

**Umowa przedwstępna sprzedaży  
lokalu mieszkalnego i udziału w garażu podziemnym w wybudowanym w tym celu budynku  
Nr ...../B/2010**

zawarta w Warszawie w dniu .....2010 roku pomiędzy:

Spółdzielnią Budowlano-Mieszkaniową „MERKURY” z siedzibą w Warszawie przy ulicy Al. KEN 24, wpisaną do Rejestru Przedsiębiorców Sądu Rejonowego dla m.st. Warszawy, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000038688, NIP 526-16-63-044, Regon 006472830, zwaną dalej „**Sprzedającym**”, którą reprezentują:

1. Marian Grzybczak - Prezes Zarządu
2. Renata Zwolak - V-ce Prezes Zarządu

a

Panem/Panią ....., zamieszkałym/-ą w ....., kod ....., **ul.** .....,  
legitymującym/-ą się dowodem osobistym seria ..... nr ....., **NIP:** .....,  
**PESEL:** .....

i Panem/Panią ....., zamieszkałym/-ą w ....., kod ....., **ul.** .....,  
legitymującym/-ą się dowodem osobistym seria ..... nr ....., **NIP:** .....,  
**PESEL:** .....

zwaną/-ym/yymi dalej „**Kupującym**”

**POSTANOWIENIA WSTĘPNE. DEFINICJE**

**§ 1.**

1. Kupujący wskazuje adres do korespondencji: .....,  
tel. kontaktowy .....
2. Kupujący zobowiązuje się do powiadomienia Sprzedającego w formie pisemnej o każdej zmianie adresu do korespondencji w terminie 14 dni od dnia dokonania zmiany, pod rygorem uznania za skutecznie doręczoną korespondencję wysłaną na ostatni znany Sprzedającemu adres Kupującego.
3. Kupujący oświadcza/ją/, że: (skreślić niewłaściwe)
  - 1) pozostają w związku małżeńskim objętym ustawową wspólnością majątkową, a drugi współmałżonek wyraził zgodę na zawarcie niniejszej umowy;
  - 2) pozostaje/ją w związku małżeńskim objętym rozdzielnością majątkową;
  - 3) jest /są/ stanu wolnego.Zobowiązują /je się kupić lokal mieszkalny/ i udział w lokalu o innym przeznaczeniu - garażu podziemnym / opisane w ust.4
  - 1) do majątku objętego wspólnością ustawową z żoną /mężem/ , / przedstawia zgodę małżonka na jego nabycie/;
  - 2) do majątku odrębnego w proporcji: .....
  - 3) na zasadach współwłasności, w udziałach wynoszących odpowiednio ..... na rzecz Pana/ Pani ..... i ..... na rzecz Pana/ Pani .....
4. Przedmiotem niniejszej Umowy jest:
  - 1) Lokal mieszkalny nr ..... o powierzchni użytkowej ... m<sup>2</sup> położony na kondygnacji ..... oraz część wspólna nieruchomości oddana do wyłącznego korzystania Kupującemu (taras/balkon/loggia) o powierzchni ... m<sup>2</sup>, wraz z przypadającym udziałem w nieruchomości wspólnej obliczonym zgodnie z Ustawą o własności lokali z dnia 24 czerwca 1994 r., wykonane w standardzie określonym w załączniku nr 3 do niniejszej umowy,
  - 2) Udział w lokalu o innym przeznaczeniu - garażu podziemnym w wysokości 1/59, związany z miejscem postojowym nr ....., wraz z przypadającym udziałem w

nieruchomości wspólnej obliczonym zgodnie z Ustawą o własności lokali z dnia 24 czerwca 1994 r.

5. Cena przedmiotu umowy wynosi ..... zł. brutto (słownie:.....), w tym:
  - 1) Cena lokalu .....zł. brutto;
  - 2) Cena udziału w garażu podziemnym 30.000,00 zł. brutto;
  - 3) Cena części wspólnych nieruchomości oddanych do wyłącznego korzystania Kupującemu ..... brutto.
6. Termin odbioru przedmiotu umowy – do .....2010 r.
7. Umowa sprzedaży lokalu zostanie zawarta w terminie do ..... 2010r.
8. Umowa sprzedaży udziału w garażu podziemnym zostanie zawarta w terminie 1 miesiąca od otrzymania przez Sprzedającego zawiadomienia o założeniu księgi wieczystej dla lokalu o innym przeznaczeniu – garażu podziemnego.

