

UMOWA PRZEDWSTĘPNA SPRZEDAŻY LOKALU WRAZ Z UŁAMKOWĄ CZĘŚCIĄ PRAWA WŁASNOŚCI GRUNTU

zawarta w Kołobrzegu dnia 2007 roku pomiędzy:-----

Marianem Jagiełką zamieszkałym w Kołobrzegu przy ul. Koszalińskiej 60a, legitymującym się dowodem osobistym nr AGU246626, NIP 671-010-04-35 i **Marianem Wiszniewskim** zamieszkałym w Budzistowie przy ul. Klonowej 9, legitymującym się dowodem osobistym nr AIE536486, NIP 671-001-24-87, współnikami „PRO-SAN” M. Jagiełka i M. Wiszniewski Spółka jawna z siedzibą w Kołobrzegu przy ul. Narutowicza 18 B, wpisanymi w Krajowym Rejestrze Sądowym pod numerem KRS: 0000274706, zwanymi w dalszej treści **Sprzedającymi**, reprezentowanymi przez Magdalenę Żurawicką – kierownika Biura Handlu Nieruchomościami „Marian Jagiełka”, a: -----

XX (XX) PESEL XX, NIP XX, synem/córką XX, zamieszkałym/ą XX, zwanym/ą w dalszej treści umowy **Kupującym**,-----

następującej treści:-----

§ 1

Przedmiot umowy

1. Marian Jagiełka i Marian Wiszniewski oświadczają, że jako „PRO-SAN” M. Jagiełka i M. Wiszniewski Sp.j., której są współnikami, prowadzą działalność gospodarczą w zakresie budownictwa mieszkaniowego i usługowego. Działalność prowadzona jest w ramach współwłasności łącznej współników spółki prawa handlowego. Działalność Mariana Jagiełki prowadzona jest w ramach majątku odrębnego w rozdzielnosci majątkowej na podstawie umowy o wyłączeniu małżeńskiej wspólnoty ustawowej.-----

2. Sprzedający oświadczają, że reprezentowana spółka jest właścicielem działki nr 123, obr. 5 o powierzchni 0,5264 ha położonej przy ul. Fredry w Kołobrzegu, dla której Sąd Rejonowy Wydział Ksiąg Wieczystych w Kołobrzegu prowadzi księgę wieczystą KW nr KO1L/00034644/8.-----

W dziale I Sp. księgi wpisana została na czas nieokreślony nieodpłatna służebność gruntowa przejazdu i przechodu przez działkę gruntu o numerze 115/1, stanowiącej drogę dojazdową, będącej własnością Gminy Miejskiej Kołobrzeg, a to na rzecz każdorazowych właścicieli nieruchomości władnącej, objętej księgą wieczystą KW Nr KO1L/00034644/8 z jednoczesnym obowiązkiem, iż właściciele nieruchomości władnących zobowiązani są do korzystania z niej w sposób zgodny z wydaną na ten cel decyzją o warunkach zabudowy tzn. jako ciągu pieszo-jezdnego, spełniającego funkcję pasa technicznego, w którym zlokalizowane zostaną sieci wodno-kanalizacyjne oraz sieć c.o., z jednoczesnym obowiązkiem wykonania nawierzchni drogowej na działce gruntu o numerze 115/1 wraz z oświetleniem, a następnie przekazania jej na majątek Gminy Miejskiej Kołobrzeg w terminie do uzyskania pozwolenia na użytkowanie III etapu zabudowy nieruchomości władnącej, a także zobowiązani zostali do bieżącego utrzymania parametrów technicznych nawierzchni drogowej w zakresie cząstkowych remontów nawierzchni.-----

W dziale II księgi wieczystej jako właściciel wpisana jest PRO-SAN M.Jagiełka i M.Wiszniowski Spółka jawna.-----

W dziale III księgi wpisana została nieodpłatna służebność gruntowa na czas nieokreślony na rzecz każdorazowych właścicieli działek gruntu o numerach: 126 i 127, objętych księgą wieczystą KW Nr 32155, polegającą na prawie przeprowadzenia podziemnych urządzeń energetycznych (kablowych linii elektroenergetycznych) od budynków stacji transformatorowych na działkach gruntu o numerach: 126 i 127 po terenie przyległych działek gruntu o numerze 124, objętej księgą wieczystą KW nr KO1L/00034643/1 oraz o numerze 125, objętej księgą wieczystą KW Nr KO1L/00034642/4 w celu zasilenia odbiorców energii elektrycznej.-

