

„Dworek Polski” Sp. j. Koziński Jacek, Rybak Grzegorz z siedzibą w Zalesiu Górnym, ul. Piękna 8, wpis do Rejestru Przedsiębiorców z dnia 29.08.2001 numer 0000039117 prowadzony przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy XXI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, reprezentowana przez arch. Ewę Kozińską.

UMOWA PRZEDWSTEPNA

W dniu w Zalesiu Górnym Państwo:

....., zam.,

tel.;

i , zam.,

tel.,

oraz *Dworek Polski sp.j. Koziński Jacek, Rybak Grzegorz* postanowili, że Państwo i kupią lokal w budynku mieszkalnym jednorodzinny dwulokalowy w zabudowie bliźniaczej pod adresem ul. **Zalotna XX lok.x**, działka 60/XX, osiedle Dawidy Bankowe Bis, Dawidy Bankowe, gmina Raszyn. Umowa jest ważna do **00 miesiąc** 2023.

Warunki sprzedaży lokalu.

§1

Lokal zostanie sprzedany razem z:

1. **XXX/713** udziału w działce nr 60/XX (powierzchnia całej działki **713** m², części nr x – **XXX** m²).
2. 1/38 udziału we własności działki drogi wewnętrznej nr 60/34 wpisanej do KW pod numerem WA1P/00132628/9 (wraz z mediami w niej położonymi).

§2

Powierzchnia użytkowa budynku na działce 60/XX wg pozwolenia na budowę nr **XXX/2019 z 08.03.2019 znak WA.6740.1.11XX.2018.BK.XX** wynosi X m², z czego lokal x – **X,X** m², zaś lokal xx – **X,X** m².

Powierzchnia sprzedawanego lokalu:

- Pow. Netto wg PN-ISO 9836 –**XX,xx** m²;
- Pow. netto wg Rozp. Ministra /z pozwolenia na bud./ – **XX,xx** m²;
- Pow. suma powierzchni pomieszczeń / z lokalowości/ – **XX,xx** m².

§3

Lokal będzie przekazany Kupującym w stanie wykończonym, szczegółowo opisanym w załączniku nr 1. W sprawach nie wyszczególnionych jako standard przyjmuje się typowe rozwiązania stosowane w domach firmy „*Dworek Polski*” Sp. j. *Koziński Jacek, Rybak Grzegorz*. Kontrakt nie obejmuje wykonania podłóg, drzwi wewnętrznych, wykończenia kominka, łazienek i urządzenia ogrodu. W domach wyposażonych w piec gazowy kontrakt nie obejmuje kominka.

§4

Przekazanie lokalu i podpisanie aktu notarialnego sprzedaży będzie miało miejsce w najwcześniejszym możliwym terminie od chwili zgłoszenia przez Kupujących gotowości do jego zawarcia, jednak nie później niż do **00 miesiąc 2024 r.**

§5

Cena sprzedaży została ustalona na **XXX XXX zł**, plus **100 zł** udział w drodze (ceny brutto, wraz z VAT). Zostaną one zapłacone na konto firmy w ciągu 10 dni roboczych od podpisania aktu notarialnego. Cena składa się z wartości:

- xxx xxx zł / lokal
- x 000 zł / infrastruktura towarzysząca
- PLUS 100 zł / udział w drodze.

§6

1. Koszty aktu notarialnego przeniesienia własności pokrywa kupujący.
2. Akt zostanie zawarty przed notariuszem Marią Łukasik w Kancelarii Notarialnej Maria Łukasik, ul. Warszawska 30/1, 05-500 Piaseczno.

§7

Dworek Polski udzieli na swoje prace rocznej gwarancji w zakresie prac wykończeniowych, 5-letniej w zakresie tych elementów lokalu, które mają wpływ na prawidłowe jego funkcjonowanie techniczne i 15-letniej w zakresie konstrukcji.