### **STAN PRAWNY NIERUCHOMOŚCI.**

#### **§ 2.**

1. Sprzedający oświadcza, że jest właścicielem nieruchomości gruntowej - działki o numerze ewidencyjnym 65/19 z obrębu 6-08-08 zlokalizowanej w Warszawie przy ul. F Kawy 46. Sprzedający nabył prawo własności ww. działki na podstawie umowy sprzedaży zawartej w formie aktu notarialnego Rep. A nr 504/2006 z dnia 26.01.2006 r.
2. Nieruchomość opisana w ust. 1 objęta jest księgą wieczystą nr WA1M/00444564/9 prowadzoną przez Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa VI Wydział Ksiąg Wieczystych.
3. Sprzedający oświadcza, że w ramach działalności inwestycyjnej na wymienionej w ust. 1 działce gruntu wybudował budynek mieszkalny wielorodzinny z garażem podziemnym, zgodnie z prawomocną Decyzją Nr 227/2007 z dnia 03.08.2007 r. o pozwoleniu na budowę, wydaną przez Prezydenta m.st. Warszawy. Budynek został oddany do użytkowania na podstawie pozwolenia na użytkowanie – Decyzja nr IOT/123/U/2009 z dnia 15.09.2009 r.
4. Nieruchomość na dzień podpisania Umowy jest obciążona hipoteką kaucyjną w kwocie 17.100.000,00 PLN, która związana jest z kredytem inwestycyjnym udzielonym przez Bank ING Bank Śląski S.A., Oddział w Warszawie. Wniosek o wykreślenie przedmiotowej hipoteki został złożony w dniu 19.11.2009 r.
5. Kupujący oświadcza, iż przed podpisaniem niniejszej Umowy miał możliwość zapoznania się z usytuowaniem i stanem technicznym przedmiotu umowy.
6. Sprzedający ma prawo oddać wybrane pomieszczenia oraz części budynku będące częściami wspólnymi Nieruchomości lub wybrane części gruntu, właścicielom niektórych lokali lub właścicielem sąsiedniej nieruchomości do ich wyłącznego korzystania za stosowną odpłatnością dla Sprzedającego, na co Kupujący podpisując niniejszą Umowę wyraża zgodę. W umowie przyrzeczonej sprzedaży (akt notarialny) Kupujący zrzeknie się wszelkich praw do korzystania z takich pomieszczeń, części budynku lub części gruntu.

### **ZOBOWIĄZANIA STRON DOTYCZĄCE LOKALU MIESZKALNEGO**

#### **§ 3.**

1. Mocą niniejszej Umowy Sprzedający zobowiązuje się do ustanowienia prawa odrębnej własności lokalu mieszkalnego wraz z odpowiednim udziałem w częściach nieruchomości wspólnej a Kupujący zobowiązuje się lokal wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej odebrać i za cenę o której mowa w § 1 ust. 5 kupić.
2. Kupujący oświadcza, że osobiście widział opisany lokal i budynek mieszkalny i jego otoczenie a także zapoznał się z rozmieszczeniem lokali mieszkalnych, pomieszczeń

- przynależnych i miejsc postojowych w garażu podziemnym, pomieszczeń służących do obsługi osiedla, a także ich funkcją użytkową.
3. Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego została obliczona w świetle wyprawionych ścian - w oparciu o postanowienia Ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów (art. 2 ust. 2).
  4. Miejsce postojowe będzie miało powierzchnię standardową, nie mniejszą niż wymaganą przepisami prawa zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.
  5. W terminie 30 dni od daty podpisania niniejszej umowy Kupujący zobowiązuje się podpisać z RWE Stoen kompleksową umowę sprzedaży energii elektrycznej i świadczenia usług dystrybucji z zastrzeżeniem, że orientacyjny czas rozpoczęcia przez RWE Stoen dostawy energii do lokalu wynosi ok. dwóch tygodni od daty podpisania umowy.

#### **WYDANIE PRZEDMIOTU UMOWY**

##### **§ 4.**

1. Sprzedający wyznaczy Kupującemu datę odbioru przedmiotu umowy w terminie 7 dni od daty wniesienia ostatniej raty ceny nie później jednak niż do .....2010 r. Tak ustalona data odbioru jest dla stron wiążąca z wyjątkiem sytuacji, gdy z ważnych powodów Kupujący nie jest w stanie wziąć udziału w odbiorze i przed datą odbioru pisemnie poinformuje o tym Sprzedającego.
2. Jeżeli w dniu odbioru przedmiotu umowy zostaną stwierdzone usterki Sprzedający zobowiązany jest do niezwłocznego usunięcia wad stwierdzonych w protokole nie później niż w terminie 30 dni od dnia sporządzenia protokołu odbioru natomiast Kupujący zobowiązany jest do udostępnienia lokalu w celu usunięcia wskazanych usterek. Wskazanie w lokalu usterek nie upoważnia Kupującego do odmowy odbioru lokalu. W przypadku nie odebrania przez Kupującego przedmiotu umowy w terminie określonym w ust. 1, Sprzedający ma prawo do naliczenia i pobrania opłat z tytułu korzystania z lokalu mieszkalnego, o których mowa w § 5.
3. Jeżeli przedmiot umowy nie zostanie wydany w terminie 10 dni roboczych od dnia .....2010r. z przyczyn leżących po stronie Sprzedającego, bądź z przyczyn leżących po stronie Kupującego, druga strona ma prawo żądać od strony pozostającej w zwłoce zapłaty kary umownej w wysokości odsetek ustawowych liczonych od ceny przedmiotu umowy za każdy dzień zwłoki. Tak naliczona kara umowna nie może być wyższa niż 0,5% ceny przedmiotu umowy.
4. Od dnia odbioru przedmiotu umowy, Kupujący ponosić będzie wszelkie koszty związane z eksploatacją i utrzymaniem lokalu mieszkalnego, miejsca postojowego i nieruchomości wspólnej.
5. Do dnia zawarcia umowy sprzedaży (akt notarialny) korzystanie z przedmiotu odbywa się na zasadach określonych w § 5 niniejszej Umowy.