W dziale III księgi ujawnione zostały ponadto roszczenia o wybudowanie budynku, ustanowienie odrębnej własności lokali oraz garaży i ich przeniesienia na podstawie umów zawartych w trybie art.9 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali.-----

W dziale IV księgi brak jest wpisów obciążających nieruchomości.-----

3.1. W ramach prowadzonej działalności gospodarczej Sprzedający zobowiązują się do wybudowania na opisanej w §1 pkt. 2 działce gruntu budynku mieszkalnego i położonego w nim lokalu, będącego przedmiotem niniejszej umowy, a następnie zawarcia umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu i jego sprzedaży, zwaną dalej umową przyrzeczoną.-----

3.2. Sprzedający oświadczają, że realizują zamierzenie inwestycyjne polegające na budowie zespołu budynków z lokalami mieszkalnymi przy ul. Fredry, na trzech sąsiadujących ze sobą działkach gruntu o numerach: 123, 124 i 125, dla których w Sądzie Rejonowym w Kołobrzegu urządzone są osobne księgi wieczyste:-----

- etap I obejmujący budynek z lokalami mieszkalnymi na działce nr 125 został zrealizowany-----

- etap II obejmujący budynek z lokalami mieszkalnymi na działce nr 124 został zrealizowany-----

- etap III obejmuje wykonanie budynku z lokalami mieszkalnymi na działce nr 123.----

W celu zapewnienia właścicielom lokali wyodrębnionych w poszczególnych budynkach miejsc do rekreacji i wypoczynku w obrębie poszczególnych działek gruntu, urządzona zostanie odpowiednia infrastruktura w postaci placów zabaw i terenów rekreacji-----

W tym celu działka gruntu o numerze 123 zostanie powiększona o przeznaczone do nabycia przez Sprzedających od Gminy Miejskiej Kołobrzeg działki gruntu o numerach: 106/9 i 106/10, przylegające do ulicy Kołłątaja.-----

Działki te wraz z działką gruntu o numerze 123 utworzą jedną nieruchomość.-----

Celem zapewnienia prawa do korzystania z placów zabaw i terenów rekreacji usytuowanych na sąsiednich nieruchomościach ustanowione zostaną, nieodpłatne służebności gruntowe o charakterze wzajemnym w stosunku do wszystkich nieruchomości.-----

W ramach ustanowionych służebności każdorazowy właściciel wyodrębnionego lokalu będzie miał zagwarantowane uprawnienie do swobodnego, nieskrępowanego korzystania z infrastruktury rekreacyjnej, z jednoczesnym obowiązkiem partycypowania w kosztach jej utrzymania, napraw i remontów.-----

4.1. Przedmiotem sprzedaży będzie lokal mieszkalny położony w budynku mieszkalnym, na działce o numerze 123 przy ul. Fredry w Kołobrzegu, oznaczony w koncepcji programowo-architektonicznej w następujący sposób:-----

- nr klatki/lokal m²
- projektowana pow. użytkowa m²
- kondygnacja
- liczba izb
- komórka lokatorska nr
- ogródek przydomowy (jako część wspólna nieruchomości do wyłącznego korzystania przez Kupującego) m²
- garaż nr

wraz z udziałem ułamkowym we współwłasności w częściach wspólnych budynku i jego urządzeń, które nie służą do wyłącznego użytku właścicieli poszczególnych lokali oraz udziałem ułamkowym w prawie własności przynależnej części działki gruntu nr 123, odpowiadającym stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu do powierzchni użytkowej budynku. -----

4.2. Sprzedający oświadczają, że do lokali mieszkalnych położonych na parterze budynku na działce gruntu o numerze 123 przylegać będą na całej długości wydzielone tarasy zielone, zlokalizowane na stropach garaży oraz ogródki zielone, zlokalizowane na gruncie, oddzielone od siebie przegrodami drewnianymi, ogrodzone od zewnątrz murem betonowym. -----

Każdocześni właściciele lokali mieszkalnych – w ramach przysługującego im udziału ułamkowego w nieruchomości wspólnej – nabywają na czas nieograniczony nieodpłatnie, z wyłączeniem innych właścicieli wyodrębnionych w budynku lokali, prawo do wyłącznego posiadania i korzystania z tarasu zielonego, zlokalizowanego na stropie garażu lub ogródka zielonego zlokalizowanego na gruncie, przylegającym na całej długości danego lokalu. -----

