

OGÓLNE WARUNKI HANDLOWO-TECHNICZNE BUDOWY DOMÓW JEDNORODZINNYCH ES POLSKA SPÓŁKA Z O.O. WE WROCŁAWIU

Klasyfikacja technicznych standardów realizowanych w związku z budową domów

WSTĘP

Niniejsze ogólne warunki handlowo-techniczne są ogólną informacją o standardach firmy ES POLSKA spółka z o. o. i są załącznikiem do przedwstępnej umowy o generalne wykonawstwo. Jednocześnie uzupełniają warunki przedwstępnej umowy o generalne wykonawstwo. Zawierają informacje o standardowych usługach ES POLSKA spółka z o.o. i informacje o możliwości uzgodnienia ponad standardowych usług.

DOKUMENTACJA PROJEKTOWA

Kompletna dokumentacja projektowa oparta jest z reguły na standardowym rozwiązaniu katalogowym poszczególnych typów domów rodzinnych. Rozwiązanie projektu każdego domu rodzinnego opracowywane jest indywidualnie, zgodnie z wymaganiami i życzeniami Inwestora. W ten sposób zapewniane jest całkowicie indywidualne traktowanie każdego Inwestora.

Dokumentacja projektowa przygotowywana jest dwustopniowo – koncepcja ES i projekt budowlany. Koncepcja ES – musi być zaakceptowana przez Inwestora przed rozpoczęciem pracy nad projektem budowlanym. Nasze ekipy budowlane mają do dyspozycji szczegółowe rozwiązania konstrukcyjne, które odpowiednio dopełniają dokumentację techniczną dla potrzeb inwestycji budowlanej. Standardowo dostarczamy dokumentację projektową, która zapewnia rzeczywistą realizację inwestycji. Z uwagi na potrzeby Inwestora i indywidualną realizację inwestycji można zamówić dokumentację projektową dotyczącą obiektów przynależnych, dokumentację przyłączy (jeżeli są dalej niż 10 m od granicy działki) i urządzeń technicznych umieszczonych poza domem, ewentualnie specjalnego wyposażenia domu. Prawa autorskie opracowanej dokumentacji przysługują ES POLSKA sp. z o.o. W razie ewentualnych zmian w opracowywanym lub opracowanym projekcie domu wszelkie dodatkowe koszty projektu pokrywa Inwestor.

Na życzenie Inwestora zapewnimy opracowanie projektów architektonicznych oraz doradztwo w dziedzinach projektowania ogrodów i wnętrz.

W ramach standardowych usług projektowych wyręczymy Inwestora w załatwianiu procedur budowlanych (tj. uzyskania pozwolenia na budowę). Na życzenie Inwestora możemy pomóc w uzyskaniu pozwolenia na przyłącza wodne i kanalizacyjne oraz pozostałe.

Na żądanie ES POLSKA sp. z o.o. Inwestor przedkłada następujące dokumenty: aktualny odpis z księgi wieczystej nieruchomości, wykaz właścicieli i posiadaczy działek sąsiednich, wypis i wyrys z rejestru gruntów, mapę geodezyjną do celów projektowych¹ oraz decyzję dotyczącą wyłączenia przedmiotowej działki z produkcji rolnej a także zapewnienie i warunki dostawy mediów (woda, prąd i inne). Pozostałe niezbędne dokumenty pracownicy firmy ES POLSKA sp. z o.o. przygotowują w ramach prac przygotowawczych.

Warunkiem ukończenia etapu przygotowań jest spełnienie podstawowego kryterium – warunki gruntowo –wodne umożliwiające budowę, brak elementów uniemożliwiających budowę takich jak skały, płyty betonowe itp. oraz uzgodnienie całości koniecznej dokumentacji.

