

Ogłoszenie

Gmina Miejska Kraków z siedzibą w Krakowie – Plac Wszystkich Świętych 3-4, zaprasza do składania ofert w postępowaniu o udzielenie zamówienia na:

„Nabycie przez Gminę Miejską Kraków lokali mieszkalnych na rynku pierwotnym”

W związku z art. 4 pkt 3 lit. i ustawy z dnia 29 stycznia 2004 r. Prawo zamówień publicznych (t.j. Dz.U. z 2017 r., poz. 1579 z późn. zm.), wyłączającym stosowanie ustawy do nabycia własności i innych praw do nieruchomości, zamówienie udzielone będzie w trybie rokowań z ogłoszeniem w oparciu o Zarządzenie Nr 984/2005 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 3 czerwca 2005 roku w sprawie ustalenia procedury udzielania zamówień, których przedmiotem jest nabycie własności i innych praw do nieruchomości.

**Wymagany termin realizacji przedmiotu zamówienia tj. wydania nieruchomości
Kupującemu: nie później niż do dnia 30.09.2018 r.**

Przedmiot zamówienia:

1. Nabycie prawa odrębnej własności lokali mieszkalnych wraz z udziałem w prawie własności lub prawie użytkowania wieczystego w nieruchomości wspólnej.
2. Zamawiający zainteresowany jest nieruchomościami położonymi w obrębie granic administracyjnych Gminy Miejskiej Kraków.
3. Zamawiający zainteresowany jest **lokalami mieszkalnymi** o powierzchni użytkowej **do 40 m kw.** W pierwszej kolejności rozpatrywane będą oferty obejmujące lokale mieszkalne wykończone zgodnie ze standardem określonym w specyfikacji.

Oferty należy składać w Punkcie Obsługi Mieszkańców Urzędu Miasta Krakowa przy ul. Wielopole 17 a w Krakowie - nie później niż **do dnia 25 maja 2018 r. do godz. 10⁰⁰.** Decyduje data wpływu do Urzędu.

Ze specyfikacją zawierającą szczegółowe warunki zamówienia można zapoznać się na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Miasta Krakowa lub odebrać w Wydziale Mieszkalnictwa Urzędu Miasta Krakowa, ul. Wielopole 17a, pok. 313, 314.

Specyfikacja

1. Informacje o zamawiającym i o przedmiocie zamówienia.

Gmina Miejska Kraków z siedzibą w Krakowie – Plac Wszystkich Świętych 3-4, zwana w dalszej części specyfikacji Kupującym, zaprasza do składania ofert w postępowaniu o udzielenie zamówienia na:

„Nabycie przez Gminę Miejską Kraków lokali mieszkalnych na rynku pierwotnym”.

W związku z art. 4 pkt 3 lit. i ustawy z dnia 29 stycznia 2004 r. Prawo zamówień publicznych (t.j. Dz.U. z 2017 r., poz. 1579 z późn. zm.), wyłączającym stosowanie ustawy do nabycia własności i innych praw do nieruchomości, zamówienie udzielone będzie w trybie rokowań z ogłoszeniem w oparciu o Zarządzenie Nr 984/2005 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 3 czerwca 2005 roku w sprawie ustalenia procedury udzielania zamówień, których przedmiotem jest nabycie własności i innych praw do nieruchomości.

Wymagany termin realizacji zamówienia (termin wydania lokalu mieszkalnego) nie później niż do dnia: **30.09.2018 r.**

Przedmiot zamówienia

Przedmiotem zamówienia jest nabycie praw odrębnej własności lokali mieszkalnych wraz z udziałami w prawie własności lub prawie użytkowania wieczystego w nieruchomości wspólnej.

Kupujący zainteresowany jest nieruchomościami położonymi w obrębie granic administracyjnych Gminy Miejskiej Kraków.

Ogólne warunki dotyczące oferowanych nieruchomości

Sprzedającym może być jedynie właściciel nieruchomości lokalowej.

Budynek, w którym usytuowane są oferowane lokale musi być zaprojektowany i zrealizowany zgodnie z wymogami ustawy Prawo Budowlane, obowiązującymi przepisami oraz zasadami wiedzy i sztuki budowlanej.