Właściciele wyżej wymienionych lokali zobowiązani są do wyłącznego ponoszenia kosztów utrzymania terenów zielonych (wydzielonych tarasów i ogródków) w zakresie pielęgnacji zieleni, z jednoczesnym zakazem prowadzenia na wydzielonych terenach jakiegokolwiek działalności gospodarczej. -----

Poszczególni właściciele korzystający na zasadzie wyłączności z wyznaczonych ogródków zielonych będą zobowiązani do wpłacania na konto wspólnoty mieszkaniowej do 30 marca każdego roku kwoty stanowiącej iloczyn powierzchni ogródka zielonego i podatku od nieruchomości za 1m² powierzchni działki. -----

4.3. Strony ustalają, że w umowie przyrzeczonej Kupujący zrzeknie się prawa do korzystania z części nieruchomości wspólnej obejmującej: ogródki, tarasy zielone przylegające bezpośrednio do lokali, do korzystania z których będą posiadali wyłączne prawo właściciele lokali, dla których prawo to będzie zastrzeżone w umowach przedwstępnych sprzedaży lokali zawartych pomiędzy nimi a inwestorem. W związku z tym Kupujący zrzeka się prawa do korzystania z tej części nieruchomości wspólnej obejmującej: ogródki, tarasy zielone przylegające bezpośrednio do lokali, które pozostają w użytkowaniu konkretnych właścicieli lokali.

4.4. Sprzedający oświadczają, że posiadają pozwolenie na budowę z dnia 21.09.2006r. wydane przez Starostę Kołobrzieskiego. -----

4.5. Plan rzutu lokalu i opis standardu wyposażenia i wykończenia lokalu określają załączniki nr 1 i 2 (A,C) do niniejszej umowy. -----

§ 2

Termin zawarcia przedwstępnej umowy sprzedaży i umowy sprzedaży w formie aktów notarialnych

1. Strony zawrą, na życzenie Kupującego, przedwstępną umowę sprzedaży lokalu w terminie do uzgodnienia.-----
2. Sprzedający przekażą lokal w wersji standardowej w celu zamieszkiwania w terminie do **31.05.2008r.** Zakończenie robót zewnętrznych i małej architektury nastąpi do 31.05.2008r.-----
3. Strony zawrą przyrzeczoną umowę sprzedaży nie później niż dwa miesiące po przekazaniu lokalu, o którym mowa w punkcie 2 i pełnym zapłaceniu należności. -----
4. Strony ustalają, że umowy w formie aktów notarialnych zostaną zawarte przed notariuszem Waldemarem Chwiałkowskim – tel. 094 35 248 96 w Kancelarii Notarialnej przy Placu Ratuszowym 2/2 w Kołobrzegu.-----
5. W przypadku zamiaru wprowadzenia przez Kupującego zmian wykończenia lokalu Strony uzgodnią warunki i termin realizacji robót dodatkowych i zamiennych w protokole uzgodnień sporządzonym przez Kupującego i przedstawiciela Sprzedających na budowie – Pawła Kozyrę tel: 0 601 995 627, który po podpisaniu stanowić będzie integralną część niniejszej umowy.-----