#### **ZASADY KORZYSTANIA Z PRZEDMIOTU UMOWY OD DNIA ODBIORU DO DNIA PODPISANIA UMOWY SPRZEDAŻY**

##### **§ 5.**

1. Udostępnienie Kupującemu przedmiotu umowy dla celów wykończeniowych, do czasu przeniesienia prawa jego własności na Kupującego, nie rodzi po stronie Kupującego żadnych praw do jego posiadania w rozumieniu przepisów kodeksu cywilnego oraz ochrony tego prawa.

2. Kupujący przyjmuje wyłączną odpowiedzialność za osoby wprowadzone na teren osiedla i przedmiotu umowy, jak również wyłączną odpowiedzialność za mienie znajdujące się w przedmiocie umowy (wyposażenie lokalu, materiały, narzędzia oraz inne przedmioty).
3. W przypadku wyrządzenia jakichkolwiek szkód przez Kupującego lub osoby za pomocą których będą wykonywane prace lub inne osoby wprowadzone na teren osiedla, zostaną one naprawione na pierwsze pisemne żądanie zgłoszone przez Sprzedającego. Po bezskutecznym upływie powyższego terminu wykonanie tych czynności nastąpi na koszt i ryzyko Kupującego.
4. W przypadku, gdy z przyczyn leżących po stronie Kupującego nie dojdzie do zawarcia umowy sprzedaży (akt notarialny), Kupujący zobowiązuje się do przywrócenia przedmiotu umowy do stanu poprzedniego w terminie 14 dni od dnia wezwania. Po bezskutecznym upływie powyższego terminu wykonanie tych czynności nastąpi na koszt i ryzyko Kupującego.
5. Przy przekazaniu przedmiotu umowy Sprzedający przekaze Kupującemu Regulamin korzystania z lokalu mieszkalnego, lokalu o innym przeznaczeniu – garażu podziemnego i nieruchomości wspólnej zawierającą sposób użytkowania lokalu mieszkalnego, lokalu o innym przeznaczeniu – garażu podziemnego i części wspólnych w tym niezbędne ograniczenia dla prawidłowego korzystania z nieruchomości oraz schematy przebiegu instalacji c.w., z.w. i c.o.

### **ZAWARCIE UMOWY SPRZEDAŻY**

#### **§ 6.**

1. Ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i jego sprzedaż (akt notarialny) nastąpi w terminie do dnia ..... r., po uregulowaniu przez Kupującego wszelkich należności finansowych wynikających z niniejszej Umowy. Sprzedający wezwie Kupującego do zawarcia umowy sprzedaży (akt notarialny) wyznaczając datę podpisania umowy sprzedaży nie późniejszą niż 14 dni od daty wysłania wezwania. Tak ustalona data zawarcia umowy sprzedaży jest dla stron wiążąca z wyjątkiem sytuacji, gdy z ważnych powodów Kupujący nie jest w stanie zawrzeć umowy i przed datą jej zawarcia poinformuje o tym Sprzedającego.
2. Sprzedający zobowiązuje się, że w dniu zawarcia umowy sprzedaży (akt notarialny) Nieruchomość nie będzie obciążona hipotekami lub że przedstawi on zgodę wszystkich wierzycieli hipotecznych na przeniesienie własności przedmiotu umowy bez obciążeń hipotecznych.
3. Wszelkie koszty związane z podpisaniem umowy sprzedaży (akt notarialny) ponosi Kupujący. Kupujący ponosi również związane z tym podatki oraz opłaty (m.in. notarialna, sądowa i skarbową).
4. W przypadku zwłoki jednej ze stron w przystąpieniu do zawarcia umowy sprzedaży (akt notarialny) stosownie do ust. 1 druga strona ma prawo żądać zapłaty kary umownej z tytułu zwłoki w wysokości odsetek ustawowych liczonych od ceny przedmiotu umowy za każdy dzień zwłoki, chyba że skorzysta z prawa do jednostronnego rozwiązania niniejszej Umowy w myśl § 10 Umowy. Tak naliczona kara umowna nie może być wyższa niż 500,00 zł brutto.
5. Kupujący zobowiązuje się udzielić Sprzedającemu w umowie sprzedaży lokalu mieszkalnego (akt notarialny) nieodwołalnego i niewygasającego pełnomocnictwa w formie aktu notarialnego do podpisania w imieniu Kupującego umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu o innym przeznaczeniu - garażu podziemnego i przeniesienia na Kupującego udziału w tak ustanowionym lokalu wraz z prawem do korzystania z miejsca postojowego oraz udziału w nieruchomości wspólnej.
6. W przypadku nie udzielenia przez Kupującego pełnomocnictwa w terminie, o którym mowa w ust. 5, Sprzedający wezwie Kupującego do zawarcia umowy sprzedaży w oznaczonym

w ust. 7 terminie, a po bezskutecznym upływie wyznaczonego terminu ma prawo żądać zapłaty kary umownej w wysokości odsetek ustawowych liczonych od ceny przedmiotu umowy za każdy dzień zwłoki. Tak naliczona kara umowna nie może być wyższa niż 500,00 zł brutto.

