

UMOWA PRZEDWSTEPNA nr

USTANOWIENIA ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU MIESZKALNEGO ORAZ GARAŻU I JEGO SPRZEDAŻY W ZESPOLE BUDUNKÓW MIESZKALNYCH WIELORODZINNYCH **JAPAN GARDEN JÓZEFOSŁAW, ul. Wenus 51**

Zawarta w Piasecznie, w dniu r. roku pomiędzy:

Firmą „PIEKUT DEVELOPMENT” Sp. z o.o. z siedzibą w Piasecznie, ul. Zielona 10 reprezentowaną przez **Jacek Antoni Piekut – Prezes Zarządu**, umocowanego do jej jednoosobowego reprezentowania spółki, zgodnie z odpisem z rejestru przedsiębiorców KRS **0000183727** wydanego przez Oddział Centralnej Informacji Krajowego Rejestru Sądowego ul. Czerniakowska 100 w Warszawie dnia 21.10.2009 r. NIP 123-05-65-723 zwanym dalej Sprzedającym.

i

Panią **xxxxxxx** PESEL **xxxxxxx** NIP **xxxxxxx**
legitymującą się dowodem **xxxxxxx** zamieszkałą: **xxxxxxx**
zwaną dalej Kupującą

§ 1. Oświadczenie stron

1. Sprzedający oświadcza, że jest właścicielem nieruchomości położonej w Józefosławiu przy ul. **Wenus 51**, stanowiącą działkę gruntu oznaczoną numerem ewidencyjnym **116/50, 116/53** z obrębem nr **0019** Józefosław, o powierzchni łącznej **7 502** metrów kwadratowych, objętą treścią księgi wieczystej **KW nr WA5M/00430889/0**, prowadzonej przez Sąd Rejonowy dla Piaseczna IV Wydział Ksiąg Wieczystych.

Sprzedający oświadcza także, że:

- W dziale II powołanej księgi wieczystej wpisany jest jako właściciel opisanej nieruchomości,
- W dziale III powołanej księgi wieczystej wpisów żadnych nie ma - nieruchomość ta nie jest obciążona ograniczonymi prawami rzeczowymi, długami ani ograniczeniami w rozporządzaniu, które miałyby wpływ na prawa nabywców lokali mieszkalnych wyodrębnionych z budynku, który zostanie wzniesiony na opisanej nieruchomości.
- W dziale IV powołanej księgi wieczystej wpisana jest hipoteka umowna zwykła w kwocie 24 000 000 zł i hipoteka kaucyjna w kwocie 7 200 000 zł. Hipoteka wpisana jest przez bank, który udzielił częściowego kredyt na zakup nieruchomości pod opisaną inwestycje oraz na jej realizację. Wierzycielem hipotecznym jest Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski SA Oddział 18 w Warszawie. Wszystkie wpłaty z tytułu zakupu lokalu w opisanej nieruchomości należy dokonywać na rachunek w Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski SA Oddział 18 w Warszawie nr 04102011850000410201119726. Po uregulowaniu pełnej kwoty z tytułu zakupu lokalu, lokal zostanie bezobciążeniowo wydzielony do nowopowstałej księgi wieczystej. Na żądanie klienta Sprzedający dostarczy oświadczenie banku potwierdzające bezobciążeniowo wydzielenie lokalu do nowo powstałej księgi wieczystej.

2. Sprzedający oświadcza, że nie zalega z zapłatą na rzecz Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego zobowiązań podatkowych, które mogłyby stanowić podstawę obciążenia opisanej nieruchomości hipoteką przymusową, zgodnie z art. 34 ustawy ordynacja podatkowa z dnia 29 sierpnia 1997 roku. Oświadcza również, że nie znajduje się w stanie upadłości ani nie istnieją przesłanki do ogłoszenia upadłości.

3. Sprzedający oświadcza, że Zgromadzenie Wspólników Spółki „Piekut Development” Sp. z o. o. uchwałą z dnia 04.06.2007. wyraziło zgodę na sprzedaż lokali położonych na opisanej nieruchomości oraz na ustanowienie odrębnej własności tych lokali



§2.