§ 3

Koszty zawarcia umów w formie aktów notarialnych

Koszty zawarcia przedwstępnej i przyrzeczonej umowy sprzedaży ponosi Kupujący. -

§ 4

Cena

1. Strony ustalają cenę netto (bez VAT) za 1m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego opisanego w §1 pkt. 4.1 na kwotę zł (słownie:/100)-----
oraz za garaż nr na kwotę: zł netto (słownie:/100) -
Łączna wyjściowa kwota należności netto za lokal mieszkalny wraz z garażem wynosi zł (słownie:/100)-----
2. Cena lokalu będzie podlegała waloryzacji według „wskaźnika zmian cen robót budowlano-montażowych” ogłaszanego przez GUS co miesiąc w Biuletynie Informacyjnym. Wzrost ceny lokalu nie przekroczy 10% wartości umownej lokalu z dnia podpisania niniejszego umowy. Ceny określone w § 4 pkt. 1 są cenami z dnia podpisania umowy i odpowiadają wskaźnikowi z tego miesiąca. Przeliczenie cen w odniesieniu do należności pozostałej do zapłacenia odbywać się będzie co miesiąc, począwszy od pierwszego dnia miesiąca, następującego po miesiącu, w którym zawarto niniejszą umowę. -----
Z uwagi na fakt, że w Biuletynie Informacyjnym GUS dane są publikowane z okresu poprzedzającego jego publikację, waloryzacja pozostającej do zapłaty ceny sprzedaży przedstawiana na bieżącym arkuszu wyliczenia należności, będzie posiadała charakter wstępnych rozliczeń. -----
Zastosowanie właściwych dla danego miesiąca wskaźników zmian cen robót budowlano-montażowych, do rozliczenia waloryzacji za wszystkie okresy rozliczeniowe, możliwe będzie po zapłacie ostatniej raty ceny sprzedaży. Arkusz wyliczenia waloryzacji końcowej będzie sporządzony po wpłacie ostatniej raty ceny

sprzedaży i przedstawiać będzie ostateczną różnicę pomiędzy rozliczeniem wstępnym i waloryzacją ceny sprzedaży przy zastosowaniu właściwych dla danego miesiąca wskaźnika zmian cen publikowanych w Biuletynie Informacyjnym. O wyliczoną różnicę, która powstanie w rozliczeniu końcowym będzie skorygowana cena sprzedaży lokalu.-----

3. Cena określona w § 4 pkt. 1 nie zawiera podatku VAT. Cena będzie powiększona o należny podatek VAT naliczony według obowiązujących przepisów. Według stanu prawnego na dzień podpisania niniejszej umowy obowiązujące stawki VAT do dnia 31.12.2007r. wynoszą: 7% - na lokal mieszkalny wraz z gruntem, 22% na garaż wraz z gruntem.-----

Strony uzgadniają, że po 31.12.2007r. do kwot wpłaconych po tym terminie, będzie naliczony podatek VAT według przepisów obowiązujących po tej dacie.-----

4. Projektowana powierzchnia lokalu określona w §1 pkt 4.1. podlega pomiarowi geodezyjnemu powykonawczemu według zasad określonych Polską Normą PN70/B-02365. Przy pomiarach powierzchni nie uwzględnia się grubości tynków i okładzin ściennych-----

Wzrost powierzchni lokalu mieszkalnego powyżej 5% nie będzie uwzględniany w rozliczeniu należności za lokal.-----

Zasada korekty rozliczenia należności z tytułu różnicy powierzchni powykonawczej w stosunku do powierzchni projektowanej nie dotyczy garaży.-----

5. Cena określona w § 4 pkt. 1 obejmuje standardowe wyposażenie i wykończenie określone w załączniku nr 2. W przypadku wykonania robót dodatkowych lub zamiennych, uzgodnionych przez Strony oraz zmian powykonawczej powierzchni użytkowej - cena ulega odpowiedniej zmianie-----

6. Ostateczną cenę lokalu będzie stanowił iloczyn powierzchni użytkowej lokalu określonej pomiarem geodezyjnym powykonawczym x cena określona w § 4 pkt 1 z uwzględnieniem postanowień zawartych w § 4 pkt 2, 3, 4 i 5 umowy. W wyliczonej w ten sposób cenie lokalu mieści się ułamkowy udział w prawie własności gruntu i nieruchomości wspólnej.-----

§ 5

Forma zapłaty

1. Ustala się zadatek w wysokości **20%** wartości lokalu mieszkalnego wraz z garażem, tj.zł brutto (z VAT) (słownie:) w tym:-----

a) zadatek od lokalu mieszkalnegozł brutto (z VAT) (słownie:)

b) zadatek od garażu zł brutto (z VAT) (słownie:)

2. Cena za lokal zostanie zapłacona w formie zaliczkowej w terminie 2 m-cy przed umownym terminem przekazania lokalu określonym w § 2.2.-----

3. Pierwsza zaliczka w wysokości **10%** wartości lokalu mieszkalnego wraz z garażem wynosi zł + VAT, (słownie:) i jest płatna do dnia r.-----

4. Pozostałe **70%** ceny lokalu mieszkalnego i garażu Kupujący pokryje wpłatami zaliczek miesięcznych na poczet końcowej ceny poczynając od r. w równych ratach płatnych w ciągu 7 dni od dnia otrzymania pisemnego

wezwania z wyliczeniem wysokości miesięcznej raty. Po otrzymaniu każdej wymaganej kwoty zostanie wystawiona faktura VAT. -----

