

OBJEKTAS: Daugiabučiai gyvenamieji namai Tuskulėnų g.33, Vilniuje

Dalinės apdailos aprašymas pirkėjui

Pamatai	Poliniai pamatai ir monolitinis gelžbetoninis rostverkas.
Pastato laikančiosios konstrukcijos	Namo laikančiosios konstrukcijos – surenkamos stambiaplokštės gelžbetonio sienos.
Stogas	Plokščias, apšiltintas vadovaujantis statybos normatyvinių aktų reikalavimais. Stogo danga ruloninė, su vidine lietaus vandens nutekėjimo sistema.
Išorinės sienos	Trisluoksnės sieninės g/b plokštės (su šilumos izoliacija). Sienų šiluminė varža ne mažesnė kaip statybos normatyvinių aktų reikalavimų norminė varža, užtikrinanti A klasės energetinį efektyvumą. Sienų konstrukcija atitinka ne žemesnę išorinių atitvarų garso klasę kaip C pagal STR2.01.07:2003. Fasado apdaila – dažytas, vietomis gali būti grafinis betonas. Cokolis dažytas betonas. Stogeliai virš įėjimų į pastatą – suformuota pastato g/b konstrukcijų konsolės pagrindu, atskiras stogelis neįrengiamas. Fasadų apšvietimas įrengiamas virš įėjimo į pastatą, šviestuvai – veikiantys nuo fotorėlės.
Vidinės sienos tarp butų , tarp butų ir laiptinių, holų.	Surenkamos g/b plokštės (išskyrus pertvaras), netinkuotos, neglaistytos, nedažytos. Atitvaros tarp buto ir laiptinės ir atitvaros tarp buto ir buto atitinka ne žemesnę išorinių atitvarų garso klasę kaip C pagal STR 2.01.07:2003.
Pertvaros	Buto vidaus pertvaros tarp kambarių – 75 mm metalinis karkasas su garso izoliacija ir iš abiejų pusių padengtas vieno sluoksnio gipso-kartono plokštėmis. Siūlės neužtaisytos, paviršius neglaistytas. Bendras pertvaros storis – ne mažiau kaip 10 cm , san. mazgų – vieno sluoksnio gipso-kartono (siūlės neužtaisytos, paviršius neglaistytas).
Perdangos	Surenkamos g/b plokštės.
Lubos	Buto patalpų aukštis nuo išlyginamojo grindų sluoksnio iki perdengimo plokštės lubų ne mažiau 2,65 m. +-2cm paklaida. Pakabinamos gipso-kartono lubos neįrengiamos. Perdangos ir monolitiniai ruožai netinkuojami, vagos tarp plokščių neužtaisosomos (rustai neformuojami).
Grindys	Visame buto plote įrengtas cementinis grindų išlyginamasis pagrindas. Vonios kambariuose ant betoninio išlyginamojo sluoksnio teptinė hidroizoliacija neįrengiama, tačiau rekomenduojama ją įsirengti buto savininkui.
Langai	Bute įstatyti plastikinių langų rėmai, užpildyti 2 kamerų, 3 stiklų stiklo paketais, vidinis stiklas – selektyvinis. Bent vienas langas kambaryje varstomas dviem kryptimis. Šiluminė varža ir garso izoliacija atitinka statybos norminių aktų reikalavimus. Vidaus palangės nemontuojamos.
Durys	Įėjimo į butą durys „Šarvo“ tipo, su dviem spynomis, priešgiasrinės butų durys su viena spyna, varčia, išoriniai apvadai – medžio dulkių plokštė, su plačiakampe akute, slenkstis – nerūdijančio plieno.

Balkonai	Surenkamos g/b plokštės. Sumontuojami metaliniai aptvėrimai priekinėje balkonų dalyje, užpildas – stiklas.
Terasos	Pirmo aukšto butų terasų zonos po balkonais danga – trinkelės, kita dalis veja. Terasos aptvertos ir apželdintos. Devinto aukšto butų terasų danga – medinis karkasas, aptvertas analogišku balkonų aptvėrimui.

