**SPECYFIKACJA TECHNICZNA (załącznik do umowy)**

**OGÓLNE WARUNKI HANDLOWO-TECHNICZNE BUDOWY DOMÓW JEDNORODZINNYCH**

**WIKING DEVELOPER S.C. W PRUDNIKU – (w skrócie “WD”)**

**ZAŁOŻENIA SZCZEGÓŁOWE DOTYCZĄCE BUDOWY DOMÓW WG. OPRACOWANEGO PRZEZ WD PROJEKTU “Vicky”**(Dom mieszkalny jednorodzinny z garażem- zabudowa bliźniacza)

 Koncepcja budowy domu zakłada podział na cztery etapy.

**I etap (stan deweloperski częściowy).**

Obejmuje wykonanie niezbędnych, standardowych prac procesu budowlanego. Celem jest realizacja budowy domu obejmującego stan surowy zamknięty wraz z wykończeniem zewnętrznym, instalacją elektryczną wewnątrz budynku i tynkami wewnętrznymi .(Na tym etapie może nastąpić sprzedaż notarialna nieruchomości).

**II etap dotyczy prac zaplanowanych pod indywidualne zapotrzebowanie klienta.** Obejmuje wykonanie wewnętrznej instalacji grzewczej, wodnej i kanalizacyjnej, wykonanie posadzek betonowych – na koszt i przez WD, instalacji zewnętrznych, t.j. przyłączy wody, kanalizacji i prądu oraz gazu – przyłącza: wody, kanalizacji oraz prądu na koszt WD.

Ocieplenie poddasza (części mieszkalnej i garażu) i suchej zabudowy z płyt gipsowo-kartonowych – na koszt i przez WD.

**III etap dotyczy prac wykończeniowych wewnątrz budynku (pod klucz).**

Obejmuje wykonanie podłóg, paneli, płytek ceramicznych, wykończenia kuchni, łazienek, malowania, drzwi wewnętrznych i schodów drewnianych oraz montaż osprzętu. (Ten etap może być wykonany przez WD lub samodzielnie przez kupującego).

**IV etap dotyczy wykończenia zewnętrznego posesji.**

Obejmuje wykonanie ogrodzenia, chodników, tarasu i zagospodarowania terenu.

 (Ten etap może być wykonany przez WD lub samodzielnie przez kupującego).

Ogrodzenie boczne i tylne na koszt i przez WD.

**SZCZEGÓŁOWY ZAKRES CZYNNOŚCI DOTYCZĄCY I ETAPU:**

1. Przygotowanie dokumentacji projektowej
2. Uzyskanie pozwolenia na budowę domu na konkretnej działce
3. Prace przygotowawcze przed rozpoczęciem budowy
4. Realizacja robót budowlanych

**DOKUMENTACJA PROJEKTOWA**

Kompletna dokumentacja projektowa opracowana jest przez WD. Prawa autorskie opracowanej dokumentacji przysługują WD. W razie ewentualnych, wnioskowanych przez Inwestora zmian w opracowanym projekcie podczas budowy domu, wszelkie dodatkowe koszty zmiany projektu pokrywa Inwestor.

POZWOLENIE NA BUDOWĘ

W ramach standardowych usług projektowych realizujemy procedury budowlane niezbędne do uzyskania pozwolenia na budowę. Zapewniamy nadzór Kierownika Budowy do momentu przekazania budowy Inwestorowi.

PRACE PRZYGOTOWAWCZE

 Prace przygotowawcze obejmują prace geodezyjne związane z wytyczeniem budynku, oznakowaniem budowy, przygotowaniem zaplecza technicznego.

**REALIZACJA BUDOWY**

**Roboty ziemne**

* Po wykonaniu przez geodetę obrysu budynku wykonujemy roboty ziemne. Polegają na usunięciu warstwy ziemi urodzajnej (humusu) oraz wykonaniu wykopów. Urobek zostaje odłożony na terenie budowy.

**Roboty ziemne i fundamentowanie**

* żelbetowe ławy fundamentowe z betonu B – 20; ściany fundamentowe z bloczków betonowych izolowanych pionowo izolacją przeciwwilgociową np. Dysperbit oraz termiczną ze styropianu . Płyta betonowa wykonana jest na warstwie piasku zwykłego zagęszczonego o grubości 20cm. Hydroizolacja pozioma przeciwwilgociowa wykonana ze specjalnej taśmy izolacyjnej.
* W elementach konstrukcyjnych przygotowane są podejścia instalacyjne na kanalizację, wodę i prąd.