7. Przeniesienie własności udziału w lokalu o innym przeznaczeniu - garażu podziemnym umową sprzedaży (akt notarialny) nastąpi w terminie 1 miesiąca od otrzymania przez Sprzedającego zawiadomienia o założeniu księgi wieczystej dla lokalu o innym przeznaczeniu – garażu podziemnego, po uregulowaniu przez Kupującego wszelkich należności finansowych wynikających z niniejszej Umowy i po dokonaniu odbioru.
8. Kupujący zobowiązuje się zawrzeć umowę sprzedaży w Kancelarii Notarialnej wskazanej przez Sprzedającego

### **CENA I ZASADY PŁATNOŚCI**

#### **§ 7.**

1. Kupujący zobowiązany jest do zapłaty Sprzedającemu całej ceny określonej w § 1 ust. 5 Umowy w kwotach i w terminach określonych w harmonogramie (Załącznik nr 1) na konto Sprzedającego prowadzone przez ING BSK Oddział w Warszawie nr rachunku 97 1050 1025 1000 0023 2987 7621, bez konieczności osobnego wzywania Kupującego do zapłaty.
2. Zapłatę uznaje się za dokonaną z dniem uznania rachunku bankowego Sprzedającego, przy czym Kupujący zobowiązany jest do dokonywania wpłat umieszczając na poleceniu przelewu lub dowodzie wpłaty jako tytuł wpłaty/ przelewu pełny numer niniejszej Umowy oraz numer lokalu będącego – przedmiotem niniejszej umowy. Sprzedający nie ponosi odpowiedzialności. za nieodpowiednie wypełnienie polecenia przelewu lub dowodu wpłaty w związku z niniejszą Umową powodujące niemożność zaksięgowania wpłaty,
3. Brak wpłaty pierwszej raty określonej w Załączniku nr 1 do niniejszej umowy powoduje, iż Umowa niniejsza rozwiązuje się bez wzajemnych roszczeń stron i bez konieczności składania dodatkowych oświadczeń przez strony.
4. Za nieterminowe wpłaty na poczet ceny Sprzedający będzie naliczać odsetki ustawowe za okres opóźnienia.
5. Cena, określona w § 1 ust.5 Umowy, zawiera kwotę podatku od towarów i usług (VAT), zgodnie z obowiązującymi przepisami w dniu podpisania niniejszej Umowy. Cena może ulec zmianie jedynie w przypadku zmiany wysokości stawki podatku od towarów i usług.
6. Zmiana stawek podatku VAT spowoduje korektę cen zakupu wymienionych w § 1 ust. 5 Umowy. Zmiana ta nie stanowi zmiany umowy i dla swej skuteczności nie wymaga formy pisemnego aneksu. O zmianie tej Kupujący zostanie powiadomiony listem poleconym.
7. W przypadku zawarcia niniejszej Umowy przez kilku Kupujących nabywających lokal w częściach ułamkowych bądź na współwłasność łączne zobowiązanie kupujących do zapłaty całej ceny jest solidarne.
8. Sprzedający zobowiązuje się do przekazania Kupującemu faktur VAT z tytułu wpłat kolejnych rat ceny w terminie 14 dni od dnia wpływu środków na konto Sprzedającego, a Kupujący upoważnia Sprzedającego do wystawienia faktur VAT bez jego podpisu.

### **ZARZĄD NIERUCHOMOŚCIĄ WSPÓLNA**

#### **§ 8.**

1. Strony postanawiają, że zarząd nieruchomością wspólną, do czasu podjęcia przez Wspólnotę Mieszkaniową uchwały o zmianie sposobu zarządu, sprawować będzie odpłatnie Sprzedający.
2. Kupujący podpisując niniejszą Umowę upoważnia Sprzedającego do powyższych czynności.
3. Od dnia odbioru Kupujący ponosi koszty eksploatacji lokalu mieszkalnego. Obejmuje to również koszty związane z administracją i utrzymaniem urządzeń wspólnych dla budynku

wraz z działką pod budynkiem, koszty związane z utrzymaniem części wspólnych całego osiedla, jak również ubezpieczenie, podatki oraz inne opłaty publiczno – prawne.

### **REKOJMIA**

#### **§ 9.**

1. Sprzedający ponosi odpowiedzialność z tytułu rękojmi za wady fizyczne przedmiotu umowy przez okres 3 lat. Terminy rękojmi rozpoczynają bieg od daty odbioru przedmiotu umowy.
2. Odpowiedzialność Sprzedającego nie obejmuje wad lokalu mieszkalnego będących następstwem zwykłego zużycia lub niewłaściwego jego użytkowania.
3. Kupującemu jest wiadome, że przeprowadzanie w lokalu mieszkalnym prac ingerujących w jakikolwiek sposób w konstrukcję oraz wyposażenie techniczne budynku wymaga uzgodnienia dla tych prac projektu architektoniczno - budowlanego zatwierdzonego przez osoby posiadające uprawnienia w odpowiedniej specjalności oraz uzyskania zgody Sprzedającego. W związku z powyższym Sprzedający nie ponosi odpowiedzialności za szkody w lokalu mieszkalnym spowodowane samowolnymi działaniami Kupującego.