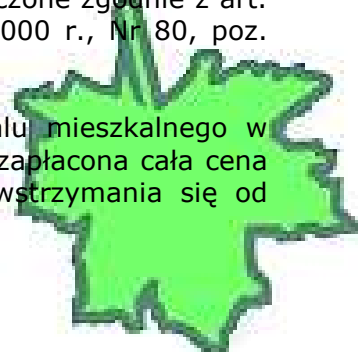
1. Sprzedający oświadcza, że na przedmiotowej nieruchomości stanowiącej działkę gruntu nr 116/50, 116/53 z obrębu nr 0019 Józefosław, wznosił Zespół czterech Budynków mieszkalnych wielorodzinnych Japan Garden Apartments i uzyskał **pozwolenie na użytkowanie** – Decyzja nr **375/2009** z dnia **30.09.2009**, która jest ostateczna.
2. Dokumenty do pozwolenia na użytkowanie, które skutkowały uzyskaniem Decyzji nr 375/2009 z dnia 30.09.2009 złożono w dniu 17.08.2009. Od tego terminu tj. 17.08.2009 zaczyna się 36 – miesięczny okres rękojmi dla nieruchomości wspólnej oraz tych części budynku, które nie będą służyć do wyłącznego użytku właścicieli poszczególnych lokali.
3. Sprzedający oświadcza, że:
 - a) W opisanym budynku numer na znajduje się **lokal mieszkalny nr o powierzchni m²** składający się z:
 - Lokal ten stanowi samodzielny lokal mieszkalny w rozumieniu art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (Dz.. U. z 2000 r., Nr 80 ,poz.903).
 - b) W opisanym budynku na pierwszej kondygnacji znajduje się garaż podziemny, w którym znajduje się **jedno miejsce postojowe nr o powierzchni ok. 12 m²**
 - c) W opisanym budynku na pierwszej kondygnacji znajduje się garaż podziemny, w którym znajduje się **komórka lokatorska nr o powierzchni ok. m²**

§ 3.

1. Kupujący oświadcza, że posiada lub pozyska we własnym zakresie wystarczające środki finansowe na terminową realizację zobowiązań, wynikających z niniejszej umowy.
2. Strony zobowiązują się do wzajemnego powiadomienia o każdorazowej zmianie adresu w terminie 14 dni. Kupujący obowiązuje się także, w przypadku niemożliwości odbierania korespondencji na terenie Polski przez czas dłuższy niż 14 dni, ustanowić pełnomocnika do doręczeń na terenie Polski i podać jego adres Sprzedającemu.
3. W razie zaniechania któregokolwiek z obowiązków wskazanych w ust. 2 pismo skierowane na adres wskazany we wstępie niniejszej umowy, uważać się będzie za doręczone.
4. Ważność niniejszej umowy uwarunkowana jest decyzją banku udzielającego kredytu hipotecznego na zakup w/w lokalu mieszkalnego.

§ 4. Przedmiot umowy

1. Sprzedający zobowiązuje się do ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego, komórki lokatorskiej i udziału w hali garażowej (wybudowanego na podstawie ostatecznej decyzji pozwolenia na budowę nr **1415/07** z dnia **01.08.2007**, który uzyskał **pozwolenia na użytkowanie** – Decyzja nr **375/2009** z dnia **30.09.2009**) opisanych w §2 ust.3 lokalu mieszkalnego nr, komórki lokatorskiej nr i miejsca parkingowego nr oraz, że sprzedaje opisywane lokale i miejsca parkingowe na rzecz Kupującego, za cenę wskazaną w §6 niniejszej umowy.
Kupujący zobowiązuje się lokal mieszkalny, komórkę lokatorską i miejsce parkingowe za wskazaną cenę kupić.
2. Z własnością lokalu mieszkalnego i komórki lokatorskiej, związany będzie udział w nieruchomości wspólnej, to jest udział w działce gruntu oznaczonej numerem ewidencyjnym 116/50, 116/53 z obrębu nr 0019 Józefosław, oraz w tych częściach budynku, które nie będą służyć do wyłącznego użytku właścicieli poszczególnych lokali, obliczone zgodnie z art. 3 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (Dz.. U. z 2000 r., Nr 80, poz. 903).
3. Strony zobowiązują się zawrzeć przyrzeczoną umowę sprzedaży lokalu mieszkalnego w terminie do dnia **30.06.2010**. Jednak, jeżeli do tego dnia nie zostanie zapłacona cała cena sprzedaży lokalu mieszkalnego Sprzedającemu przysługuje prawo powstrzymania się od zawarcia umowy przyrzeczonej do chwili zapłaty całej ceny sprzedaży.