WARUNKI TECHNICZNE REALIZACJI BUDOWY I STANDARDY DR

Standardowo przeprowadza się:

- Wytyczenie przez geodetę obrysu budynku przed wykonaniem wykopu. Roboty ziemne w wyznaczonym miejscu polegają na usunięciu warstwy ziemi urodzajnej (humusu) oraz

¹ Na życzenie możemy uzyskać wszystkie te dokumenty za Inwestora

wykonaniu wykopów. Roboty są wykonywane w gruntach łatwo i średnio urabialnych (3,4 kategorii urabialności), nie wymagających specjalnych technik posadowienia fundamentów, co wykazuje przeprowadzone badanie gruntów. 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 ekstrudowanego XPS; wylewka betonowa z betonu B15. Płyta zwykle jest wykonana na warstwie piasku zwykłego zasypowego o grubości 20cm, hydroizolacja pozioma przeciwwilgociowa wykonana z jednej warstwy papy zgrzewalnej Hydrobit V60S35 na zagruntowanym podłożu. Szczegółowe rozwiązania izolacji przeciwwilgociowej zostaną określone przez projektanta w zależności od miejscowych warunków gruntowo – wodnych.

➤ **Konstrukcje pionowe**

- wszystkie pionowe konstrukcje nośne, wypełniające, rozdzielające są zaproponowane z bloczków z betonu komórkowego (porobetonu) np. Ytong. Ściany nośne zewnętrzne dwuwarstwowe z betonu komórkowego o grubości 240mm (+120 mm styropian). Ściany działowe proponuje się o grubości od 80mm do 115mm w zależności od wymagań akustycznych i technicznych (np. instalacje wod. – kan. w łazienkach) poszczególnych pomieszczeń DR.
- bloczki murowane są na zaprawę cienko spoinową zalecaną przez producenta systemu budowy ścian. 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.
- polecamy również inne systemy murowania – zwłaszcza ściany z ceramicznych pustaków ściennych np. POROTHERM, łączonych zaprawą w spoinach poziomych (w pionowych łączone są bez zaprawy na pióro i wpust). Ścianki działowe z powyższego materiału grubości 80 i 115 mm. Na życzenie nasza firma stosuje również inne systemy murowania (np. z bloczków silikatowych SILKA). Jeżeli Inwestor zażąda określonego rodzaju systemu murowania, który w danej lokalizacji nie może być zaferowany w standardzie, ponosi on koszty dostawy danego materiału.
- w pomieszczeniach na poddaszu zalecamy wykonanie ścian działowych z płyt gipsowo-kartonowych na stelażu metalowym z izolacją akustyczną z wełny mineralnej umieszczoną wewnątrz stelaża pomiędzy okładziną z płyt grubości 12,5mm.
- przewody wentylacyjne z kształtek wentylacyjnych oraz rur typu spiro.

➤ **Konstrukcje poziome**

- nadproża w ścianach odpowiadają systemowi murowania ścian
- w DR z poddaszem użytkowym według standardu stosuje się strop gęstożebrowy
- w domach typu „bungalow” (jednokondygnacyjnych / parterowych) proponujemy lekkie konstrukcje sufitowe podwieszane z płyt gipsowo - kartonowych. Konstrukcję nośną lekkiego sufitu stanowią metalowe ruszty nośne montowane do dolnych pasów drewnianego dźwigara kratowego. Do metalowej konstrukcji przykręca się płyty gipsowo-kartonowe W pomieszczeniach, w których przewiduje się wysoką wilgotność powietrza stosuje się również płyty gipsowo - kartonowe o zwiększonej odporności na działanie wilgoci. Przestrzenie na styku płyt ze ścianami wypełnia się masą akrylową.

- w domach wielokondygnacyjnych, pomieszczenia na poddaszu użytkowym posiadają sufit z płyt gipsowo-kartonowych grubości 12,5mm. Standardowo płyty przykręcane są do metalowego stelaża zamontowanego na nośnej konstrukcji dachu. W pomieszczeniach, w których przewiduje się wysoką wilgotność powietrza stosuje się płyty gipsowo-kartonowe. Styki płyt ze ścianami wypełnia się masą akrylową.