Bendro naudojimo patalpų apdaila

Įėjimo holas, holai prie liftų.	Sienos – dekoratyvinis tinkas arba glaistytos/dažytos. Lubos – dažytos, dalinai apklijuotos akustinėmis plokštėmis. Lifo holuose grindų danga ir grindjuostės – akmens masės plytelės. Šviestuvai su LED lemputėmis– BRA tipo, veikiantys nuo judesio daviklio ir pastovaus apšvietimo, veikiantys nuo foto elemento. Prie lifto šviestuvai, veikiantys nuo judesio daviklio.
Durys	Įėjimo į pastato laiptinę durys (paradinės) – aliuminio rėmas, stiklo paketas–grūdintas. Durys su elektromagnetine sklende arba magnetais, iš lauko su nelankstoma rankena, su pritraukėju Įėjimo į technines patalpas durys – metalinės, dažytos miltelinio būdu, rakinamos.
Laiptinė	Apskaitos nišu/spintų holuose durys – standartinių matmenų plieninės, Grindys – pakopos ir laiptų aikštelės apklijuotos akmens masės plytelėmis. Sienos – dekoratyvinis tinkas arba glaistytos/dažytos. Lubos – dažytas betonas, fragmentiškai klijuotos arba pakabintos akustinėmis plokštėmis. Šviestuvai LED tipo – veikiantys nuo judesio daviklio arba fotorėlės. Turėklai laiptinėje – dažyti, porankiai – nerūdijančio plieno.
Rūsiai	Rūsio laiptų pakopos, aikštelės – g/b . Rūsio lubos – dažyta g/b plokštė. Šviestuvai su liuminescencinėmis lempomis ir BRA tipo su LED lempomis – veikiantys nuo jungiklio.
Požeminės automobilių stovėjimo aikštelė	Grindys – pramoninis betonas, šlifotos. Sienos, lubos – natūralus betonas/akmens vata.). Požeminės automobilių stovėjimo aikštelės vartai valdomi nuotolinio valdymo pulteliu ir trumpuoju skambučiu iš telefono. Skambutis yra atmetamas automatiškai.

Keleivinis liftas Lifo apdaila – nerūdijantis plienas.

Vidaus inžineriniai tinklai

Šildymas	Centrinė šildymo sistema nuo miesto šiluminių tinklų, kuri bus paskirstyta laiptinėje į butus. Laiptinėse įrengta šildymo kolektorinė dėžutė su kiekvieno buto apskaita. Butuose įrengta šakotinė, radiatorinė šildymo sistema. Sumontuoti balti lakštiniai plieno radiatoriai su termostatinėmis galvomis šilumos kiekio reguliavimui. Projektuojamas (neįrengiamas) elektrinis gyvatukas san. mazgo patalpoje. Karštas vanduo ruošiamas namo šilumos punkte, įrengtas nuotolinis šilumos ir karšto vandens suvartojimo nuskaitymas.
Vėdinimas	Butuose numatyta rekuperacinė vėdinimo sistema. Kiekviename buto kambaryje, išorinėje sienoje montuojamas sieninis rekuperatorius. Įrengtas bendras ištraukimo ventiliacinis kanalas (kylantis per visus aukštus) į kurį pajungtas horizontalus ortakis oro iš san. mazgo šalinimui. San.mazgo patalpoje sumontuojamas buitinis ventiliatorius su atbuliniu vožtuvu Virtuvės zonos oro ištraukimui įrengtas vienas atskiras(kiekvienam butui) ventiliacinis kanalas . Į šį vertikalų ortakį, pajungtas vienas horizontalus skardinis ortakis.

Elektra

Pastate įrengtos projekte numatytos bendro naudojimo apskaitos:

- 1) Visų tech. patalpų, laiptinių, holų, namo apšvietimo ir keleivinio lifto.
- 2) Kiekvieno buto apskaita atskirai.

Lauke prie įėjimo sumontuojami apskaitos skydai su butų elektros apskaitos prietaisais, nuo kurių pajungiami butų skydeliai.

