

# *Villa TAMARA*

## **1. Informacje Ogólne**

Inwestycja objęta opracowaniem położona jest w Gminie Jastarnia w miejscowości Jurata przy ulicy Kasztanowej 9 w rejonie skrzyżowania z ul. Mestwina w pasie wyznaczonym linią brzegową Zatoki Puckiej i ulicy Mestwina w obrębie Jastarnia na działce o numerze ewidencyjnym 56 KM. 33. Istniejący wjazd na teren działki jest od ul. Mestwina i zostanie zachowany w tym samym miejscu co obecnie. Od strony północnej teren sąsiaduje z działką gminną nr 55 przeznaczona w uzgadnianym obecnie planie miejscowym na zieleń parkową (ZP), a od strony południowo-wschodniej z działką nr 59 i 60 oznaczonej jako teren mieszkalno-usługowy (UMW) przy czym koncentracja zabudowy jest tu przewidziana od ul. Międzymorze. Dzięki przedłużeniu ul. Kasztanowej do brzegów zatoki Puckiej z terenu działki jest bezpośredni dostęp do linii brzegowej, a szeroki pas linii rozgraniczających zapewnia otwarcie linii widokowych z budynku w kierunku brzegu.

Od głównego pasażu miejskiego (ul. Międzymorze) działka położona jest w odległości ok. 50m., a od Molo-Jurata dzieli ją następne 50m.

Dojazd do nieruchomości od drogi głównej (ul. Wojska Polskiego) jest ul. Kasztanową.

## **2. Charakterystyka Inwestycji.**

### **2.1 Historia**

Nieruchomość została zabudowana jeszcze w latach 30-tych ubiegłego stulecia. Wykorzystując naturalne wyniesienie terenu do poziomu I-go piętra budynek o zwyczajowej nazwie „villa Tamara” wyeksponował w rejonie narożnika ulic ukształtowany w formie półokręgu pokój dzienny. Okalający go taras oraz charakterystyczne schody, jak również ściany parteru pozostałej części budynku wykonane zostały przy użyciu naturalnego kamienia.

### **2.2 Charakterystyka architektoniczno-urbanistyczna.**

Nowoprojektowany budynek wykorzystuje charakterystyczne elementy istniejącego budynku. Obłożone kamieniem schody i taras zostaną w całości zaadaptowane. A okładzina kamienna zostanie zastosowana także w parterze nowej zabudowy. Także półokrągły narożnik budynku pozostanie w tym samym miejscu działki. Jednakże ze względów funkcjonalnych oraz dla lepszych proporcji do pozostałej części nowego budynku został on nieco powiększony.

Budynek pozostawia także swoją historyczną nazwę „villa Tamara”. W swojej nowej szacie posiada on cztery kondygnacje nadziemne, z których przyziemie o wysokości netto ok. 2,50m przeznaczone zostanie w większości na stanowiska garażowe (łącznie 12 miejsc). W budynku znajdować się będzie maksymalnie czternaście (14) lokali mieszkalnych, dostępnych ze wspólnej klatki schodowej z windą od poziomu garażu do ostatniej kondygnacji. Każdy z lokali posiada taras lub balkon o powierzchniach od 10,3 do 79,7 m<sup>2</sup>.

## **3. Konstrukcja Budynku.**

Wykonanie konstrukcji budynków zakłada zastosowanie systemu słupowo-płytowego, gwarantujący lepsze zachowania się konstrukcji oraz większą elastyczność w aranżacji i zagospodarowaniu wnętrza. Ściany osłonowe z pustaków Porotherm (ceramiczne) gr. 24cm.

Balkony, biegi klatki schodowej i nadproża wylewane, żelbetowe. Ślepe nadproża (RKS) przeznaczonych dla rolet zewnętrznych.