**Konstrukcje ścienne**

* Na parterze wszystkie ściany nośne i działowe wykonane są z bloczków ceramicznych.
* Konstrukcje wykonywane są zgodnie ze sztuką budowlaną oraz w oparciu o wytyczne producenta używanych materiałów, co gwarantuje pewność wzajemnego powiązania elementów, a tym samym całej konstrukcji.
* Konstrukcja ścian zakończona u góry wieńcem żelbetowym.
* Na poddaszu ściany nośne (szczytowe) wykonane są z bloczków ceramicznych. Ściany kolankowe i działowe wykonane są z bloczków ceramicznych lub w technologii lekkiej , wykończonej płytami OSB i kartonowo-gipsowymi.
* Przewody wentylacyjne z kształtek wentylacyjnych.
* Przewód spalinowy do kominka i pieca gazowego - ceramiczny systemowy.
* Kominy w części wystającej ponad dachem otynkowane i pomalowane.

**Konstrukcje poziome**

* Nadproża w ścianach odpowiadają systemowi murowania ścian
* Strop typu ciężkiego betonowy lub typu lekkiego z belkami KVH oraz płytą OSB.

**Dach**

* Konstrukcja dachowa drewniana, zaimpregnowana preparatem chroniącym przed działaniem ognia, grzybów domowych i owadów np. Fobos. Elementy zewnętrzne strugane z podbitką, malowane. Folię dachową wysoko paroprzepuszczalną proponuje się typu AQUATEC. Dach pokryty jest dachówka ceramiczną firmy ROBEN. Orynnowanie stalowe w kolorze czarnym. W standardzie dach wykonany jest z elementami komunikacji po dachu oraz wyłazami dachowymi, bez płotków przeciwśnieżnych i elementów instalacji odgromowej.
* Okna – w wykonaniu standardowym tworzy je pięciokomorowy profil PCV z okuciem całego obwodu i mikrowentylacją. Szkło podwójne izolacyjne o współczynniku przenikania ciepła 1,1 W/m2K. Elementy plastikowe w kolorze białym.
* Rolety zewnętrzne w kolorze okien, z napędem elektrycznym.
* Drzwi wejściowe atestowane metalowe z wypełnieniem izolacyjnym o szerokości w świetle 90cm ze standardowym wyposażeniem oferowanym przez producenta.
* Brama garażowa – metalowa, kasetonowa ocieplana z napędem i pilotem w kolorze drzwi.
* Parapety zewnętrzne – w standardzie stalowe .

**Izolacja cieplna ścian**

* ściany zewnętrzne ocieplone są styropianem o gr. 15 cm.
* tynki zewnętrzny akrylowy.
* na ścianie fundamentowej ocieplenie izolacją ze styropianu o gr. 10 cm. bez tynku.

**Wykończenie wewnętrzne**

Instalacja elektryczna wewnętrzna (przewody elektryczne, puszki, skrzynka rozdzielcza z osprzętem) wraz z wszelkimi formalnościami z ZE.

Tynki wewnętrzne gipsowe.

Ocieplenie poddasza (części mieszkalnej oraz garażu) wełną mineralną 20cm wraz z suchą zabudową z płyt gipsowo-kartonowych.

Parapety wewnętrzne PCV.

Wykonanie posadzek betonowych z izolacjami.

**Wykończenie zewnątrz**

Teren wyrównany.

Wykończenie schodów wejściowych kaflami.

Ogrodzenie boczne i tylne działki – siatka stalowa powlekana wys. 150 cm na słupkach stalowych.

**Instalacja sanitarna**

1. Instalacja wodno-kanalizacyjna zakres: wyprowadzenie pionów i podejść wody i kanalizacji z rur Pex-al. firmy **Comap** łącznie ze stelażami podtynkowymi do zabudowy lekkiej.
2. Instalacja Centralnego Ogrzewania zakres: montaż instalacji ogrzewania. podłogowego z rur Pex-al. Firmy **Comap** w części (cały dom oprócz garażu oraz kotłowni - w garażu grzejnik) oraz dwoma grzejnikami drabinkowymi w łazienkach.
3. Kotłownia: montaż pompy ciepła powietrze-woda, przykładowo: firmy Panasonic Aquarea Split SDC 9kW - WH-UD09FE5/WH-SDC09F3E5 lub ES Energy Save powietrze-woda Panasonic inventer AWH9-V5-IFC 230v 16A 9,9kW z zasobnikiem c.w.u 300l.