Strony uzgadniają możliwość dokonania wpłat zaliczek w terminach wcześniejszych, a także jednorazową wpłatę zaliczki całej pozostałej do zapłaty ceny sprzedaży.-----

5. Wszelkie wpłaty należności będą odbywały się przelewem na rachunek bankowy Sprzedających w BRE Bank S.A., nr konta:-----

96 1140 1137 0000 2151 7800 1003-----

Koszt przelewu lub przekazu pocztowego ponosi Kupujący. -----

6. Opóźnienie we wpłacie zaliczek wynoszące powyżej 7-miu dni powoduje obowiązek zapłaty odsetek w wysokości ustawowej. -----

7. Nieterminowe wnoszenie opłat ratalnych upoważnia Sprzedających do wydania lokalu z opóźnieniem odpowiadającym zwłoce we wnoszeniu opłat.-----

8. Kupujący upoważnia Sprzedających do wystawiania faktur VAT bez podpisu jako odbiorcy towaru lub usługi. Upoważnienie obowiązuje do odwołania. -----

§ 6

Eksploatacja obiektu

1. Właściciele poszczególnych lokali tworzyć będą Wspólnotę Właścicieli zgodnie z Ustawą z dn.24.06.1994r. o własności lokali (Dz.U.Nr 85poz.388 z późn. zm.) -----

2. W czasie od wydania lokalu Kupującemu do dnia powołania przez Zebranie Wspólnoty Właścicieli swoich organów, Sprzedający wykonują funkcje zarządcy nieruchomości. -----

3. Wysokość zaliczek i opłat należnych od Kupującego z tytułu kosztów utrzymania nieruchomości w okresie opisanym w §6 pkt. 2 określona zostanie przez Sprzedających z uwzględnieniem zasady pokrywania faktycznych kosztów eksploatacyjnych bez doliczania zysku. -----

§ 7

Warunek

Warunkiem zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży jest wpłacenie przez Kupującego ceny sprzedaży, z uwzględnieniem dopłat związanych z wykonaniem robót dodatkowych lub zamiennych w zamian standardowego wykończenia lokalu przewidzianego w załączniku nr 2, łącznie z podatkiem VAT według obowiązujących przepisów. -----

§ 8

Rozwiązanie i odstąpienie od umowy przedwstępnej

1. Kupujący może odstąpić od umowy za uprzednim dwumiesięcznym wypowiedzeniem, z początkiem biegu okresu wypowiedzenia od pierwszego dnia następnego miesiąca po złożeniu wypowiedzenia. Wypowiedzenie pod rygorem nieważności wymaga formy pisemnej.-----

2. Za zgodą Stron umowa może być rozwiązana w każdym czasie. -----

3. Sprzedający mogą odstąpić od umowy bez wypowiedzenia, jeżeli Kupujący dopuści się opóźnienia z zapłatą zaliczek za co najmniej dwa pełne okresy płatności.

§ 9

Skutki rozwiązania lub odstąpienia od umowy przedwstępnej

1. W przypadku rozwiązania umowy w sposób określony w § 8 pkt. 1 Sprzedający zwracają Kupującemu wniesione przez niego środki finansowe według ich wartości nominalnej, po potrąceniu kwoty zadatku + VAT - tytułem zwrotu zryczałtowanych kosztów Sprzedających. Zwrot następuje w ciągu 30 dni od dnia rozwiązania umowy. Zwrot VAT nastąpi po jego zwrocie z Urzędu Skarbowego. -----
2. W przypadku rozwiązania umowy w sposób określony w § 8 pkt. 2 Sprzedający zwracają Kupującemu wniesione przez niego środki finansowe według warunków uzgodnionych przez strony w formie aneksu do niniejszej umowy. Zwrot następuje najdalej w ciągu 30 dni od daty rozwiązania umowy. Jeżeli Kupujący wskaże następcę, który wejdzie w jego prawa i obowiązki Sprzedający zwrócą mu zadatek wraz z podatkiem VAT w chwili zawarcia umowy z następcą. -----
3. W przypadku rozwiązania umowy w sposób określony w § 8 pkt. 3. Sprzedający zatrzymują z wpłaconych przez Kupującego środków finansowych kwotę zadatku +VAT, powiększoną o kwotę udokumentowanych strat Sprzedających, a resztę z wpłaconych środków zwracają Kupującemu według ich wartości nominalnej w terminie dwóch miesięcy od dnia odstąpienia od umowy. -----

