

## Umowa nr \_\_\_/\_\_\_/BB/09

zawarta w Gdańsku w dniu 24 listopada 2009 pomiędzy Inpro S.A. z siedzibą w Gdańsku przy ul. Opata Jacka Rybińskiego 8, wpisaną postanowieniem Sądu Rejonowego w Gdańsku - Północ VII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego do rejestru przedsiębiorców pod nr KRS: 0000306071 z Zarządem w składzie Piotr Stefaniak – Prezes Zarządu, Zbigniew Lewiński – Wiceprezes Zarządu, Krzysztof Maraszek – Wiceprezes Zarządu, reprezentowaną przez:

1. Piotra Stefaniaka – Prezesa Zarządu
2. Rafała Zdebskiego – działającego w imieniu spółki na podstawie pełnomocnictwa Zarządu repertorium A nr 6179/2008 zwaną w dalszej części umowy „Inwestorem”

a

Panem .....[2 imiona]....., syn ..... i ..... zamieszkałym w [dokładny adres zamieszkania] ..... legitymującym się dowodem osobistym ..... [kraj jego wydania], NIP ....., PESEL ..... urodzonym dnia ..... w ..... zwanym dalej w treści Umowy **Kupującym**, działającym wspólnie z małżonką Panią .....[2 imiona]....., córka ..... i ..... zamieszkałą [dokładny adres zamieszkania] ..... legitymującą się dowodem osobistym ..... [kraj jego wydania], NIP ....., PESEL ..... urodzonym dnia ..... w .....

**adres do korespondencji** .....,

następującej treści:

### § 1

1. **Inwestor** oświadcza, że jest użytkownikiem wieczystym nieruchomości położonych w Gdańsku stanowiących działki nr **31** położoną w Gdańsku przy ul. Słowackiego 75 objętą księgą wieczystą Kw GD1G/00064629/4 prowadzoną przez Sąd Rejonowy Gdańsk Północ w Gdańsku III Wydział Ksiąg Wieczystych, nr **32/2**, położoną w Gdańsku przy ul. Słowackiego 71-73 objętą księgą wieczystą GD1G/00076731/9 prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Gdańsku Północ w Gdańsku III Wydział Ksiąg Wieczystych, oraz nr **29** i **30** objęte księgą wieczystą Kw GD1G/00011705/5 prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Gdańsku Północ w Gdańsku III Wydział Ksiąg Wieczystych, zwanych dalej łącznie **Nieruchomościami**. Objęta księgą wieczystą nr GD1G/00076731/9 działka nr 32/1 jest przeznaczona przez Inwestora pod stację trafo i zostanie odłączona z powyższej księgi wieczystej. Jednocześnie Inwestor oświadcza, że dokonany podział dotychczasowej działki nr 32 objętej księgą wieczystą Kw GD1G/00076731/9 na działki 32/1 i 32/2 nie został do chwili obecnej ujawniony w powyższej księdze wieczystej.
2. Inwestor oświadcza dalej, że na Nieruchomościach podejmuje się realizacji zadania inwestycyjnego - budowy obiektu mieszkalno-usługowego składającego się z trzech budynków z podziemną halą garażową jako lokalem stanowiącym oddzielną nieruchomość [zwaną dalej halą garażową nr 1] i lokalami o innym przeznaczeniu niż mieszkalne – usługowymi [Budynki] – na działce 32/2, hali garażowej podziemnej dwupoziomowej której góry poziom zwany jest dalej halą garażową nr 3, a dolny poziom halą garażową nr 2] – na działce nr 31, układu drogowego, parkingów oraz urządzeń technicznych niezbędnych do funkcjonowania obiektu, tj. kanalizacji sanitarnej, sieci ciepłej, sieci SN i NN, trafostacji, śmietników, kanalizacji deszczowej, drenaży, wodociągu i telefonu na podstawie projektu budowlanego autorstwa pracowni architektonicznej STALPROJEKT Biuro Architektoniczne Grzegorz Formella Adam Jowanowski z siedzibą w Gdańsku **zatwierdzonego ostateczną decyzją** Prezydenta Miasta Gdańska z dnia 28.04.2006r. nr WUAiOZ-I-7353/826/06/2- SJ przeniesioną na inwestora ostateczną decyzją Prezydenta Miasta Gdańska z dnia 11 lipca 2006r. nr WUAiOZ – I-7353/1463/06/2 - SJ oraz drogi dojazdowej wraz z infrastrukturą techniczną zgodnie z ostateczną decyzją Prezydenta Miasta Gdańska z dnia 28.04.2006r. nr WUAiOZ-I-7353/825/06/2-SJ przeniesioną na inwestora ostateczną decyzją Prezydenta Miasta Gdańska z dnia 11 lipca 2006r. nr WUAiOZ – I-7353/1464/06/2 - SJ [Zadanie inwestycyjne], przy czym na działce nr 32/2 wyżej opisanej Inwestor planuje wybudowanie obiektu mieszkalno-usługowego z podziemną halą garażową, a na działce nr 31 wybudowanie podziemnej hali garażowej.
3. **Inwestor** zastrzega sobie prawo do podziału Nieruchomości i wydzielenia z nich działek pod drogi, lub w innych celach związanych z realizacją Zadania inwestycyjnego lub Budynków. W przypadkach o których mowa wyżej wielkość i kształt Nieruchomości zostanie ustalona w zatwierdzonym projekcie podziału oraz ostatecznie w wyniku powykonawczego pomiaru geodezyjnego. Wynagrodzenie (cena) za grunty odłączone od Nieruchomości przypada wyłącznie Inwestorowi.
4. **Inwestor** zastrzega sobie prawo do ustanowienia na Nieruchomościach wzajemnie służebności przejazdu i przechodu na rzecz każdorazowych współwłaścicieli (współużytkowników wieczystych) tych Nieruchomości, a w przypadku wydzielenia z Nieruchomości działek, stosownie do postanowień ust.3, do ustanawiania służebności przejazdu i przechodu na wydzielonych w ten sposób działkach na rzecz każdorazowych właścicieli (użytkowników wieczystych) innych działek wydzielonych z Nieruchomości.
5. **Kupujący** wyraża zgodę na wybudowanie i umieszczenie na Nieruchomościach sieci kanalizacji deszczowej oraz sieci urządzeń stanowiących odrębną własność dostawców: energii elektrycznej, ciepłej, wody z odprowadzeniem ścieków operatorów telefonicznych, telewizji kablowej i innych mediów, które są lub będą dostarczane do Nieruchomości, oraz takich sieci i urządzeń służących dostawie powyższych mediów do Budynków i **dwupoziomowej podziemnej hali garażowej** na Nieruchomości objętej Kw GD1G/00064629/4 [Dostawcy mediów]. **Inwestor** jest upoważniony do wyrażenia zgody na ich usytuowanie oraz ustanowienia na rzecz Dostawców mediów oraz właścicieli wymienionych wyżej sieci i urządzeń, lub na rzecz należących do nich nieruchomości służebności w zakresie usytuowania tych sieci i

urządzeń na Nieruchomościach przed zawarciem umowy przyrzeczonej. Kupujący w umowie przyrzeczonej wyrazi zgodę na nieodpłatne udostępnienie Nieruchomości Dostawcom mediów oraz innym właścicielom sieci i urządzeń i ich następcom prawnym w celu wykonania czynności związanych z wybudowaniem, konserwacją, utrzymaniem, zainstalowaniem, lokalizacją, modernizacją oraz eksploatacją należących do nich sieci i urządzeń, w tym również stanowiących elementy przyłącza ciepłowniczego oraz węzła ciepłego a nadto zrzeka się roszczeń z tytułu lokalizacji na nieruchomości wspólnej urządzeń infrastruktury wyżej opisanej stanowiącej własność Dostawców mediów lub służącej eksploatacji Budynku.

6. **Inwestor**, jest uprawniony do ustanowienia i sprzedaży na rzecz Dostawców mediów prawa odrębnej własności lokali użytkowych, które w ramach Zadania inwestycyjnego zostaną wybudowane w celu instalacji urządzeń służących dostawie mediów do Nieruchomości lub znajdujących się na nich obiektów, lub według swojego uznania do obciążenia takich Lokali albo nieruchomości wspólnej ograniczonym prawem rzeczowym, w tym użytkowaniem lub służebnością na rzecz Dostawców mediów lub należących do nich nieruchomości, albo do oddania Dostawcom mediów takich Lokali do odpłatnego używania na czas nieokreślony lub określony, na warunkach ustalonych pomiędzy Inwestorem i Dostawcami mediów. Powyższe uprawnienia Inwestora obejmują także rozporządzanie pomieszczeniami, które po powstaniu wspólnoty mieszkaniowej będą stanowiły nieruchomość wspólną. Wszelkie przychody z tego tytułu przypadają wyłącznie Inwestorowi i Kupujący zrzeka się wszelkich roszczeń z tego tytułu zarówno w stosunku do Inwestora, jak i Dostawców mediów. Kupujący po zawarciu umowy przyrzeczonej będzie przestrzegał uprawnień Dostawców mediów wynikających z umów wyżej opisanych. Uprawnienia do zawarcia umów, o których wyżej mowa Inwestor może realizować przed zawarciem umowy przyrzeczonej, a w przypadku ustanowienia i sprzedaży odrębnej własności Lokali użytkowych na rzecz Dostawców mediów – także po jej zawarciu. Kupujący będzie także przestrzegał zapisów wynikających z umów przyłączeniowych a w szczególności obowiązku zawarcia umowy na dostawę ciepła ,wody w zadeklarowanych w tych umowach ilościach i terminach .
7. Kupujący jest zobowiązany do przestrzegania powyższych zgód i zobowiązań np. przyjętych przez Inwestora w stosunku do Dostawców mediów w umowach przyłączeniowych oraz powtórzyć przyjęcie tych zobowiązań w Umowie przyrzeczonej.

## § 2

1. Strony zobowiązują się, po wybudowaniu Budynków zawrzeć na warunkach określonych w niniejszej Umowie umowę zwaną dalej umową przyrzeczoną, na podstawie której Inwestor przeniesie na Kupującego:

- a) Prawo własności Lokalu mieszkalnego nr ..... o powierzchni użytkowej .....m<sup>2</sup>, położonego na ... **poziomie** Budynku ..... [zwanym dalej Budynkiem] **wraz z piwnicą o powierzchni ok. ....m<sup>2</sup> położoną w budynku .... na poziomie .... oznaczoną nr ..... i odpowiednim udziałem w nieruchomości wspólnej obejmującej prawo użytkowania wieczystego działki gruntu na której Budynki zostaną wybudowane, oraz części wspólne Budynków nie przeznaczone do wyłącznego użytku właścicieli poszczególnych Lokali, wyliczonym zgodnie z przepisami ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności Lokali (tekst jednolity Dz.U. nr 80 poz.903 z 2000 z późn. zm.),**
- b) **Udział wynoszący [1/47] część we współwłasności lokalu użytkowego - hali garażowej zlokalizowanej pod Budynkami wraz z przynależnym udziałem w nieruchomości wspólnej obejmującej prawo użytkowania wieczystego działki gruntu nr 32/2, KW GD1G/00076731/9 oraz części wspólne Budynków nie przeznaczone do wyłącznego użytku właścicieli poszczególnych Lokali, wyliczonym zgodnie z przepisami ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności Lokali (tekst jednolity Dz.U. nr 80 poz.903 z 2000 z późn. zm.),**
- c) Udział wynoszący ..... część w prawie użytkowania wieczystego działki gruntu nr 31 objętej księgą wieczystą Kw GD1G/00064629/4 wraz z takim samym udziałem w prawie własności budowli – dwupoziomowej hali garażowej podziemnej stanowiącej odrębną nieruchomość,
- d) Udział wynoszący ..... część w prawie użytkowania wieczystego działek gruntu nr 29 i 30 objętych księgą wieczystą Kw GD1G/00011705/5 wraz z takim samym udziałem w prawie własności budowli – drogi stanowiącej odrębną nieruchomość.

**a Kupujący** zobowiązuje się powyższe prawa na takich warunkach kupić.

**Kupujący** zobowiązuje się powyższe prawa na takich warunkach kupić.

2. Strony ustalają, że w ramach podziału do korzystania z nieruchomości wspólnej objętej księgą wieczystą Kw GD1G/00064629/4 prawo do korzystania z miejsc postojowych naziemnych położonych na wymienionej Nieruchomości oraz z hali garażowej która zostanie wybudowana na Nieruchomości objętej Kw GD1G/00064629/4 będzie przysługiwało wyłącznie osobom, którym prawo to zostanie przyznane w umowach zawartych pomiędzy nimi a Inwestorem.
3. Strony ustalają, że **Kupującemu** będzie przysługiwało prawo do **wyłącznego korzystania z ..... miejsca postojowego naziemnego nr ..... położonego na Nieruchomości objętej Kw GD1G/00064629/4 z wyłączeniem innych osób. Jednocześnie Kupujący zrzeka się prawa do korzystania z pozostałych naziemnych miejsc postojowych i komórek na Nieruchomości wymienionej w ust.2.**
4. **Kupujący zrzeka się prawa do korzystania z miejsc postojowych naziemnych które zostaną wybudowane na Nieruchomości wymienionej w ust.2.**
5. **Kupującemu** w ramach dokonanego podziału do korzystania lokalu użytkowego hali garażowej nr 1 opisanej w ust. 1 pkt b) zlokalizowanej pod budynkiem na Nieruchomości objętej Kw GD1G/00076731/9 będzie przysługiwało prawo do

korzystania, z wyłączeniem innych osób, z miejsca postojowego oznaczonego nr ..... oraz pomieszczenia przeznaczonego do przechowywania pojazdów jednośladowych o powierzchni ok. ... m2 oznaczonego nr ... z wyłączeniem innych osób.