Buto viduje sumontuotas virštinkinis elektros paskirstymo skydelis (pagal galimybę - sieninėje spintoje), kuriame sumontuoti automatiniai jungikliai, relės ir kita el. įranga, pajungta elektros įtampa. Pardavėjas turi teisę įrengti laikiną skaitiklį patalpoms sunaudojamos elektros energijos apskaitai. Pastovų patalpų elektros skaitiklį „ESO“ įrengia pagal atskirą patalpų savininko prašymą/pareiškimą „ESO“ Ūkio ministerijos norminių dokumentų nustatyta tvarka. Patalpų savininkas privalo tokį prašymą pateikti „ESO“.

Visame pastate 3-jų kambarių butui vidutiniškai tenka 37 vnt. kištukinių lizdų ir jungiklių (gyvenamasis kambarys/virtuvė – 15 vnt. + 3 vnt. silpnos sr., miegamasis – 6 vnt. + 1 vnt. silpnos sr., vaikų kambarys – 6 vnt. + 2 vnt. silpnos sr., vonia – – vnt., koridorius – 3 vnt.). Laidai iki kištukinių lizdų ir jungiklių atvedami gamykliškai įmontuotais vamzdeliais esančiais g/b sienoje. Butams įrengti laidai elektros skambučių mygtukams. Sumontuotas kabelis ir montažinė dėžutė elektrinės viryklės pajungimui.

Butų san. mazguose įrengiama montažinė dėžutė elektrinio rankšluosčių džiovituvo kištukiniam lizdui.

Balkonuose apšvietimui išvedamas laidas pakabinamas šviestuvais. Apšvietimas valdomas iš buto elektros apskaitos, atskiru jungikliu.

Transformatoriai halogeniniam apšvietimui, elektriniai gyvatukai, šviestuvai, jungikliai, kištukiniai lizdai ir kiti elektriniai prietaisai – neįrengiami.

Vandentiekis

Prijungtas prie miesto magistralinių tinklų. Vandentiekio vamzdynai įrengti iki sanitarinio mazgo patalpos, išvedžioti iki projekte nurodytos san. prietaisų vietos. Virtuvės zonose vandentiekio vamzdynai įrengiami iki numatytų santechnikos prietaisų vietos. Vandentiekio vamzdynai gelžbetonio sienose gamykloje įleidžiami į sienas (tik san. mazgo patalpoje). Santechniniai prietaisai nemontuojami.

Šiltas vanduo bus ruošiamas įrengtame šilumos punkte (šilumokaičio pagalba). Kiekvieno buto šalto ir karšto vandens apskaitos bei paskirstymas vykdomas per kolektorius laiptinėse. Buto vidaus vandentiekio vamzdynų paskirstymas įrengiamas per kolektorius .

Įrengtas bendras žalių zonų laistymas su atskira vandens apskaita.

Nuotekos

Įrengiami buitinių nuotekų stovai. Vamzdžiai privedami iki būsimųjų sanitarinių mazgų prietaisų pagal Pardavėjo ir Pirkėjo suderintą santechninių prietaisų išdėstymo schemą (jeigu tokia schema buvo suderinta Preliminariojoje Sutartyje **numatyta tvarka ir terminais**) arba techninį projektą. **Siekiant užtikrinti projektinį vamzdynų nuolydį, nuotekų vamzdynai gali būti iškilę virš išlyginamojo sluoksnio.** Sanitarinių mazgų vietos keisti negalima.

Silpnos srovės

Kiekviename aukšte, laiptinėje įrengta silpnų srovių tinklų (televizijos, telefono, domofono) komutacinė rakinama spinta. Šioje spintoje talpinami paskirstymo/komutaciniai skydeliai. Bute įrengta viena silpnų srovių laidų paskirstomoji dėžutė, pasikalbėjimo-namo durų atidarymo įranga (domofonas). Bute įrengtos elektros ir silpnų srovių montažinės dėžutės, skirtos jungikliams ir kištukiniams lizdams montuoti.

Sumontuota bendra vietinės televizijos programų priėmimo antena: 1 vnt. ant 9 a. stogo. Pati antena užtikrina antžeminės skaitmeninės televizijos signalų priėmimus ir perdavimą į TV.

