SZCZEGÓŁOWY STANDARD DEWELOPERSKI

Osiedle Kwiatowe w Zblewie - domy jednorodzinne wolnostojące, etap 1 (dom nr 1 i dom nr 2)

Wersja 1.0, listopad 2026 - zatwierdzona przez Zarząd NEWEKODOM Sp. z o.o.

1. Informacje ogólne

Pozycja	Dane
Deweloper	NEWEKODOM Sp. z o.o., Osiedle Dębowe 4, 83-210 Zblewo, NIP 5922309487, KRS 0001237581, REGON 544584474
Inwestycja	Osiedle Kwiatowe, Zblewo (gmina Zblewo, woj. pomorskie), dz. ewid. 115/13 i 115/14, obręb 0006 Zblewo; zjazd z drogi krajowej nr 22; adres tymczasowy do nawigacji: ul. Chojnicka 15A
Przedmiot	Dom jednorodzinny wolnostojący, dwukondygnacyjny (parter i poddasze użytkowe), z garażem dwustanowiskowym, w konstrukcji szkieletowej drewnianej, sprzedawany w stanie deweloperskim razem z wyodrębnioną działką
Projekt	MS Projekt - Biuro Projektów Budowlanych, Tczew (mgr inż. Henryk Baniecki, inż. Sławomir Michna), projekt budowlany, czerwiec 2026
Dom nr 1	działka 115/13 (665 m²) - wariant A: 3 sypialnie (1 na parterze, 2 na poddaszu)
Dom nr 2	działka 115/14 (600 m²) - wariant B: 4 sypialnie (1 na parterze, 3 na poddaszu)

1.1. Parametry budynku (wg projektu)

Parametr	Wartość	Parametr	Wartość
Powierzchnia zabudowy	137,73 m²	Powierzchnia użytkowa	150,61 m² (w tym mieszkalna 113,72 m², garaż 36,89 m²)
Powierzchnia całkowita	217,18 m²	Kubatura	702,50 m³
Parter (bez garażu)	63,40 m²	Poddasze	50,32 m²
Wymiary budynku	14,08 × 13,00 m	Wysokość okap / kalenica	4,39 m / 7,48 m
Kąt dachu głównego	40° (84%)	Kąt dachu garażu	15° (27%)
Powierzchnia dachu	169,50 m² (dach główny 124,00 m², dach niższy 45,50 m²)	Kondygnacje	2 nadziemne, bez podpiwniczenia

2. Konstrukcja i przegrody budowlane

2.1. Fundamenty

- Ciepła płyta fundamentowa żelbetowa gr. 200 mm na zagęszczonej podsypce piaskowej i geowłókninie
- Izolacja termiczna pod płytą: twardy polistyren ekstrudowany (XPS, styrodur) gr. 200 mm
- Izolacja przeciwwilgociowa: folia PE gr. 0,2 mm
- Instalacje w płycie: rury PEX pod ogrzewanie podłogowe z pompy ciepła na całej powierzchni domu, przewody elektryczne, przepusty do instalacji ogrodowej

2.2. Ściany zewnętrzne

- Konstrukcja szkieletowa z drewna konstrukcyjnego suszonego i struganego, klasa C24; przekrój elementów 45 × 195 mm, rozstaw 62,5 cm

- Izolacja termiczna: wełna drzewna STEICO zell gr. 200 mm w konstrukcji oraz płyta izolacyjna STEICO protect gr. 100 mm od zewnątrz (łącznie ok. 300 mm)
- Poszycie od wewnątrz: płyta OSB gr. 15 mm
- Paroizolacja i wiatroizolacja: membrana zbrojona Eurowent od wewnątrz, szczelnie oklejona
- Wykończenie od wewnątrz: płyta gipsowo-kartonowa gr. 12,5 mm na stelażu drewnianym, gładź, ściany gotowe do malowania
- **Współczynnik przenikania ciepła ściany U ≈ 0,125 W/(m²·K)** - z uwzględnieniem mostków termicznych od słupków drewnianych, wg normy PN-EN ISO 6946

2.3. Ściany wewnętrzne

- Ściany działowe w konstrukcji szkieletowej drewnianej, wypełnione wełną mineralną gr. 100-200 mm (izolacja akustyczna), wzmocnione płytą OSB, obustronnie płyta gipsowo-kartonowa 12,5 mm z gładzią
- W łazienkach płyta gipsowo-kartonowa impregnowana

2.4. Strop i schody

- Strop drewniany: belki stropowe 60 × 240 mm, rozstaw 62,5 cm; poszycie z płyty OSB gr. 25 mm; wełna drzewna 200 mm (izolacja akustyczna i termiczna); sufit z płyty gipsowo-kartonowej 12,5 mm na stelażu aluminiowym 40 mm, rozstaw 40 cm
- Schody wewnętrzne: 18-19 stopni, szerokość biegu 99 cm, głębokość stopnia 28 cm, wg opracowania firmy wykonawczej; konstrukcja stalowa z profilu 200 × 200 × 4 mm - w cenie domu
- **Stopnie (trepy) nie są w cenie domu.** Szacunkowy koszt, zależnie od wykonawcy i materiału: 3-6 tys. zł