Strony zobowiązują się zawrzeć przyrzeczoną umowę sprzedaży miejsca postojowego w garażu podziemnym po ustanowieniu odrębnej Księgi Wieczystej dla hali garażowej, jednak nie później niż w terminie do dnia **30.06.2010**. Jednak, jeżeli do tego dnia nie zostanie zapłacona cała cena sprzedaży miejsca garażowego Sprzedającemu przysługuje prawo powstrzymania się od zawarcia umowy przyrzeczonej do chwili zapłaty całej ceny sprzedaży.

Strony ustalają, że umowę niniejszą zawierają pod warunkiem rozwiązującym wskazanym w §7 ust. 1 pkt d)

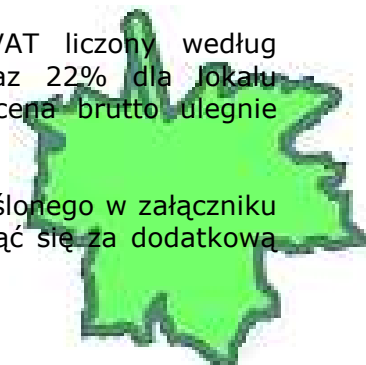
4. Rzut i powierzchnie mieszkania określa załącznik nr 1.
5. Zakres i standard wykończenia lokalu mieszkalnego przez Sprzedającego określa załącznik nr 2.
6. Rzut garażu określa załącznik nr 3.

§5. Odbiór

1. Po dokonaniu zapłaty całej/częściowej ceny sprzedaży lokalu mieszkalnego (zgodnie § 6 ust. 1 i § 7 ust. 1 i 2), Sprzedający zobowiązuje się wydać Kupującemu lokal mieszkalny nr **xxx** w tym przekazać klucze do lokalu mieszkalnego na podstawie protokołu zdawczo - odbiorczego podpisanego przez obie strony w terminie do dnia **30.06.2010** W protokole zdawczo - odbiorczym zostaną wymienione wady fizyczne lokalu. Wady te zostaną usunięte przez Sprzedającego w terminie 14 dni od dnia sporządzenia protokołu.
2. Po dokonaniu zapłaty całej/częściowej ceny sprzedaży miejsca garażowego (zgodnie § 6 ust. 1 i § 7 ust. 1 i 2), Sprzedający zobowiązuje się wydać Kupującemu miejsce postojowe nr na podstawie protokołu zdawczo - odbiorczego podpisanego przez obie strony w terminie do dnia **30.06.2010**.
3. Kupujący zobowiązuje się, do ponoszenia, począwszy od dnia wydania:
 - Kosztów eksploatacyjnych lokalu mieszkalnego
 - Kosztów utrzymania lokalu mieszkalnego, komórki lokatorskiej, garażu
 - Kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej w części przypadającej na nabywany przez niego lokal mieszkalny, komórki lokatorskiej oraz udział w lokalu garażowym.
4. Sprzedający ponosi odpowiedzialność wobec Kupującego za wady lokalu zgodnie z przepisami Kodeksu Cywilnego.
5. Wszelkie prace dodatkowe oraz prace wykończeniowe lokalu mieszkalnego dokonywane przez Kupującego we własnym zakresie mogą być prowadzone przy zachowaniu szczególnej dbałości o wygląd nieruchomości wspólnej. Wszelkie koszty wynikłe ze zniszczenia, uszkodzenia lub zabrudzenia nieruchomości wspólnej, które powstały podczas prowadzenia robót wykończeniowych we własnym zakresie przez Kupującego lub powstałe w trakcie przeprowadzki do lub z tego lokalu obciążają Kupującego, który zobowiązany jest zwrócić je (koszty) Sprzedającemu w terminie do 7 dni od dnia doręczenia wezwania.