➤ **Zadaszenie**

- dachową konstrukcję nośną domów wielokondygnacyjnych tworzą klasyczne ciesielskie konstrukcje krokwiowe. W domach typu „bungalow” konstrukcję dachu tworzą drewniane dźwigary, które są ułożone na ścianach nośnych zewnętrznych (obwodowych). Tworzą one zarówno konstrukcję dachu wystającą poza obrys budynku oraz nośną konstrukcję dla zewnętrznej podbitki a także lekkich sufitów podwieszonych wewnątrz budynku. Cała konstrukcja dachu jest zaimpregnowana preparatem chroniącym przed działaniem ognia, grzybów domowych i owadów np. Fobos. Folię dachową wysokoparoprzepuszczalną proponuje się typu Divoroll PRO. Do zabezpieczenia izolacji termicznej przed wilgocią proponuje się folię paroizolacyjną typu PE ROCKWOOL. Dach pokryty jest kompletnym systemem firmy BRAAS (dachówką cementową Celycka z powłoką Lumino wraz z akcesoriami tego producenta) z wyjątkiem płotków przeciwnieżnych, elementów komunikacji po dachu oraz wyłazów dachowych. Podbitka elementów dachu wystających poza obrys budynku wykonana jest z listew z drewna iglastego gr. 16 mm,

- odwodnienie dachu jest wykonane z rynien i rur spustowych PCV. Możliwe są inne rozwiązania.

➤ **Zamknięcie budynku**

- zewnętrzne – okna i drzwi balkonowe – w wykonaniu standardowym tworzy je pięciokomorowy profil PCV z okuciem całego obwodu i mikrowentylacją. Szkło podwójne izolacyjne o współczynniku przenikania ciepła 1,0 W/m²K. Zgodnie z życzeniem Inwestora można dodać szczelbiny (szpros) kolorowy plastik lub profil drewniany, w standardzie elementy plastikowe są białe.
- nad oknami, dzięki wzmocnieniu zbrojenia w wieńcach, ponad standardowo, przy zmniejszeniu powierzchni otworu, możliwy jest montaż rolet.
- drzwi wejściowe atestowane Gerda GWX20 o szerokości w świetle 90 ze standardowym wyposażeniem oferowanym przez producenta.
- brama garażowa Hormann – w standardzie metalowa, uchylna nieocieplana bez pilota w kolorze standardowym producenta w rozmiarach podstawowych 2375x2125 mm,
- drzwi – wewnętrzne pełne, bez przeszkleń PORTA DECOR – standardowo ościeżnica, wypełnienie skrzydła wkładem stabilizującym „plaster miodu”. Skrzydła drzwiowe posiadają podstawowe okucia oraz klamki producenta. Ponad standardowo można użyć materiału z kleiną lub innego materiału – na wyraźne życzenie Inwestora .
- parapety zewnętrzne – w standardzie aluminiowe powlekane białe, szerokość parapetu 160mm. Ponad standard można parapety dopasować kolorystycznie do okien – zgodnie z życzeniem Inwestora,
- parapety wewnętrzne – w standardzie białe PCV; ponadstandardowo Inwestor może sobie zażyczyć parapety drewniane a także laminowane kolorowe.

➤ **Klatka schodowa**

wewnętrzna klatka schodowa obiektu w standardzie posiada szerokości biegu równą 900mm, ilość stopni 16 do 17, szerokość stopnia 260 mm. Konstrukcja schodów jest samonośna, schody zabiegowe otwarte drewniane (drewno - świerk, sosna) włącznie z balustradą i poręczą. Ponad standard można wykonać konstrukcję schodów zgodnie z życzeniami Inwestora.

➤ **Izolacja cieplna**

- kompaktowa pozioma izolacja cieplna domu jest tworzona za pomocą 90 mm warstwy styropianu (np. ESP100-038) w podłodze parteru. Dom z poddaszem użytkowym wyposażony jest w izolację cieplną i akustyczną w podłodze poddasza, materiał – styropian grubości 35mm.
- izolacja cieplna dachu w konstrukcji krokwiowej jest wkładana pomiędzy (gr. 180mm) i pod krokwie (50mm), w domach typu „bungalow” pomiędzy dolne pasy dźwigarów i tworzy ją wełna mineralna gr. 180 mm pomiędzy dolnymi pasami i 50 mm pod nimi (całkowita grubość izolacji to 230 mm (ROCKWOOL).
- ściany zewnętrzne ocieplone są izolacją ze styropianu o gr. 12 cm.
- alternatywnie przyjmuje się również zwiększenie izolacji.

