

PROSPEKT BUDOWLANY dla 24 mieszkań w Koszalinie przy ulicy Komisji Edukacji Narodowej 5,
mieszkania o numerach: I p. 11÷16; II p. 21÷26; III p. 31÷36; IV p. 41÷46.

www.przyszarowce.pl

Firma DR ZINKA Wiesław Zinka istnieje prawie 20 lat, ale jako deweloper jest nowym podmiotem i w dniu wydania niniejszego prospektu budowlanego nie prowadziła innego przedsięwzięcia deweloperskiego. W okresie ostatnich 30 lat właściciel firmy stworzył rodzinną firmę Meden-Inmed www.meden.com.pl, Wybudował i wyremontował w wysokim standardzie, pod swoją działalność gospodarczą, ponad 11.000 m² powierzchni biur i hal produkcyjnych. Główną działalnością inwestora nie jest więc działalność budowlana, a oddawany budynek mieszkalny jest próbą zmierzenia się z nowym wyzwaniem gospodarczym. Dlatego mieszkania zostały wykonane z dużą starannością, z najlepszych materiałów i zgodnie z najwyższymi standardami oczekiwań klientów.

Obiekt został wybudowany zgodnie z planem zagospodarowania przestrzennego: Uchwała nr XXXVI/397/2005 Rady Miejskiej w Koszalinie z dnia 09 czerwca 2005 roku.

Nie ma krytycznych informacji zawartych w publicznie dostępnych dokumentach dotyczących danej inwestycji w promieniu 1km od przedmiotowej nieruchomości, w szczególności o budowie lub rozbudowie dróg, budowie linii szynowych oraz przewidzianych korytarzach powietrznych, a także znanych innych inwestycjach komunalnych, w szczególności oczyszczalniach ścieków, spalarniach śmieci, wysypiskach, cementarzach. W publicznie dostępnych dokumentach wskazanych przez Urząd Miejski w Koszalinie jest Dostępny Wykaz Danych o Dokumentach Zawierających Informacje o Środowisku i Jego Ochronie, strona internetowa <http://www.bip.koszalin.pl/bip-ochrona/>, stan na dzień 27.11.2012 oraz inny dokument Wieloletni Plan Inwestycyjny Miasta Koszalina na lata 2011-2014, strona internetowa <http://www.bip.koszalin.pl/?p=search&searchstr=wieloletni+plan+inwestycyjny&submit=>.

Opis przedsięwzięcia deweloperskiego: Budynek o przeznaczeniu usługowo-mieszkalnym. Na parterze i w przyziemiu istnieją lokale usługowo-biurowe innego inwestora. Wydzielona całkowicie część mieszkalna w budynku z niezależnym wejściem, obejmuje cztery piętra 1-4, które zostały zaprojektowane zgodnie z wytycznymi miejscowego planu zagospodarowania przestrzeni w linii istniejącej zabudowy. Powierzchnia lokali mieszkalnych ustalona została wg normy PN 19836:1997. Cztery piętra mieszkalne mają analogiczny rozkład mieszkań. Dopuszcza się minimalne odstępstwa od podanych na planach powierzchni poszczególnych mieszkań, a ceny mieszkań są ustalane globalnie ryczałtowo i potencjalny klient ma prawo dokonać szczegółowych obmiarów mieszkania przed jego kupnem. W przypadku, gdy różnice pomiędzy stanem projektowym powierzchni użytkowej ujawnione w karcie lokalu, a stanem rzeczywistym - dokonanym po obmiarze lokalu „z natury” obowiązuje cena lokalu wynegocjowana i ustalona wspólnie przez kupującego i sprzedającego. Całość inwestycji została sfinansowana ze środków własnych inwestora.

Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego, w etapach:

I i II Etap: Przygotowanie zabudowy do modernizacji, sprawdzenie ścian nośnych, zmiany na klatce schodowej, uzupełnienie niektórych ścian zewnętrznych o pustak ceramiczny i wykonanie ścian wewnętrznych z pustaków suporex – ukończono do 2014 r.

III Etap: Roboty ogólnobudowlane, między innymi elementy żelbetowe: belki, podciągi, klatka schodowa, ściany na IV piętrze, poddasze, także instalacje sanitarne INOX i elektryczna Cu - ukończony do 31.12.2015 r. Uruchomienie własnej nowoczesnej kotłowni zasilanej z MEC. Nowoczesne sterowanie wymiennikami ciepła dostarczanego z MEC, zapewnia ekologiczne zasilanie centralnego ogrzewania i ciepłej wody, przy równoczesnej minimalizacji kosztów eksploatacyjnych. Całość instalacji grzewczej i przesyłowej w budynku, wykonana ze szlachetnej stali nierdzewnej INOX, z zapewnieniem dobrej izolacji termicznej. Wydzielone szachty techniczne zapewniają oszczędne przesyłanie energii, ale równocześnie dostarczanie wszystkich mediów do każdego z mieszkań. Pomyślano o zapewnienie wymogów medialnych obecnych czasów, takich jak: domofon, szybki internet dostarczany światłowodem, rozprowadzenie kablowe programów telewizyjnych. Istnieje możliwość dostawy indywidualnego przyłącza światłowodowego za dodatkową dopłatą zależną od poziomu wymagań technicznych usługi.

IV Etap: Roboty ogólnobudowlane – elewacja na 20-to centymetrowym ociepleniu ze styropianu. Ciepły i szlachetny pustak ceramiczny plus docieplenie grubą warstwą styropianu, zapewniają wyjątkowo małe straty termiczne ścian, co gwarantuje w przyszłej eksploatacji małe koszty i ciepłe mieszkanie. Posadzki I, II, III, IV piętra, roboty malarskie, ziemne, tynki wewnętrzne, przyłącza indywidualne: instalacja wodna, elektryczna, grzewcza - 01.01.2016-31.12.2016 r.

V Etap: Prace uzupełniające, wykończeniowe na piętrach I-III, wyłożenie klatki schodowej kamieniem i założenie barierki, instalacja dźwigu osobowego, instalacja windy zewnętrznej dla niepełnosprawnych, uporządkowanie terenu przyległego - 01.01.2017 - 30.12.2017 r.

VI Etap: Prace uzupełniające i wykończeniowe głównie na IV piętrze budynku, zagospodarowanie terenu przyległego - 01.01.2018 - 30.06.2018 r.

Ceny mieszkań przyjęto wg cen wolnorynkowych na terenie miasta Koszalina, obliczone metodą cenowo – porównawczą w oparciu o bazę danych i wieloletnie doświadczenie biur nieruchomości na terenie m. Koszalina. Na wartość mieszkania wpływa sposób wykończenia dla indywidualnego klienta.

Numeracja lokali: na każdym z pięter istnieje sześć lokali oznakowanych numerami 1÷6 w taki sposób, że przed lokalem dodano numer kolejnego piętra. Tak więc lokale posadowione na pierwszym piętrze ponumerowano: 11÷16, a analogicznie na czwartym piętrze 41÷46. Kolejność numeracji przyjęto tak, jak na prospekcie reklamowym z pokazanymi rozkładami mieszkań na poszczególnych piętrach.