Jednocześnie Kupujący zrzeka się prawa do korzystania z pozostałych miejsc postojowych i pomieszczeń w powyższej Hali.

6. Kupujący zrzeka się prawa do korzystania z Hali garażowej która zostanie wybudowana na Nieruchomości objętej Kw GD1G/00064629/4.
7. **Kupującemu** w ramach dokonanego podziału do korzystania hali garażowej **nr 2 lub/i 3** która zostanie wybudowana na Nieruchomości objętej Kw GD1G/00064629/4. będzie przysługiwało prawo do korzystania, z wyłączeniem innych osób, z miejsca postojowego oznaczonego nr ..... oraz pomieszczenia przeznaczonego do przechowywania pojazdów jednośladowych o powierzchni ok. ... m2 oznaczonego nr ... z wyłączeniem innych osób.  
Jednocześnie Kupujący zrzeka się prawa do korzystania z pozostałych miejsc postojowych i pomieszczeń w powyższej Hali.
8. Kupujący zrzeka się prawa do korzystania z Hali garażowej która zostanie wybudowana na Nieruchomości objętej Kw GD1G/00076731/9
9. **Kupujący** oświadcza, że opisane wyżej prawa nabywa do majątku wspólnego małżonków.
10. Wszystkie powyższe oświadczenia dotyczące podziału do korzystania obu Nieruchomości strony są zobowiązane powtórzyć w Umowie przyrzeczonej.
11. **Inwestor** oświadcza, że Budynek będą ogrodzone, a w pomieszczeniu oznaczonym w projekcie – „ochrona” stanowiącym część nieruchomości wspólnej będzie urządzone **pomieszczenie portierni** przeznaczonej dla służby ochrony, z zastrzeżeniem, że koszt utrzymania portierni będzie obciążał wszystkich właścicieli Lokali wchodzących w skład wspólnoty, a obsługa portierni i ochrona budynków będzie sprawowana na koszt właścicieli Lokali na podstawie odpowiednich umów zawartych przez Zarządcę.
12. W ramach podziału nieruchomości wspólnej do korzystania Inwestorowi jako właścicielowi któregokolwiek z Lokali które zostaną wybudowane na Nieruchomości objętej księgą wieczystą Kw GD1G/00076731/9, będzie przysługiwało prawo do nieodpłatnego wyłącznego korzystania z części dachu każdego z Budynków, o powierzchni ok. 20m<sup>2</sup>, w celu umieszczenia logo lub nazwy Inwestora z ich podświetleniem. Koszty dostawy energii elektrycznej do podświetlenia oraz koszty instalacji oraz konserwacji logo i nazwy Inwestora obciążają Inwestora. Kupujący oświadcza że wyraża zgodę na powyższe postanowienie i zrzeka się prawa do korzystania z opisanej wyżej części dachu i pobierania pożytków z tytułu korzystania z niej przez Inwestora. Oświadczenie o wyrażeniu powyższej zgody i zrzeczeniu się roszczeń Kupujący jest zobowiązany złożyć także w umowie przyrzeczonej.
13. **Inwestor** jest zobowiązany do urządzenia w pomieszczeniu oznaczonym w koncepcji architektonicznej numerem B.1.0.1 i C.1.0.1 stanowiącym część nieruchomości wspólnej pomieszczenia rekreacyjnego **SAUNY, fitness** przeznaczonej do użytku wszystkich członków wspólnoty. Koszt utrzymania powyższego pomieszczenia wraz z urządzeniami będzie obciążał wszystkich właścicieli lokali na nieruchomości, na której zostanie wybudowany budynek w którym zlokalizowane będzie pomieszczenie rekreacyjne.
14. **Kupujący** w ramach wspólnoty mieszkaniowej będzie zobowiązany do eksploatacji, konserwacji, usuwania awarii urządzeń nie stanowiących własności dostawców mediów, w tym w szczególności instalacji CO wewnętrznych. Miejscem rozgraniczenia własności instalacji cieplnej są pierwsze zawory odcinające węzeł cieplny od wewnętrznej instalacji odbiorczej. W ramach zarządu nieruchomością wspólną wspólnota mieszkaniowa będzie zobowiązana do zamówienia mocy cieplnej w wysokości obliczonej w projekcie budowlanym i zawarcia umowy z dostawcą ciepła, która warunkuje jego dostawę. W przypadku zawarcia przez Inwestora przed zawarciem umowy przyrzeczonej umowy o przyłączenie Budynku, Inwestor przeniesie na wspólnotę mieszkaniową prawa i obowiązki wynikające z tej umowy, na co Kupujący wyraża zgodę. Kupujący wyraża zgodę na ustalenie w powyższej umowie okresu nie dłuższego niż 15 lat od daty zawarcia umowy przyrzeczonej w którym wspólnota mieszkaniowa będzie zobowiązana do odbioru ciepła od dostawcy na warunkach wynikających z umowy przyłączeniowej, pod rygorem obowiązkowego zwrotu nakładów poniesionych przez dostawcę ciepła w celu przyłączenia Budynku, łącznie z kosztami nabycia pomieszczeń węzła cieplnego i znajdujących się w nich urządzeń oraz pod rygorem zapłaty kary umownej według ustaleń pomiędzy Inwestorem i dostawcą ciepła. Kupujący wyraża zgodę, aby Zarządca nieruchomości któremu zarząd nieruchomością wspólną zostanie powierzony stosownie do § 10 ust.7, zawarł w imieniu Wspólnoty Mieszkaniowej oraz w imieniu współużytkowników wieczystych Nieruchomości objętej Kw GD1G/00064629/4 umowy obejmujące przyłączenie i dostawę ciepła, wody, energii elektrycznej i innych mediów, lub przejął prawa i obowiązki wynikające z takich umów uprzednio zawartych przez Inwestora.

### § 3

1. **Inwestor** oświadcza, że opisaną wyżej inwestycję realizować będzie w sposób zgodny z prawem, obowiązującymi normami budowlanymi i zasadami sztuki budowlanej, wedle standardów określających produkt krajowy.
2. Standard jakości prac wykończeniowych przedmiotu umowy określają „Warunki techniczne odbioru Lokali” stanowiące załącznik nr 5 do niniejszej umowy.

### § 4

1. Opis Lokalu z określeniem jego standardu podstawowego w zakresie wykonania, wykończenia i aranżacji został zawarty w załączniku nr 1 a szkic Lokalu przedstawia załącznik nr 4, stanowiący integralną część niniejszej umowy. **Kupujący** oświadcza, że zapoznał się z opisem i szkicem Lokalu.
2. Powierzchnia całkowita lokalu podana w § 2 **jest ostateczna**, uwzględnia rozkład i aranżację lokalu zgodną z projektem architektonicznym, została ustalona na podstawie pomiarów powykonawczych dokonanych zgodnie z normą PN-70B-02365 z zastrzeżeniem jej liczenia w stanie surowym, bez uwzględnienia oblicowania (okładziny lub wyprawy) nie stanowiącego części konstrukcyjnej danej przegrody. Strony zgodnie ustalają, że podana w § 2 ostateczna powierzchnia lokalu określa wielkość lokalu która będzie podana w **protokole odbioru Lokalu, umowie przyrzeczonej, oraz inwentaryzacji** lokali stanowiącej podstawę do uzyskania zaświadczenia o samodzielności Lokalu bez względu na dokonanie po zawarciu niniejszej umowy jakichkolwiek zmian aranżacyjnych, w tym w zakresie ścian wewnętrznych w stosunku do pierwotnej dokumentacji projektowej. Stronom nie przysługuje prawo do żądania dokonania powtórnych pomiarów po dniu zawarcia niniejszej umowy lub zgłaszania roszczeń z tytułu zmiany powierzchni Lokalu w stosunku do podanej w § 2.
3. **Inwestor** jest uprawniony do dokonania zmiany materiałów lub rozwiązań technologicznych budynku, w tym Lokalu na równorzędne lub lepsze bez konieczności uzyskiwania zgody **Kupującego**.
4. Standard, sposób zagospodarowania i wykończenia części wspólnych budynku oraz przynależnej do niego działki określi projekt wykonawczy. Jakiegokolwiek materiały informacyjne i reklamowe, rendery i prospekty nie mają zastosowania dla określenia zobowiązań Inwestora jeżeli nie zostały wprost przywołane w niniejszej Umowie jako załączniki.

#### § 5

1. **Kupujący** może wносить o wprowadzenie przez **Inwestora** określonych zmian dotyczących sposobu wykonania, wykończenia lub aranżacji Lokalu, zlecić wykonanie prac dodatkowych lub odstąpić od części prac objętych standardem podstawowym.
2. Uzgodnienie takich zmian, przyjęcie przez **Inwestora** prac dodatkowych lub rezygnacji następuje w drodze dodatkowych porozumień. Porozumienia te określają w szczególności zasady rozliczeń między Stronami w związku z wprowadzeniem odstępstw od standardu podstawowego. W przypadku wprowadzenia zmian lub prac dodatkowych **Inwestor** ma prawo do zmiany terminu przekazania Lokalu o okres niezbędny do ich wykonania.
3. Zakres możliwych zmian proponowanych indywidualnie przez **Kupującego**, zasady oraz terminy ich zgłaszania jak i terminy płatności określa załącznik nr 2 do niniejszej Umowy, stanowiący jej integralną część.
4. W przypadku nie zgłoszenia przez **Kupującego** indywidualnych zmian do projektu lub niemożności ich uwzględnienia, **Inwestor** wykona w tym zakresie Lokal w standardzie podstawowym, zgodnie z projektem architektonicznym.
5. **Kupujący** ma prawo do składania wizyt na placu budowy celem oceny postępu prac. Terminy takich wizyt, przypadające nie częściej niż 1 raz w miesiącu, wyznaczy **Inwestor** na każdorazowy pisemny wniosek **Kupującego**. Wstęp na teren budowy poza wyznaczonym terminem, bez zezwolenia **Inwestora** jest wzbroniony z uwagi na bezpieczeństwo.

#### § 6

1. Strony ustalają cenę podstawową nabycia:
  - a) Lokalu mieszkalnego w standardzie podstawowym *wraz z piwnicą ( o ile jest wyraźnie w niniejszej umowie przewidziana jako przedmiot sprzedaży)* i przypadającym na Lokal udziałem w nieruchomości wspólnej na kwotę ..... PLN netto, powiększoną o podatek od towarów i usług (VAT) o którym mowa w ust.5,
  - b) **udział w hali garażowej** wraz z przypadającym na ten udział w hali udziałem w nieruchomości wspólnej na kwotę ..... PLN netto (słownie: .....), powiększoną o podatek od towarów i usług (VAT) o którym mowa w ust.5,
  - c) udziału w prawie użytkowania wieczystego Nieruchomości objętej Kw GD1G/00064629/4 **wraz z prawami, o których mowa w §2 ust. 1 pkt c)** na kwotę ..... PLN netto powiększoną o podatek od towarów i usług (VAT) o którym mowa w ust.5,
  - d) udziału w prawie użytkowania wieczystego Nieruchomości objętej Kw GD1G/00011705/5 **wraz z prawami, o których mowa w §2 ust. 1 pkt d)** na kwotę ..... PLN netto powiększoną o podatek od towarów i usług (VAT) o którym mowa w ust.5,

Zmiana wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej w stosunku do wynikających z aktualnej dokumentacji oraz ostatecznej powierzchni działki przynależnej do Budynków, zmiana w stosunku do podanych w niniejszej umowie wielkości udziałów w Nieruchomościach Kw GD1G/00064629/4 oraz Kw GD1G/00011705/5 oraz zmiana powierzchni powyższych Nieruchomości nie wpływa na zmianę wyżej określonych podstawowych cen nabycia.

**Łączna cena brutto** przy zastosowaniu stawek VAT: dla Lokalu mieszkalnego 7%, dla hali garażowej oraz nieruchomości nie zabudowanej budynkiem mieszkalnym 22% obowiązujących w dniu zawarcia niniejszej umowy bez wyodrębnienia z podstawy opodatkowania wartości udziału w gruncie, stosownie do art. 29 ust.5 ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług (Dz. U. z dnia 5 kwietnia 2004 r.) wynosi ..... **PLN**.