### **ODSTĄPIENIE OD UMOWY**

#### **§ 10.**

1. Kupujący ma prawo do odstąpienia od niniejszej umowy w przypadku niedotrzymania terminu odbioru przedmiotu umowy określonego w § 1 ust. 6 lub w przypadku niedotrzymania terminu zawarcia umowy sprzedaży określonego w § 6 ust. 1. W takim przypadku Sprzedający zobowiązany jest do zwrotu Kupującemu w terminie 30 dni od dnia odstąpienia kwot wpłaconych przez Kupującego na poczet ceny w wysokości nominalnej na wskazany przez Kupującego rachunek bankowy.
2. Sprzedający ma prawo do odstąpienia od Umowy, jeśli Kupujący po uprzednim wezwaniu do wykonania zobowiązania i wskazaniu terminu, w jakim to zobowiązanie powinno być wykonane, jednakże nie krótszym niż 14 dni, nie wykona zobowiązań określonych w niniejszej umowie. W takim przypadku Sprzedający zobowiązany jest do zwrotu Kupującemu w terminie 30 dni od dnia odstąpienia kwot wpłaconych przez Kupującego na poczet ceny w wysokości nominalnej po pomniejszeniu o należne Sprzedającemu odsetki ustawowe za opóźnienia w płatnościach wynikających z ustalonego w Załączniku nr 1 harmonogramu wpłat na wskazany przez Kupującego rachunek bankowy.
3. W przypadku dwukrotnego niestawienia się Kupującego na wezwanie Sprzedającego w celu podpisania aktu notarialnego umowy sprzedaży Sprzedający może od Umowy odstąpić. W takim przypadku Sprzedający zobowiązany jest do zwrotu Kupującemu w terminie 30 dni od dnia odstąpienia kwot wpłaconych przez Kupującego na poczet ceny w wysokości nominalnej po pomniejszeniu o należne Sprzedającemu odsetki ustawowe za opóźnienia w płatnościach wynikających z ustalonego w Załączniku nr 1 harmonogramu wpłat na wskazany przez Kupującego rachunek bankowy.
4. W przypadku odstąpienia od niniejszej umowy przez Kupującego z innych przyczyn niż wskazane w ust. 1 kwota wpłacona na poczet ceny, podlega zwrotowi w wysokości nominalnej, po pomniejszeniu o należne Sprzedającemu odsetki ustawowe za opóźnienia w płatnościach wynikających z ustalonego w Załączniku nr 1 harmonogramu wpłat. Wypłata środków nastąpi na rachunek bankowy wskazany przez Kupującego w terminie 30 dni od dnia odstąpienia od umowy.
5. W przypadku odstąpienia od umowy w sytuacjach określonych w § 10 ust. 2, 3 i 4 kwota wpłat zwracanych Kupującemu podlega dodatkowo pomniejszeniu o opłatę administracyjną w wysokości 2.500,00 zł brutto, która pokrywa koszty związane z przygotowaniem umowy i obsługą Kupującego.

6. Oświadczenie o odstąpieniu wymaga zachowania formy pisemnej i jest skuteczne w ostatnim dniu miesiąca następującego po miesiącu, w którym zostało złożone drugiej stronie.
7. Odstąpienie od umowy przez Kupującego jest możliwe do dnia odbioru przedmiotu umowy, o którym mowa w § 1 ust. 6 Umowy z zastrzeżeniem postanowień ust. 1.

**POSTANOWIENIA KOŃCOWE**

**§ 11.**

1. Kupujący wyraża zgodę na przechowywanie i przetwarzanie swoich danych osobowych w bazach danych należących do Sprzedającego oraz do wykorzystania ich we wszystkich celach niezbędnych do realizacji postanowień Umowy (zgodnie z Ustawą z dnia 29 sierpnia 1997 roku o ochronie danych osobowych, Dz. U. nr 101, poz. 926 z 2002 r.).
2. Za datę doręczenia przesyłki uznaje się również datę drugiego awizowania nieodebranej przesyłki poleconej, wysłanej na ostatni znany Sprzedającemu adres korespondencyjny Kupującego.
3. W kwestiach nieuregulowanych w niniejszej Umowie stosuje się przepisy Kodeksu Cywilnego oraz inne powszechnie obowiązujące przepisy prawa.
4. Ewentualne zmiany do niniejszej Umowy, z wyjątkiem zmian o których mowa w § 7 ust. 6 wymagają formy pisemnej, podpisanej przez obie strony pod rygorem ich nieważności.
5. Spory mogące powstać w związku z realizacją niniejszej umowy rozpoznawane będą przez właściwe rzeczowo sądy powszechne właściwe dla siedziby Sprzedającego.
6. Umowę podpisano w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, dwa egzemplarze dla Sprzedającego i jeden dla Kupującego.

**KUPUJACY**

**SPRZEDAJACY**

Załącznik Nr 1

Załącznik Nr 2

Załącznik Nr 3

Harmonogram wpłat.

Powykonawcza inwentaryzacja architektoniczna lokalu mieszkalnego.

Standard konstrukcji i wykończenia.

Załącznik nr 1  
do umowy nr ..... z dnia .....