Powierzchnie lokali mieszkalnych

Kupujący zainteresowany jest nabyciem lokali mieszkalnych o powierzchni użytkowej **do 40 m kw.**

Definicja powierzchni użytkowej mieszkania

W przypadku lokali wykończonych za pow. użytkową mieszkań w protokole zdawczo-odbiorczym uważa się powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, a w szczególności pokoi, kuchni, spiżarni, przedpokoi, alków, holi, korytarzy, łazienek oraz innych pomieszczeń służących mieszkalnemu i gospodarczym potrzebom lokatora z wyłączeniem powierzchni: balkonów, tarasów, loggii, antresoli, szaf i schowków w ścianach, pralni, suszarni, wózkowni, strychów, piwnic i komórek. Powierzchnia użytkowa mieszkań zostanie obliczona zgodnie z ustawą z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz.U. z 2016 r. poz.1610, z późn. zm.), **tj. w świetle wyprawionych ścian.**

Powierzchnię pomieszczeń lub ich części o wysokości w świetle równej lub większej od 2,20 m należy zaliczyć do obliczeń w 100%, o wysokości równej lub większej od 1,40 m lecz mniejszej od 2,20 m w 50%, o wysokości mniejszej od 1,40 m pominąć całkowicie. W pozostałym zakresie stosuje się zasady obmiaru przyjęto zgodnie z PN-ISO 9836: 1997.

Za powierzchnię mieszkalną uważa się powierzchnię wszystkich pokoi znajdujących się w lokalu, która została obliczona zgodnie z ustawą z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, **tj. w świetle wyprawionych ścian.**

Wyklucza się:

- nieruchomości lokalowe, które zostały dopuszczone do użytkowania wcześniej niż 5 lat przed wszczęciem niniejszego postępowania,
- nieruchomości lokalowe, do których przynależy garaż lub miejsce postojowe,
- lokale mieszkalne dwupoziomowe,
- lokale mieszkalne w budynkach z ochroną fizyczną obiektu (dopuszczalny jest monitoring obiektu z interwencją).

Kupujący zastrzega sobie prawo do dokonania wizji lokalnej w oferowanych nieruchomościach w terminie ustalonym ze sprzedającym i wglądu do dokumentacji technicznej budynku.

Wymagany stan prawny i faktyczny

W dniu zawarcia umowy sprzedaży lub umowy ustanowienia odrębnej własności lokali i sprzedaży lokali prawo własności z udziałem w prawie własności lub prawie użytkowania wieczystego w nieruchomości wspólnej będzie wolne od wad prawnych; obciążeń i praw osób trzecich (w tym powstałych z mocy samego prawa niezależnie od wpisu) oraz roszczeń osób trzecich (w tym praw, przeciwko którym nie działa rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych); z wyłączeniem prawa nieodpłatnej służebności gruntowej, obciążającej nieruchomość wspólną, polegającej na prawie przejazdu i przechodu, prawie budowy i użytkowania stałej drogi dojazdowej dla ruchu kołowego oraz chodników dla ruchu pieszego, prawie przeprowadzenia przez obciążoną nieruchomość sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, ciepłowniczej, kabli elektro-energetycznych, kabli teletechnicznych i innych urządzeń niezbędnych do celów realizacji inwestycji budowlanych oraz roszczeń z tytułu zawartych umów w trybie art. 9 ustawy o własności lokali.

W dniu zawarcia umowy nieruchomość zabudowana budynkiem mieszkalnym, w którym zlokalizowany jest oferowany lokal mieszkalny będący przedmiotem oferty musi posiadać dostęp do drogi publicznej, polegający co najmniej na prawie przejazdu lub przechodu.

Dopuszcza się złożenie w akcie notarialnym ustanowienia odrębnej własności lokali i sprzedaży lokali oświadczenia o ustanowieniu służebności przejazdu i przechodu na rzecz każdorazowego właściciela nieruchomości objętych aktem.