2. Cena nabycia płatna będzie w ratach. Wnoszone zaliczki zostaną zarachowane na poczet zapłaty ceny podstawowej według wskazanej kolejności: udział w hali garażowej **nr 1** wraz z przypadającym na ten udział w hali udziałem w nieruchomości wspólnej, udział w Nieruchomości objętej Kw GD1G/00064629/4, udział w Nieruchomości objętej Kw GD1G/00011705/5, lokal mieszkalny.  
Harmonogram z **szacunkowymi terminami wpłat** określa załącznik nr 3
  - a) I rata – w wysokości 10% ceny podstawowej, w terminie 7 dni od zawarcia niniejszej Umowy.
  - b) II rata – w wysokości 20% ceny podstawowej, w terminie 30 dni od zawarcia niniejszej Umowy.
  - c) Pozostałe równe raty wpłacane będą do 10 każdego miesiąca do dnia zakończenia inwestycji.
3. Ceny określone w ust.1 i 2 podlegają przeszacowaniu przy zastosowaniu umownego wskaźnika wynoszącego 0,3 % za każdy miesiąc począwszy od dnia zawarcia niniejszej Umowy. Przeszacowanie polega na powiększeniu ceny o kwotę oprocentowania rat ustalonych wyżej w ust.2 pkt. b) - c) za okres od dnia zawarcia Umowy do terminu płatności danej raty przy zastosowaniu stawki 0,3% za każdy miesiąc. Powyższa kwota oprocentowania zostanie zapłacona w terminie ustalonym w ust.7.
4. W przypadku zwiększenia się ceny nabycia Lokalu w wyniku zlecenia przez **Kupującego** wykonania prac ponadstandardowych **Kupujący** zobowiązany jest dokonać zapłaty takiej nadwyżki, w terminach określonych w załączniku nr 2 do umowy, nie później niż do dnia wydania Lokalu, chyba że strony w drodze odrębnego porozumienia ustalą inny termin zapłaty.
5. Kupujący przyjmuje do wiadomości, że obowiązująca podstawowa stawka podatku od towarów i usług (VAT) w Polsce wynosi 22%, oraz że zgodnie z art. 146 ust. 1 pkt 2) lit.b) ustawy z dnia 11 marca 2004r. do dnia 31.12.2007r. do obiektów budownictwa mieszkaniowego lub ich części z wyłączeniem lokali użytkowych stosuje się stawkę VAT w wysokości 7% , a zgodnie z art. 41 ust. 12 ustawy o podatku od towarów i usług stawkę podatku VAT w wysokości 7% stosuje się do dostawy obiektów budowlanych lub ich części zaliczonych do budownictwa objętego społecznym programem mieszkaniowym, a stosownie do art. 41 ust.12a i 12b powyższej ustawy przez budownictwo objęte społecznym programem mieszkaniowym rozumie się m.in. obiekty budownictwa mieszkaniowego lub ich części z wyłączeniem lokali użytkowych oraz nie zalicza się do tego budownictwa budynków mieszkalnych jednorodzinnych których powierzchnia użytkowa przekracza 300m2 oraz lokali mieszkalnych których powierzchnia użytkowa przekracza 150m2. **Inwestor** będzie informował **Kupującego** na piśmie o aktualnej wysokości zaliczek pozostałych do zapłaty.
6. Płatności dokonywane będą na rachunek **Inwestora** w banku:  
**PKO BP S.A. O/Gdańsk nr 16 1020 1811 0000 0402 0140 2999**  
Wpłaty dokonywane przez **Kupującego** w związku z wykonaniem umowy będą księgowane w następującej kolejności: na pokrycie należności z tytułu kar umownych, rat przeterminowanych, rat bieżących z tym, że kwoty przeznaczone na poczet rat Inwestor ma prawo zaliczyć w pierwszej kolejności na poczet cen udziałów w prawie użytkowania wieczystego Kw GD1G/00064629/4 oraz Kw GD1G/00011705/5.
7. Ostateczne rozliczenie wynikające z przeszacowania, zlecenia przez **Kupującego** prac ponadstandardowych lub aranżacji, zmiany powierzchni ustalonej w wyniku inwentaryzacji powykonawczej i zapłata 100% ceny uwzględniającej powyższe rozliczenie oraz ewentualnych odsetek za opóźnienie w płatności nastąpi najpóźniej w terminie **2 miesięcy** od podpisania przez strony protokołu zdawczo - odbiorczego lub sporządzenia protokołu jednostronnego o którym mowa w § 8 ust.3.
8. Terminy określone w ust. 2 i 7 uważa się za zachowane, jeżeli w podanym dniu kwota należności znajdzie się na rachunku **Inwestora**.
9. Koszty ewentualnych prowizji bankowych ponosi **Kupujący**.
10. Kupujący wyraża zgodę na wystawianie faktur bez podpisu odbiorcy.

## § 7

1. Termin zakończenia budowy Lokalu w standardzie podstawowym Strony ustalają na **30.01.2010r.**, pod warunkiem, iż do dnia **30.12.2009r.** zostanie zakończona i podpisana przez **Kupującego** aranżacja lokalu mieszkalnego wraz z podpisaną kartą dopłat i upustów. Termin zakończenia budowy hali garażowej położonej *pod Budynkiem oraz na Nieruchomości objętej Kw GD1G/00064629/4* Strony ustalają na dzień 30.12.2009r. Przez zakończenie budowy Lokalu w rozumieniu niniejszej Umowy Strony przyjmują wykonanie prac budowlanych określonych w załączniku nr 1. Termin ostatecznego zakończenia robót zewnętrznych – mała architektura, elementy elewacji, zieleń, **miejsca postojowe naziemne** Strony ustalają na 30.12.2009r. **Inwestor** zastrzega sobie możliwość ustalenia wcześniejszego terminu odbioru Lokalu i przeniesienia własności nieruchomości, o czym zobowiązany jest powiadomić **Kupującego** pisemnie z co najmniej 14-dniowym wyprzedzeniem.
2. **Inwestor** nie odpowiada za opóźnienie w wykonaniu niniejszej Umowy, jeżeli wynika ono z przyczyn, za które **Inwestor** nie ponosi odpowiedzialności (art. 476 k.c.).
3. Jeżeli skutkiem okoliczności wymieniających w ust. 2 jest trwała niemożność realizacji inwestycji, będącej przedmiotem niniejszej umowy, umowa wygasa
3. W przypadkach określonych w ust. 3 **Inwestor** zobowiązany jest do zwrotu **Kupującemu** wyłącznie wpłaconych dotąd przez Niego w wykonaniu umowy kwot powiększonych o odsetki obliczone wg stopy obowiązującej w okresie pozostawiania środków w dyspozycji **Inwestora** dla wkładów złotych a'vista w Banku PKO BP., liczone od dnia

wpłaty danej kwoty do dnia rozwiązania umowy. Zwrot powinien nastąpić w terminie 30 dni od dnia stwierdzenia przez **Inwestora**, że umowa uległa wygaśnięciu lub rozwiązaniu. Kupującemu w tym przypadku nie będą przysługiwały żadne roszczenia odszkodowawcze.

## § 8

1. Niezwłocznie po zakończeniu budowy lokalu **Inwestor** zawiadamia **Kupującego** o gotowości przekazania **Kupującemu** lokalu na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego celem umożliwienia mu wykonania indywidualnych prac wykończeniowych nie objętych standardem wykończenia określonym niniejszą umową i wyznacza termin odbioru poprzez nadanie pisma zawierającego wyznaczenie terminu listem poleconym na ostatnio przez Kupującego wskazany adres do korespondencji nie później na 14 dni przed wyznaczoną datą odbioru. Kupujący przyjmuje do wiadomości, że rozpoczęcie używania Lokalu (*i Hali garażowej*) jest możliwe po wykonaniu przez Kupującego prac wykończeniowych nieobjętych standardem wykończenia określonym w załączniku nr 1 do umowy, w tym w szczególności po wykończeniu podłóg i posadzek, ścian wewnętrznych, montażu urządzeń sanitarnych oraz uzyskaniu przez Inwestora pozwolenia na użytkowanie Budynku w którym znajduje się Lokal (*Hala garażowa*). Kupujący zobowiązuje się wykonać powyższe prace warunkujące przystąpienie do używania Lokalu w terminie 1 roku od daty wydania. Kupujący zobowiązuje się nie użytkować Lokalu (*i Hali garażowej*) przed wykonaniem prac wyżej opisanych i uzyskaniem przez Inwestora pozwolenia na użytkowanie o którym wyżej mowa oraz udostępnić Lokal (*i Halę garażową*) przedstawicielom organu nadzoru budowlanego do czynności kontrolnych. **Inwestor** oświadcza iż uzyska pozwolenie na użytkowanie Budynku do dnia zawarcia przyręczonej umowy sprzedaży w formie aktu notarialnego.
2. Za dzień wykonania umowy przez **Inwestora**, uważa się dzień podpisania protokołu zdawczo - odbiorczego. Z chwilą podpisania protokołu odbioru przyjmuje się, że **Kupujący** dokonał odbioru, a **Inwestor** wypełnił swoje zobowiązanie będące przedmiotem niniejszej umowy w zakresie wybudowania i wydania Lokalu. Wydanie nieruchomości wspólnej do współużywania nastąpi jednocześnie z wydaniem Lokalu.
3. W odbiorze uczestniczą **Kupujący**, upoważniony przedstawiciel **Inwestora** oraz Kierownik Budowy z ramienia **Inwestora**. W odbiorze z głosem doradczym mogą uczestniczyć dwie inne osoby z ramienia **Kupującego**. Odbiór przedmiotu umowy oraz ocena jakości wykonania poszczególnych elementów nastąpi na podstawie obowiązujących norm technicznych dla robót budowlanych i „Warunków technicznych odbioru Lokali, stanowiących załącznik nr 5 do Umowy. Z czynności odbioru sporządza się protokół, potwierdzający przekazanie Lokalu. Wszelkie usterek i wady występujące w substancji Lokalu zostają ujęte w protokole. **Inwestor** jest zobowiązany przystąpić do ich usunięcia w terminie uzgodnionym z **Kupującym**. W przypadku niestawienia się **Kupującego**, bez uzasadnionej przyczyny, lub nieusprawiedliwienia przed wyznaczonym terminem nieobecności niezależnie od jej przyczyny, mimo skutecznego wyznaczenia daty odbioru, lub odmowy podpisania protokołu poza przypadkiem o którym mowa w ust.4, **Inwestor** ma prawo sporządzić samodzielnie protokół opisujący stan Lokalu z dnia, na który został wyznaczony termin jego odbioru.. Protokół taki zostanie w terminie 7 dni przesłany listem poleconym **Kupującemu**.
4. **Kupujący** może odmówić przyjęcia Lokalu i podpisania protokołu, gdy nie został wykonany zakres prac określony w załączniku nr 1 do umowy. W razie stwierdzenia w trakcie odbioru przez obie strony usterek, które uniemożliwiają korzystanie z przedmiotu umowy zgodnie z jego przeznaczeniem, zostanie ustalony termin ich usunięcia, przy czym termin ten powinien odpowiadać możliwościom technicznym. Po usunięciu usterek **Inwestor** zgłasza gotowość do odbioru i wyznacza termin ostatecznego odbioru z co najmniej 7 dniowym wyprzedzeniem.
5. Ciężary i ryzyka związane z Lokalem przechodzą na **Kupującego** z chwilą dokonania odbioru, a jeżeli **Kupujący** nie dokonuje odbioru w wyznaczonym terminie – z chwilą, w której odbiór powinien zostać dokonany. W szczególności od terminu o którym mowa w zdaniu poprzednim obciążają go wszelkie koszty związane z eksploatacją Lokalu t.j. ogrzewania, poboru energii elektrycznej i wody, sprzątnięcia ochrony i zarządu nieruchomością wspólną oraz Nieruchomością objętą Kw GD1G/00064629/4 i Kw GD1G/00011705/5. Kosztami tymi Kupujący będzie obciążany w takiej samej wysokości, którą Kupujący zgodnie z niniejszą Umową i przepisami ustawy o własności lokali będzie obciążany po zawarciu umowy przyręczonej, w tym także z uwzględnieniem postanowień ust.12.
6. Na pokrycie kosztów utrzymania i zarządu nieruchomością wspólną, Nieruchomościami objętymi Kw GD1G/00064629/4 oraz Kw GD1G/00011705/5, kosztów ochrony (o ile będzie sprawowana), oraz kosztów ogrzewania, ciepłej i zimnej wody, odprowadzenia ścieków oraz dostawy innych mediów do Lokalu i pomieszczeń przynależnych **Kupujący** zobowiązuje się płacić zaliczki miesięczne w wysokości ustalonej przez **Inwestora** na podstawie przewidywanych lub ponoszonych przez niego z tego tytułu kosztów. Zaliczki o których wyżej mowa będą płacone za okres od dnia wydania Lokalu, a jeżeli kupujący nie dokonuje odbioru w wyznaczonym terminie – z chwilą, w której odbiór powinien zostać dokonany. W przypadku powierzenia przez Inwestora czynności administracji nieruchomością, w której znajduje się Lokal osobie trzeciej prowadzącej działalność gospodarczą w powyższym zakresie, Kupujący będzie pokrywał koszty wyżej wymienione na podstawie rachunków i obciążeń wystawianych przez osobę której czynności administracyjne powierzono.
7. Jeżeli do wyznaczonego terminu zawarcia umowy przyręczonej w formie aktu notarialnego **Kupujący** będzie pozostawał w zwole w płatności zaliczek, o których mowa w ust.6, Inwestorowi przysługuje prawo odwołania wyznaczonego terminu zawarcia umowy przyręczonej i wyznaczenia go po całkowitym zaspokojeniu wszystkich

roszczeń Inwestora z powyższego tytułu. W tym przypadku termin określony w § 10 ust.1 ulega przedłużeniu o ilość dni zwłoki w płatności zaliczek o których mowa w ust.6