§6. Cena

1. Strony zgodnie ustalają następującą całkowitą cenę brutto przedmiotów umowy na kwotę **xxxxxx PLN** z czego:
 - **xxxxx PLN** za lokal mieszkalny
 - **xxxx PLN** za jedno miejsce postojowe w garażu podziemnym
 - **xxxx PLN** za komórkę lokatorską
2. Ceny podane w ust.1 są cenami brutto i zawierają podatek VAT liczony według obowiązujących obecnie stawek (7% dla lokalu mieszkalnego oraz 22% dla lokalu użytkowego - garażu). W wypadku zmiany stawek podatku VAT cena brutto ulegnie odpowiedniej zmianie.
3. Ceny powyższe zostały ustalone dla standardu wykończenia lokali określonego w załączniku do niniejszej umowy. Sprzedający na życzenie Kupujących może podjąć się za dodatkową



opłatą wykonania określonych prac dodatkowych, które będą uzgadniane w odrębnej umowie.

§7. Płatności

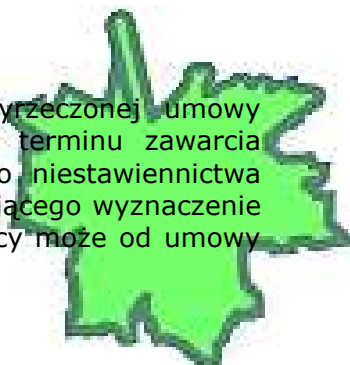
1. Strony ustalają, że Kupujący zapłaci na rzecz Sprzedającego w terminie do dnia **do xx.xx.20xx** Kwotę **20 000 PLN**. Kwocie tej strony nadają znaczenie zadatku zgodnego z treścią art. 394 kodeksu cywilnego, postanawiając, że:
 - a) w razie niewykonania niniejszej umowy przez Kupującego, Sprzedający może od umowy niniejszej odstąpić i zapłacony zadatek, to jest 20.000PLN zachować,
 - b) w razie niewykonania niniejszej umowy przez Sprzedającego, Kupujący może od niniejszej umowy odstąpić i żądać od Sprzedającego zapłaty podwójnej kwoty zadatku, to jest kwoty 40.000 PLN,
 - c) przy zawarciu przyrzeczonej umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego i sprzedaży, zadatek zostanie zaliczony na poczet ceny sprzedaży lokalu mieszkalnego,
 - d) w razie rozwiązania umowy lub niewykonania umowy wskutek okoliczności, za które żadna ze stron nie ponosi odpowiedzialności lub za które ponoszą odpowiedzialność obie Strony, zadatek zostanie Kupującemu zwrócony, a obowiązek zapłaty sumy dwukrotnie wyższej odpada.

Prawa odstąpienia objęte niniejszym ustępem mogą być wykonane w terminie do dnia 31 marca 2010 roku.

Strony ustalają, że niniejsza umowę przedwstępną zawierają pod warunkiem zapłacenia na rzecz Sprzedającego przez Kupującego kwoty 20.000 złotych wskazanej w niniejszym ustępie, w określonym terminie.