Na dzień złożenia oferty wymagany jest aktualny odpis z księgi wieczystej potwierdzający prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu.

W dniu składania ofert wymagane jest posiadanie prawomocnej decyzji o dopuszczeniu do użytkowania lub brak sprzeciwu.

W pierwszej kolejności rozpatrywane będą oferty obejmujące lokale, które w dniu wydania będą w pełni wykończone i wyposażone. Wymagany minimalny standard wykończenia i wyposażenia lokalu według załącznika nr 1 do umowy. Ponadto, w pierwszej kolejności będą również rozpatrywane oferty obejmujące lokale bez skosów.

Budynki, w których znajdują się oferowane lokale mieszkalne w dniu zawarcia umowy ustanowienia odrębnej własności lokali i ich sprzedaży powinny posiadać ważne świadectwo charakterystyki energetycznej.

Termin wydania nieruchomości

Wydanie nieruchomości lokalowej nastąpi **w dniu zawarcia umowy sprzedaży**.

Zasady płatności

Płatność nastąpi w całości po wydaniu lokalu tj. podpisaniu protokołu zdawczo – odbiorczego i po zawarciu umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu i sprzedaży lokalu w terminie do 30 dni od dnia dostarczenia do Wydziału Mieszkalnictwa prawidłowo wystawionej faktury VAT.

Faktura winna być wystawiona na Gminę Miejską Kraków – Urząd Miasta Krakowa Wydział Mieszkalnictwa, ul. Wielopole 17 a, 31-072 Kraków.

2. Postać oferty.

Oferta musi być sporządzona w języku polskim.

Kupujący sugeruje, aby dokumenty tworzące ofertę były zszyte (ponumerowane, spięte, oprawione, zbindowane itp.) w sposób uniemożliwiający ich zdekompletowanie.

Opakowanie i oznakowanie oferty.

Oferty należy składać w nieprzejrzyistych i zaklejonych kopertach lub opakowaniach.

Koperty powinny być opisane następująco:

Nazwa i adres Sprzedającego (ewentualnie pieczęć)

Wydział Mieszkalnictwa UMK, ul. Wielopole 17a, 31-072 Kraków

Oferta na: „Nabycie przez Gminę Miejską Kraków lokali mieszkalnych”.

Nie otwierać przed: **25 maja 2018 r., godz. 10⁰⁰.**

3. Dokumenty składające się na ofertę.

Oferta musi zawierać wszystkie dokumenty wynikające z niniejszej specyfikacji, tj.:

1. Wypełniony i podpisany przez osobę (osoby) upoważnioną odpowiedni druk „Formularz oferty” stanowiący załącznik nr 1 do SIWZ.
2. Zaakceptowany przez osobę (osoby) upoważnioną odpowiedni druk ogólnych warunków umowy stanowiący załącznik nr 2 do SIWZ.
3. Aktualny odpis z krajowego rejestru sądowego albo zaświadczenie o wpisie do ewidencji działalności gospodarczej, jeżeli odrębne przepisy wymagają wpisu do rejestru lub zgłoszenia do ewidencji działalności gospodarczej. W przypadku spółki cywilnej należy złożyć zaświadczenie o wpisie do ewidencji działalności gospodarczej dla każdego wspólnika. Za aktualny uważa się odpis lub zaświadczenie wystawione nie wcześniej niż 6 miesięcy przed upływem terminu składania ofert.
4. Umowę regulującą współpracę podmiotów występujących wspólnie (w przypadku złożenia oferty wspólnej, np. spółka cywilna, konsorcjum).
5. Oryginał pełnomocnictwa, jeżeli sprzedający jest reprezentowany przez pełnomocnika.
6. Wymagane dokumenty dotyczące oferowanej nieruchomości:
 - aktualny wypis i wyrys z mapy ewidencyjnej gruntów,
 - potwierdzenie prawa własności lub użytkowania wieczystego – aktualny wypis z księgi wieczystej gruntowej lub lokalowej,
 - rzut poziomy z naniesionymi powierzchniami, opis lokalu mieszkalnego i pomieszczeń do niego przynależnych (o ile są przewidziane). W przypadku lokali ze skosami dodatkowo przekrój poprzeczny uwzględniający skos oraz zaznaczoną na rzucie poziomym linię $h = 1,4$ m i $h = 2,2$ m.
7. Zaświadczenie właściwego organu potwierdzające samodzielność oferowanych lokali mieszkalnych.
8. Prawomocne pozwolenie na użytkowanie.