Butuose, esančiuose pirmame ir paskutiniame aukštuose atvedami laidai apsauginei signalizacijai prie visų varstomų dalių ir prie įėjimo durų. Iki numatomos statyti centralės įrengiamas privedimas el. laido. Įrengtas papildomas ryšių kanalizacijos išėjimas nepriklausomam tiekėjui tiekti TV, internetinį ryšį. Įrengta automatizuota visų šilumos skaitiklių duomenų nuskaitymo/surinkimo/perdavimo sistema.

Aplinkos sutvarkymas Šaligatvių danga: trinkelės, Privažiavimų kieme danga: trinkelės. Apželdinimas: įrengiama vaikų žaidimo aikštelė, , suoliukai, šiukšlių dėžės, kiemų apšvietimas.

Bendri reikalavimai Įvertinant tai, jog likutinė statinio statybos drėgmė pasišalina ne anksčiau kaip per pirmuosius jo eksploataavimo metus, o pilną patalpų apdailą ir įrangą atlieka Pirkėjas, todėl:

1. Kad būtų užtikrintas likutinės statybinės drėgmės šalinimas, Pirkėjas privalo vėdinti ir kitais įmanomais būdais išdžiovinti jam perduotas patalpas.
2. Priklausomai nuo patalpų Pirkėjo pasirinktos konstrukcijų apdailos ir technologijos, dėl konstrukcijų masės ir paviršių įdrėkimo/išdžiovinimo laipsnio atsakingas Pirkėjas.
3. Pirkėjo priimtose patalpose draudžiama ardyti namo ir patalpų sienas, perdangas, grindis ir pertvaras, įrengti jose nišas, angas, nuimti arba pakeisti sumontuotus šildymo prietaisus, atlikti kitus veiksmus, įtakojančius statinio ir jo konstrukcijų kokybės žeminimą.
4. Pirkėjui draudžiama savavališkai keisti/permontuoti įrengtas vandentiekio, kanalizacijos, vėdinimo, šildymo sistemas. Prieš pradėdamas vandentiekio ir nuotekų prietaisų montavimą patalpose, Pirkėjas privalo įsitikinti, ar uždaryta patalpas maitinančiojo vandentiekio sklendė, kuri įrengta laiptinės nišoje ties skaitikliu.
5. Pirkėjui draudžiama savavališkai keisti/permontuoti įrengtą priešgaisrinę signalizacijos sistemą: demontuoti daviklius, instaliacinius laidus, keisti daviklių vietas ir t. t.
6. Pirkėjui draudžiama savavališkai keisti/permontuoti įrengtą domofoną: demontuoti domofono ragelį, instaliacinius laidus, keisti domofono vietą ir t. t.

Pardavėjas neatsako už patalpų/namo defektus, jei Pirkėjas nevykdo šių nurodytų reikalavimų.

Pardavėjas reikalauja iš Pirkėjo padengti visas Pardavėjo išlaidas, patirtas dėl papildomų darbų/defektų šalinimo atlikimo, jei tokie darbai/defektai atsirado dėl to, kad Pirkėjas nevykdė šių nurodytų reikalavimų.

Kita Patalpų perdavimo Pirkėjui metu Pardavėjas turi teisę pilnai neužbaigti šių darbų:

1. Bendro naudojimo patalpų galutinė apdaila ir įrengimas (sienų/lubų dažymas, šviestuvų, šildymo prietaisų ir judesio daviklių/jungtukų montavimas, turėklų porankiai, pašto dėžutės, domofonai, parkavimo vietų numeracija, priešgaisrinių skydų montavimas, ir kt., kas, Pirkėjams atliekant patalpų apdailą, gali būti sugadinta dėl medžiagų transportavimo laiptine ar nebus užtikrinamas montuojamų medžiagų/gaminių/dirbinių saugumas).
2. Galutinis gerbūvio/aplinkotvarkos įrengimas;
 3. Lifto paleidimas.
 4. **Statytojas turi teisę vienašališkai, be Pirkėjo sutikimo, teisę keisti NAMO / BUTO / TURTO architektūrinius, technologinius sprendinius bei medžiagiškumą.**

Visi šie aukščiau išvardinti darbai bus atlikti tuo laikotarpiu, kuomet Pirkėjai vykdys pilną Patalpų apdailą, ir bus pabaigti Pardavėjo iki statinio pripažinimo tinkamu naudoti dienos sutartyje nustatytu laiku.