



STANDARDY WYKOŃCZENIA LOKALI MIESZKALNYCH I USŁUGOWYCH W BUDYNKACH MIESZKALNYCH WIELORODZINNYCH TOWARZYSTWA BUDOWNICTWA SPOŁECZNEGO W CHRZANOWIE SP. Z O.O.

**Dotyczy inwestycji: „Budowa budynków wielorodzinnych z lokalami usługowymi,
niezbędną infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu
u zbiegu ul. Pogorskiej i Kalinowej w Chrzanowie”**

I WYTYCZNE OGÓLNE

Standardy wykończenia lokali mieszkalnych i usługowych stanowią zbiór wstępnych oczekiwań Towarzystwa Budownictwa Społecznego w Chrzanowie sp. z o.o. jako właściciela i późniejszego użytkownika obiektu, które w ramach uzgodnień roboczych w procesie projektowania mogą podlegać zmianom i modyfikacji (przy czym każda zmiana i modyfikacja wymaga pisemnego zatwierdzenia Zamawiającego).

Kryteriami decydującymi o ostatecznym wyborze materiałów, są uwarunkowania wynikające z kosztów realizacji i kosztów eksploatacji.

W procesie projektowania, niezależnie od ogólnie obowiązujących przepisów, MPZP, prawa budowlanego oraz niniejszych Wytycznych, należy stosować postanowienia nw. aktów prawnych, w zakresie dotyczącym standardów związanych z budową, wykończeniem oraz wyposażeniem lokali mieszkalnych:

- 1) Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 20 października 2015 r. w sprawie warunków i trybu finansowania zwrotnego w ramach realizacji przez Bank Gospodarstwa Krajowego rządowego programu popierania budownictwa mieszkaniowego oraz minimalnych wymagań dotyczących lokali powstałych przy udziale tego finansowania,
- 2) Rozporządzenie Ministra Inwestycji i Rozwoju z dnia 4 marca 2019 r. w sprawie standardów dotyczących przestrzennego kształtowania budynku i jego otoczenia, technologii wykonania i wyposażenia technicznego budynku oraz lokalizacji przedsięwzięć realizowanych z wykorzystaniem finansowego wsparcia z Funduszu Dopłat,
- 3) Ustawa z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych.

W przypadku sprzeczności Wytycznych ze wskazanymi wyżej postanowienia prawa, należy stosować ww. przepisy (z uwzględnieniem pisemnego poinformowania Zamawiającego o znalezionej sprzeczności oraz otrzymania od Zamawiającego potwierdzenia).

Ze względu na planowane finansowanie inwestycji z Funduszu Dopłat BGK, wartość wskaźnika rocznego zapotrzebowania na nieodnawialną energię pierwotną EP w budynkach powstałych w ramach przedsięwzięcia nie może przekraczać 52 kWh/(m²/rok).

Podczas projektowania należy uwzględnić wymagania DNSH (zasada nieczynienia poważnej szkody środowisku) wynikające z przepisów Rozporządzenia delegowanego Komisji (UE) 2021/2139 z dnia 4 czerwca 2021 r. uzupełniające rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2020/852.



Minimalna wysokość kondygnacji netto zgodnie z przepisami wynosić ma nie mniej niż 2,5 m. Za rozwiązanie optymalne uważa się jednak zapewnienie wysokości kondygnacji netto nie niższej niż 2,6 m. W lokalach usługowych min. 3 m., w lokalu gastronomicznym min. 3,3. Kryterium doboru odpowiedniej wysokości będzie zapewnienie optymalnej relacji między jakością przestrzeni a kosztem jej wytworzenia oraz wymaganiami przepisów.

Przy projektowaniu należy stosować zasady dotyczące udziału lokali mieszkalnych dostępnych dla osób z ograniczeniami ruchowymi, w tym osób starszych – z uwzględnieniem wymagań Zamawiającego zawartych w OPZ.