2.5. Dach

- Konstrukcja: krokwie drewniane 45 × 280 mm, płatew kalenicowa 160 × 160 mm, jętki 45 × 200 mm
- Izolacja: wełna drzewna STEICO zell 280 mm między krokwiami oraz płyta nakrokwiowa STEICO universal dry 40 mm (dodatkowa izolacja cieplna i akustyczna), łaty
- Pokrycie: blacha na rąbek stojący w kolorze grafitowym (RAL 7016) z obróbkami blacharskimi
- Rynny Ø 125 mm, rury spustowe o przekroju kwadratowym
- Sufit poddasza: płyta gipsowo-kartonowa 12,5 mm na łatach drewnianych 38 × 63 mm, rozstaw 40 cm, gładź
- **Współczynnik przenikania ciepła dachu U ≈ 0,119 W/(m²·K)**

2.6. Garaż - wykończony, gotowy do użytku

- Konstrukcja szkieletowa jak w ścianach domu: drewno C24, przekrój 45 × 195 mm, rozstaw 62,5 cm
- Izolacja termiczna: wełna drzewna STEICO zell gr. 200 mm w konstrukcji oraz płyta STEICO protect gr. 80 mm od zewnątrz (łącznie ok. 280 mm)
- Paroizolacja i wiatroizolacja: membrana zbrojona Eurowent od wewnątrz, szczelnie oklejona
- Współczynnik przenikania ciepła ściany garażu U < 0,15 W/(m²·K)
- Wykończenie od wewnątrz: deska sosnowa 14 mm na stelażu drewnianym
- Instalacja elektryczna wykonana: przyłącze siłowe 16 A / 400 V do ładowania samochodu elektrycznego (ok. 10-11 kW), 5-6 gniazd 230 V, oświetlenie LED z czujnikiem zmierzchowym, sterowanie bramy
- Posadzka betonowa zatarta - w cenie

3. Stolarka okienna i drzwiowa, brama garażowa

- Okna PVC Rosinpol, system profili VEKA Vekamove 76 (schemat A, czarna uszczelka), kolor antracyt
- Pakiet trzyszybowy 4 iplus 1.1 / 18 / 4 / 18 / 4 iplus 1.1: współczynnik szyby Ug = 0,5 W/(m²·K), izolacyjność akustyczna Rw = 33 dB; całe okno Uw ≈ 0,7 W/(m²·K) (wg projektu)
- Wielkoformatowe przeszklenia obu szczytów (od frontu i od ogrodu)
- Okno dachowe VELUX 78 × 140 cm - 1 szt. w łazience na poddaszu, uchylno-obrotowe
- Drzwi wejściowe: ocieplone drzwi pasywne Pantor BX53K, kolor antracyt, szer. 90 cm, lewe; U ≈ 0,75 W/(m²·K); zamek z kompletem kluczy

- Drzwi tarasowe: przesuwne HS (wyjście z salonu na taras)
- Brama garażowa Hörmann: segmentowa, ocieplona, 5,0 × 2,25 m, **z napędem elektrycznym w cenie**; przetłoczenia L, wzmocnienie płyty w standardzie; od zewnątrz powierzchnia Planar w kolorze CH 7016 antracyt (Matt deluxe), od wewnątrz powłoka poliestrowa w kolorze zbliżonym do RAL 9002 (biało-szary)
- Parapety zewnętrzne z blachy powlekanej w kolorze grafitowym; parapety wewnętrzne drewniane
- Drzwi wewnętrzne nie są w cenie; otwory przygotowane, 88 × 208 cm

4. Elewacja i otoczenie domu

- Elewacja ocieplona płytą STEICO protect, tynk cienkowarstwowy silikonowo-silikatowy Caparol w kolorze białym (RAL 9010)
- Szczyty budynku: deska elewacyjna sosnowa, impregnowana ciśnieniowo przeciwgrzybicznie i malowana powierzchniowo (Altax, żywiczny), kolor jasnobrązowy
- Obróbki blacharskie oraz pas nadrynnowy i podrynnowy w kolorze pokrycia dachu
- **Taras przy salonie - w cenie domu:** kostka brukowa grafitowa, ok. 28 m², na podbudowie betonowej B10 (taras nie wlicza się do powierzchni domu)
- **Opaska wokół budynku (ok. 32 m²) oraz dojście i podjazd do garażu od drogi dojazdowej (ok. 70 m²) - w cenie domu:** kostka brukowa grafitowa na podbudowie betonowej B15

5. Instalacje

5.1. Instalacja elektryczna

- Kompletna instalacja wewnętrzna z rozdzielnicą i zabezpieczeniami, przewody w ścianach z puszkami, bez osprzętu (gniazd, włączników, opraw oświetleniowych)
- Przyłącze: złącze kablowe 5 × 16 mm² doprowadzone od budynku do granicy działki - w cenie; przewidywana moc przyłączeniowa 12-20 kW. Sieć elektryczną w drodze osiedla wykona Energa-Operator, planowo do końca marca 2027
- Zasilanie na zewnątrz budynku: 2 gniazda na elewacji; zasilanie przygotowane do pompy wkopanego zbiornika na deszczówkę (1 m³) lub do oświetlenia ogrodu; zasilanie przy wjeździe na posesję
- Okablowanie internetowe do przyłącza światłowodu lub sterowania niskonapięciowego, okablowanie LAN
- Przewody przygotowane do montażu kamer monitoringu lub alarmu
- Przygotowana instalacja antenowa (TV/SAT)
- Instalacja odgromowa: bednarka ocynkowana 30 × 4 mm wokół budynku