2. Strony ustalają, że pozostała część ceny sprzedaży lokalu mieszkalnego oraz cała cena udziału w lokalu użytkowym zostaną zapłacone zaliczkowo, przed zawarciem umowy przyrzeczonej, w sposób następujący:
 - a) Kwotę **xxxxx PLN**
Kupujący zapłaci Sprzedającemu w terminie **do xxxx**
 - b) Kwotę **xxxxx PLN**
Kupujący zapłaci Sprzedającemu w terminie **do xxxx**
3. Sprzedający oświadcza, że Kupujący może przenieść prawa i obowiązki wynikające z niniejszej umowy na osoby trzecie, po uiszczeniu 10.000 zł na rzecz Sprzedającego na pokrycie dodatkowych kosztów wynikających ze sporządzenia cesji.
4. Kupujący oświadcza, że część ceny, to jest kwota **xxxxx PLN** zostanie pokryta z kredytu bankowego.
Kupujący zobowiązuje się okazać Sprzedającemu w terminie do dnia **xxxxx.2009** umowę kredytową zawartą z wybranym przez niego bankiem, zgodnie z którą bank ten udzieli Kupującemu kredytu w kwocie nie mniejszej niż **xxxxxx PLN** na nabycie przedmiotowego lokalu mieszkalnego wraz z garażem.
Strony ustalają, że niezyskanie przez Kupującego kredytu w wyżej wskazanej kwocie, to jest niezyskanie finansowania nabycia lokalu mieszkalnego oraz garażu zostanie uznane za niewykonanie niniejszej umowy przez Kupującego, skutkujące możliwością wykonania przez Sprzedającego prawa odstąpienia od niniejszej umowy, z zachowaniem zadatku w kwocie 20.000 złotych, zgodnie z ust. 1 lit. a).
5. Strony postanawiają, że:

- a) W przypadku nie przystąpienia przez Kupującego do zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży, mimo dwukrotnego wezwania zawierającego wyznaczenie terminu zawarcia umowy, przesłanego Kupującemu listem poleconym, lub dwukrotnego niestawiennictwa Kupującego w celu odbioru lokalu mimo dwukrotnego wezwania zawierającego wyznaczenie terminu odbioru, przesłanego Kupującemu listem poleconym, Sprzedający może od umowy



niniejszej odstąpić, a kwotę stanowiącą 10% wartości umowy tj. **xxxxxx PLN** zatrzymać tytułem kary umownej (w tym 20.000 złotych zapłacone tytułem zadatku). Wpłacone środki, pomniejszone o karę umowną, będą zwrócone na konto Kupującego w terminie 90 dni od dnia złożenia przez Sprzedającego oświadczenia o odstąpieniu od niniejszej umowy. Prawo odstąpienia można wykonać w terminie do dnia 31.03.2010 roku

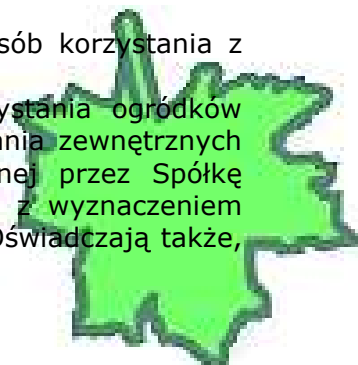
- b) Kupujący może od umowy odstąpić z jakiegokolwiek przyczyny, za zapłatą na rzecz Sprzedającego odstępnego w kwocie stanowiącej 10% wartości umowy tj. **xxxx PLN** (w tym 20.000 złotych zapłacone tytułem zadatku). Kupujący może wykonać prawo odstąpienia w terminie do dnia 31.03.2010 r. W takim wypadku wpłacone przez Kupującego środki, po potrąceniu kwoty należnej Sprzedającemu tytułem odstępnego, będą zwrócone na wskazany przez Kupującego rachunek bankowy w terminie 90 dni od dnia doręczenia Sprzedającemu oświadczenia o odstąpieniu przez Kupującego od niniejszej umowy.
6. Zapłata poszczególnych rat ceny sprzedaży nastąpi przelewem na rachunek bankowy Sprzedającego w Banku PKO BP., 18 oddział w Warszawie nr rachunku **04102011850000410201119726**, ze wskazaniem numeru umowy oraz imieniem i nazwiskiem Kupującego. Chwilą zapłaty jest chwila wpływu środków na rachunek bankowy Sprzedającego.
7. Sprzedający zastrzega sobie nie uwzględnienie wpłaty bankowej, która jest nieopisana imieniem, nazwiskiem i numerem umowy.
8. Sprzedający wystawi fakturę VAT po dokonaniu kolejnych wpłat rat ceny sprzedaży przez Kupującego.