II. WYKOŃCZENIE LOKALI MIESZKALNYCH

A. Postanowienia ogólne

- a. Wymagania poniżej stanowią minimum dla lokali mieszkalnych.
- b. Liczbę i rozmieszczenie punktów elektrycznych/teletechnicznych należy dostosować do układu funkcjonalnego, ergonomii i koordynacji branżowej; nie dopuszcza się redukcji poniżej minimum bez akceptacji Zamawiającego.
- c. W strefach sanitarnych wymagania należy realizować z zachowaniem przepisów dot. stref ochronnych i bezpieczeństwa użytkowania.

B. Ściany i sufity – malowanie

- a. Pokoje, korytarze, garderoby: farby akrylowe, klasa odporności na ścieranie min. II, wykończenie mat/półmat.
- b. Kuchnie i łazienki (w miejscach niewykończonych okładziną z płytek): farby lateksowe o podwyższonej odporności na zmywanie, odporne na grzyby i wilgoć, półmat/półpołysk.
- c. Kolorystyka: biel lub odcienie bieli – we wszystkich pomieszczeniach (odchylenia wymagają akceptacji Zamawiającego).

C. Podłogi w pokojach, korytarzach i kuchniach – panele i listwy

- a. Salony, sypialnie: panele podłogowe o klasie ścieralności min. AC4.
- b. Korytarze i kuchnie: panele o klasie ścieralności min. AC5.
- c. Salony z aneksem kuchennym: panele o klasie ścieralności min. AC5.
- d. Listwy przypodłogowe: MDF wilgocioodporny, wysokość do 10 cm, laminowane, odporne na uderzenia, w kolorze paneli lub białe.

D. Łazienki – okładziny, ceramika, armatura i wyposażenie

- a. Okładziny i parametry użytkowe (doprecyzowanie)
 - Ściany: okładziny ceramiczne/gresowe do wysokości ościeżnicy drzwiowej (chyba że rozwiązania projektowe wymagają inaczej – po akceptacji Zamawiającego).
 - Podłogi: płytki podłogowe/gres, antypoślizgowość:
 - łazienki standardowe: min. R10,
 - łazienki w lokalach dostępnych: min. R11.
 - Odporność na ścieranie dla posadzki: min. klasa III (PEI 3).
 - Układ płytek: układać równolegle do ścian (bez układu „w karo”); kompozycję osiować w pomieszczeniu (środek płytki lub fuga w osi).



- Uchwyty w łazienkach dostępnych: kolor biały lub chrom.
- Materiały i kolorystyka do zatwierdzenia przez Zamawiającego przed zastosowaniem.
- b. Ceramika i armatura (ujednolicenie):
 - Miska WC: wisząca z podtynkowym stelażem.
 - Umywalka: ceramika sanitarna z baterią i syfonem; standardowo z półpostumentem lub szafką.
 - Baterie: stojące, jednouchwytowe, chrom, napowietrzanie strumienia, głowica ceramiczna; parametry oszczędzania wody zgodnie z wymaganiami prawa.
- c. Wanna / natrysk (ujednolicenie standardu)
 - Standard podstawowy (łazienka w mieszkaniu standardowym): wanna akrylowa ze zintegrowaną obudową min. 150 cm, z syfonem i baterią wannową z prysznicem.
 - Rozwiązanie zamienne (jeżeli wynika z układu lokalu lub uzgodnione z Zamawiającym): kabina prysznicowa z:
 - wypełnieniem szklanym, profile aluminiowe,
 - brodzik niski z syfonem i odpływem albo ścianka szklana jako rozwiązanie równoważne.
 - Dla lokali dostępnych (dla osób z niepełnosprawnościami): natrysk dostosowany (siedzisko, poręcz), preferowane rozwiązanie bez progowe. Łazienki dostępne powinny spełniać wymagania określone w odpowiednich przepisach.