8. **Wydanie Lokalu Kupującemu może nastąpić po dokonaniu przez Niego zapłaty całości ceny nabycia.**
9. Do gniazda RTV i gniazda telefonicznego zostanie doprowadzony sygnał po podpisaniu przez Kupującego odrębnej umowy cywilno prawnej z operatorem sieci. Doprowadzenie sygnału do gniazda RTV i gniazda telefonicznego nie jest przedmiotem niniejszej umowy.
10. Postanowienia dotyczące wydania Lokalu stosuje się odpowiednio do miejsc postojowych w hali garażowej. Inwestor ma prawo do wyznaczenia jednoczesnego terminu dla odbioru Lokalu i miejsca postojowego.
11. Kupujący do dnia odbioru Lokalu jest zobowiązany wpłacić na rzecz Inwestora kaucję w wysokości 500 PLN zabezpieczającą płatności z tytułu kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej, Nieruchomości objętych Kw GD1G/00064629/4 oraz Kw GD1G/00011705/5 i eksploatacji Lokalu za okres od wyznaczonego terminu odbioru Lokalu do dnia zawarcia umowy przyrzeczonej. Kaucja zostanie zwrócona w ciągu 30 dni od dnia zawarcia umowy przyrzeczonej, o ile Kupujący zapłaci należności zabezpieczone kaucją. W razie opóźnienia Kupującego w płatności kaucji Inwestor ma prawo do wstrzymania się z wydaniem Lokalu Kupującemu.
12. Strony ustalają, że koszty Zarządu Nieruchomościami objętymi Kw GD1G/00064629/4 oraz Kw GD1G/00011705/5 z wyłączeniem kosztów utrzymania i eksploatacji położonej na Nieruchomości objętej hali garażowej Kw GD1G/00064629/4, będą obciążały właścicieli Lokali proporcjonalnie do nabytych przez nich udziałów w powyższych Nieruchomościach. Koszty utrzymania i eksploatacji Hali garażowej znajdującej się na Nieruchomości objętej Kw GD1G/00064629/4 będą obciążały wyłącznie tych właścicieli, którym zostanie przyznane w umowach zawartych z Inwestorem wyłączne prawo do używania znajdujących się w tej Hali miejsc postojowych i komórek, proporcjonalnie do powierzchni tych miejsc postojowych i komórek w stosunku do sumy powierzchni wszystkich miejsc i komórek znajdujących się w Hali.

#### § 9

1. **Inwestor** udziela gwarancji związanej z wykonaniem niniejszej umowy w okresie:
  - 3 lata konstrukcji budynku,
  - 1 rok w stolarce okiennej,
  - 1 rok w robotach instalacyjnych z osprzętem,
  - 1 rok w robotach budowlano-wykończeniowych,na warunkach określonych w postanowieniach niniejszej umowy.
2. W przypadku stwierdzenia wad konstrukcyjnych budynku albo wad uniemożliwiających lub poważnie utrudniających używanie Lokalu (wady uciążliwe) **Inwestor** zobowiązuje się rozpatrzyć zgłoszenie ujawnionych wad w ciągu 14 dni od daty otrzymania pisemnego zawiadomienia od **Kupującego**, a w przypadku uznania reklamacji za zasadną niezwłocznie przystąpić do usunięcia wad.
3. W przypadku wad niewymienionych w ust.2 (wady nieuciążliwe) **Kupującemu** przysługuje prawo do pisemnego zgłoszenia tych wad na aktualny adres Inwestora, które **Inwestor** jest zobowiązany rozpatrzyć w ciągu 30 dni od zgłoszenia. Podczas przeglądu **Inwestor** rozpatrzy reklamację oraz w przypadku jej uznania w uzgodnieniu z Kupującym, określi termin usunięcia wady uwzględniając możliwości organizacyjne i czas niezbędny technologicznie do dokonania napraw.
4. Okres gwarancji i rękojmi liczony jest od dnia odbioru Lokalu.
5. W przypadku nieprawidłowej eksploatacji powodującej zniszczenia, uszkodzenia elementów Lokalu, pomieszczeń ogólnych i dachu **Inwestor** jest zwolniony od odpowiedzialności z tytułu gwarancji i rękojmi. **Inwestor** może odmówić realizacji swych zobowiązań wynikających z udzielonych rękojmi i gwarancji poza przypadkami określonymi przepisami Kodeksu Cywilnego także w przypadku dokonania w Lokalu lub części wspólnej Budynku, do którego należy Lokal, przeróbek, przebudów lub modernizacji nieautoryzowanych przez **Inwestora**,
6. **Kupujący** akceptuje oraz zobowiązuje się w okresie rękojmi i gwarancji przestrzegać postanowień ogólnej instrukcji użytkowania obiektów budowlanych stanowiącej załącznik nr 6 do niniejszej umowy. Inwestor jest zwolniony z obowiązku usunięcia wad i uszkodzeń Lokalu wraz z pomieszczeniami przynależnymi oraz garażu i nieruchomości wspólnej, jeżeli powstały w związku z nieprzestrzeganiem powyższej instrukcji przez Kupującego i innych użytkowników.

#### § 10

1. Zawarcie umów przyrzeczonych winno nastąpić:
  - a) umowy opisanej w §2 ust.1 pkt a) w terminie **4 miesięcy** od daty podpisania przez Strony protokołu odbioru , a jeżeli **Kupujący** nie dokonuje odbioru w wyznaczonym terminie – od dnia, w którym odbiór powinien zostać dokonany,
  - b) umowy opisanej w §2 ust. 1 pkt b) w terminie 2 m-cy od dnia założenia księgi wieczystej przez właściwy Sąd Rejonowy Wydział Ksiąg Wieczystych, przy czym Inwestor jest zobowiązany złożyć wniosek o założenie takiej księgi nie później niż w ciągu 1 roku od wydania Kupującemu miejsca postojowego w hali garażowej. .

2. Termin i miejsce zawarcia umów przyrzeczonych w formie aktu notarialnego wyznacza **Inwestor** i zawiadamia o tym **Kupującego** z co najmniej 14 dniowym wyprzedzeniem. Kupujący zobowiązuje się do podpisania w formie aktu notarialnego niniejszej umowy w wyznaczonym przez Inwestora terminie.
3. **Inwestor** nie odpowiada za opóźnienie w zawarciu umów przyrzeczonych jeżeli wynika ono z przyczyn, za które **Inwestor** nie ponosi odpowiedzialności (art. 476 k.c.).
4. Koszty zawarcia umowy przyrzeczonej w formie aktu notarialnego, ustanowienia odrębnej własności lokalu i przeniesienia własności ponosi **Kupujący**.
5. **Inwestor** ma prawo zarządzać nieruchomością, na której będzie znajdował się Lokal (i/lub hala garażowa, jeżeli udział w niej jest przedmiotem niniejszej Umowy) lub powierzyć zarząd tą nieruchomością wybranemu przez siebie zarządcy nieruchomości na okres do czasu przejścia tego zarządu przez wspólnotę mieszkaniową lub jego powierzenia wybranej przez wspólnotę osobie fizycznej lub prawnej. **Kupujący** zobowiązuje się do płacenia na konto wskazane przez zarządcę nieruchomości o którym wyżej mowa lub Inwestora miesięcznych opłat eksploatacyjnych związanych z Lokalem (i/lub halą garażową, jeżeli udział w niej jest przedmiotem niniejszej Umowy) i nieruchomością wspólną, w terminie od dnia podpisania protokołu zdawczo odbiorczego, a w przypadku gdy Kupujący uchyli się od odbioru, od dnia w którym odbiór winien być dokonany.. Kupujący wyraża zgodę na przekazanie jego danych osobowych zarządcy nieruchomości. **Inwestor** pomoże mieszkańcom w powołaniu i organizacji wspólnoty mieszkaniowej obejmującej właścicieli lokali w Budynku, zwanej dalej wspólnotą mieszkaniową. Zadaniem wspólnoty mieszkaniowej będzie ustanowienie zasad postępowania w celu utrzymania odpowiedniego standardu życia mieszkańców. W szczególności zasady te regulować będą: sposób rozliczenia mieszkańców z tytułu ogrzewania, zużycia wody i odprowadzenia ścieków, wywozu śmieci, odsnieżania, dbałości o czystość i estetykę osiedla oraz sposoby przeciwdziałania wykorzystywaniu lokali dla celów innych niż przeznaczone są w umowie.
6. **Kupujący** wyraża zgodę na podjęcie przed zawarciem umów przyrzeczonych przez wspólnotę mieszkaniową w szczególności następujących uchwał:
  - o powołaniu Zarządu wspólnoty lub powierzeniu zarządu nieruchomością wspólną wybranej osobie fizycznej lub prawnej,
  - o ustaleniu sposobu zarządu nieruchomością wspólną,
  - o ustaleniu wysokości wynagrodzenia zarządu lub zarządcy,
  - o ustaleniu wysokości zaliczek a pokrycie kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej,
  - o uchwaleniu planu gospodarczego,
  - o udzieleniu **Inwestorowi** i osobom trzecim zgody i prawa na wykonanie prac o których mowa niżej w ust.9 i 10,
  - o wyrażeniu zgody na powierzenie czynności administrowania nieruchomością wspólną przedsiębiorcy wykonującego takie czynności w ramach swojej działalności gospodarczej.
  - o wyrażeniu zgody na przekazanie sieci, instalacji i urządzeń o których mowa w ust. 11 podmiotom o których mowa niżej w ust. 8 i o udzieleniu pełnomocnictwa do dokonania tych czynności dowolnej osobie fizycznej lub prawnej.
7. **Kupujący** wyraża zgodę na zawarcie w imieniu wspólnoty mieszkaniowej przez jej Zarząd lub Zarządcę, któremu zarząd nieruchomością wspólną zostanie powierzony stosownie do ust.6, umów obejmujących przyłączenie i dostawę ciepła, wody, energii elektrycznej i innych mediów oraz ochrony Budynku, lub przejęcie praw i obowiązków wynikających z takich umów uprzednio zawartych przez **Inwestora**.
8. **Kupujący** wyraża zgodę na nieodpłatne i nieograniczone w czasie umieszczenie na Nieruchomości, w tym gruncie w którego prawie użytkowania wieczystego udział zostanie przeniesiony na Kupującego na podstawie umowy przyrzeczonej zwanego dalej „gruntem wspólnym”: sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, gazowej, energetycznej, telewizyjnej, informatycznej, telefonicznej oraz innych sieci, instalacji i urządzeń zarówno obsługujących Budynek, jak i inne budynki, w tym znajdujące się poza terenem Nieruchomości oraz zobowiązuje się nie sprzeciwiać wejściu na teren Nieruchomości, w tym gruntu wspólnego i prowadzeniu na niej robót i czynności eksploatacyjnych, konserwacyjnych, naprawczych i modernizacyjnych w zakresie dotyczącym umiejscowionych na Nieruchomości instalacji i urządzeń wodociągowych, kanalizacyjnych, ciepłowniczych i innych przez każdą osobę, która wykaże się upoważnieniem udzielonym jej przez podmiot eksploatujący te instalacje i urządzenia. **Kupujący** przyjmuje również odpowiedzialność za to, iż osoba z którą ewentualnie zawrze w przyszłości umowę zbycia Lokalu (i/lub udziału w hali garażowej) wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej, przyjmie na siebie powyższe zobowiązanie w taki sam sposób i w takim samym zakresie, jak **Kupujący**.
9. W przypadku gdy do dnia zawarcia umowy przyrzeczonej **Inwestor** nie zakończy na Nieruchomości, w tym gruncie wspólnym wszystkich prac objętych posiadaniem na dzień zawarcia umowy przyrzeczonej przez **Inwestora** pozwoleniem na budowę, **Kupujący** w umowie przyrzeczonej wyrazi zgodę na wykonanie tych prac i udzieli **Inwestorowi** prawa do dysponowania nieruchomością wspólną, w tym gruntem wspólnym na cele budowlane w zakresie niezbędnym do wykonania powyższych prac. Powyższą zgodę **Kupujący** udzieli także w przypadku, gdy posiadane przez Inwestora pozwolenie obejmujące powyższe prace nie jest związane z budową Budynku. Zgody o których wyżej mowa zostaną udzielone przez Kupującego nieodpłatnie bez prawa do jakichkolwiek roszczeń.
10. Postanowienia ust.9 stosuje się odpowiednio także w przypadku prac realizowanych przez osoby trzecie obejmujących budowę sieci, instalacji i urządzeń o których mowa w ust.8
11. Nadto **Kupujący** wyraża zgodę na przekazanie wybudowanych przed zawarciem umowy przyrzeczonej jak i po jej zawarciu sieci, instalacji i urządzeń służących doprowadzeniu mediów zarówno do Nieruchomości, na której będzie

znajdował się Lokal (i hala garażowa, jeżeli udział w niej będzie przedmiotem umowy przyrzeczonej) jak i każdej innej nieruchomości na rzecz przedsiębiorstw sieciowych i innych podmiotów zajmujących się dostawą mediów albo eksploatacją sieci oraz innych podmiotów według uznania **Inwestora**. Do czasu przekazania powyższe sieci, instalacje i urządzenia będą stanowiły własność Inwestora, lub innych podmiotów które wybudowały powyższe sieci, instalacje i urządzenia na terenie Nieruchomości.

12. W umowie przyrzeczonej **Kupujący** jest zobowiązany powtórzyć wyrażone zgody i przyjęte zobowiązania zawarte w postanowieniach ust.7-11 przez złożenie stosownego oświadczenia o treści zgodnej z powyższymi postanowieniami i akceptowanej przez **Inwestora**.
13. Strony ustalają, że zobowiązania zawarte w niniejszym paragrafie stanowią istotną część niniejszej umowy bez której Inwestor nie zawarłby niniejszej umowy i będą stanowiły istotną część umowy przyrzeczonej.

