub stalowe, obróbki blacharskie z blachy powlekaniej.

Dźwigi osobowe

Wszystkie klatki schodowe zostaną wyposażone w dźwigi osobowe – szt. 3.

Przewidziano dźwigi osobowe hydrauliczne o wymiarze kabiny 110x210 cm, przystosowane do przewozu ludzi, mebli, chorych na noszach oraz osób niepełnosprawnych. Szyby dźwigów żelbetowe o wymiarach 170x260 cm. Parametry dźwigów przyjęto w oparciu o wytyczne firmy „Lift” dla modelu „H15 Classic”. W przypadku zastosowania dźwigów innego producenta parametry szybu należy skonsultować z projektantem.

W maszynowniach zostanie zapewniona wentylacja nawiewna i wywiewna.

Elewacja

Ocieplenie ścian zaprojektowano ze styropianu gr. 14 cm o współczynniku „ λ ” nie większym niż 0,031 [W/m.K], odmiany minimum EPS 70-031 (FS 15) samogasnącego, klasyfikowanego przeciwpożarowo jako NRO. Tynk mineralny nakrapiany malowany farbami zmywalnymi, do stosowania zewnętrznego i z impregnatami przeciwalgowymi.

Szczegóły dotyczące rozwiązań technicznych w/g instrukcji i aprobaty ITB danego systemu.

Wykończenie części wspólnych

Ściany klatek schodowych oraz korytarzy przylegające do lokali mieszkalnych i niemieszkalnych zostaną docieplone wełną mineralną i wykończone wyprawą tynkarską strukturalną malowaną farbami zmywalnymi w poziomie lamperii i farbami emulsyjnymi – powyżej .

Tynki sufitów – gipsowe, gładzone i malowane farbami emulsyjnymi.

Na kłatkach schodowych i korytarzach komunikacji ogólnej oraz w pomieszczeniach technicznych - płytki gresowe. Na balkonach płytki gresowe mrozoodporne. W garażu i komórkach lokatorskich – gładź betonowa.

Okna , parapety drzwi balkonowe

Zaprojektowano okna z i drzwi balkonowe PCV o profilach nie mniej niż pięciokomorowych, dwu – lub trzyszybowe o współczynniku $U_{max} = 1,1 \text{ W}/(\text{m}^2 \text{ K})$.

Wszystkie okna zostaną wyposażenie w nawiewniki.

Przy oknach zostaną zastosowane parapety zewnętrzne z blachy powlekanej.

Oddymianie klatek schodowych

Ze względów zabezpieczenia p.poż. każda klatka schodowa wyposażona będzie w okno oddymiające wraz z systemem oddymiania opracowanym na podstawie odrębnego opracowania branżowego (PTE).

Drzwi, wrota garażowe

Drzwi wejściowe do klatek schodowych oraz we wiatrołapach i zewnętrzne do lokali usługowych na parterze : PCV przeszklone o współczynniku zgodnym z WT 2017. Drzwi wejściowe do klatek schodowych, z elektrozaczepem i samozamykaczem.

Drzwi wejściowe do lokali usługowych od strony korytarza wewnętrznego na parterze oraz do apartamentów : pełne o wym. 90/200 cm i wytrzymałości ogniowej EI 30 z samozamykaczami.

Drzwi wejściowe do lokali mieszkalnych o wymiarach w świetle ościeżnic 90/200 cm, antywłamaniowe (wzmocnione) o izolacyjności akustycznej $R_{a1} > 25 \text{ dB}$.

Drzwi do pomieszczeń technicznych i gospodarczych : stalowe – według wymagań zawartych w PB A-B i PT A-B.

Wszystkie drzwi , dla których wymagana jest wytrzymałość ogniowa EI 30 lub EI 60 zostaną wyposażone w samozamykacze przeciwpożarowe.

W hali garażowej zostaną zamontowane dwie wjazdowe bramy uchylne (panelowe, ocieplane) oraz indywidualne wewnętrzne bramy panelowe do każdego stanowiska garażowego. Wszystkie bramy zostaną przystosowane do otwierania ręcznego i na piloty.

Wykończenie wewnętrzne lokali mieszkalnych i niemieszkalnych

Ściany i sufity lokali zostaną pokryte tynkiem gipsowym, maszynowym.

Posadzki wykończone jastrychem na styropianie.

Otwory drzwiowe przystosowane do montażu drzwi typowych 80/205 lub wg uzgodnień z Nabywcami lokali.