Dokumenty, o których mowa w podpunktach 3, 4, 5, 6, 7 i 8 muszą być przedstawione w formie oryginału lub kserokopii poświadczonej za zgodność z oryginałem przez Sprzedającego (poświadczenia za zgodność z oryginałem może dokonać każda z osób uprawnionych do reprezentowania Sprzedającego).

Dopuszcza się możliwość uzupełnienia ww. dokumentów w terminie uzgodnionym z kupującym. Kupujący na etapie rokowań zastrzega sobie prawo żądania dodatkowych dokumentów pod rygorem odstąpienia od rokowań z danym sprzedającym.

4. Termin i miejsce składania ofert.

Oferty należy składać w Punkcie Obsługi Mieszkańców zlokalizowanym w siedzibie Wydziału Mieszkalnictwa Urzędu Miasta Krakowa, ul. Wielopole 17a, nie później niż **do dnia 25 maja 2018 r., godz. 10⁰⁰.** Decyduje data wpływu do Urzędu.

Punkt Obsługi Mieszkańców jest czynny od poniedziałku do piątku w godzinach 7⁴⁰ – 15⁰⁰.
Oferty złożone po terminie nie będą rozpatrywane. Zostaną one zwrócone sprzedającym bez otwierania.

5. Badanie i zasady wyboru ofert.

Wszystkie oferty zostaną dokładnie sprawdzone pod kątem spełniania wymogów postępowania. Kupujący ma prawo odrzucić ofertę, jeżeli w trakcie jej rozpatrywania stwierdzi, w szczególności że:

- jest ona sprzeczna ze specyfikacją,
- jest ona nieważna na podstawie odrębnych przepisów.

Sprzedający, których oferty nie podlegały odrzuceniu zostaną zaproszeni do rokowań. Przedmiotem rokowań będą warunki umowy. Przy wyborze ofert przedstawiciele Gminy będą się kierować interesem Gminy. Najistotniejszym kryterium będzie cena 1 m kw. p.u.m. Kupujący pisemnie powiadomi sprzedających biorących udział w rokowaniach o wynikach postępowania i terminie zawarcia umowy.

6. Zawartość dokumentacji postępowania.

Dokumentację postępowania stanowi Specyfikacja wraz z załącznikami:

1. formularz oferty stanowiący zał. nr 1,
2. ogólne warunki umowy wraz z załącznikiem do umowy określającym standard wykończenia i wyposażenia lokali mieszkalnych, stanowiące zał. nr 2.

7. Koszt udziału w postępowaniu.

Wszystkie koszty związane z udziałem w postępowaniu ponosi oferent niezależnie od wyniku postępowania.

8. Okres związania ofertą.

Składający ofertę pozostaje nią związany przez okres 30 dni kalendarzowych, licząc od upływu terminu składania ofert.

9. Sytuacje dopuszczające unieważnienie postępowania.

Unieważnienie postępowania może nastąpić, w szczególności w przypadku, gdy:

- 1) wszystkie oferty zostały odrzucone ze względu na nie spełnienie warunków zamówienia,
- 2) cena najkorzystniejszej oferty przewyższa kwotę, którą zamawiający może przeznaczyć na sfinansowanie zamówienia,
- 3) nie wpłynęła żadna oferta.

10. Ogłoszenie wyników postępowania.

O wynikach postępowania wszyscy Sprzedający powiadomieni zostaną na piśmie.

11. Zawarcie umowy.

Zamawiający podpisze umowę w okresie związania ofertą ze sprzedającym, którego oferta zostanie wybrana na podstawie zasad opisanych powyżej.