**Harmonogram płatności dla inwestycji „Bemowo-Kawy”**

1. Lokal (z balkonem/tarasem/loggią)

I rata w wysokości 10%           płatna w terminie 14 dni od podpisania umowy

II rata w wysokości 90%       płatna w terminie ustalonym z Kupującym

2. Stanowisko postojowe

I rata w wysokości 30.000,00 zł brutto płatna w terminie ustalonym z Kupującym

**Załącznik nr 3 do umowy  
nr ...../B/2010**

**STANDARD KONSTRUKCJI I WYKOŃCZENIA  
BEMOWO/KAWY**

**OTOCZENIE**

OCHRONA	<ul style="list-style-type: none"> <li>• przygotowanie pomieszczenia dla ochrony</li> <li>• połączenie lokalu mieszkalnego z ochroną za pomocą systemu domofonowego</li> </ul>
OGRODZENIE	<ul style="list-style-type: none"> <li>• teren częściowo ogrodzony</li> </ul>
DROGI I CHODNIKI	<ul style="list-style-type: none"> <li>• kostka betonowa</li> </ul>
ZIELEŃ OSIEDLOWA	<ul style="list-style-type: none"> <li>• zieleń uzupełniona o zieleń projektowaną – drzewa, krzewy i trawniki,</li> </ul>
INSTALACJE ZWIĄZANE Z OTOCZENIEM BUDYNKU	<ul style="list-style-type: none"> <li>• wodociągowa dla utrzymania części wspólnych osiedla i terenów zielonych w tym częściowe nawadnianie terenów zielonych,</li> <li>• elektryczna: oświetlenie terenu,</li> <li>• kanalizacja deszczowa,</li> </ul>

**KONSTRUKCJA I WYKOŃCZENIE BUDYNKU**

FUNDAMENTY	<ul style="list-style-type: none"> <li>• płyta fundamentowa monolityczna żelbetowa,</li> </ul>
KONSTRUKCJA	<ul style="list-style-type: none"> <li>• żelbetowa, monolityczna słupowo – płytowa,</li> </ul>
ŚCIANY ZEWNĘTRZNE	<ul style="list-style-type: none"> <li>• murowane ceramiczne lub żelbetowe monolityczne według projektu,</li> <li>• ocieplenie ścian : styropian grubości 12-15 cm</li> <li>• wykończenie: ściany – tynk cienkowarstwowy mineralny, malowany farbami silikonowymi fragmenty elewacji licowane cegłą betonową</li> </ul>
STROPY	<ul style="list-style-type: none"> <li>• żelbetowe monolityczne,</li> </ul>
DACH	<ul style="list-style-type: none"> <li>• stropodach płaski – układ warstw odwrócony</li> <li>• odwodnienie wewnętrzne</li> <li>• wpusty dachowe podgrzewane</li> <li>• rynny z blachy stalowej powlekanej</li> </ul>
IZOLACJE	<ul style="list-style-type: none"> <li>• termiczna – ściany fundamentowe, ściany zewnętrzne,</li> </ul>

	<p>tarasy, balkony, strop garażu pod częścią nadziemną, strop nad przedsionkami, strop nad wjazdem do garażu, stropy w uskokach ścian, w podcieniach, na dachu,</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• przeciwwilgociowa – ściany, płyta fundamentowa i podbudowa posadzki garażu, stropy poza obrysem budynku, izolacja ścian zewnętrznych w poziomie posadzki parteru, pomieszczenia mokre, podszybia, balkony, loggie, tarasy</li> <li>• akustyczna – wszystkie przegrody spełniają wymagania przepisów dotyczących izolacyjności akustycznej,</li> </ul>
--	--

## HALL PARTERU I KOMUNIKACJA

DRZWI WEJŚCIOWE	<ul style="list-style-type: none"> <li>• z profili aluminiowych, lakierowane proszkowo, szklenie szybą zespoloną bezbarwną, szyby dwustronnie bezpieczne, zamki elektromagnetyczne i na klucz</li> </ul>
POSADZKA	<ul style="list-style-type: none"> <li>• płytki gresowe</li> </ul>
ŚCIANY	<ul style="list-style-type: none"> <li>• tynk gipsowy malowany wg PN-B-10110:2005</li> <li>• portal windowy z gresu polerowanego wysokiej jakości,</li> </ul>
SUFIT	<ul style="list-style-type: none"> <li>• tynk gipsowy malowany, wg. PN-B-10110:2005</li> </ul>
INSTALACJE	<ul style="list-style-type: none"> <li>• oświetleniowa sterowana wyłącznikiem przez użytkownika lub czujnikiem zmierzchowym ,</li> </ul>
WYPOSAŻENIE	<ul style="list-style-type: none"> <li>• domofon od strony dziedzińca,</li> <li>• skrzynki na listy,</li> <li>• wycieraczki, odboje</li> </ul>

## KOMUNIKACJA NA PIĘTRACH

POSADZKI	<ul style="list-style-type: none"> <li>• płytki gresowe z cokolikiem</li> </ul>
SUFITY	<ul style="list-style-type: none"> <li>• tynk gipsowy malowany wg PN-B-10110:2005</li> </ul>
ŚCIANY	<ul style="list-style-type: none"> <li>• częściowo: tynk gipsowy malowany,</li> </ul>

WINDY	<ul style="list-style-type: none"><li>• standardowe, z napędem elektrycznym, bez maszynowni, o udźwigu 630 kg i 1000 kg</li></ul>
INSTALACJE	<ul style="list-style-type: none"><li>• oświetleniowa sterowana czujnikiem ruchu lub wyłącznikiem czasowym,</li></ul>

## **KLATKI SCHODOWE**

BIEGI I SPOCZNIKI	<ul style="list-style-type: none"><li>• konstrukcja - żelbetowa monolityczna,</li><li>• płytki gresowe antypoślizgowe z cokolikiem,</li></ul>
BALUSTRADY	<ul style="list-style-type: none"><li>• balustrady stalowe malowane z pochwytem drewnianym</li></ul>
SUFITY	<ul style="list-style-type: none"><li>• tynk gipsowy malowany wg PN-B-10110:2005</li></ul>
ŚCIANY	<ul style="list-style-type: none"><li>• częściowo: tynk gipsowy malowany,</li></ul>
OKNA	<ul style="list-style-type: none"><li>• z profili aluminiowych</li></ul>
INSTALACJE	<ul style="list-style-type: none"><li>• oświetleniowa sterowana czujnikiem ruchu , wyłącznikiem czasowym lub zmierzchowym,</li></ul>