Wyposażenie w instalacje

- a) wodociągowa z sieci miejskiej, z podlicznikami wody zimnej zlokalizowanymi wraz z armaturą odcinającą przy pionach w szafkach rozdzielczych na korytarzach klatek schodowych
- b) kanalizacyjna do sieci miejskiej
- c) deszczowa do sieci miejskiej
- d) energetyczna z indywidualnym licznikiem, z zapewnieniem mocy 12 kW, z zabezpieczeniem przedlicznikowym o prądzie znamionowym 20A. Instalacja elektryczna wraz z osprzętem (gniazdka, wyłączniki) w kolorze białym, instalacja domofonowa, tablica bezpieczników automatycznych w każdym lokalu
- e) teletechniczna (domofon, telefon, RTV zbiorcza oraz naziemna, internet).
Instalacja RTV oraz internet – okablowanie zakończone gniazdami, przystosowane do odbioru multimedialnych w systemie analogowym i cyfrowym. Do każdego lokalu doprowadzony zostanie dodatkowy przewód światłowodowy zakończony kasetą, umożliwiając odbiór cyfrowy w systemie światłowodowym. Przewody zakończone w TM (tablicy medialnej).
- f) ogrzewanie i ciepła woda użytkowa z węzła cieplnego zlokalizowanego w wydzielonym pomieszczeniu w podziemiu budynku, zasilanego z kotłowni miejskiej PEC. Opomiarowanie każdego lokalu w wodę ciepłą licznikami przepływowymi zlokalizowanymi wraz z armaturą odcinającą przy pionach w szafkach rozdzielczych na korytarzach klatek schodowych
- g) instalacja c.o. z grzejnikami i termostataz głowicami ograniczającymi regulację temperatury od +16°C; opomiarowanie każdego lokalu licznikami ciepła zlokalizowanymi w szafkach rozdzielczych na korytarzach klatek schodowych

4 Aspekty prawne sprzedaży nieruchomości na rynku pierwotnym

Zgodnie z Ustawą, deweloper, który rozpoczyna sprzedaż obowiązany jest sporządzić prospekt informacyjny (w załączeniu) dotyczący danego przedsięwzięcia deweloperskiego, który przekazywany jest na żądanie osoby zainteresowanej zawarciem umowy deweloperskiej wraz z załącznikami nieodpłatnie na trwałym nośniku informacji. Dodatkowo, na deweloperze ciąży także obowiązek przedstawienia nabywcy szczegółowych informacji dotyczących jego sytuacji prawno-finansowej oraz przedsięwzięcia deweloperskiego, w tym konkretnego, oferowanego do sprzedaży lokalu mieszkalnego w zakresie określonym w prospekcie informacyjnym, którego wzór określa załącznik do Ustawy. Prospekt informacyjny wraz z załącznikami stanowi integralną część umowy deweloperskiej (projekt w załączeniu). Powyższe obowiązki nałożone na dewelopera mają na celu zwiększenie przejrzystości dokonywanej transakcji.

Jednym z istotnych rozwiązań, które wprowadza Ustawa jest zdefiniowanie umowy deweloperskiej, określenie zasad i trybu jej zawierania, a także jej treści. Na podstawie tego rodzaju umowy, deweloper zobowiązuje się do ustanowienia na nabywcę, po zakończeniu przedsięwzięcia deweloperskiego, prawa odrębnej własności lokalu mieszkalnego (wraz z pomieszczeniami przynależnymi) i przeniesienia własności tego lokalu na nabywcę oraz przeniesienie na nabywcę udziału prawa własności lub użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej na której posadowiony jest przedmiotowy budynek. Drugą stroną umowy deweloperskiej jest nabywca, który zobowiązuje się do spełnienia świadczenia pieniężnego na rzecz dewelopera na poczet ceny nabycia ww. prawa. Warto przy tym zaznaczyć, że nabywcą zgodnie z Ustawą, jest tylko osoba fizyczna. Umowa deweloperska powinna być zawarta w formie aktu notarialnego pod rygorem nieważności. Co więcej, zgodnie z Ustawą, wynagrodzenie notariusza za wszystkie czynności wykonywane w związku z zawieraniem umowy deweloperskiej, w tym także za sporządzenie wypisów aktu notarialnego wydawanych przy zawarciu umowy deweloperskiej, oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym obciążają w równych częściach dewelopera i nabywcę.

Umowa deweloperska stanowi podstawę wpisu do księgi wieczystej (prowadzonej dla nieruchomości, na której ma zostać przeprowadzone lub jest prowadzone przedsięwzięcie deweloperskie) wynikającego z niej rozszczenia nabywcy m.in. o wybudowanie budynku, wyodrębnienie lokalu mieszkalnego i przeniesienie prawa własności. Ustawa w art. 22 ust. 1 wymienia postanowienia, które w szczególności powinna zawierać umowa deweloperska.