Dach płaski, wykorzystany w części na poziomie III piętra na tarasy. Stropodach nad ostatnią kondygnacją – wentylowany. Strop żelbetowy ocieplony wełną mineralną gr. 25 cm oraz przykryty wylewką żelbetową na szalunku traconym z blachy trapezowej. Spadek dachu ok. 5%.

Projektowana wysokość netto lokali mieszkalnych przy zakładanym 14 cm wykończeniu podłogi wynosi 270 cm (II Piętro na fragmencie 280 cm), a przestrzeni garażowej do spodu konstrukcji 250 cm. Przy czym w garażu elementy instalacyjne mogą ograniczać wysokość lokalnie do 220 cm.

## 4. Wykończenie.

### 4.1 Wykończenie zewnętrzne.

- Ściany w strefie cokołowej i przyziemia z okładziny kamiennej jak na budynku istniejącym.
- Ściany pięter wykończone wyprawą lekką suchą, akrylową.
- Okładzina z drewna impregnowanego IROCA lub BANKIRAI na ścianach III piętra i tarasów.
- Balkony wykończone terakotą mrozoodporną.
- Tarasy na III-cim piętrze wykończone gretingiem z drewna impregnowanego – Daldecor-Soprema.
- Stolarka okienna i drzwiowa – aluminiowa ze szkleniem zespolonym o współczynniku  $k= 1,1$  w kolorze szarym (RAL 7045 mat).
- Rolety zewnętrzne aluminiowe chowane w „ślepych” nadprożach. Kolor szary (RAL 9006).
- Markizy – f-my DRAGON, operowane elektrycznie przy lokalach M1, M2, M7, M8, M13 i M14.
- Balustrady z konstrukcją oraz relingami ze stali nierdzewnej z wypełnieniem szklanym.
- Elementy nastopnic, podestów schodów wejściowych zewnętrznych oraz tarasu naziemnego na poziomie I-go Piętra z granitu w kolorze szaro-żółtym (np. żółty Yellow-Pink młotkowy).
- Brama wjazdowa do garażu segmentowa, otwierana automatycznie.

### 4.2 Wykończenie wewnętrzne części wspólnych i ogólnodostępnych.

- Tynki wewnętrzne w pomieszczeniach przyziemia kat. III cem.wapienne.
- Tynki wewnętrzne gipsowe w klatce schodowej. Malowanie farbą akrylową w kolorze beż.
- Klamki i szyldy nierdzewne. Samozamykacze w drzwiach wejściowych przesionka oraz wejścia do garażu i z garażu na klatkę schodową. Zamki w systemie Master Key (klasa „C”).
- Parapety kamienne z granitu gr. 3 cm (santa Cecylia lub podobny).
- Wykończenie korytarzy oraz podestów, podstopnic klatki schodowej z płyt granitowych gr. 1,5cm, nastopnice ze słabów granitowych gr. 3 cm (santa Cecylia lub podobny).
- Balustrady klatki schodowej ze stali nierdzewnej z wypełnieniem ze szkła hartowanego.

### 4.3 Wykończenie wewnętrzne lokali mieszkalnych.

- Tynki wewnętrzne gipsowe kat. III w pomieszczeniach mieszkalnych.
- Marmur (Breccia) na ścianach i fragmentach podłóg w pomieszczeniach łazienek i WC.
- Podłogi wykończone terakotą (granitogres) we wszystkich kuchniach i łazienkach oraz pokojach dziennych, przedpokojach i garderobach.
- Listwy przypodłogowe jak podłoga w pokojach dziennych, garderobach i w przedpokojach.
- Podłogi i opaski przypodłogowe z wykładziny dywanowej w sypialniach.
- Drzwi do apartamentów wzmocnione wykończone okładziną drewnopodobną (Porta).
- Zamki do drzwi wejściowych (dwa na każde drzwi do lokali i drzwi do budynku) oparte na systemie „Master Key” (Winkhaus-klasa C).
- Drzwi wewnętrzne – drewniane z okleiną naturalną w ościeżnicach MDF (Porta – Sewilla, Toledo).
- Odbojnice oraz klamki i szyldy w drzwiach nierdzewne.
- Parapety kamienne z granitu (Kashmir Gold, Santa Cecylia lub Gallo New Veneziano).
- Biały montaż o wysokim standardzie. Osprzęt Grohe, Hansa, Coralle, Duscholux.
- W ciągu kuchennym: kuchnia płytowa z piekarnikiem, lodówka, zmywarka (Siemens).
- Szafki kuchenne z frontami naturalnymi (LUBE), wyciąg kuchenny i zlew (Teka). Blat granitowy.
- Wnęki i garderoby – zabudowa systemowa.