§8. Podział do korzystania części nieruchomości wspólnej oraz sposób korzystania z nieruchomości wspólnej.

1. Sprzedający, oświadcza, że w akcie notarialnym „Umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu i sprzedaży oraz umowa o sposobie korzystania z nieruchomości wspólnej” sporządzonym w dniu 3 grudnia 2009 roku, przed Beatą Turkot, notariuszem w Warszawie, pod numerem Repertorium A 8091/2009 została zawarta umowa w sprawie podziału do korzystania części nieruchomości wspólnej położonej w Józefosławiu przy ul. Wenus 51, oraz ustalająca sposób korzystania z nieruchomości wspólnej, zgodnie z którą:
- a) piętnaście wyznaczonych zewnętrznych miejsc parkingowych znajdujących w obrębie nieruchomości wspólnej przeznaczonych jest do korzystania przez tych współwłaścicieli nieruchomości wspólnej, którzy pokryli koszty ich budowy. W szczególności trzy miejsca parkingowe znajdujące się na przeciwko lokalu niemieszkalnego – usługowego, przeznaczone są do korzystania dla właściciela tego lokalu, jego najemców, klientów, pracowników lub innych osób przez niego upoważnionych,
 - b) właścicielowi lokalu niemieszkalnego – usługowego będzie przysługiwało prawo montażu klimatyzatora oraz szyldów i reklam, na elewacji budynku A, na całej szerokości lokalu stanowiącego jego własność, do wysokości parteru (I kondygnacji) oraz montażu szyldów i reklam własnej działalności na ogrodzeniu, na przeciwko wjazdu na osiedle,
 - c) ogródki przylegające do lokali mieszkalnych położonych na parterze, przeznaczone będą do korzystania przez właścicieli lokali, do których przylegają, przy czym właściciele tych lokali zobowiązani są do utrzymywania tych ogródków oraz ich ogrodzeń na własny koszt, w stanie zgodnym z wymogami estetyki.

2. Kupujący wyraża zgodę na powyższy podział do korzystania oraz sposób korzystania z nieruchomości wspólnej.

Kupujący wyraża zgodę na dokonanie szczegółowego podziału do korzystania ogródków przylegających do lokali położonych na parterze oraz podziału do korzystania z zewnętrznych miejsc parkingowych znajdujących się na terenie nieruchomości wspólnej przez Spółkę PIEKUT DEVELOPMENT Sp. z o.o. oraz nabywców poszczególnych lokali, z wyznaczeniem powierzchni ogródków oraz wskazaniem konkretnych miejsc postojowych. Oświadczają także,



że w ramach przysługującego mu udziału w nieruchomości wspólnej nie będzie rościć pretensji i zrzecnie się roszczeń do wszystkich ogródków oraz do wszystkich wyznaczonych zewnętrznych miejsc postojowych (ewentualnie: za wyjątkiem ogródka przylegającego do lokalu mieszkalnego nr/ za wyjątkiem zewnętrznego miejsca postojowego nr)

Kupujący wyrazi zgodę na ujawnienie w dziale III księgi wieczystej KW nr WA5M/00430889/0 sposobu korzystania z nieruchomości wspólnej (także z podaniem wymiarów ogródków i numerów miejsc postojowych), na wniosek współwłaścicieli uprawnionych do korzystania ze wskazanych części nieruchomości wspólnej.