E. Kuchnie / aneksy kuchenne – wyposażenie i przygotowanie instalacyjne (ujednolicenie)

- a. Okładziny i parametry użytkowe (doprecyzowanie)
 - Ściany: okładziny ceramiczne/gresowe – pas z płytek na ok 1,2 m szerokości i dł. w zależności od wielkości pomieszczenia kuchni w rejonie pieca, zlewu i szafek kuchennych (chyba że rozwiązania projektowe wymagają inaczej – po akceptacji Zamawiającego).
 - Podłogi: płytki podłogowe/gres, antypoślizgowość.
 - Odporność na ścieranie dla posadzki: min. klasa III (PEI 3).
 - Układ płytek: układać równolegle do ścian (bez układu „w karo”); kompozycję osiować w pomieszczeniu (środek płytki lub fuga w osi).
 - Materiały i kolorystyka do zatwierdzenia przez Zamawiającego przed zastosowaniem.
- b. Kuchenka/płyta z piekarnikiem: elektryczna; zasilanie (1F/3F) dobrać do przyjętego urządzenia, zgodnie z projektem branżowym.
- c. Zlewozmywak: minimalnie jednokomorowy z ociekaczem ze stali nierdzewnej, z syfonem i baterią stojącą jednouchwytową; dopuszcza się rozwiązania równoważne po akceptacji Zamawiającego.
- d. Podejścia wod.-kan. i elektryczne:
 - wyprowadzone i zakorkowane podłączenia dla zmywarki,
 - zawory odcinające do baterii, wykonane podłączenia zasilania w wodę i odpływ.
- e. Oświetlenie: centralne przy suficie uruchamiane z włącznika; technologia LED,



- f. minimum 1 punkt oświetlenia sufitowego (liczbę dobrać do wielkości i kształtu pomieszczenia),
- g. gniazda nad blatem: minimum 4 gniazda (np. 2 punkty po 2 gniazda) – rozmieszczenie ergonomiczne,
- h. gniazdo dla lodówki,
- i. przygotowanie pod okap/pochłaniacz: zasilanie na odpowiedniej wysokości; rozwiązanie w zakresie odprowadzenia powietrza zgodne z przyjętym systemem wentylacji budynku i przepisami (bez narzucania rozwiązania sprzecznego z projektem wentylacji),
- j. przygotowanie zasilania dla kuchenki/płyty z piekarnikiem zgodnie z przyjętym urządzeniem (dopuszczalne 3-fazowe, jeśli wymagane),
- k. podejścia wod.-kan. z możliwością podłączenia zmywarki (osobne podejście wody + gniazdo),
- l. syfon zlewozmywaka z możliwością podłączenia zmywarki,
- m. podłączenia wod.-kan. zakorkowane/zaślepięte – zgodnie z rozwiązaniami projektowymi.

F. Łazienka w standardowym mieszkaniu

- a. zawór czerpakowy zimnej wody do pralki + podejście odpływowe + gniazdo zasilające,
- b. miska ustępowa z deską, spłukiwaniem i zaworem odcinającym,
- c. umywalka min. 55 cm z przelewem,
- d. standard podstawowy: wanna min. 150 cm; dopuszcza się natrysk jako rozwiązanie zamienne po uzgodnieniu z Zamawiającym (np. 80×80 cm lub prostokątny min. 120 cm),
- e. baterie: umywalkowa oraz wannowa/natryskowa,
- f. gniazda: do pralki oraz gniazdo podwójne przy umywalce (zgodnie z przepisami stref),
- g. możliwość montażu kinkietu nad lustrem (sterowanie przy lustrze / włącznik dedykowany),
- h. grzejnik drabinkowy z zaworem termostatycznym zasilany z c.o.; lokalizacja z dala od kratki wentylacyjnej.

G. Łazienka dla osoby z niepełnosprawnością (lokal dostępny)

- a. wymiary i układ zapewniające dostępność; przestrzeń manewrowa min. 1,50×1,50 m,
- b. możliwość podłączenia pralki (gniazdo + odpływ); dopuszcza się lokalizację pralki w kuchni, jeżeli zachowana zostanie pełna funkcjonalność,
- c. miska ustępowa dostosowana,
- d. umywalka dostosowana (z przelewem),
- e. oporęczowanie/pochwyty,
- f. natrysk z siedziskiem i oporęczowaniem; preferowane rozwiązanie bezprogowe,
- g. odwodnienie dostosowane do przyjętego natrysku (dopuszczalne liniowe),
- h. baterie: umywalkowa i natryskowa,
- i. gniazda: do pralki oraz gniazdo podwójne przy umywalce (zgodnie z przepisami stref),
- j. możliwość montażu kinkietu nad lustrem (włącznik dedykowany),



- k. grzejnik drabinkowy z zaworem termostatycznym zasilany z c.o.; lokalizacja z dala od kratki wentylacyjnej.