12. Osoby uprawnione do kontaktów z oferentami.

Uprawnionymi do kontaktów z Oferentami są:

Dorota Jankowska-Matus – Wydział Mieszkalnictwa

tel. 012-616-82-60 mail: Dorota.Jankowska-Matus@um.krakow.pl

Piotr Mataniak – Wydział Mieszkalnictwa

tel. 012-616-82-72 mail: Piotr.Mataniak@um.krakow.pl

FORMULARZ OFERTY

(dla lokalí mieszkalnych)

Dane oferenta:

Nazwa (firma):.....

Adres (siedziba).....

tel. fax.....

Regon NIP

Dane osób upoważnionych do reprezentowania:

1.

2.....

OFERTA

W odpowiedzi na ogłoszone zamówienie na „Nabycie przez Gminę Miejską Kraków lokalí mieszkalnych na rynku pierwotnym” **oferuję do sprzedaży** następującą nieruchomość lokalową:

Lokalizacja

Adres nieruchomości, w której znajduje się oferowany lokal mieszkalny:

.....

Dane dotyczące budynku, w którym znajduje się oferowany lokal:

- ilość kondygnacji
- ilość lokalí mieszkalnych
- powierzchnia użytkowa
- rok budowy/data uzyskania pozwolenia na użytkowanie
- wyposażenie techniczne budynku: (np. technologia budowy, instalacje, sposób ogrzewania, rodzaj stolarki okiennej i drzwiowej, itp.)

.....
.....
.....
.....
.....
.....

Dane dotyczące oferowanego lokalu mieszkalnego:

Położenie lokalu (klatka, kondygnacja)	Nr lokalu	Struktur a lokalu	Powierzchnia użytkowa mieszkania	Powierzchnia mieszkalna (pokoje)	Cena 1m ² p.u.m. brutto	Cena sprzedaży brutto: w tym:	
						Lokalu	gruntu

Przewidywany termin wydania lokalu mieszkalnego kupującemu.....

Stan wykończenia i wyposażenia lokalu:

.....

.....

.....

Oferta zawiera zapisanych i ponumerowanych stron.

Oświadczenie:

Oświadczam, że zapoznałem się z warunkami zawartymi w Specyfikacji i przyjmuję je bez zastrzeżeń.

.....

OGÓLNE WARUNKI UMOWY

Zgodnie z art. 158 i 389 § 1 k.c., przedwstępna umowa sprzedaży oraz umowa przyrzeczona – umowa sprzedaży – przenosząca prawo własności lokali mieszkalnych będą zawarte w formie aktu notarialnego. W przypadku, gdy Sprzedający oferuje kilka nieruchomości lokalowych w danym budynku, sporządzony zostanie akt notarialny obejmujący wszystkie oferowane nieruchomości lokalowe znajdujące się w tym budynku.

1. Akt notarialny obejmujący przedwstępną umowę sprzedaży na rzecz GMK odrębnej własności lokali mieszkalnych będzie zawierać:

- Dane osób występujących w imieniu Sprzedającego i Kupującego - Gminy Miejskiej Kraków wraz z oznaczeniem ich pełnomocnictw.
- Wykaz dokumentów formalno-prawnych, pozwalających na przeniesienie odrębnej własności nieruchomości lokalowych.
- Oświadczenie Sprzedającego, że na działce nr ... przy ul. znajduje się, wykonany zgodnie z projektem budowlanym zatwierdzonym decyzją nr ... z dnia, wymogami ustawy Prawo Budowlane, obowiązującymi przepisami oraz zasadami wiedzy i sztuki budowlanej, budynek mieszkalny oznaczony nr o łącznej powierzchni użytkowejm kw., w którym znajduje się lokal mieszkalny nrusytuowany na ...piętrze składający z ...pokoi i kuchnio pow. użytkowej mieszkania wynoszącej zgodnie z zaświadczeniem o samodzielności lokalu ...m kw., w tym pow. mieszkalnejm kw., tj. powierzchni pokoi.
- Oświadczenie Sprzedającego, że została wydana ostateczna decyzja o pozwoleniu na użytkowanie albo oświadczenie Sprzedającego, że przedmiotowy budynek, w którym znajdują się lokale mieszkalne spełnia warunki do uzyskania pozwolenia na użytkowanie i że najpóźniej do dnia zawarcia umowy przyrzeczonej dostarczy ostateczną decyzję o pozwoleniu na użytkowanie lub, że nie został wniesiony sprzeciw właściwego organu, zgodnie z art. 54 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2017, poz. 1332 z późn. zm.).
- Oświadczenie Sprzedającego, że przedmiotowy budynek, w którym znajdują się lokale mieszkalne posiada dostęp do drogi publicznej lub, że ustanowi nieodpłatne służebności przejazdu i przechodu, niezbędne dla zapewnienia dostępu do nieruchomości oraz w celu umożliwienia właściwej komunikacji lub w inny sposób zabezpieczy dostęp do drogi publicznej.
- Oświadczenie Sprzedającego, że zbywane na rzecz Gminy prawo własności wyodrębnionego lokalu mieszkalnego wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej jest wolne od:
 - wad prawnych;
 - obciążeń i praw osób trzecich (w tym powstałych z mocy samego prawa niezależnie od wpisu);
 - roszczeń osób trzecich (w tym praw, przeciwko którym nie działa rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych); z wyłączeniem prawa nieodpłatnej służebności gruntowej, obciążającej nieruchomość wspólną, polegającej na prawie przejazdu i przechodu, prawie budowy i użytkowania stałej drogi dojazdowej dla ruchu kołowego oraz chodników dla ruchu pieszego, prawie przeprowadzenia przez obciążoną nieruchomość sieci wodociągowej, ciepłowniczej i kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, ciepłowniczej, kabli elektro-energetycznych, kabli teletechnicznych i innych urządzeń niezbędnych do celów realizacji inwestycji budowlanych oraz że jego stan nie uległ zmianie od daty wydania odpisów z ksiąg wieczystych.
- Oświadczenie Sprzedającego, iż nie jest ograniczony w rozporządzaniu przysługującym mu prawem do nieruchomości oraz że przeniesienie własności nie spowoduje powstania roszczeń, które byłyby skuteczne wobec Gminy Miejskiej Kraków.