## 5. Instalacje wewnętrzne.

### 5.1 Instalacje centralne:

- Instalacja otwierania bramy wjazdowej na teren posesji.
- Instalacja wideodomofonowa.
- Centralne ogrzewanie podpodłogowe przy użyciu pompy ciepła.
- Instalacja alarmowa w częściach wspólnych i garażu budynku.
- Instalacja wentylacji mechanicznej garażu z wentylatorem wyciągowym.

## 5.2 Instalacje wewnątrz lokalowe.

- Elektryczna – oświetleniowo, zasilająca.
- Centralne ogrzewanie podpodłogowe przy użyciu pompy ciepła.
- Wodna i Kanalizacyjna
- Wody ciepłej zasilanej obiegiem CCW z pompy ciepła.
- Teletechniczna – wideodomofonowa, telewizyjna satelitarna – CYFRA+ i POLSAT i telefoniczna oraz sterowania roletami zewnętrznymi.
- Instalacja schładzająca z wykorzystaniem czynnika chłodzącego z wymiennika gruntowego z przygotowaniem do podłączenia fancoili dla lokali II-go i III-go Piętra (1 fancoil dla lokali na II-gim Piętrze oraz po 2 fancoile dla lokali na III-cim piętrze).

## 5.3 Winda (KONE-Monospace lub OTIS GEN-2).

- Udźwig 630 kg/ 8 osób – kabina 1100x1400.
- Drzwi teleskopowe szer. 90 cm.
- Wykończenie: stal nierdzewna, lustra, informacja o przystanku w windzie i na każdej kondygnacji. Przystosowana do przewozu osób niepełnosprawnych.

## 6. Zasady Zakupu Lokali.

### 6.1 Podatek Vat

- Wszystkie lokale objęte są stawką podatku VAT w wysokości 7%.
- Stanowiska garażowe objęte są stawką VAT w wysokości 22%.

### 6.2 Stanowiska postojowe i garażowe.

- Zakup każdego lokalu łączy się obligacyjnie z zakupem miejsca dla samochodu w garażu lub na zewnątrz budynku, na zasadzie pierwszeństwa zakupu.
- Do wyboru są cztery opcje podane w cenniku.

### 6.3 Płatności.

- Zadek do Umowy Przedwstępnej                    PLN = 50.000,-+Vat, płatny 3 dni od podpisania.
- Umowa Przedwstępna                    Rata I                    40% ceny łącznej zakupu 14 dni od podpisania umowy.
- Opłata do 30.09.2006                    Rata II                    10% ceny łącznej zakupu.
- Opłata do 31.10.2006                    Rata III                    10% ceny łącznej zakupu.
- Opłata do 31.12.2006                    Rata IV                    10% ceny łącznej zakupu.
- Opłata do 31.01.2007                    Rata V                    10% ceny łącznej zakupu.
- Opłata do 31.03.2007                    Rata VI                    10% ceny łącznej zakupu.
- Umowa Sprzedaży do 31.05 – 30.06.2007                    Rata VII                    10% ceny łącznej zakupu.

Przy opłatach stosuje się zasadę kumulowania terminów rat wcześniejszych przy podpisywaniu umów po 30.09.2006 tzn. np. podpisanie umowy w dniu 31.10.2006 oznacza wpłatę Rat I-III.