Kupujący wyraża zgodę na:

- posadowienie studni wody gruntowej na terenie ogródka przylegającego do lokalu nr 404, przeznaczonej do korzystania przez właściciela lokalu nr 404 i 304,
- sprzedaż alkoholu w lokalu niemieszkalnym – usługowym, znajdującym się przy wjeździe do osiedla.

§9. Postanowienia końcowe

Kupujący oświadcza, że proporcjonalnie do nabytego udziału w prawie współwłasności nieruchomości wspólnej, to jest gruntu i części wspólnych budynku oraz proporcjonalnie do nabytego udziału w lokalu oraz garażu przejmie wszelkie obowiązki współwłaściciela nieruchomości.

§10

Zmiana, rozwiązanie lub odstąpienie od umowy oraz wszelkie uzgodnienia dotyczące robót budowlanych i wykończeniowych wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

§11

1. Jeżeli jakkolwiek przepis niniejszej umowy zostałby uznany za sprzeczny z obowiązującymi przepisami prawa w Rzeczypospolitej Polskiej lub też stał się sprzeczny z takimi przepisami wprowadzonymi w trakcie wykonywania tej umowy, na jego miejsce wchodzi przepis prawa powszechnego, co nie uchybia obowiązywaniu wszystkich pozostałych postanowień tej umowy, które cech owej sprzeczności nie wykazują.
2. W sprawach, które nie zostały uregulowane odmiennie w tej umowie stosuje się powszechnie obowiązujące przepisy prawa w Rzeczypospolitej Polskiej, w tym zwłaszcza ustawy o własności lokali oraz kodeksu cywilnego.

§12

Spory mogące powstać na tle niniejszej umowy będą rozpatrywane przez sąd powszechny właściwy dla siedziby Sprzedającego.

§13

1. Sprzedający oświadcza, że zawarcie Aktu Notarialnego przenoszącego własność na Kupującego, dla lokalu mieszkalnego i komórki lokatorskiej oraz lokalu użytkowego – garażu, odbędzie się w Kancelarii Notarialnej, u Notariusza wskazanego przez Sprzedającego.
2. Koszty zawarcia aktu notarialnego, ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego i komórki lokatorskiej oraz umowy sprzedaży udziału we wspólności lokalu użytkowego-garażu, a także koszty założenia księgi wieczystej dla lokalu mieszkalnego, komórki lokatorskiej, oraz współwłasności w lokalu użytkowym – garażu, i wpisania do niej Kupujących jako właścicieli poniesie w całości Kupujący. Koszt ten nie jest zawarty w umownej cenie sprzedaży.

§14

Sprzedający oświadcza, że jest podatnikiem podatku od towarów i usług VAT – NIP 123-05-65-723. Oświadcza także, że zawarcie umów sprzedaży będzie stanowić nabycie od inwestora, nowo wybudowanego **lokalu mieszkalnego i komórki lokatorskiej** oraz **lokalu użytkowego - garażu**, który wybudował go w ramach wykonywania działalności gospodarczej.



§15

1. Strony oświadczyły, iż zarząd nieruchomością wspólną, będzie sprawowany przez Spółkę pod firmą „Piekut Development”, lub przez osobę wskazaną przez Sprzedającego, zaś po przeniesieniu własności sposób zarządu nieruchomością wspólną określi wspólnota mieszkaniowa utworzona w trybie przepisów ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (Dz. U. z 2000r Nr 80, poz. 903)
2. Sprzedający oświadcza również, że Kupujący nie będzie ponosił kosztów związanych z utrzymaniem zarządu Spółki „Piekut Development” a jedynie koszty związane z bieżącą eksploatacją i utrzymaniem **lokalu mieszkalnego, komórki lokatorskiej i miejsca postojowego w lokalu użytkowym – garażu** oraz jego **części wspólnych nieruchomości**.

§16

Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.

Sprzedający

Kupujący

realizacja
z cyklu

®

Załączniki do umowy:

1. Rzut mieszkania.
2. Opis standardu wykończenia budynku oraz lokalu.
3. Rzut garażu.

STANDARD WYKOŃCZENIA

Załącznik nr 2.