➤ **Wykończenia**

- tynki wewnętrzne: standardowo na powierzchniach wewnętrznych ścian oraz sufitów wykonuje się tynki gipsowe z zastosowaniem gruntu do podłoża. Połączenia i przejścia pomiędzy niejednorodnymi rodzajami materiałów połączone są siatką. Powierzchnie gipsowo-kartonowe są alternatywnie oszlifowane, zagruntowane i pomalowane farbą wewnętrzną.
- tynki zewnętrzne: tynk akrylowy wg systemu docieplenia Atlas gr.1,5mm w kolorze białym. Na życzenie tynki kolorowe.
- na ścianie fundamentowej powyżej poziomu gruntu wykonuje się cokół z tynku mozaikowego (kolor biały) o wysokości standardowej do 30cm.
- wykończenie wewnętrzne: 1x gruntowanie, 2x malowanie farbą w kolorze białym (np. Polinit),
- okładziny (płytki) ceramiczne ściennie kładzone są standardowo do wysokości 2m w pomieszczeniach wilgotnych takich jak łazienka i kuchnia. i w kuchni na ścianie ponad przewidzianym blatem kuchennym do wysokości wiszących szafek,
- płytki ściennie i ceramiczne płytki podłogowe standardowo kładzone bez wzorów i listwy narożnej, spoina biała. Na życzenie Inwestora można wybrać inne rozwiązanie,
- lakierowanie konstrukcji drewnianych: syntetyczny przezroczysty lakier (np. Domalux) – alternatywą jest wykorzystanie lakierów podobnych.
- Wszelkie elementy metalowe zabezpiecza się antykorozyjnie produktem OKS 2511 lub alternatywnym, pokrywa kolorem podstawowym i 2x emalią wierzchnią syntetyczną.

➤ **Podłogi**

- standardowo wykonywana jest warstwa wyrównawcza betonowa. Beton układany jest na warstwę PE folii separującej warstwę wyrównawczą od izolacji. Folia chroni przed przenikaniem nadmiernej wilgoci do podłoża i muru przez okres budowy.
- posadzki w pomieszczeniach gospodarczych, technicznych na korytarzu parteru i pomieszczeniach sanitarnych standardowo są wykonane z płytek ceramicznych. W pozostałych pomieszczeniach parteru układa się panele podłogowe z płyty HDF kl. AC4 zgodnie z wzorem dostawcy. Na korytarzu poddasza posadzki z paneli podłogowych z płyty HDF kl.AC3, w pokojach z wykładzin rulonowych i dywanowych.

➤ **Ogrzewanie**

- standardowo przewiduje się ogrzewanie gazem ziemnym. Rury z miedzi (alternatywnie PCV na życzenie klienta) prowadzone są w podłozie. Częścią inwestycji jest kocioł dwufunkcyjny typu De Dietrich. Wydajność kotła dobierana jest w zależności od zapotrzebowania budynku na ciepło. Poszczególne pomieszczenia są ogrzewane za pomocą grzejników płytowych (np. typu PURMO) z głowicami termostatycznymi podłączone rurami doprowadzonymi w podłozie, w łazience grzejnik łazienkowy.

➤ **Instalacje i urządzenia techniczne w budynku**

- instalacja wodociągowa: standardowo instalowane są rury polipropylenowe w podłozie z izolacją cieplną, rozrząd dwugałęziowy. Przygotowanie wody ciepłej zależy od urządzenia grzewczego. Standardowe jest ogrzewanie gazem - kocioł dwufunkcyjny. W wypadku ogrzewania energią elektryczną ciepła woda jest przygotowana w zbiorniku akumulacyjnym – bojler zgodnie z wyborem Inwestora. Kanalizacja: w celu odprowadzenia ścieków z urządzeń sanitarnych stosuje się rury PVC DN 110 mm bądź o innym odpowiednim rozmiarze, pod wylewką z rur kanalizacji zewnętrznej.
- urządzenia techniczne: W standardzie przewidziany jest prysznic z brodzikiem i obudową z tworzywa sztucznego, lub wanna – prosta, długość 160 cm lub zgodnie z życzeniem Inwestora. WC, umywalki i inne urządzenia wybiera Inwestor podczas realizacji dostawy na teren budowy.
- Urządzenia do gotowania i pieczenia w kuchni budynku rozdzielone są w następujący sposób:
 - płyta kuchenki jest podłączona do instalacji gazowej
 - piekarnik jest zasilany energią elektryczną