H. WC (jeżeli występuje)

- a. umywalka z przelewem,
- b. miska ustępowa z deską, spłukiwaniem i zaworem odcinającym,
- c. bateria umywalkowa,
- d. punkt oświetlenia sufitowego,
- e. gniazdo wtyczkowe.

I. Garderoba (jeżeli występuje)

- a. punkt oświetleniowy sufitowy,
- b. gniazdo elektryczne podwójne.

J. Pokoje (salon/sypialnie)

- a. Oświetlenie: centralne przy suficie, uruchamiane z włącznika (w razie potrzeb – włącznik podwójny).
- b. Sterowanie ogrzewaniem: przewidzieć sterownik/sterowniki zgodnie z przyjętym systemem instalacji grzewczej (lokalowy/regulacja strefowa) – do doprecyzowania w projekcie i uzgodnienia z Zamawiającym.

K. Przedpokój

- a. minimum 1 punkt oświetlenia sufitowego (liczbę dobrać do kształtu i długości przedpokoju); w razie potrzeby łącznik schodowy,
- b. tablica mieszkaniowa elektryczna oraz tablica/szafka teletechniczna,
- c. domofon (unifon),
- d. instalacja dzwonekowa,
- e. minimum 1 gniazdo wtyczkowe podwójne.

L. Pokój dzienny

- a. 1–2 punkty oświetleniowe sufitowe (w zależności od kształtu i powierzchni),
- b. minimum 1 punkt RTV/SAT + 1 punkt RJ45 (internet) + gniazdo elektryczne podwójne (w zestawie lub w sąsiedztwie),
- c. gniazda elektryczne: minimum 3 gniazda podwójne (liczbę i rozmieszczenie dostosować do układu pomieszczenia),
- d. zapewnić wyjście na balkon/loggię – zgodnie z przyjętym układem funkcjonalnym lokalu.

M. Sypialnia

- a. minimum 1 punkt oświetleniowy sufitowy,
- b. gniazda elektryczne podwójne: minimum 3 szt. (rozmieszczenie funkcjonalne).

N. Drzwi wejściowe do mieszkań

- a. Drzwi wejściowe z wizjerem, klasa odporności na włamanie min. RC3, klasa eksploatacji średnia 2–3, dwa zamki, system jednego klucza.
- b. Pozostałe wymagania konstrukcyjno-materiałowe (rama, poszycie, wypełnienie, ościeżnica stalowa, zawiasy regulowane, próg z uszczelką, uszczelnienia).



O. Drzwi wewnętrzne

- a. Skrzydło: ramiak drewniany obłożony płytami HDF/MDF, wypełnienie płyta wiórowa otworowa.
- b. Ościeżnica regulowana dostosowana do grubości ścian i wymiarów otworów.
- c. Drzwi łazienkowe: zgodnie z wymaganiami przepisów.
- d. Materiały wykończeniowe, wymiary i kolorystyka – do zatwierdzenia przez Zamawiającego.

P. Balkony / loggie – posadzki i balustrady

- a. Posadzki: antypoślizgowe, mrozoodporne, odporna na UV.
- b. Balustrady: stal nierdzewna lub aluminiowe.
- c. Materiały wykończeniowe, wymiary i kolorystyka – do zatwierdzenia przez Zamawiającego.

Uwaga: W pomieszczeniach sanitarnych stosować wyposażenie jednego producenta i jednej serii.