Standard wykończenia budynku:

1. Konstrukcja budynku monolityczna – szkieletowa (Beton B - 37)
2. Stropy wylewane – żelbetowe (Beton B - 37)
3. Ściany i słupy nośne – żelbetowe (Beton B - 37)
4. Ściany osłonowe – bloczki ceramiczne (25 cm) ocieplone styropianem (12 cm)
5. Ściany wewnętrzne międzylokalowe – bloczki Silka (25 cm)
6. Konstrukcja dachu – wylewana żelbetowa, ocieplona, pokrycie systemem dwuwarstwowym z papy termozgrzewalnej.
7. Elewacje wykończone tynkiem dekoracyjnym (tynk mineralny malowany farbą silikatową)
8. Balkony, tarasy, schody i podesty klatki schodowej wykonane w płytach ceramicznych.
9. Ciągi komunikacyjne zewnętrzne i parking zewnętrzny wykonany z kostki brukowej.
10. Garaż podziemny z wentylacją mechaniczną.
11. Klatki schodowe korytarze, parking wyposażone w niezbędny osprzęt elektryczny i oprawy oświetleniowe.
12. Windy cichobieżne marki KONE, z poziomu garażu podziemnego.
13. Stolarka drzwi garażowych pomiędzy klatką schodową a halą garażową – techniczne, przeciwpożarowe EI-30
14. Stolarka drzwi wejściowych do budynku (wiatrołap) – profil aluminiowy; drzwi pierwsze-szyba P4 (antywłamaniowa), drzwi drugie-szyba P2.



15. Balustrady na klatkach schodowych i balkonach – stal kwasoodporna na balkonach wypełnienie szkłem bezpiecznym, klejonym.

Standard wykończenia mieszkania:

1. Stolarka okienna PCV (pięciokomorowe) z szybami termoizolacyjnymi.
2. Drzwi wejściowe do lokali mieszkalnych antywłamaniowe z atestem (otwierane do wewnątrz), bez drzwi wewnętrznych.
3. Ściany wewnętrzne działowe – bloczki ceramiczne (12 cm)
4. Obudowa pionów wentylacyjnych i kanalizacyjnych – cegła pełna (12 cm)
5. Tynki gipsowe na ścianach i sufitach.
6. Podłóże pod posadzki: warstwa wygłuszająca – styropian (5 cm), folia PCV, szlichta cementowa (5 cm)

Instalacje:

1. Instalacja eklektyczna z opomiarowaniem, osprzęt w postaci przełączników i gniazd składa się z jednego punktu świetlnego i dwóch gniazd wtykowych w jednym pomieszczeniu. Opomiarowaniem w postaci licznika energii eklektycznej z opisem numeru mieszkania znajduje się na korytarzu w szachcie elektrycznym.
2. Instalacja centralnego ogrzewania i ciepłej wody wraz z opomiarowaniem tj. wodomierz na wodę zimną, wodomierz na wodę ciepłą oraz elektroniczny podzielnik ciepła na centralne ogrzewanie, liczniki te z opisem numeru mieszkania znajdują się na korytarzu w szachcie instalacyjnym) oraz grzejniki z głowicami termostatycznymi.
3. Kotłownia gazowa, usytuowana na poziomie garażu podziemnego, do podgrzania ciepłej wody użytkowej i centralnego ogrzewania.
4. Instalacja wodno kanalizacyjna z podejściem pod odbiornik, wykonana z rur polipropylenowych rur PCV
5. Okablowanie do podłączenia aparatu telefonicznego wraz z gniazdkiem – jedna sztuka w lokalu.
6. Instalacja do wideo domofonów,
7. Instalacja telewizyjna doprowadzona do lokalu – jedna sztuka w lokalu.
8. Instalacja internetowa – jedna sztuka w lokalu.
9. Dodatkowe wykończenie lokalu pokryje Kupujący.