§ 10

Kary umowne

Sprzedający zapłacą Kupującemu karę umowną w wysokości 0,01% wartości wpłaconych zaliczek za każdy dzień zwłoki w przekazaniu lokalu, z uwzględnieniem przesunięcia terminu spowodowanego wykonaniem robót dodatkowych i opóźnieniami we wnoszeniu opłat. Suma tak naliczonych kar nie może przekroczyć 3% wartości przedmiotu umowy (bez robót dodatkowych). -----

§ 11

Wydanie lokalu

1. Wydanie lokalu może nastąpić w terminie wcześniejszym pod warunkiem zapłaty całej zwaloryzowanej ceny sprzedaży z uwzględnieniem dopłat za ponad standardowe wykończenie lokalu oraz roboty dodatkowe określone aneksem łącznie z obowiązującym podatkiem VAT. -----
2. Odbiór lokalu nastąpi komisyjnie w obecności Stron umowy w terminie wyznaczonym przez Sprzedających, chyba że na pisemny wniosek Kupującego zgłoszony na 3 dni przed planowaną datą odbioru lokalu Strony ustalą inny termin. Sprzedający zobowiązują się powiadomić Kupującego o terminie odbioru z 14-dniowym wyprzedzeniem. W razie dwukrotnego niestawienia się Kupującego, Sprzedający dokonają samodzielnego odbioru, w zgodzie z obowiązującymi przepisami. -----
3. Wydanie lokalu nastąpi najpóźniej w dniu podpisania umowy przyrzeczonej. -----
4. Od dnia wydania lokalu Kupującemu, ponosi on koszty eksploatacyjne lokalu. Niespełnienie warunków wydania lokalu opisanych w pkt 1, jak również nieuzasadniona odmowa przejęcia lokalu przez Kupującego nie zwalnia go z ponoszenia kosztów eksploatacyjnych naliczanych od ustalonego zgodnie z punktem 2 terminu odbioru lokalu. -----

§ 12

Rękojmia za wady

1. Budynek, w którym znajduje się lokal będący przedmiotem niniejszej umowy jak i sam lokal objęte są rękojmią za wady. -----
2. Zakres i terminy rękojmi określają właściwe przepisy Kodeksu Cywilnego oraz załącznik nr 3. -----

§ 13

Inne postanowienia stron

1. Zasady zagospodarowania i korzystania z ogródków przydomowych zostaną określone w regulaminie Wspólnoty Mieszkaniowej.-----
 2. Kupujący przyjmuje do wiadomości zakaz montowania rolet antywłamaniowych oraz anten zewnętrznych. -----
-
-
-
-
-

§ 14

Postanowienia końcowe

1. Kupujący oświadcza ponadto, iż udostępniono mu egzemplarz niniejszej umowy przed jej podpisaniem i zapoznał się z jej treścią. -----
2. Umowę niniejszą sporządzono w dwóch jednakowo brzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.-----
3. Ewentualne zmiany umowy pod rygorem nieważności wymagają formy pisemnej. -
4. Wszelkie spory mogące wynikać z niniejszej umowy podlegają właściwości miejscowej sądu ze względu na położenie nieruchomości. -----
5. Kupujący oświadcza, że każde z powyższych postanowień podlegało indywidualnemu uzgodnieniu. -----

Sprzedający

Kupujący

Załączniki:

1. Plan lokalu
2. Standard wykończenia i wyposażenia lokalu (A, C)
3. Warunki rękojmi

ZALĄCZNIK NR 2A DO UMOWY Z DNIA**STANDARD WYKOŃCZENIA lokalu mieszkalnego
w budynku mieszkalnym przy ul. Fredry w Kołobrzegu****Budynek:**

