



STANDARD DEWELOPERSKI

Lazurowa Oaza

Zakres i standard prac wykończeniowych dla lokali A i B
ul. Lazurowa, 72-003 Dobra

INWESTYCJA	Lazurowa Oaza
LOKALE	A i B
POWIERZCHNIA OFERTOWA	123,26 m ² / lokal
WERSJA STANDARDU	01.06.2026
DEWELOPER	RS CONSTRUCTION SP. Z O.O. · NIP 8513350123

Dokument porządkuje potwierdzony zakres techniczny. Wiążący zakres robót, materiały i rozwiązania określają umowa, projekt oraz jej załączniki.

1. Postanowienia ogólne

- Standard dotyczy lokalu mieszkalnego wraz z wydzieloną, ogrodzoną częścią terenu, dojazdami i zewnętrznymi miejscami postojowymi.
- Dopuszcza się materiały i urządzenia równoważne o parametrach technicznych i użytkowych nie gorszych niż opisane.
- Lokalizacje punktów i przebieg instalacji wynikają z projektu technicznego. W sprawach nieopisanych obowiązują rozwiązania projektowe i zasady wiedzy technicznej.

2. Konstrukcja, ściany i sufity

- Posadowienie budynku na żelbetowych ławach fundamentowych.
- Ściany nośne z bloczków silikatowych grubości 24 cm lub 18 cm.
- Ściany działowe z płyt gipsowo-kartonowych, z wypełnieniem z wełny, grubość 10 cm lub 15 cm.
- Tynki gipsowe we wszystkich pomieszczeniach, bez gładzi i malowania.
- Sufity na piętrze z płyt g-k, bez spoinowania i szpachlowania pod malowanie.
- Sufity i ściany kolankowe na antresoli z płyt g-k, bez spoinowania i szpachlowania pod malowanie.
- Izolacja akustyczna z wełny w stropie pomiędzy piętrem i antresolą.
- Przygotowane miejsce na docelowe schody drewniane. Deweloper pozostawia schody tymczasowe; schody docelowe nie są elementem standardu.

3. Posadzki

- Wylewki cementowe na parterze i piętrze oraz płyta OSB na antresoli.

4. Stolarka zewnętrzna i drzwi

- Okna PCV z pakietem trzyszybowym, montowane zgodnie z projektem.
- Parapety zewnętrzne z blachy.
- Stalowe drzwi wejściowe w kolorze antracyt.
- Drzwi wewnętrzne nie wchodzi w zakres standardu.

5. Instalacje sanitarne, ogrzewanie i wentylacja

- Źródło ciepła: pompa ciepła.
- Ogrzewanie podłogowe we wszystkich pomieszczeniach (bez antresoli), wykonane zgodnie z projektem.
- Sterowanie: jeden przewodowy termostat naścienny zgodnie ze standardem źródłowym; możliwość odrębnego uzgodnienia dodatkowych termostatów.
- Zasobnik ciepłej wody użytkowej - parametry urządzenia zgodnie z doborem projektowym i dokumentacją.
- Kompletna instalacja wentylacji mechanicznej z odzyskiem ciepła: centrala, kanały i elementy nawiewno-wywiewne.
- Rozruch techniczny rekuperacji zgodnie z dokumentacją producenta.
- Podejścia wodne i kanalizacyjne przy punktach przyborów w łazienkach i kuchni, bez białego montażu.
- Brak instalacji gazowej.

6. Instalacja elektryczna i teletechniczna

- Instalacja elektryczna oraz wypusty pod oświetlenie wykonane zgodnie z projektem.
- Końcowy osprzęt, w tym gniazda, włączniki i oprawy oświetleniowe, nie wchodzi w zakres standardu.
- W kuchni przygotowane wyprowadzenia pod płytę indukcyjną, piekarnik, zmywarkę, okap i lodówkę oraz podejścia wod.-kan. dla zmywarki.
- Przygotowana kanalizacja teletechniczna z wprowadzeniem na antresolę. Doprowadzenie sygnału internetowego realizuje operator po stronie kupującego.
- Brak instalacji TV i satelitarnej.
- Wyprowadzone kable oświetlenia zewnętrznego, bez opraw, oraz zasilenie pod zewnętrzne gniazdo bez montażu gniazda.

7. Taras, antresola i dach

- Taras na parterze: wylewka betonowa lub nawierzchnia z kostki betonowej.
- Brak balkonów.
- Połacie antresoli ocieplone wełną mineralną zgodnie z projektem.
- Dach dwuspadowy kryty blachodachówką.

8. Zagospodarowanie terenu

- Ogrodzenie panelowe wokół terenu przynależnego do każdego lokalu.
- Własna furtka i domofon dla każdego lokalu; brak głównej bramy wjazdowej.
- Drogi i ciągi komunikacyjne wykonane z kruszywa.
- Dwa zewnętrzne miejsca postojowe dla każdego lokalu, utwardzone kostką.
- Teren wyrównany i uporządkowany, bez czarnoziem, trawnika i nasadzeń.
- Woda ze studni głębinowej, ścieki odprowadzane do szczelnego zbiornika bezodpływowego, przyłącze energii elektrycznej; wody opadowe zagospodarowane na terenie inwestycji zgodnie z projektem.

9. Uruchomienia i dokumenty

- Uruchomienie pompy ciepła, ogrzewania podłogowego i rekuperacji.
- Przekazanie protokołów uruchomienia, instrukcji obsługi oraz kart gwarancyjnych głównych urządzeń.
- Przekazanie kompletu kluczy do drzwi zewnętrznych lokalu.

10. Elewacja

- Elewacja wykonana na styropianie zgodnie z projektem.
- Cokół wykończony tynkiem mozaikowym.

11. Elementy poza standardem

Poniższe elementy nie są częścią ceny standardowej i mogą wymagać odrębnego pisemnego uzgodnienia ceny oraz terminu:

- instalacja klimatyzacji i fotowoltaiczna
- ładowarka samochodowa (wallbox), centralny odkurzacz i monitoring
- kran ogrodowy oraz zbiornik na deszczówkę
- czarnoziem, trawnik i nasadzenia
- wyposażenie kuchni i łazienek, w tym biały montaż, armatura, meble i AGD
- drzwi wewnętrzne, podłogi, płytki i malowanie
- włączniki, gniazda oraz oprawy oświetlenia wewnętrznego i zewnętrznego
- docelowe schody drewniane.

Wszelkie zmiany względem standardu - zarówno dodanie elementów ponadstandardowych, jak i rezygnacja z elementów standardowych - wymagają pisemnego ustalenia ceny i terminu przed rozpoczęciem prac.