III. WYKOŃCZENIE LOKALI USŁUGOWYCH

A. Postanowienia ogólne

- a. Wymagania poniżej stanowią minimum dla lokali usługowych (lokalne dostępne dla osób niepełnosprawnych ruchowo).
- b. Liczbę i rozmieszczenie punktów elektrycznych/teletechnicznych należy dostosować do układu funkcjonalnego, ergonomii i koordynacji branżowej; nie dopuszcza się redukcji poniżej minimum bez akceptacji Zamawiającego.
- c. W strefach sanitarnych wymagania należy realizować z zachowaniem przepisów dot. stref ochronnych i bezpieczeństwa użytkowania.

B. Ściany i sufity – malowanie

- a. Pomieszczenia: farby akrylowe, klasa odporności na ścieranie min. II, wykończenie mat/półmat.
- b. Sanitariaty, aneksy kuchenne (w miejscach niewykończonych okładziną z płytek): farby lateksowe o podwyższonej odporności na zmywanie, odporne na grzyby i wilgoć, półmat/półpołysk.
- c. Kolorystyka: biel lub odcienie bieli – we wszystkich pomieszczeniach (odchylenia wymagają akceptacji Zamawiającego).

C. Podłogi w lokalach

- a. Podłogi: płytki podłogowe/gres, antypoślizgowe
- b. Materiały i kolorystyka do zatwierdzenia przez Zamawiającego przed zastosowaniem.



D. Sanitariaty, aneksy kuchenne– okładziny, ceramika, armatura i wyposażenie

- a. Okładziny i parametry użytkowe
 - Ściany: okładziny ceramiczne/gresowe do wysokości ościeżnicy drzwiowej (chyba że rozwiązania projektowe wymagają inaczej – po akceptacji Zamawiającego).
 - Podłogi: płytki podłogowe/gres, antypoślizgowość:
 - łazienki w lokalach dostępnych: min. R11.
 - Odporność na ścieranie dla posadzki: min. klasa III (PEI 3).
 - Układ płytek: układać równolegle do ścian (bez układu „w karo”); kompozycję osiować w pomieszczeniu (środek płytki lub fuga w osi).
 - Materiały i kolorystyka do zatwierdzenia przez Zamawiającego przed zastosowaniem.
- b. Sanitariaty - Ceramika i armatura (ujednolicenie):
 - Miska WC: wisząca z podtynkowym stelażem.
 - Umywalka: ceramika sanitarna z baterią i syfonem; standardowo z półpostumentem lub szafką.
 - Baterie: stojące, jednouchwytowe, chrom, napowietrzanie strumienia, głowica ceramiczna; parametry oszczędzania wody zgodnie z wymaganiami prawa.
- b. Aneksy kuchenne - Wyposażenie
 - Zlewozmywak: minimalnie jednokomorowy z ociekaczem ze stali nierdzewnej, z syfonem i baterią stojącą jednouchwytową; dopuszcza się rozwiązania równoważne po akceptacji Zamawiającego.
 - Podejścia wod.-kan. i elektryczne:
 - zawory odcinające do baterii, wykonane podłączenia zasilania w wodę i odpływu.
 - Oświetlenie: centralne przy suficie uruchamiane z włącznika; technologia LED, minimum 1 punkt oświetlenia sufitowego (liczbę dobrać do wielkości i kształtu pomieszczenia),
 - Gniazda – rozmieszczenie ergonomiczne.

E. Okna i Drzwi wejściowe do lokali

- a. Stolarka okienna aluminiowa, okna z szybą termoizolacyjną i wkładami antywłamaniowymi, stolarka okienna ekspozycyjna.
- b. Stolarka drzwiowa aluminiowa , antywłamaniowa.

F. Drzwi wewnętrzne

- a. Materiały wykończeniowe, wymiary i kolorystyka – do zatwierdzenia przez Zamawiającego.