#### § 11

1. Jeżeli **Kupujący** odstępuje od umowy na skutek okoliczności zawnionych przez **Inwestora**, **Kupującemu** przysługuje zwrot wpłaconych dotąd kwot powiększonych o karę umowną w kwocie odpowiadającej 10% łącznej ceny brutto o której mowa w § 6 ust.1 Zwrot winien nastąpić w terminie miesiąca od dnia doręczenia **Inwestorowi** skutecznego oświadczenia Kupującego o odstąpieniu.
2. **Kupujący** jest uprawniony do odstąpienia od niniejszej umowy na skutek innych okoliczności niż opisane w ust.1 (odstąpienie umowne), za zapłatą odstępnego w wysokości odpowiadającej kwocie odpowiadającej 10% łącznej cenie brutto o której mowa w § 6 ust.1, które może być potrącone z wpłaconych przez Kupującego zaliczek. Oświadczenie o potrąceniu o którym mowa w zdaniu poprzednim Kupujący zobowiązany jest złożyć jednocześnie z oświadczeniem o odstąpieniu od umowy. W tym przypadku Kupującemu przysługuje zwrot wpłaconych kwot w ich wysokości nominalnej w złotych polskich poza kwotą objętą I ratą którą **Inwestor** zatrzyma tytułem odstępnego, w terminie 3 miesięcy od dnia doręczenia Inwestorowi oświadczenia o odstąpieniu od umowy. Za okres ten nie przysługują **Kupującemu** odsetki.

#### § 12

1. Jeżeli **Inwestor** odstępuje od umowy na skutek okoliczności zależnych od **Kupującego**, Kupujący jest zobowiązany do zapłaty na rzecz Inwestora kary umownej w wysokości odpowiadającej 10% łącznej ceny brutto o której mowa w § 6 ust.1, którą Inwestor ma prawo potrącić z wpłaconych zaliczek. W tym przypadku Kupującemu przysługuje zwrot wpłaconych kwot w ich wysokości nominalnej w złotych polskich poza kwotą odpowiadającą 10% łącznej ceny brutto o której mowa w § 6 ust. 1 którą **Inwestor** zatrzyma tytułem kary umownej, w terminie 3 miesięcy od dnia doręczenia Kupującemu oświadczenia o odstąpieniu od umowy. Za okres ten nie przysługują **Kupującemu** odsetki.
2. Niezależnie od uprawnień do odstąpienia od umowy na zasadach ogólnych wynikających z kodeksu cywilnego Inwestor może odstąpić od umowy w razie opóźnienia **Kupującego** w płatności rat ceny jeżeli opóźnienie to przekracza 14 dni, a w przypadku I i II raty, o której mowa w §.6 ust.2 lit.a i b). po upływie 5 dni od powstania opóźnienia, lub nie stawienia się do odbioru Lokalu albo zawarcia umowy przyrzeczonej w wyznaczonym przez Inwestora terminie. Przed wykonaniem prawa do odstąpienia **Inwestor** jest jednakże zobowiązany do wyznaczenia dodatkowego terminu 14 dni, a w przypadku opóźnienia w płatności I i II raty, o której mowa w § 6 ust.2 lit a i b) dodatkowego terminu 5 dni, do spełnienia świadczenia.Odstąpienie od umowy z przyczyn określonych w niniejszym ustępie będzie uznane jako dokonane na skutek okoliczności zależnych od **Kupującego** z zastosowaniem konsekwencji o których mowa wyżej w ust.1.
3. **Inwestor** ma prawo odstąpić od umowy na skutek innych okoliczności niż opisane w ust.1 (odstąpienie umowne). za zapłatą odstępnego w wysokości odpowiadającej 10% łącznej ceny brutto o której mowa w § 6 ust.1. Zwrot wpłaconych zaliczek winien nastąpić w terminie miesiąca od dnia doręczenia **Kupującemu** skutecznego oświadczenia Inwestora o odstąpieniu
4. W przypadku odstąpienia od niniejszej umowy przez Inwestora z winy Kupującego, oraz odstąpienia **Kupującego** od niniejszej umowy na podstawie § 11 ust.2, jeżeli Kupujący zlecił Inwestorowi po zawarciu niniejszej umowy wprowadzenie zmian lub podwyższenie standardu Lokalu, **Kupujący** jest zobowiązany do zapłaty Inwestorowi kwoty odpowiadającej 100% wartości zamówionych bądź zakupionych zgodnie z jego zleceniem usług i 80% wartości zamówionych lub zakupionych materiałów. Kwota powyższa zostanie potrącona ze zwracanych **Kupującemu** uprzednio dokonanych przez niego zaliczek, niezależnie od należnego Inwestorowi odstępnego lub kary umownej.
5. Prawo do odstąpienia od umowy o którym mowa w § 11 ust.2 oraz § 12 ust. 2 i 3 Strony mogą wykonać w terminie do dnia 30.12.2009r. jednak nie później niż do dnia wydania lokalu.

#### § 13

1. W przypadku opóźnienia **Kupującego** w płatności całości lub części raty, **Inwestorowi** przysługują odsetki umowne w wysokości 0,1% od niezapłaconej należności w terminie za każdy tydzień opóźnienia. Roszczenie o odsetki umowne z tytułu opóźnienia w płatności istnieje niezależnie od uprawnień **Inwestora** określonych w §§ 11 i 12.
2. W przypadku zwłoki **Inwestora** w wydaniu Lokalu lub miejsca postojowego **Kupujący** może żądać kary umownej w wysokości 0,01 % ceny nie wydanego w terminie przedmiotu umowy wymienionego w § 6 ust.1 za każdy tydzień zwłoki.

#### § 14

1. Przeniesienie przez **Kupującego** praw z niniejszej umowy na osobę trzecią nastąpić może jedynie za zgodą Inwestora poprzez zawarcie umowy cesji w formie i treści akceptowanej przez **Inwestora**. Wzór umowy cesji dostępny jest w siedzibie **Inwestora**.
2. W przypadku faktycznej lub prawnej niemożności samodzielnego działania, **Kupujący** zobowiązany jest ustanowić pełnomocnika umocowanego do dokonywania w imieniu **Kupującego** wszystkich czynności związanych z wykonywaniem niniejszej umowy. Pełnomocnictwo wymaga formy pisemnej z podpisem urzędowo poświadczonym lub złożonym w obecności **Inwestora**, a pełnomocnictwo do zawarcia umowy przenoszącej własność – formy aktu notarialnego.
3. Kupujący wyraża zgodę na przechowywanie i przetwarzanie swoich danych osobowych przez Inwestora w jego bazach danych oraz do ich wykorzystania w celach niezbędnych do realizacji niniejszej umowy jak również w działaniach marketingowych prowadzonych przez Inwestora lub na jego zlecenie, stosownie do przepisów ustawy z dnia 29 sierpnia 1997r. O ochronie danych osobowych (Dz.U. nr 101 z 2002r.poz.926).

#### § 15

1. Wszelkie zmiany, uzupełnienia umowy, jej rozwiązanie i złożenie oświadczenia o odstąpieniu wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
2. W braku odmiennego zastrzeżenia pisma kierowane są przez Strony na adresy wskazane na KARCIE KLIENTA Kupujący ma obowiązek informowania Inwestora o każdej zmianie swojego adresu. W przypadku nie podjęcia przez niego korespondencji pod adresem ostatnio wskazanym Inwestorowi Kupujący ponosi odpowiedzialność za szkodę poniesioną z tego powodu przez Inwestora..
3. W sprawach nieuregulowanych umową stosuje się odpowiednie przepisy Kodeksu Cywilnego.
3. Ewentualne spory mogące wyniknąć z realizacji niniejszej umowy strony poddają rozstrzygnięciu właściwych sądów powszechnych
4. Umowa została sporządzona w 2 jednobrzmiących egzemplarzach po 1 dla każdej ze Stron

Podpisy:

*Kupujący*

*Inwestor*

## Załącznik nr 1

### **Opis standardu lokalu nr .... położonego na .... poziomie w budynku ... w Gdańsku przy ul. Słowackiego**

Powierzchnia użytkowa lokalu wynosi ....m<sup>2</sup> i jest ostateczna

#### Budynek:

1. wysokość budynku wielorodzinnego – 9 i 17 kondygnacji
2. konstrukcja budynku – żelbetowa
3. ściany zewnętrzne typu **SILKA 24 cm** wraz z warstwą dociepleniową
4. ściany między lokalami mieszkalnymi i klatkami schodowymi – betonowe zbrojone
5. konstrukcja dachu – stropodach niewentylowany
6. elewacja – tynk tradycyjny pokryty wyprawą cienkwarstwową wraz z okładziną kamienną w przyziemiu i panelami metalowymi na 2 ostatnich kondygnacjach.
7. poręcze i balustrady – metalowe
8. stolarka okienna – podwójnie szklone okna PCV z okuciem obwiedniowym, na parterze we wszystkich oknach i drzwiach balkonowych okucia i szyby antywłamaniowe. Współczynnik szczyb  $k=1,1$
9. balkon, tarasy – gres mrozoodporny,
10. drzwi wejściowe do klatek schodowych – aluminiowe szklone
11. klatka schodowa – winda, wykończenie – podwyższony standard klatki schodowej, posadzki wykończone płytkami gres,
12. zabezpieczenia osiedla – ogrodzenie systemowe, instalacja telewizji przemysłowej z możliwością dozoru z pomieszczenia dla ochrony znajdującego się w budynku.
13. pomieszczenie rekreacyjne – **sauna, fitness**: posadzka - tarket, ściany - farba, jedna ściana częściowo w szkło, hall – gres, **siłownia**: wyposażenie firmy KETTLER w atłasy, ławki do ćwiczeń, bieżnię elektryczną, ergonometry (rowery stojące) na części ścian tapety i okładzina drewniana, pokój wypoczynkowy wraz z TV oraz sala bilardowa. **sanitariat**: kompakt WC, umywalka z baterią umywalkową, kabina prysznicowa z zestawem prysznicowym. Na terenie osiedla: plac zabaw, ławeczki.

#### Podziemie – 3 hala garażowa zlokalizowana pod działką, piwnice

1. posadzki – betonowe, ściany, stropy – żelbetowe, bez tynku
2. brama garażowa – otwierana na pilota, w piwnicy drzwi pełne
3. oświetlenie w hali – uruchamiane poprzez czujki ruchu, w piwnicy jeden punkt świetlny

#### Mieszkania:

1. ściany wewnętrzne działowe – karton gips. W sanitariatach stelaż 75mm oraz od strony sanitariatu 2\* płyta karton gips 12mm, od strony pozostałych pomieszczeń 1\* płyta karton gips 12mm. W pozostałych pomieszczeniach stelaż 50mm oraz 2\* płyta karton gips pojedynczy 12mm, ściany malowane farbą emulsyjną na biało, w łazience i WC niemalowane
2. ściany konstrukcyjne – betonowe, tynk gipsowy malowany farbą emulsyjną na biało
3. sufity – szpachlowane, malowane farbą emulsyjną na biało,
4. podłogi w pokojach, łazience, kuchni i holu – betonowe podłoże pod posadzki
5. parapety wewnętrzne - Duromarmur
6. drzwi wewnętrzne – brak
7. drzwi wejściowe – antywłamaniowe
8. **instalacja wodna** – pobór wody z sieci miejskiej – rury PE, indywidualne opomiarowanie
9. **instalacja kanalizacyjna** – do sieci miejskiej – rury PCV
10. **instalacja elektryczna**: *oświetlenie* – 1 punkt świetlny na pomieszczenie poniżej 16m<sup>2</sup>, 2 punkty świetlne na pomieszczenie o powierzchni 16m<sup>2</sup> lub większej, *gniazda 230V* – garderoba i holl – 1 gniazdo, 2 gniazda na pomieszczenie poniżej 16m<sup>2</sup>, 3 gniazda na pomieszczenie o powierzchni 16m<sup>2</sup> lub większej, zasilanie 400V – 1 przyłącze w kuchni, 1 punkt świetlny na balkonie
11. **instalacja grzewcza** – CO–GPEC, grzejniki panelowe z zaworem termostatycznym, indywidualne opomiarowanie
12. **instalacja telefoniczna** – 2 gniazda, **instalacja internetowa** - 1 gniazdo z możliwością podłączenia operatora zewnętrznego, **instalacja RTV** – 2 gniazda, **instalacja domofonowa** – 1 punkt, instalacja alarmowa.
13. **wentylacja mechaniczna**
14. wyposażenie łazienki: przyłącza do wanny, umywalki, WC, zawór czerpakowy do pralki automatycznej, odpływ z pralki
15. wyposażenie WC (o ile osobne WC w mieszkaniu jest przewidziane): przyłącza do umywalki i WC,
16. wyposażenie kuchni: przyłącze wody do zlewozmywaka, przyłącze odpływu ze zlewozmywaka