➤ **Instalacje elektryczne**

- standardowo realizuje się jednofazową linię – kable w podłozach lub ścianach wraz z osprzętem elektrycznym i tablicą rozdzielczą. Wykonana jest instalacja kabli antenowych, dzwonek i siły. Oprawy oświetleniowe nie są wliczone w cenę.
- na życzenie Inwestora zamontujemy zabezpieczenie alarmowe obiektu.

ES Polska sp. z o.o. zastrzega sobie prawo do zmian i ewentualne odchylenia w standardzie, jeżeli zmiany te nie będą miały wpływu na przedstawione techniczne i użytkowe właściwości produktu.

WARUNKI OGÓLNE:

W cenę katalogu nie wliczono:

- prac porządkowych na terenie działki (poza obrysem budynku);
- posadowienia budynku w terenie górzystym, na terenie podmokłym lub gruncie skalistym itp.;

- zmian w konstrukcji budynku w przypadku nietypowych warunków klimatycznych (np. strefa z większymi opadami śniegu lub strefa z większą głębokością przemarzania gruntów;
- podłączenia do sieci zewnętrznych uzbrojenia terenu (uzbrojenie działki), ewentualne koszty wykopów, zbiorników, studni, oczyszczalni, rur i kabli od wewnętrznej krawędzi domu do szafek złączowo – pomiarowych, skrzynek gazowych itp. tym samym do punktu granicy działki;
- wykuszy, lukarn, podcieni, balkonów;
- ogrodzenia;
- tarasów, komunikacji zewnętrznej, kostki brukowej;
- kominów spalinowych/dymowych
- szafek złączowo-pomiarowych elektrycznych, skrzynek gazowych z gazomierzami;
- instalacji odgromowej;
- wyposażenia meblowego, mebli kuchennych, zlewozmywak, inne ogrzewanie wody niż kotłem grzewczym na gaz;
- jakichkolwiek administracyjnych dopłat, opłat za pomiar działki i budowy na nim, archeologicznych, hydrogeologicznych i inżynierijno - geologicznych prac pomiarowych/badawczych na terenie działki, zapewnienia mediów, opłat za podłączenie;
- kosztów wybudowania tymczasowej drogi dojazdowej na teren budowy oraz kosztów zapewnienia dostawy energii i wody na teren budowy.

Inwestor musi zapewnić:

- Dokumenty w oryginale, potwierdzające prawo własności do działki, na której będzie można umieścić budynek zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego (w przypadku jego braku – zgodnie z warunkami zabudowy i zagospodarowania terenu) i zgodnie z prawem budowlanym: wypis z rejestru gruntów danej działki, dokument stwierdzający prawo własności nieruchomości (akt własności), wykaz właścicieli i osób władających nieruchomościami sąsiadującymi z działką Inwestora a jeżeli dla danej nieruchomości prowadzona jest księga wieczysta, Inwestor złoży w sądzie wnioszek o wydanie odpisu z tej księgi – dokumenty nie mogą być starsze niż 20 dni od dnia pisemnego wezwania przez ES POLSKA sp. z o.o. (na życzenie jesteśmy w stanie zapewnić daną identyfikację);
- Wpłacenie kwoty na przygotowanie budowy– 26.000,00 zł brutto (wyjątek tworzą specjalne programy - pomoc przy uzyskaniu kredytu). Kwota 26.000,00 zł brutto wpłacana jest zwykle w ciągu 14 dni od dnia podpisania umowy, jeżeli strony nie ustalą inaczej – z tej kwoty nie można zapłacić ewentualnych kosztów dodatkowych (kosztów kolejnych projektów, zmian projektów, opłat, kosztów badań i analizy itp.)
- W sytuacji, gdy inwestycja będzie finansowana z kredytu – Inwestor udzielenie prawdziwych informacji o swej sytuacji finansowej w celu przekazania wstępnych informacji dla banku i ustalenia zdolności kredytowej – Inwestor musi być w stanie płacić miesięczną ratę. Następnie, na wezwanie ES POLSKA Inwestor zgodnie z listą, którą otrzyma, prześle kompletne i aktualne dokumenty niezbędne do uzyskania kredytu (np. zaświadczenie o dochodach kredytobiorcy, umowę kupna działki, aktualną mapę działki, wypis i wyrys z rejestru gruntów, ubezpieczenie nieruchomości, wycenę nieruchomości itp. – szczegóły będą podane indywidualnie dla każdego Inwestora).
- Ukazanie punktów granicznych działki, podczas przekazywania terenu w celu wytyczenia obrysu budynku.