## **MIESZKANIA**

DRZWI WEJŚCIOWE	<ul style="list-style-type: none"><li>• antywłamaniowe klasy C,</li></ul>
POSADZKI	<ul style="list-style-type: none"><li>• warstwa podkładowa – szlichta cementowa zatarta na ostro wg. PN-EN 13813:2003</li></ul>
SUFIT	<ul style="list-style-type: none"><li>• tynk gipsowy kat. III wg. PN-B-101110:2005</li></ul>
ŚCIANY WEWNĘTRZNE	<ul style="list-style-type: none"><li>• międzylokalowe jednorodne z cegły pełnej gr. 25 cm</li><li>• działowe :<ul style="list-style-type: none"><li>- przy pomieszczeniach sanitarnych z cegły pełnej gr. 12 cm,</li><li>- pozostałe z cegły ceramicznej gr. 12 cm np. K3</li></ul></li><li>• wykończenie – łazienki, w.c. nie otynkowane , pomieszczenia gospodarcze, garderoby, korytarze, kuchnie</li><li>• sypialnie, pokoje – tynk gipsowy kat. III,</li></ul>
OKNA I DRZWI BALKONOWE	<ul style="list-style-type: none"><li>• PCV, białe, pięciokomorowe zaopatrzone w rozszczelniacze i nawiewniki, zgodnie z dokumentacją projektową, w parterze z okuciami antywłamaniowymi i szybą P4, izolacyjność</li></ul>

	<p>akustyczna min. 32 dB, izolacyjność termiczna <math>U = 1,1 \text{ W/m}^2\text{xK}</math>,</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• wierzch ściany podokiennej zatarty na ostro zaprawą cementowo-wapienną</li> </ul>
DRZWI WEWNĘTRZNE	<ul style="list-style-type: none"> <li>• otwory nie otynkowane (glify), przygotowane do montażu ościeżnic i drzwi przez właściciela mieszkania.</li> </ul>
SCHODY WEWNĘTRZNE I BALUSTRADY (mieszkania z antresolą)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• pozostawiono otwór w konstrukcji budynku, schody do wykonania we własnym zakresie przez właściciela mieszkania</li> <li>• balustrady nad pustką (antresola) do wykonania przez właściciela lokalu</li> </ul>
KUCHNIE	<ul style="list-style-type: none"> <li>• podejście wody ciepłej i zimnej do zlewozmywaka i zimnej wody do zmywarki</li> <li>• kanalizacja: wprowadzone do kuchni zaślepienie odejsia</li> <li>• gotowe przyłącza elektryczne do urządzeń zakończone gniazdkiem dla zmywarki, lodówki, okapu kuchennego i puszką z kostką zaciskową dla kuchni elektrycznej – trójfazowej (bez urządzeń),</li> </ul>
ŁAZIENKI	<ul style="list-style-type: none"> <li>• gotowe podejścia wody ciepłej i zimnej do odbiorników przewidzianych w projekcie, bez białego montażu z wyjątkiem montażu miski ustępowej zamontowanej na czas prowadzenia robót wykończeniowych, podejścia wodne do stojącej baterii,</li> <li>• kanalizacja- wyprowadzone ponad płytę stropową zaślepienie odejsia</li> </ul>
INSTALACJA C.O.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• instalacja w mieszkaniach prowadzona w szlichcie – rury z tworzywa sztucznego,</li> <li>• grzejniki płytowe , podejścia do grzejników ze ściany,</li> <li>• w łazienkach grzejniki drabinkowe z możliwością podłączenia grzałki,</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• indywidualne liczniki ciepła usytuowane w szachtach instalacyjnych na klatce schodowej</li> <li>• zasilanie w ciepło z miejskiej sieci ciepłej</li> </ul>
INSTALACJA WODNA	<ul style="list-style-type: none"> <li>• instalacja lokalowa z tworzywa sztucznego, prowadzona w szlichcie, pionowe podejścia do pralki, umywalki, wc i brodzika prowadzone w bruzdach ściennych. W przypadku kiedy podejścia usytuowane będą na ścianach międzylokalowych lub klatkowych będą one prowadzone po wierzchu ścian. Dopływy wody (podejścia) do wanny, zlewu i zmywarki prowadzone po ścianie</li> <li>• indywidualne wodomierze zw i cw usytuowane w szachtach na klatce schodowej, dla lok. 9,18,29,40,51 wodomierz cw umieszczony w mieszkaniu z odczytem na klatce w szachcie</li> </ul>
INSTALACJA KANALIZACYJNA	<ul style="list-style-type: none"> <li>• z tworzywa sztucznego, doprowadzona do łazienki, wc i kuchni, wyprowadzona ponad posadzkę i zaślepią</li> </ul>
INSTALACJA WENTYLACYJNA	<ul style="list-style-type: none"> <li>• grawitacyjna,</li> <li>• w kuchni dodatkowy pion do podłączenia okapu kuchennego,</li> </ul>
INSTALACJA ELEKTRYCZNA	<ul style="list-style-type: none"> <li>• podtynkowa miedziana z zabezpieczeniem antyporażeniowym</li> <li>• wypusty oświetleniowe we wszystkich pomieszczeniach lokalu,</li> <li>• osprzęt produkcji polskiej,</li> <li>• tablica mieszkaniowa ,</li> </ul>
INSTALACJA NISKOPRĄDOWA	<ul style="list-style-type: none"> <li>• domofon , lokalizacja w przedpokoju w pobliżu drzwi wejściowych ,</li> <li>• gniazda telefoniczne szt. 2,</li> <li>• gniazdo internetowe szt. 1,</li> <li>• instalacja AZART</li> <li>• gniazda RTV, w każdym pokoju</li> </ul>
TARASY, BALKONY, LOGGIE	<ul style="list-style-type: none"> <li>• balustrada: konstrukcja stalowa ocynkowana;</li> <li>• balustrada dla lok. 14,15,16, 54,55,56,57 – pełna żelbetowa do wys. ok. 0,80 m powyżej stalowa</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"><li>• przegrody konstrukcji stalowej wypełnione płytami poliwęglanowymi lub szkłem bezpiecznym</li><li>• gres mrozoodporny,</li><li>• posadzka na tarasach I kondygnacji oraz VI kondygnacji ...płyty betonowe TERAZZO</li></ul>
--	--