§8

Dworek Polski oświadcza, że:

1. jest właścicielem przedmiotowej działki wpisanej do KW nr WA1P/00128036/1 oraz działki drogowej wpisanej do KW nr WA1P/00132628/9;
2. została ustanowiona służebność gruntowa po działce drogowej dla:
 - Innogy Stoen Operator sp. z o.o. – sieć elektroenergetyczna;
 - Polska Spółka Gazownictwa sp. z o.o. – sieć gazowa;
 - Gmina Raszyn – sieć wodno-kanalizacyjna.
3. przez działki przechodzi sieć melioracyjna terenu, której ochrona jest zadaniem właścicieli terenu;
4. tereny sąsiadujące przeznaczone są pod budownictwo jednorodzinne;

§9

Powyższa umowa nie jest „umową deweloperską” w sensie ustawy z dnia 21 lipca 2021 r. „o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego”. Budowa przedmiotowego lokalu została ukończona bez angażowania środków finansowych klienta, co oznacza, że sprzedaż nie podlega regulacjom powyższej ustawy, lecz ogólnym przepisom Kodeksu Cywilnego.

ZAŁĄCZNIK nr 1

Standardowe wykończenie lokalu

Wnętrze:

- podłogi: na parterze – szlichta cementowa, na piętrze - płyta OSB 15mm; w łazience na piętrze – dodatkowa płyta OSB 6mm;
- sufity: w części dziennej polakierowane belki, poszycie z płyt gipsowych, pozostałe pomieszczenia - płyty gipsowe malowane na biało;
- ściany od wnętrza: płyty gipsowe pomalowane farbą emulsyjną; w pomieszczeniach mokrych na ścianach płyta wodoodporna;
- drzwi zewnętrzne – drewniane, trójwarstwowe;
- okna drewniane, z okuciami obwiedniowymi, szklone niskoemisyjnymi szybami zespolonymi;
- elementy wykończenia (listwy, lamówki, parapety) drewniane, polakierowane;
- schody wewnętrzne – stopnie z klejonego drewna jesionowego, policzki sosnowe, polakierowane;

Elewacje zewnętrzne:

- pokrycie dachu - gont bitumiczny; rynny - PCV;
- ściany od strony zewnętrznej - tynk cementowo-wapienny na zbrojonych siatką płytach wiórowo-cementowych;
- ogrody rozdzielone płotem z siatki;

Instalacje wewnętrzne:

- energia elektryczna z sieci i paneli PV umieszczonych na dachu;
- instalacja elektryczna (bez opraw oświetleniowych) przewody miedziane w podwójnej izolacji, bez montażu gniazdek na glazurze;
- kanalizacja - rury PCV;
- TV – 1 punkt.
- wodna – rury alupex i polipropylenowe, bez montażu armatury;
- CO – gazowy kocioł kondensacyjny Vitodens 111-W ze zintegrowanym, ładowanym warstwowo zasobnikiem c.w.u. o poj. 46l, firmy Viessmann. Na parterze ogrzewanie podłogowe, na piętrze - grzejniki wodne płytowe. Kontrakt obejmuje przygotowanie miejsca i kanału spalinowego do podłączenia wspomagającego kominka powietrznego.
- ciepła woda – z pieca gazowego współpracującego z urządzeniem odzyskującym energię ze zużytej wody (rekuperator wody szarej – *odzyskwa ściekowa*®).

LUB:

- CO - zbiornik ciepła zasilany kominkiem z płaszczem wodnym i dodatkowo grzałki elektryczne (zasilane z PV lub sieci elektroenergetycznej). Na parterze ogrzewanie podłogowe, na piętrze - grzejniki wodne płytowe. Kontrakt obejmuje podłączenie zbiornika i kominka z płaszczem wodnym bez obudowy kominka.
- ciepła woda – wymiennik ciepła w kominku oraz z bojlera elektrycznego zasilanego z paneli PV lub sieci elektroenergetycznej, współpracujący z urządzeniem odzyskującym energię ze zużytej wody (rekuperator wody szarej – *odzyskwa ściekowa*®).

Instalacje zewnętrzne:

- elektryczna;
- gazowa (dotyczy budynków ul. Zalotna 2,4,6,8,10,12,14,16,18 i 20);
- kanalizacja - sieć osiedlowa podłączona do kanalizacji gminnej;
- woda – z wodociągu gminnego;
- teren zmeliorowany, w ulicy osiedlowa kanalizacja deszczowa.