1. Wysokość budynku 4 kondygnacje.
2. Konstrukcja budynku - żelbetowa i murowana.
3. Ściany zewnętrzne: żelbetowe, pustaki ceramiczne POROTHERM ZS P+W, gazobeton, ocieplenie styropian.
4. Ściany i ścianki wewnętrzne: pustaki ceramiczne POROTHERM, cegła pełna wapienno-piaskowa lub gazobeton lub płyta gipsowo-kartonowa na stelażu stalowym.
5. Dachy płaskie, kryte papą termozgrzewalną.
6. Elewacje - według dokumentacji.
7. Poręcze i balustrady: zewnętrzne – stalowe ocynkowane, wewnętrzne – stalowe malowane.
8. Stolarka okienna i balkonowa - PCV - biała dwuszybowa VECA lub równorzędna szklona pakietem o współczynniku przenikania $U=1,1 \text{ W/m}^2\text{K}$.
9. Drzwi wejściowe do klatki schodowej - metalowe - przeszklone.
10. Klatka schodowa:
 - biegi, spoczniki i podesty wyłożone płytkami gres oraz okładziną „Dasag”.
 - ściany - tynk strukturalny, sufit - tynk gipsowy malowany farbą emulsyjną.
11. Ochrona obiektu - instalacja podtynkowa bez urządzeń, umożliwiająca w przyszłości jej uzbrojenie do celów monitoringu, na koszt Wspólnoty Mieszkaniowej
12. Windy - 4 szt./obiekt.

Mieszkanie:

1. Ściany i ścianki wewnętrzne: pustaki ceramiczne POROTHERM, cegła wapienno-piaskowa lub gazobeton lub płyta gipsowo-kartonowa na stelażu stalowym, tynk gipsowy wykonywany na mokro, malowanie farbą emulsyjną w kolorze białym.
2. Ściany w łazience - wykończone glazurą prod. „PARADYŻ” do wysokości 2 m, w cenie płytek 26,00zł/m² netto.
3. Sufity - tynk gipsowy, malowanie farbą emulsyjną w kolorze białym.
4. Podłogi:
 - w pokojach - wykładziny PCV, w cenie wykładziny 18,00zł/m² netto,
 - w łazience i WC - terakota „PARADYŻ” - bez cokolika, w cenie płytek 26,00zł/m² netto,
 - w hallu i kuchni - wykładziny PCV, w cenie wykładziny 18,00zł/m² netto,
 - wykończenie podłóg PCV - listwa przyścienna z tworzywa PCV.
5. Parapety wewnętrzne - płyta „postforming” w kolorze białym.
6. Drzwi wewnętrzne - „PORTA” białe pełne „Londyn”, klamki w kolorze złotym, ościeżnica biała regulowana „Porta-System”,
7. Drzwi wejściowe - wzmocnione „GERDA” – antywłamaniowe lub równorzędne.
8. Instalacja wodna w zakresie wody zimnej i ciepłej z sieci miejskiej z indywidualnym opomiarowaniem i ze zdalnym odczytem zużycia wody, rozprowadzona rurami z tworzywa sztucznego w systemie „KISAN”.
9. Instalacja kanalizacyjna - do sieci miejskiej - rury PCV.
10. Instalacje grzewcze - centralne ogrzewanie z sieci miejskiej ze zdalnym odczytem zużycia ciepła, rozprowadzone pod posadzką rurami z tworzywa sztucznego w systemie „KISAN”, grzejniki typu „PURMO” z termostaworami, w łazience grzejniki typ „DAGO”.
11. Instalacje elektryczne (oświetlenie):
 - 1 punkt świetlny na pomieszczenie (łazienka - 2 pkt-y)
12. Instalacja elektryczna:

- gniazda 220 V - 2 gniazda na pomieszczenie poniżej 16 m², w aneksie kuchennym – 5 gniazd.
 - 3 gniazda na pomieszczenie o powierzchni 16 m² lub większej,
 - przyłącze 380 V - 1 przyłącze w kuchni (pod kuchenkę elektryczną).
- Sprzedający zabezpiecza umowną moc przyłączeniową w wysokości 12,50 kW. Zwiększenie mocy może być dokonane na wniosek i koszt Kupującego*
13. Pozostałe instalacje:
- telefoniczne - 1 gniazdo,
 - RTV: 1 gniazdo – mieszkania 1-pokojowe,
2 gniazda – mieszkania 2- i więcej -pokojowe.
 - domofon - 1 komplet,
 - gniazdo internetowe - 1 szt.
14. Wentylacja - grawitacyjna.
15. Wyposażenie łazienki:
- brodzik 90/90 (bez kabiny) metalowy emaliowany prod. „Olkusz” z baterią naścienną z mieszaczem „Oras Saga” i natryskiem „Ramba” Krakowskich Zakładów Armatury, lub równorzędne,
 - umywalka szer. 60 cm produkcji ZWS Koło „NOVA” bez postumentu z baterią umywalkową stojącą z mieszaczem typ „Oras Saga” lub równorzędna.
 - zawór czerpalny i odpływ do pralki automatycznej
 - muszla klozetowa produkcji ZWS Koło „Kompakt” „NOVA”.
16. Kuchnia:
- glazura „PARADYŻ” - pas szer. 60 cm nad ciągiem technologicznym kuchni (kuchnia - zlewozmywak) + kilka płytek pod wyciągiem kuchennym, w cenie płytek 26,00zł/m² netto,
 - wyposażenie kuchni nie obejmuje kuchenki elektrycznej i zlewozmywaka.
17. Balkony:
- parter i III piętro - posadzka z płytek chodnikowych,
 - I i II piętro - posadzka z płytek gresowych mrozoodpornych,
18. Ogródki i tarasy zielone parteru - trawa + ogrodzenie.
19. Tarasy mieszkań A/0/15, B/0/15 - w poziomie posadzki mieszkania - płytka chodnikowa
20. Instalacja sygnalizacji włamań:
- mieszkania na parterze – oprzewodowanie z montażem po 1 szt. czujki na pokój i kontrakton w drzwiach wejściowych do lokalu mieszkalnego (bez centrali z szyfratorem),
 - mieszkania na piętrach – magistrala umożliwiająca włączenie się do instalacji sygnalizacji włamań przy zastosowaniu przez Kupującego bezprzewodowego systemu radiowego.

Komórka lokatorska:

1. Posadzka cementowa.
2. Ściany i stropy żelbetowe, bez tynków.
3. Malowanie ścian i stropów – białkowanie.
4. Podział komórek siatką ogrodzeniową w ramkach.
5. Instalacja oświetleniowa w ciągach komunikacyjnych – 24V.

Sprzedający

Kupujący

.....

.....

ZAŁĄCZNIK NR 2C DO UMOWY Z DNIA

**STANDARD WYKOŃCZENIA garażu
w podziemiu budynku mieszkalnego przy ul. Fredry w Kołobrzegu**

1. Posadzka cementowa.
2. Ściany i strop żelbetowy bez tynków.
3. Malowanie ścian i stropów - białkowanie.
4. W wejściu brama garażowa podnoszona ręcznie, nieocieplana.
5. Instalacja elektryczna - natynkowa + 1 punkt świetlny 24 V
6. Instalacja oświetleniowa w ciągach komunikacyjnych z wyłącznikiem czasowym.
7. Podział boksów garażowych ścianami pełnymi.

Sprzedający

Kupujący

.....

.....

projekt

ZAŁĄCZNIK NR 3 DO UMOWY Z DNIA

WARUNKI RĘKOJMI

Uprawnienia z tytułu rękojmi za wady fizyczne wygasają:

- 1) po upływie 3 lat, z zastrzeżeniem pkt. 2:
 - a) w stosunku do obiektów budowlanych, a jeżeli normatywny okres zużycia obiektu lub jego części trwa krócej niż 3 lata – po upływie połowy tego okresu,
 - b) w stosunku do instalacji c.o. i c.c.w.

- 2) po upływie 1 roku, chyba że udzielona przez dostawcę gwarancja przewiduje dłuższy okres – w stosunku do:
 - a) urządzeń (przyborów) w instalacjach sanitarnych, elektrycznych w pomieszczeniach (umywalki, miski i płuczki ustępowe), grzejników,
 - b) osprzętu (uzbrojenia) instalacji sanitarnych i elektrycznych (zawory, zasuwy, baterie wannowe, umywalkowe, wyłączniki, gniazda wtykowe, oprawki), instalacji zbiorczych anten radiowo-telewizyjnych,
 - c) malowania zewnętrznego i wewnętrznego ścian, stropów i słupów, elementów metalowych,
 - d) instalacji i osprzętu sygnalizacji,

Bieg terminu, po upływie którego wygasają uprawnienia z tytułu rękojmi, rozpoczyna się w stosunku do wykonawcy i podwykonawców w dniu zakończenia przez Kupującego czynności odbioru inwestycji lub jej części stanowiącej przedmiot odbioru lub robót remontowych.

Sprzedający

.....

Kupujący

.....