## KOMÓRKI LOKATORSKIE W PIWNICY

ŚCIANY	<ul style="list-style-type: none"><li>• murowane z cegły silikatowej pełne do wysokości 180cm, powyżej ażurowe</li></ul>
POSADZKA	<ul style="list-style-type: none"><li>• betonowa, utwardzona powierzchniowo,</li></ul>
DRZWI	<ul style="list-style-type: none"><li>• drzwi drewniane ażurowe</li></ul>
INSTALACJA ELEKTRYCZNA	<ul style="list-style-type: none"><li>• oświetleniowa</li></ul>
WENTYLACJA	<ul style="list-style-type: none"><li>• grawitacyjna,</li></ul>

## GARAŻ

ŚCIANY ZEWNĘTRZNE	<ul style="list-style-type: none"><li>• ściany zewnętrzne, ściany wewnętrzne konstrukcyjne, słupy, ściany klatek schodowych, szyby windowe – monolityczne, żelbetowe,</li><li>• ściany wewnętrzne murowane z cegły silikatowej nie otynkowane,</li></ul>
SUFITY	<ul style="list-style-type: none"><li>• pod budynkiem ocieplone będą płytami z wełny mineralnej Fasrock GL gr 10 cm</li></ul>
POSADZKA	<ul style="list-style-type: none"><li>• betonowa powierzchniowo utwardzona z oznaczeniem farbami miejsc parkingowych oraz organizacji ruchu,</li><li>• pochylnie wjazdowe do garażu nawierzchnia z kostki betonowej,</li></ul>
DRZWI W GARAŻU	<ul style="list-style-type: none"><li>• do pomieszczeń technicznych i przedsionków klatek schodowych – stalowe o wymaganej przepisami</li></ul>

	odporności ogniowej,
WROTA	<ul style="list-style-type: none"><li>• wrota wjazdowe do garażu sekcyjne otwierane automatycznie pilotem z zabezpieczeniem antywłamaniowym typ przemysłowy</li></ul>
INSTALACJE	<ul style="list-style-type: none"><li>• wentylacja mechaniczna ,</li><li>• hydrantowa , wodna do mycia posadzek w garażu</li><li>• kanalizacja podposadzkowa – wpusty i korytka odpływowe wraz z separatorem związków ropopochodnych,</li><li>• elektryczna – oświetleniowa, załączana czujnikiem ruchu lub wyłącznikiem czasowym,</li><li>• gniazda ogólnego użytku produkcji polskiej,</li><li>• czujniki stężenia tlenu węgla i LPG–uruchamianie wentylacji mechanicznej,</li><li>• oświetlenie bezpieczeństwa</li><li>• sygnalizacja świetlna nad bramą wjazdową i wyjazdową</li></ul>

## **POMIESZCZENIE OCHRONY I GOSPODARCZE**

POMIESZCZENIA	<ul style="list-style-type: none"><li>• wykończone „pod klucz” z materiałów produkcji polskiej</li></ul>
---------------	--

## **ŚMIETNIKI WBUDOWANE**

POSADZKA	<ul style="list-style-type: none"><li>• gres mrozoodporny</li></ul>
ŚCIANY	<ul style="list-style-type: none"><li>• okładzina ceramiczna mrozoodporna produkcji polskiej,</li></ul>
SUFIT	<ul style="list-style-type: none"><li>• ocieplony, wykończony tynkiem mineralnym</li></ul>
WENTYLACJA	<ul style="list-style-type: none"><li>• grawitacyjna</li></ul>
DRZWI	<ul style="list-style-type: none"><li>• aluminiowe, według dokumentacji</li></ul>
INSTALACJA SANITARNA	<ul style="list-style-type: none"><li>• złączka do węża</li><li>• wpust podłogowy (kratka ściekowa)</li></ul>
INSTALACJA ELEKTRYCZNA	<ul style="list-style-type: none"><li>• instalacja oświetleniowa ( oprawy szczelne standard)</li></ul>