## Załącznik nr 2

### **Zasady wprowadzania zmian i rezygnacji w nabywanym lokalu mieszkalnym**

- § 1. Zgodnie z § 5 umowy o wybudowanie lokalu **Kupującemu** przysługuje możliwość **odpłatnego** wprowadzenia zmian dotyczących sposobu wykonania, wykończenia lub aranżacji lokalu.
- § 2 **Kupujący** może w szczególności:
- a) dokonać zmian podziału architektonicznego wewnątrz w zakresie technicznie dopuszczalnym,
  - b) zrezygnować z określonych w standardzie podstawowym elementów wykończenia i wyposażenia,
- § 3 Wszelkie zmiany i rezygnacje określone wyżej oraz ustalenia dotyczące realizacji prac zleconych podlegają uzgodnieniu z **Inwestorem** i wymagają formy pisemnej. Uzgodnieniu podlegają warunki techniczne, organizacyjne oraz cenowe proponowanych zmian. Ustalone zmiany i rezygnacje potwierdza się w postaci pisemnego zlecenia podpisanego przez obie Strony.
- § 4 **Inwestor** zastrzega, że z uwagi na bezpieczeństwo obiektu i obowiązki gwarancyjne nie przyjmie zleceń na zmiany dotyczące: elementów architektury zewnętrznej, elementów pomiaru i regulacji, usytuowania mierników i regulatorów, **usytuowania lub rezygnacji z grzejników**, elementów konstrukcyjnych, usytuowania pionów wodno kanalizacyjnych oraz przewodów wentylacyjnych, stolarki okiennej i zewnętrznej drzwiowej, podłoży pod posadzkami. Inwestor zastrzega także, iż wprowadzenie ekip budowlanych **Kupującego** przed podpisaniem protokołu zdawczo – odbiorczego jest niemożliwe, Inwestor nie przyjmuje do realizacji materiałów powierzonych przez **Kupującego** lub jego ekipy budowlane.
- § 5.1 Wnioski o dokonanie zmian określonych w § 2 **Kupujący** może zgłaszać do uzgodnienia w **terminie 14 dni** od dnia otrzymania pisemnego zawiadomienia Inwestora. Ostateczną akceptację dokonanych zmian **Kupujący** zobowiązany jest dokonać w terminie 21 dni od dnia otrzymania pisemnego zawiadomienia Inwestora o możliwości zgłaszania wniosków określonego w zdaniu poprzedzającym.
- 5.2. **Kupujący** ma prawo do odpłatnego korzystania z usług **Inwestora** w zakresie doradztwa i opracowania projektów aranżacyjnych Lokalu obejmujących wyłącznie zmiany określone w § 2 z wyłączeniem zmian o których mowa w § 4, za wynagrodzeniem w wysokości ryczałtowej **500 PLN + VAT** za aranżację lokalu wykonaną przez projektanta świadczącego w imieniu Inwestora powyższe usługi, płatnym w terminie 14 dni od dnia doręczenia ostatecznego rozliczenia lokalu. W przypadku opóźnienia w płatności powyższego wynagrodzenia Inwestor ma prawo do wstrzymania realizacji uzgodnionych projektów, a w przypadku opóźnienia przekraczającego 14 dni Inwestor ma prawo odstąpić od uzgodnionych zmian aranżacyjnych i wykonać przedmiot umowy bez uwzględnienia uzgodnionych z **Kupującym** zmian. Inwestor może odmówić przyjęcia zlecenia na opracowanie projektu aranżacyjnego o którym wyżej mowa jeżeli termin jego wykonania przypadłby po upływie terminu, o którym mowa w § 5.1.
- 5.3 Jeżeli złożenie wniosku o dokonanie zmian lub ostateczna akceptacja dokonanych zmian nastąpi po terminach wymienionych w pkt.1 lub **zakup mieszkania następuje na takim etapie realizacji inwestycji, że elementy będące przedmiotem ewentualnych zmian zostały już wykonane, Inwestor** zastrzega sobie prawo do wykonania lokalu zgodnie z pierwotnym projektem. Jeżeli jednak **Inwestor** wyrazi zgodę na wprowadzenie zmian zgłoszonych po uzgodnionym terminie, zmiana elementów już wykonanych następuje na koszt **Kupującego**, łącznie z kosztem prac rozbiórkowych, zaś termin przekazania lokalu ulegnie przesunięciu o okres niezbędny dla wykonania zleconych prac dodatkowych.
- 5.4. Jeżeli zakup mieszkania następuje na takim etapie realizacji inwestycji, że elementy będące przedmiotem ewentualnych zmian zostały już wykonane, zmiana lub rezygnacje z elementów już wykonanych będą możliwe tylko w zakresie i terminach uzgodnionych osobno z **Inwestorem**.
- 5.5. Jeżeli zgłoszenie zmian aranżacyjnych następuje po dniu osiągnięcia przez budowę stanu surowego otwartego, lub gdy został już wykonany element wykończeniowy który zgodnie ze zgłoszeniem ma być usunięty, przemieszczony lub zmieniony, **Kupujący** pokryje koszt zmian aranżacyjnych o ile zmiany te będą skutkowały przesunięciem usytuowania, zmianą lub usunięciem poszczególnych elementów wyposażenia, w stosunku do projektu wykonawczego.
- § 6 Rozliczenia finansowego rezygnacji z elementów standardu podstawowego oraz zleceń podwyższenia standardu dokonuje **Inwestor** w ramach rozliczenia ostatecznego inwestycji, nie później niż 2 miesiące po wydaniu lokalu. **Rozliczenie finansowe rezygnacji ze ścianek działowych i elementów wyposażenia lokalu dokonywane jest na podstawie załącznika nr 4 do umowy.**
- 6.1 W przypadku rezygnacji przez **Kupującego** z części prac wykończeniowych lub elementów standardowego wyposażenia cena lokalu ulega obniżeniu o uśredniony koszt materiału i robocizny z dnia dokonywania rezygnacji zgodnie z obowiązującym cennikiem Inpro. Stosowane ceny są cenami netto. Rozliczenie obliczonej w ten sposób kwoty nastąpi przed zawarciem umowy przyrzeczonej najpóźniej w terminie 2 miesiące od podpisania przez strony protokołu zdawczo odbiorczego lub sporządzenia protokołu jednostronnego.
- 6.2 W przypadku zlecenia podwyższenia standardu lokalu lub zwiększenia powierzchni ścianek działowych cena lokalu ulega podwyższeniu o kwotę odpowiadającą wartości wykonywanych prac dodatkowych oraz wartości dodatkowych materiałów i elementów wyposażenia. Do obliczenia cen dotyczących wyposażenia dodatkowego umieszczonych w cenniku przyjmuje się uśrednione ceny netto zakupu materiałów i robocizny z dnia zlecenia prac dodatkowych powiększone o marżę **Inwestora**. Rozliczenie obliczonej w ten sposób kwoty nastąpi przed zawarciem umowy przyrzeczonej najpóźniej w terminie 2 miesiące od podpisania przez strony protokołu zdawczo odbiorczego lub sporządzenia protokołu jednostronnego.

- 6.3 W przypadku rezygnacji **Kupującego** ze złożonych zleceń podwyższenia standardu **Kupujący** uiści 100% wartości zamówionych bądź zakupionych już zgodnie z jego zleceniem usługi i 80% wartości zamówionych lub zakupionych materiałów tytułem odszkodowania.
- 6.4 W przypadku odstąpienia **Kupującego** od umowy nabycia lokalu, lub odstąpienia od umowy przez Inwestora z winy **Kupującego**, **Kupujący** jest zobowiązany do zapłaty odszkodowania w wysokości 100% wartości zamówionych bądź zakupionych zgodnie z jego zleceniem usług i 80% wartości zamówionych lub zakupionych materiałów. Kwota odszkodowania zostanie potrącona ze zwracanych **Kupującemu** uprzednio dokonanych przez niego wpłat.

Kupujący

Inwestor

## Załącznik nr5

### WARUNKI TECHNICZNE ODBIORU LOKALI MIESZKALNYCH

Z uwagi na to, że nie ma obowiązujących norm technicznych określających jakość wykonania robót budowlanych, a w szczególności określenia dopuszczalnych odchylek od wymiarów określonych w projekcie, ani reguł określających poziom wykończenia ustala się **standard podstawowy jakości wykonania robót w mieszkaniach** obowiązujący w INPRO S.A. . Standard niniejszy jest podstawą do odbioru prac przez kupującego. Nie dopuszcza się innych reguł odbioru jakościowego.

#### 1. Wykończenie wewnętrzne powierzchni ścian i sufitów

Gładkość powierzchni otynkowanych ścian i sufitów – bez rys i krzywizn widocznych okiem nieuzbrojonym z odległości 1,5 m bez specjalnego podświetlania.

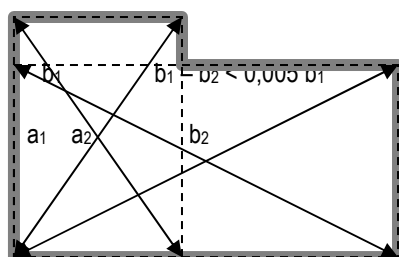
Jakość pokrycia farbą – bez zmiany koloru, zacieków i prześwitów widocznych okiem nieuzbrojonym z odległości 1,5 m bez specjalnego podświetlania.

Jakość ułożenia glazury, terakoty i gresu – zależnie od wybranej jakości i rodzaju płytek: każda płytką musi dotykać łąkę długości 1,0 m minimum w jednym punkcie. Odchyłki w rysunku spoin nie mogą być widoczne z odległości 1,5 m. Odcienie w ramach opakowania fabrycznego wybranego gatunku.

Równość powierzchni ścian – dopuszczalne odchyłki od łąki długości 2,0 m 2 mm, nie więcej niż dwie na jednym przyłożeniu łąki.

Równość powierzchni sufitów (ugięcie) – dopuszczalne nie większe niż 75% dopuszczalnego ugięcia dla stanu granicznego ugięć wg normy żelbetowej. Niedopuszczalne są nierówności widoczne z poziomu podłogi okiem nieuzbrojonym bez specjalnego podświetlania.

Odchyłki od kątów prostych w pomieszczeniach mierzone jako różnica długości przekątnych wrysowanych prostokątów nie większa niż 0,5% (p.: rys.)



$$a_1 - a_2 < 0,005 a_1$$

1.6 Dla pomieszczeń pomocniczych (piwnice, garaże) powyższe reguły nie obowiązują. W pomieszczeniach tych dopuszcza się chropowatość tynku, odchyłki wymiarów do 0,5 cm na 2-ch metrach w niewięcej niż w trzech punktach. Inne cechy nie podlegają ocenie.

#### 2. Stolarka okienna

Siła potrzebna do otwierania i zamykania nie mniejsza niż 10 daN.

Infiltracja powietrza zgodnie z opisem w projekcie technicznym i aprobatą techniczną.

Jakość powierzchni części nieprzejrystych i parapetów – bez zarysowań widocznych gołym okiem z odległości 1,5 m bez specjalnego podświetlania.

Jakość powierzchni szyb:

- strefa wręgu (zasłonięta listwami) nie podlega ocenie,
- strefa brzegowa (10% wysokości i szerokości): dopuszczalne wrostki, pęcherzyki bez ograniczeń i zadrapania do 30 mm
- strefa główna: wrostki i pęcherzyki maksymalnie 3 sztuki na jednej szybie wielkości do 1 mm; rysy maksymalnie 3 sztuki nie dłuższe niż 15 mm; zarysowania włosowate dopuszczalne w ograniczonym zakresie.

Inne wady szkła: prążki Brewstera - barwne (tęczowe plamy, pierścienie lub pasy widoczne przy oglądaniu szyb zespolonych pod kątem – dopuszczalne; pierścienie Newtona - współśrodkowe kręgi widoczne w środku szyby zespolonej – niedozwolone; iryzacja (tęcza) pojedynczych tafli – niedozwolona

Oceny wizualnej szkła dokonuje się z odległości 1,5 m pod kątem 90° przy rozproszonym świetle dziennym bez bezpośredniego światła (promieni słonecznych) z drugiej strony.

Jakość okuć – bez śladów korozji i uszkodzeń mechanicznych.

#### 3. Stolarka drzwiowa

Jakość powierzchni części nieprzejrystych – bez zarysowań widocznych gołym okiem z odległości 1,5 m bez specjalnego podświetlania.

Zamykanie bez konieczności napierania ciałem. Drganie skrzydła drzwiowego w ościeżnicy niedopuszczalne.

Szczelina między ościeżnicą (lub uszczelką), a skrzydłem drzwiowym po przymknięciu nie większa niż 1 mm. Prześwity w górnej części i po bokach niedopuszczalne, szczelina dołem według normy wentylacyjnej. Nie podlega ocenie w przypadku braku podłogi.

Jakość okuć – bez śladów korozji i uszkodzeń mechanicznych.

#### **4. Podłoża pod posadzki i podłogi**

Równość powierzchni – dopuszczalne odchyłki od łąty długości 2,0 m 2 mm, nie więcej niż dwie na jednym przyłożeniu łąty.

Dopuszczalne sprężynowanie podłoża (podłoga pływająca), przy zachowaniu grubości podłoża 4 cm i oddylatowaniu od ścian grubości nie większej niż 1 cm.

Powierzchnia podłogi wykończona według charakterystyki producenta. Oceny dokonuje się z pozycji stojącej.

#### **5. Urządzenia sanitarne**

Wymagana pełna szczelność urządzeń wodnych.

Powierzchnia urządzeń sanitarnych bez skaz i uszkodzeń widocznych gołym okiem z pozycji stojącej bez specjalnego podświetlenia oraz wyczuwalnych opuszkami palców.

Dobór urządzeń w jednym pomieszczeniu bez różnic koloru widocznych gołym okiem po zmontowaniu z pozycji stojącej.