Inwestor zobowiązuje się aktywnie współpracować podczas opracowywania koncepcji domu.

ES POLSKA w standardzie oferuje:

- Analizy na budowie (pomiaru wysokości i powierzchni dla architekta, badanie obecności radonu za darmo – jeżeli Inwestor podpisze umowę o generalne wykonawstwo, a inwestycja zostanie zrealizowana przez ES POLSKA),
- Dokumentację projektową (indywidualny projekt na konkretną budowę za darmo - jeżeli Inwestor podpisze umowę o generalne wykonawstwo, a inwestycja będzie realizowana przez firmę ES POLSKA)

- Postęp pracy zgodnie z prawem budowlanym – zapewnienie pozwolenia na budowę (za darmo - jeżeli Inwestor podpisze umowę o generalne wykonawstwo, a inwestycja będzie realizowana przez firmę ES POLSKA).
- Model finansowania kosztów inwestycji.
- Uzyskanie kredytu hipotecznego na sfinansowanie inwestycji budowlanej (jeżeli Inwestor posiada zdolność kredytową, a inwestycja będzie realizowana przez firmę ES POLSKA).
- Realizację inwestycji (w wypadku, gdy ES POLSKA nie będzie realizowała całej inwestycji, będzie udzielony tylko częściowy rabat na prace projektowe i inżynierskie), minimalna usługa to stan surowy zamknięty (bez ścian działowych, hydroizolacji i podłóg).
- Przekazanie obiektu do użytku.
- Rękojmię zgodnie z polskim prawem.
- W razie konieczności dodatkowe projekty i analizy nie wliczone w cenę podstawową:
 - uregulowanie spraw dla realizacji inwestycji przydomowej oczyszczalni ścieków, uzyskanie pozwolenia na budowę, postępowanie przed Regionalnym Zarządem Gospodarki Wodnej;
 - podłączenie do sieci zewnętrznych (uzbrojenie działki z określonego punktu przyłączenia do granicy działki do budynku (do miejsca mierzenia)) – projekt i uzgodnienie realizacji;
 - hydrogeologiczne badania, badanie gruntu instalacje wodne i pozwolenie na wiercenie studni, ewentualnie uzgodnienie jej realizacji;
 - na życzenie zapewnimy dostawę kominka oraz jego instalację, wyposażenia kuchennego, systemu nawilżającego działkę,
 - na życzenie zapewnimy pomiar geodezyjny gotowego budynku (odpowiednia jednostka) i pozwolenie na użytkowanie.
 - Pozwolenie na odwiert powyżej 30 m głębokości dla pomp ciepła

Akceptacja przez podpisanie umowy o generalne wykonawstwo jest wiążąca do momentu uzyskania ostatecznego pozwolenia na budowę. Jeżeli dodatkowe wymagania Inwestora niezawarte w standardowym projekcie i cenie domu spowodują, że termin niezbędny dla uzyskania pozwolenia na budowę wydłuży się, Inwestor akceptuje przedłużenie terminu.

Jakiegokolwiek inne materiały budowlane czy elementy wykończenia domu zakupione na życzenie Inwestora naliczane są po cenie zakupu (podłogi, drzwi, klamki, płytki, kolory itp).