IV. WYKOŃCZENIE KLATEK SCHODOWYCH I INNYCH CZĘŚCI WSPÓLNYCH

- A. Ściany i sufity: farby w klasie odporności na ścieranie min. II, mat/półmat; z uwzględnieniem aspektu ekonomicznego i eksploatacyjnego, kolorystyka: odcienie szarości, beżu lub bieli – do zatwierdzenia przez Zamawiającego.
- B. Posadzki: klatki schodowe, schody, kotłownie, pomieszczenia techniczne:
 - a. posadzka antypoślizgowa R10, stopnice ryflowane.
- C. Komórki lokatorskie: podłogi antypoślizgowe, łatwozmywalne, ściany otynkowane.
- D. Tynki na klatce schodowej i komunikacji: zlicowane z cokołem.
- E. Drzwi w wiatrołapie wewnętrzne i zewnętrzne: aluminiowe „ciepłe”, przeszklone szkłem bezpiecznym, samozamykacz, ozdobna antaba; drzwi na komunikację z zamkiem elektromagnetycznym. Drzwi dostosowane dla osób niepełnosprawnych ruchowo.
- F. Skrzynki na listy: skrzynki lokatorskie do wnęki, stalowe, malowane proszkowo, wszystkie kasetki jednakowej wielkości, z gablotą ogłoszeniową; rozwiązanie kompleksowe jako jedna zabudowa.
- G. Wycieraczka wewnętrzna: aluminiowa z wkładem rypsowym.
- H. Oświetlenie wiatrołapu: zewnętrzne i wewnętrzne sterowane czujnikiem ruchu.
- I. Domofon: cyfrowy, głosowy; kaseta zewnętrzna przy wejściu do klatki, sterowanie elektrozaczepami; otwieranie RFID i kodowe.
- J. Balustrady: stalowe (ocynkowane i malowane proszkowo) lub nierdzewne; mocowane do czoła biegów schodowych.
- K. Oświetlenie klatek schodowych: sterowane czujnikami ruchu.
- L. Dzwonek: przy wejściu do każdego mieszkania – przycisk dzwonka.
- M. Wózkownia/rowerownia: oświetlenie sterowane czujnikiem.
- N. Garaż podziemny: posadzka trwała, nienasiąkliwa, antypoślizgowa i odporna na obciążenia oraz chemikalia.
- O. Materiały wykończeniowe, w tym wymiary i kolorystyka – do wcześniejszego zatwierdzenia z Zamawiającym.

V. WYKOŃCZENIA ZEWNĘTRZNE

- A. Schody i podesty zewnętrzne:
 - a. Posadzki mrozoodporne, antypoślizgowe R11–R13, nasiąkliwość < 3%,
 - b. Dopuszcza się schody betonowe blokowe oraz kostkę – jako rozwiązania równoważne uzgodnione z Zamawiającym.
- B. Elewacja: tynk silikonowy; kolorystyka – odcienie zgodnie z wizualizacją stanowiącą załącznik do SWZ.
- C. Oświetlenie zewnętrzne: sterowane zmiernicowo.
- D. Materiały wykończeniowe, w tym wymiary i kolorystyka – do wcześniejszego zatwierdzenia z Zamawiającym. Elewacje budynków w odcieniach jasnych, zbliżonych do załączonych do SWZ wizualizacji, elewacje z elementami imitacji drewna.
- E. Na elewacji nazwy ulic i numery adresowe budynków.
- F. Tabliczki adresowe przy klatkach schodowych oraz lokalach usługowych.
- G. Osobna numeracja lokali mieszkalnych i usługowych.



VI. ZIELEŃ I ZAGOSPODAROWANIE TERENU

- A. Teren inwestycji należy zagospodarować zielenią niską, średniowysoką oraz wysoką, przy czym dobór gatunkowy roślinności należy dostosować do lokalnych warunków gruntowo-wodnych, z uwzględnieniem wymagań siedliskowych roślin, w szczególności w zakresie nasłonecznienia, żyzności gleby oraz wilgotności podłoża.
- B. Trawniki należy wykonać jako wysiewane.
- C. Należy unikać lokalizowania zieleni wysokiej (drzew) w obrębie istniejących i projektowanych sieci uzbrojenia terenu oraz przyłączy. W rejonie infrastruktury podziemnej należy stosować roślinność o płytkim systemie korzeniowym, niepowodującą kolizji z uzbrojeniem.