#### **6. Osprzęt elektryczny**

Równość montażu oceniana wzrokiem z pozycji stojącej.

Powierzchnia osprzętu bez skaz i uszkodzeń widocznych gołym okiem z pozycji stojącej bez specjalnego podświetlenia oraz wyczuwalnych opuszkami palców.

#### **7. Balustrady balkonowe**

Elementy balustrad równe, bez uszkodzeń mogących skaleczyć użytkowników.

Malowanie równomierne, bez zmiany koloru zacieków i prześwitów widocznych gołym okiem z pozycji stojącej. Ślady korozji niedopuszczalne.

Elementy zewnętrzne, nie związane z mieszkaniem (nieruchomość wspólna) nie warunkują odbioru mieszkania, a podlegają odbiorowi przez zarządcę budynku / osiedla.

Dokumenty odbiorowe wymagane prawem budowlanym nie podlegają odbiorowi indywidualnemu – przekazanie ich nastąpi łącznie z odbiorem elementów zewnętrznych i części wspólnych budynku przez zarządcę budynku / osiedla.

Kupujący

Inwestor

## Załącznik nr6

### **OGÓLNA INSTRUKCJA UŻYTKOWANIA OBIEKTU BUDOWLANEGO**

(dla użytkowników lokali mieszkalnych i użytkowych)

#### ZAWARTOŚĆ OPRACOWANIA

1. 0. WSTĘP
2. 0. UŻYTKOWANIE OBIEKTU BUDOWLANEGO
  2. 1. Rozpoczęcie użytkowania obiektu budowlanego
  2. 2. Wytyczne ogólne do użytkowania obiektu budowlanego
  2. 3. Zmiana sposobu użytkowania obiektu budowlanego
3. 0. WARUNKI UŻYTKOWANIA LOKALI MIESZKALNYCH
  3. 1. Podstawowe parametry ciepłno – wilgotnościowe
  3. 2. Ugięcia przemieszczenia i zarysowania
4. 0. SZCZEGÓLNE ZASADY UŻYTKOWANIA LOKALI MIESZKALNYCH
  4. 1. Drzwi wejściowe, 4. 2. Drzwi wewnętrzne, 4. 3. Okna i drzwi balkonowe, 4. 4. Balustrady balkonowe, 4. 5. Ściany i ścianki działowe, 4. 6. Podłoża pod posadzki, 4. 7. Podłogi i posadzki, 4. 8. Wentylacja, 4. 9. Instalacja grzewcza, 4.10. Instalacja wodna, 4.12. Instalacja kanalizacyjna, 4.13. Instalacja gazowa, 4.14. Instalacja elektryczna, 4.15. Instalacja telekomunikacyjna, 4.16. Domofon, 4.17. Inne instalacje, 5. 0. URZĄDZENIA ZEWNĘTRZNE, 5. 1. Ogródki i tereny zielone, 5. 2. Ogrodzenia, 5. 3. Uzbrojenie osiedli, 6. 0. INSTRUKCJE UŻYTKOWANIA – ZAŁĄCZNIKI, PRZEPISY PRAWNE (wykaz najważniejszych przepisów)

#### 1. 0. WSTĘP

Warunki utrzymania obiektów budowlanych normuje ustawa Prawo budowlane [1]

Warunki techniczne użytkowania budynków mieszkalnych określa Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999 r. [2]

Instrukcja niniejsza zawiera wypisy z przepisów techniczno-budowlanych, Polskich Norm oraz istotne zasady wiedzy technicznej z zakresu użytkowania obiektów budowlanych zgodnie z ich przeznaczeniem. Instrukcja określa sposób korzystania z rzeczy (obiektu budowlanego / mieszkania). Sprawy formalne jak: zasady kontroli okresowych budynku, przechowywania dokumentacji użytkowania, prowadzenia książki obiektu budowlanego określają przepisy prawne wymienione na końcu niniejszej instrukcji. Instrukcja nie opisuje tych spraw.

#### 2. 0. UŻYTKOWANIE OBIEKTU BUDOWLANEGO

##### 2. 1. Rozpoczęcie użytkowania obiektu budowlanego

Do użytkowania obiektu budowlanego na którego wzniesienie jest wymagane pozwolenie na budowę można przystąpić: po zawiadomieniu właściwego organu administracji architektoniczno – budowlanej o zakończeniu budowy, jeżeli ten organ w terminie 14 dni od dnia doręczenia zawiadomienia, nie zgłosi sprzeciwu, w drodze decyzji,

lub

po uzyskaniu pozwolenia na użytkowanie w drodze decyzji przez właściwy organ administracji architektoniczno – budowlanej,

zależnie od wymagania określonego w pozwoleniu na budowę, lub w stosownej decyzji właściwego organu wydanej w trakcie procesu budowlanego. Decyzja o pozwoleniu na użytkowanie jest wymagana również w przypadku przystąpienia do użytkowania obiektu budowlanego przed wykonaniem wszystkich robót budowlanych.

Prawo budowlane [1]

Odbiór przedmiotu umowy (mieszkania, obiektu) nie jest początkiem użytkowania obiektu budowlanego w rozumieniu prawa budowlanego – jest przekazaniem rzeczy (mieszkania, obiektu). Odbiór przedmiotu umowy jest natomiast rozpoczęciem korzystania z rzeczy. Korzystanie z przekazanej rzeczy (mieszkania, obiektu) niezgodne z niniejszą instrukcją użytkowania, a powodujące uszkodzenia elementów budynku i/lub ich degradację zwalnia sprzedawcę od odpowiedzialności z tytułu rękojmi.

##### 2. 2. Wytyczne ogólne do użytkowania obiektu budowlanego

Obiekt budowlany należy użytkować zgodnie z przepisami, w tym techniczno-budowlanymi, obowiązującymi Polskimi Normami oraz zasadami wiedzy technicznej w sposób zapewniający warunki użytkowe zgodne z przeznaczeniem obiektu. Przeznaczenie i program użytkowy obiektu określa projekt architektoniczno – budowlany w opisie technicznym. Projekt architektoniczno – budowlany określa w szczególności:

rozwiązania wyposażenia budowlano-instalacyjnego (instalacje sanitarne, grzewcze, wentylacyjne i inne), a także powiązania wszystkich instalacji obiektu z sieciami zewnętrznymi i punkty pomiarowe, charakterystykę energetyczną obiektu, w tym parametry urządzeń mających wpływ na gospodarkę cieplną (urządzenia grzewcze, charakterystykę wentylacji i klimatyzacji), warunki ochrony przeciwpożarowej.

Obiekt budowlany powinien być użytkowany zgodnie z założeniami projektowymi. Pomieszczenia oraz urządzenia przeznaczone do wspólnego użytkowania mieszkańców powinny być utrzymane w stanie technicznym, higieniczno-

sanitarnym i estetycznym zapewniającym spełnianie założonych funkcji przez cały okres użytkowania budynku. Lokal powinien być użytkowany w sposób zapewniający:

zachowanie wymogów bezpieczeństwa,

utrzymanie wymaganego stanu technicznego,

utrzymanie stanu higieniczno-sanitarnego określonego odrębnymi przepisami,

prawidłowe funkcjonowanie wspólnych instalacji i urządzeń znajdujących się w tym lokalu.

Sposób użytkowania instalacji i urządzeń stanowiących wyposażenie lokalu powinien być zgodny z założeniami projektu oraz instrukcjami użytkowania tych instalacji i urządzeń.

*Prawo budowlane [1]*

*Warunki techniczne użytkowania [2]*

*Zakres projektu budowlanego [3]*

2. 3. Zmiana sposobu użytkowania obiektu budowlanego

Zmiana sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części wymaga zgłoszenia właściwemu organowi (art. 71 [1]).

Zmianą sposobu użytkowania jest również między innymi podjęcie albo zaniechanie działalności zmieniającej warunki bezpieczeństwa pożarowego, warunki zdrowotne, higieniczno-sanitarne, bądź wielkość lub układ obciążeń.

*Prawo budowlane [1]*

### 3. 0. WARUNKI UŻYTKOWANIA LOKALI MIESZKALNYCH

#### 3. 1. Podstawowe parametry ciepło – wilgotnościowe

Budynki mieszkalne są projektowane przy założeniu warunków określonych w obowiązujących Polskich Normach i tak:

temperatura obliczeniowa pokoi mieszkalnych, przedpokoi, kuchni i wc +20° C

temperatura obliczeniowa łazienek +25° C

temperatura obliczeniowa zewnętrzna (dla strefy I - pas nadmorski) - 16° C

obliczeniowa wilgotność względna powietrza w mieszkaniu 55%

strumień powietrza wentylacyjnego usuwanych z pomieszczeń według normy wentylacyjnej.

Rzeczywiste temperatury w pomieszczeniach budynków mieszkalnych mogą odbiegać od normowych  $\pm 1^{\circ}\text{C}$  przy automatycznej regulacji temperatury i  $\pm 2^{\circ}\text{C}$  w pozostałych przypadkach. Temperatury przy odbiorze i sposób ich sprawdzania określa norma.

W przypadku wystąpienia temperatur zewnętrznych niższych niż założono w projekcie na podstawie norm może zaistnieć konieczność dla zachowania właściwej temperatury wewnętrznej dogrzewania pomieszczeń urządzeniami dodatkowymi.

W przypadku niezachowania przez użytkownika parametrów ciepło – wilgotnościowych powietrza wewnętrznego założonych przy projektowaniu przez dłuższy okres obiekt budowlany może nie spełniać wymagań podstawowych zwłaszcza w zakresie warunków higienicznych i zdrowotnych oraz oszczędności energii. Może to nastąpić w szczególności w przypadkach:

ograniczenia wymaganej wymiany powietrza w pomieszczeniach (wzrost wilgotności) – p.: wentylacja,

nadmiernej wymiany powietrza w wyniku np. zainstalowania mechanicznych okapów kuchennych z odpływem powietrza odprowadzonym od kanałów wentylacyjnych (wychłodzenie) – p.: wentylacja,

wychłodzenie pomieszczeń.

*PN-82/B-02402 temperatury wewnętrzne [6]*

*PN-82/B-02403 temperatury zewnętrzne [7]*

*PN-EN ISO 6946 obliczenia cieplne [8]*

*PN-B-02025 obliczenia zapotrzebowania na ciepło [9]*

*Pn-83/B-03430 wentylacja w budynkach mieszkalnych [10]*

#### 3. 2. Ugięcia, przemieszczenia i zarysowania

Polskie Normy określają dopuszczalne ugięcia, osiadania i zarysowania, a warunki techniczne określają, że „warunki bezpieczeństwa konstrukcji (...) uznaje się za spełnione, jeżeli konstrukcja ta odpowiada Polskim Normom projektowania i obliczania konstrukcji”. Te zjawiska pojawiają się już w trakcie realizacji i mogą występować w stopniu zauważalnym jeszcze w początkowym okresie eksploatacji budynku. Normy dopuszczają na przykład ugięcie stropu żelbetowego do 1/200 jego rozpiętości obliczeniowej, osiadanie fundamentów do 8 cm, a zarysowania o rozwarcie do 0,3 mm. Jednakowoż każdy przypadek odkształceń, ugięć i zarysowań należy poddać ocenie osobie posiadającej uprawnienia budowlane w zakresie oceniania i badania stanu technicznego budynków.

*Warunki techniczne [5]*

*PN-81/-03040 posadowienie bezpośrednio budowli [11]*

*PN –81/B-03150.00 do 03 konstrukcje z drewna [12]*

*PN-84/B- 03264 konstrukcje betonowe [13]*

### 4. 0. SZCZEGÓLNE ZASADY UŻYTKOWANIA LOKALI MIESZKALNYCH

#### 4. 1. Drzwi wejściowe

Nie należy wykonywać żadnych czynności (smarowanie, wiercenie, malowanie i inne) z wyjątkiem mycia łagodnymi środkami (np. płynem do naczyń).

Każdą czynność (dodatkowe zamki, dodatkowe drzwi, czy inne przeróbki) można wykonywać tylko przez firmę autoryzowaną.

#### 4. 2. Drzwi wewnętrzne

##### Czyszczenie powierzchni laminowanych

Czyszczenie przeprowadzać środkami ogólnie dostępnymi, a najlepiej zwykłym mydłem. Nie stosować benzyny, nitro, zmywaczy do paznokci, środków szorujących.

##### Ubytki

Drobne ubytki i rysy należy bezzwłocznie uzupełniać masą przeznaczoną do powierzchni laminowanych lub firmowymi środkami.

Niedopuszczalne jest jakiegokolwiek przerabianie drzwi, czy dorabianie elementów w sposób naruszający drzwi.

#### 3. Okna i drzwi balkonowe

W przypadku, gdy okna wyposażone są w nawiewniki powietrza ich nieszczelność określona współczynnikiem infiltracji powinna być nie większa niż  $0,3 \text{ m}^3/(\text{m h Pa}^{2/3})$ , co w uproszczeniu można odczytywać jako dopuszczalny przepływ powietrza w ciągu godziny w ilości  $0,3 \text{ m}^3$  na  $1 \text{ m}$  górnej przyłgi. Natomiast, gdy okna nie są wyposażone w nawiewniki powietrza wymagana jest ograniczona nieszczelność (rozszczelnienie), a więc współczynnik infiltracji powyżej  $0,5$ , lecz nie więcej niż  $1,0 \text{ m}^3/(\text{m h Pa}^{2/3})$ . Rozszczelnienie realizowane jest poprzez wycięcie określonego odcinka uszczelki w górnym ramiaku, lub zastosowanie odcinka uszczelki płaskiej. Rozszczelnienie to nie zastępuje doprowadzenia powietrza wentylacyjnego zgodnie z normą wentylacyjną, a jedynie zmniejsza uciążliwości związane z roszaniem się okien. Roszenie się szyb nie jest niezgodne z warunkami jakim powinny odpowiadać budynki mieszkalne. Występowanie zroszenia świadczy o podwyższonej wilgotności w mieszkaniu. Przewlekłe roszenie się okien może być przyczyną inwazji grzyba pleśniowego.