5.2. Instalacja wodno-kanalizacyjna

- Przyłącza wody i kanalizacji do sieci gminnej (wspólna infrastruktura osiedla), licznik wody zainstalowany
- Wewnętrzna instalacja wody ciepłej i zimnej oraz kanalizacja z podejściami do wszystkich punktów poboru, bez białego montażu (umywalek, WC, wanny, prysznica, baterii)
- Ciepła woda użytkowa: przewidziana z pompy ciepła ze zbiornikiem ok. 230 l (pompa nie jest w cenie, pkt 5.3)
- Zmiękczacz wody z filtrem - w cenie

5.3. Ogrzewanie

- Instalacja i przyłącze pod pompę ciepła - w cenie: przygotowane miejsce montażu jednostki zewnętrznej, przepusty, zasilanie i orurowanie; instalacja przygotowana pod pompę Hisense o mocy 4,4 kW lub równoważną
- **Pompa ciepła (urządzenie i montaż) nie jest w cenie domu**
- **Ogrzewanie podłogowe elektryczne - w cenie:** maty grzewcze o wysokiej wydajności we wszystkich pomieszczeniach mieszkalnych, sterowanie strefowe
- Płyta fundamentowa przygotowana pod ogrzewanie podłogowe z pompy ciepła: rury PEX na całej powierzchni domu

5.4. Wentylacja i klimatyzacja

- Wentylacja mechaniczna z odzyskiem ciepła (rekuperacja): centrala rekuperacyjna z kanałami do wszystkich pomieszczeń - w cenie
- Instalacja przygotowana do klimatyzacji (trasy freonowe, odpływ skroplin z syfonami, zasilanie); klimatyzatory nie są w cenie - montaż zleca nabywca, chętnie polecimy wykonawców

6. Wykończenie wewnętrzne (stan deweloperski)

- Ściany i sufity: płyta gipsowo-kartonowa z gładzią, gotowe do malowania (bez malowania)
- Podłogi parteru: ciepła płyta fundamentowa z ogrzewaniem podłogowym, bez okładzin (panele, płytki - po stronie nabywcy)
- Bez drzwi wewnętrznych, białego montażu i osprzętu elektrycznego
- Wykończenie wnętrz nabywca zleca wybranym wykonawcom - chętnie polecimy sprawdzone firmy

7. Działka i infrastruktura osiedla

- Działka wyodrębniona geodezyjnie, z odrębną księgą wieczystą; teren wyrównany, podjazd wykonany
- Droga wewnętrzna osiedla (dz. 115/30): 1/17 udziału w cenie; nawierzchnia obecnie z kruszywa; służebność na rzecz sieci energetycznej i mediów komunalnych
- Media: woda i kanalizacja przyłączone; przyłącze elektryczne budynku wykonane, sieć w drodze osiedla planowo do końca marca 2027 (pkt 5.1); gazu brak
- Teren wspólny osiedla: droga, zieleń, oświetlenie
- Koszty utrzymania terenu wspólnego (koszenie, nasadzenia, odśnieżanie, oświetlenie, utrzymanie nawierzchni) ponoszą właściciele domów, proporcjonalnie do udziałów w działce 115/30 (po 1/17)
- Ogrodzenie działki nie jest w cenie

8. Elementy nieobjęte ceną

Element	Status
Pompa ciepła (urządzenie i montaż)	nie w cenie - instalacja i przyłącze przygotowane
Klimatyzatory (jednostki wewnętrzne i zewnętrzne)	nie w cenie - instalacja przygotowana
Stopnie schodów (trepy)	nie w cenie - konstrukcja z profilu przygotowana
Biały montaż (WC, umywalki, wanna, prysznic, baterie)	nie w cenie
Osprzęt elektryczny (gniazda, włączniki, oprawy)	nie w cenie
Drzwi wewnętrzne	nie w cenie
Okładziny podłogowe i ścienne, malowanie	nie w cenie
Ogrodzenie działki	nie w cenie
Wykończenie pod klucz	nie w cenie - polecimy sprawdzonych wykonawców

9. Zastrzeżenia

1. Wymienione materiały i urządzenia mogą zostać zastąpione równoważnymi, o parametrach nie gorszych niż wskazane.
2. Rzuty i schematy w materiałach marketingowych mają charakter poglądowy; wiążące są dokumentacja projektowa i dokumentacja powykonawcza przekazywana nabywcy.
3. Dokument opisuje standard wykonania domu i nie jest ofertą w rozumieniu art. 66 Kodeksu cywilnego; wiążący zakres określa umowa zawarta z nabywcą.