Wszelkie dodatkowe uszczelnianie lub likwidowanie owej zamierzonej nieszczelności są niedopuszczalne. Montaż dodatkowych urządzeń w sposób naruszający okno jest niedopuszczalny.

##### Konserwacja okuć

*Raz w roku przesmarować części ruchome olejem maszynowym (np. firmowym), a powierzchnie części nieruchomych wazeliną techniczną. Należy przy tym sprawdzić zużycie części ruchomych. Wszelkie niesprawności należy zgłaszać do fachowego konserwatora.*

Uszczelki gumowe nie podlegają konserwacji.

#### 4. 3. 1. Okna z profili PCV

##### Czyszczenie profili okiennych

Czyszczenie przeprowadzać środkami ogólnie dostępnymi wyraźnie przeznaczonymi do PCV. Nie stosować benzyny, nitro, zmywaczy do paznokci, środków szorujących.

#### 4. 3. 2. Okna drewniane

##### Czyszczenie powłok lakierniczych

Stosować środki ogólnie dostępne nieagresywne. Ubytki należy na bieżąco uzupełniać lakierem wodorocieńczalnym.

#### 4. Balustrady balkonów i tarasów

Wystąpienie korozji nie jest wadą, z uwagi na przyjęty ogólnie w budownictwie po-ziom oczyszczenia powierzchni metalowych – II-gi stopień czystości. Brak bieżącej konserwacji powierzchni metalowych może być przyczyną eskalacji korozji, za co wy-konawca nie może przyjąć odpowiedzialności.

Balustrady metalowe należy przeglądać i każdy ślad korozji likwidować na bieżąco. Czyszczenie balustrad metalowych z użyciem zwykłych środków do mycia naczyń. Uszkodzenia i zarysowania należy przemyć wodnym roztworem preparatu EMULSOL RN-1 lub zwykłym środkiem czystości i uzupełnić uszkodzoną powłokę malarską farbą przeznaczoną do malowania metali, lub powierzchni ocynkowanych (zależnie od zastosowanej farby). W przypadku wystąpienia korozji miejsce skorodowane należy przemyć i pokryć farbą przeciwrdzewną bezchromianową LOWIKOR-2 KTM 131-7722-04X lub wysokocynkową TIXOKOR-G3, a następnie pokryć odpowiednią farbą do metalu. Czyszczenie papierem ściernym, druciakami, ostrymi narzędziami jest niedopuszczalne. Nie wolno stosować żrących środków czystości.

#### 4. 5. Ściany i ścianki działowe

Nie wymagają żadnej konserwacji. W pierwszym okresie eksploatacji mogą pojawić się drobne zarysowania, zwłaszcza pod sufitem – jest to zjawisko normalne. Można to usunąć normalnymi technologiami malarskimi przy okresowej renowacji mieszkania. Patrz dodatkowo punkt 4. 14.

#### 4. 6. Podłoga pod posadzki

Nie wymagają żadnej konserwacji. Podłoga nie są przygotowane do normalnego ruchu eksploatacyjnego (ścieranie), dlatego w przypadku rezygnacji z wykonania podłóg w cyklu realizacji inwestycji należy możliwie prędko wykonać podłogi docelowe. Uszkodzenia powstałe w okresie między odbiorem mieszkania, a przystąpieniem do prac posadzkarskich w ramach indywidualnego wykończenia można naprawiać ogólnie dostępnymi zaprawami np. firmy ATLAS lub podobnymi.

#### 4. 7. Podłogi i posadzki

wg wskazań producenta dla każdego typu – patrz załączniki

#### 4. 8. Wentylacja

##### a) Wentylacja grawitacyjna

Wymiana powietrza w wentylacji grawitacyjnej jest ruchem powietrza wywołanym kosztem energii potencjalnej mas powietrza o różnych temperaturach.

System wentylacji grawitacyjnej tworzą:

otwory, przez które do mieszkania doprowadzane jest powietrze zewnętrzne – mogą to być nawiewniki umocowane w górnej części okna albo nad oknem, lub też uchylone skrzydła rozwieralno – uchylne, otwory umożliwiające odpływ powietrza z pokoi – mogą to być szczeliny w dolnej części drzwi o powierzchni nie mniejszej niż 80 cm<sup>2</sup> (szczeliny wyrównujące ciśnienie),

otwory, przez które powietrze dostaje się do pomieszczeń do których doprowadzone są kanały wentylacyjne (w.c., łazienki, kuchnie) w dolnych częściach drzwi o powierzchni nie mniejszej niż 200 cm<sup>2</sup> (otwory wyrównujące ciśnienie),

otwory wylotowe do kanałów wentylacyjnych o przekroju nie mniejszym niż

te kanały i zlokalizowane nie niżej niż 15 cm od sufitu,

kanały wentylacyjne,

wyloty z kanałów wentylacyjnych. ponad dachem

Norma wentylacyjna [10] określa warunki jakim powinien odpowiadać każdy z tych elementów oraz ilość powietrza wentylacyjnego, jaką należy odprowadzić z poszczególnych pomieszczeń.

Najczęściej zakłócenia wentylacji grawitacyjnej spowodowane są przez:

nie otwieranie otworów doprowadzających powietrze - powstaje wówczas odwrotny ruch powietrza w kanale wentylacyjnym (odwrotny ciąg)

brak otworów i szczelin wyrównujących ciśnienie i odprowadzających powietrze do pomieszczeń do których doprowadzone są kanały wentylacyjne,

zawiewanie wiatru do wylotów wentylacji (dotyczy ostatnich kondygnacji)

wykorzystywanie kanałów wentylacyjnych wentylacji grawitacyjnej wykonane według projektu do instalowania innego typu wentylacji, np. okapów kuchennych (w świetle prawa budowlanego i zasad wiedzy technicznej nie wolno podłączać okapów nadkuchennych do kanałów wentylacyjnych wentylacji grawitacyjnej).

Wadliwa eksploatacja wentylacji grawitacyjnej jest najczęstszą  
przyczyną inwazji grzyba pleśniowego

##### Wentylacja mechaniczna

Stosowane są dwa systemy wentylacji mechanicznej:

wentylacja w pracy ciągłej pomieszczeń

wentylacja w pracy okresowej (nieciągłej) stanowiskowej

Wentylacja ciągła ma określone w projekcie wydajności i zamiana urządzeń wentylacyjnych na inne jest niedopuszczalna.

Użytkowanie jej, a w szczególności stopnie regulacji odbywa się zgodnie z zaleceniami w projekcie technicznym.

Wentylacja stanowiskowa pracująca w systemie nieciągłym, to okap nadkuchenny. Może być stosowany tylko w przypadku, gdy to przewiduje projekt. Wywiew większej ilości powietrza spowoduje nadmierne wychłodzenie i wywoła zmniejszenie sprawności grzejników. W każdym przypadku należy wymagać indywidualnego instruktażu używania wentylacji mechanicznej. **W czasie pracy okapu nadkuchennego należy bezwzględnie uchylać okno w kuchni.**

#### 4. 9. Instalacja grzewcza

Instalacja grzewcza jest prowadzona w podłożu pod posadzki w rurce osłonowej. W związku z tym niedopuszczalne są jakiegokolwiek prace naruszające całość wylewek bez wcześniejszej konsultacji z zarządcą budynku. W przypadku otrzymania orientacyjnych szkiców trasy przewodów w posadzce, należy przyjmować dokładność +/- 30 cm.

Regulacja grzejników 6-stopniowa:

\* - przeciw zamarzaniu

1 - 12° 2 - 16° 3 - 20° 4 - 24° 5 - 28°

W pomieszczeniu, w którym jest kilka grzejników wszystkie powinny być ustawione na tą samą temperaturę. Zakręcanie grzejników do pozycji „0” ma czas nieobecności nie zmniejsza zużycia ciepła – po powrocie „zaoszczędzoną” energię trzeba oddać na dogrzanie schłodzonych przegród.

Każde zdjęcie i ponowne założenie grzejnika musi być zgłoszone do zarządcy budynku. Chcąc zdjąć grzejnik należy zamknąć tylko zawory (zasilanie i powrót) przy liczniku ciepła należącym do danego mieszkania.

Do liczników ciepła mogą mieć dostęp tylko osoby do tego powołane.

#### 4.10. Instalacja wodna

Patrz uwaga w p. 4.9.

Mycie urządzeń wodnych tylko środkami do tego przeznaczonymi.

#### 4.12. Instalacja kanalizacyjna

Instalacja kanalizacji sanitarnej wykonana jest z PCV. Środki chemiczne do udrażniania kanalizacji (krety i t p) przed użyciem należy sprawdzić na reaktywność z PCV.

Nie wolno wylewać do kanalizacji substancji żrących.

#### 4.13. Instalacja gazowa

Jeżeli występuje, to dostęp do niej mogą mieć tylko osoby uprawnione.

#### 4.14. Instalacja elektryczna

Przewody elektryczne prowadzone są pod tynkiem, dlatego wszelkie prace naruszające tynk (kołki, przejścia) należy konsultować z zarządcą budynku. Całą instalację kontroluje wyłącznik różnicowy typu P304, który ma na celu zapobieganie pojawienia się napięcia na częściach metalowych normalnie nie będących pod napięciem. Rozdzielnica mieszkaniowa RM 2x12 została zainstalowana nad drzwiami wejściowymi, gdzie zostały wydzielone i zabezpieczone obwody instalacji elektrycznej wyłącznikami typu S301 lub S303 (kuchenska elektryczna). Wyłączniki instalacyjne typów S301/303 i P304 w pozycji 0 (kolor zielony) oznaczają że są wyłączone, a w pozycji I (kolor czerwony) włączone. Licznik energii elektrycznej znajduje się na klatce schodowej i zabezpieczony jest bezpiecznikiem 3x25A, który jest oplombowany przez Zakład Energetyczny.

#### 4.15. Instalacja telekomunikacyjna

według wskazań operatora

#### 4.16. Domofon

według instrukcji szczegółowej – patrz załączniki

#### 4.17. Inne instalacje

według instrukcji szczegółowej – patrz załączniki

#### 4.18. Wskazówki do umebławania

Meble przy ścianach zewnętrznych należy ustawiać ok. 2 cm od ściany, aby zapewnić ruch powietrza i aby lico mebla nie stało się powierzchnią wewnętrzną przegrody zewnętrznej, bo to prowadzi do obniżenia się temperatury powierzchni ściany, co może sprzyjać skraplaniu się pary wodnej, a w efekcie doprowadzić do inwazji grzyba pleśniowego.

Pełnokondygnacyjne zabudowy muszą być dobrze zwentylowane: nawiew i odpływ powietrza.

Nie wolno zabudowywać grzejników w sposób zakłócający ruch powietrza.

Nie stosować okapów kuchennych odpływowych

Rozbudowana roślinność, akwaria i podobne podwyższają wilgotność pomieszczeń i wymagają wydajniejszej wentylacji – jest to do osiągnięcia, ale nie bez zwiększonego zużycia energii cieplnej.

### 5. 0. URZĄDZENIA ZEWNĘTRZNE

#### 5. 1. Ogródki i tereny zielone

Ogródki przydzielone do mieszkań wymagają uprawy. Urządzenia znajdujące się na terenie ogródków (np. studnie kanalizacyjne, zasuwki i in.) muszą pozostać dostępne dla służb komunalnych.

Ogródki na stropach garaży podziemnych (zielony dach) przeznaczone są tylko do uprawy traw i bylin. Nie dopuszcza się sadzenia drzew i krzewów.

#### 5. 2. Ogrodzenia

Dla ogrodzeń obowiązują takie same warunki jak dla balustrad.

#### 5. 3. Uzbrojenie osiedli

Elementy naziemne (studzienki kanalizacyjne, zasuwki, studzienki telekomunikacyjne i in.) podlegają ochronie technicznej – nie wolno ich zakrywać, zabudowywać itd.

### 6. 0. INSTRUKCJE UŻYTKOWANIA – ZAŁĄCZNIKI

#### PRZEPISY PRAWNE

(wykaz najważniejszych przepisów)

[1] Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Tekst jednolity: Dz. U. 2003 r. Nr 207, poz.2016, z późniejszymi zmianami)

[2] Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz. U. Nr 74, poz. 836)

[3] Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 3 lipca 2003 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. Nr 120, poz.1133)

[4] Rozporządzenie Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki ich usytuowanie.

[6] PN-82/B-02402 temperatury wewnętrzne

[7] PN-82/B-02403 temperatury zewnętrzne

[8] PN-EN ISO 6946 obliczenia cieplne

[9] PN-B-02025 obliczenia zapotrzebowania na ciepło

[10] Pn-83/B-03430 wentylacja w budynkach mieszkalnych wraz ze zmianą Az 3 z 8 lutego 2000 r.