- Oświadczenie Sprzedającego, iż nie posiada jakichkolwiek zaległości podatkowych, zaległości względem Urzędu Skarbowego, Zakładu Ubezpieczeń Społecznych, Gminy Miejskiej Kraków, ani wobec jakichkolwiek innych podmiotów, które to należności byłyby zrównane na mocy ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. Ordynacja podatkowa (t.j. Dz.U. z 2017 r. poz. 201, z późn. zm.) z podatkami, a w wyniku czego mogłaby powstać hipoteka przymusowa stosownie do postanowień tej ustawy, a ponadto, iż w stosunku do Sprzedającego nie została wydana żadna decyzja odpowiedniego organu podatkowego ustalająca zobowiązanie podatkowe, które skutkowałoby powstaniem hipoteki przymusowej, wszelkie zobowiązania publicznoprawne, w tym podatkowe, związane z lokalami mieszkalnymi zostały uregulowane i Sprzedający nie posiada jakichkolwiek zaległości z tego tytułu, mogących spowodować powstanie odpowiedzialności Gminy Miejskiej Kraków w trybie art. 107 i nast. ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. Ordynacja podatkowa.
- Oświadczenie Sprzedającego, że stan nieruchomości nie uległ zmianie od daty wydania odpisów z ksiąg wieczystych.
- Oświadczenie Sprzedającego, że nie toczy się względem niego żadne postępowanie egzekucyjne, a Sprzedający nie jest w likwidacji, jak również w upadłości oraz nie zostały złożone wnioski ani nie zachodzą przesłanki do wszczęcia takich postępowań.
- Oświadczenie Sprzedającego, że do dnia zawarcia umowy przyrzeczonej nie zostaną ustanowione lub wpisane żadne hipoteki na odrębnej własności lokalu, ani też Sprzedający niełoży żadnego wniosku o wpis, a nadto, że nie są mu znane jakiejkolwiek okoliczności, z których mogłoby wynikać, że nieruchomość mogłaby zostać obciążona w jakikolwiek sposób w przyszłości.
- Oświadczenie Sprzedającego, że do dnia zawarcia umowy przyrzeczonej stanowiącego odrębną nieruchomość lokalu mieszkalnego nie będzie on obciążony żadnymi długami, ograniczonymi prawami rzeczowymi, ani żadnymi innymi ograniczeniami w rozporządzaniu, w tym prawami wynikającymi z umów najmu, dzierżawy lub dożywocia albo prawa zatrzymania.
- Oświadczenie Sprzedającego, iż nieruchomość, na której znajduje się lokal mieszkalny nie jest skażona ani zanieczyszczona jakimikolwiek szkodliwymi lub niebezpiecznymi substancjami w stopniu powodującym konieczność rekultywacji gruntu albo w sposób mogący spowodować po stronie Gminy Miejskiej Kraków obowiązek usunięcia zanieczyszczeń lub naprawienia powstałych szkód.
- Oświadczenie Stron, że za powierzchnię użytkową mieszkania wskazaną w protokole zdawczo-odbiorczym uważa się powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, a w szczególności pokoi, kuchni, spiżarni, przedpokoi, alków, holi, korytarzy, łazienek oraz innych pomieszczeń służących mieszkalnemu i gospodarczemu potrzebom lokatora z wyłączeniem powierzchni: balkonów, tarasów, loggii, antresoli, szaf i schowków w ścianach, pralni, suszarni, wózkowni, strychów, piwnic i komórek.
Powierzchnia użytkowa mieszkania, o której wyżej mowa, wskazana w protokole zdawczo-odbiorczym, zostanie obliczona zgodnie z ustawą z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz.U. z 2016 r. poz.1610, z późn. zm.), tj. w świetle wyprawionych ścian, ostatecznie wykończonych zgodnie z wymaganiem przez Kupującego minimalnym wykończeniem i wyposażeniem lokali mieszkalnych, stanowiącym załącznik nr 1 do umowy.
Powierzchnię pomieszczeń lub ich części o wysokości w świetle równej lub większej od 2,20 m należy zaliczyć do obliczeń w 100 %, o wysokości równej lub większej od 1,40 m lecz mniejszej od 2,20 m w 50%, o wysokości mniejszej od 1,40 m pominąć całkowicie. Zasady obmiaru przyjęto zgodnie z PN-ISO 9836: 1997.
- Oświadczenie stron, że w przypadku stwierdzenia różnicy w powierzchniach użytkowych mieszkań wynikających z inwentaryzacji (zaświadczeń o samodzielności lokali), określonych w przedwstępnej umowie sprzedaży i powierzchni użytkowej mieszkań, wynikającej z obmiaru dokonanego przez strony po wykończeniu lokali i wskazanej w protokole zdawczo – odbiorczym, cena poszczególnych lokali w umowie przyrzeczonej zostanie pomniejszona o kwotę stanowiącą różnicę tych powierzchni pomnożoną przez zaoferowaną cenę brutto za 1 m kw. powierzchni użytkowej mieszkania.

- Oświadczenie stron, że w przypadku stwierdzenia różnicy w powierzchniach użytkowych mieszkań o której mowa wyżej, cena poszczególnych lokali w umowie przyrzeczonej nie może być wyższa od ceny określonej w przedwstępnej umowie sprzedaży.
- Oświadczenie Sprzedającego, że zobowiązuje się do zawarcia umowy przyrzeczonej ustanowienia odrębnej własności opisanych lokali mieszkalnych, a następnie ich sprzedaży wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej Kupującemu, za cenę brutto oraz oświadczenie Kupującego, że przedmiotowe lokale mieszkalne za powyższą cenę zobowiązuje się kupić, przy czym w przypadku stwierdzenia różnicy w powierzchniach użytkowych mieszkań wynikających z inwentaryzacji (zaświadczeń o samodzielności lokali), określonych w przedwstępnej umowie sprzedaży i powierzchni użytkowej mieszkań wynikającej z obmiaru dokonanego przez strony po wykończeniu lokali i wskazanej w protokole zdawczo – odbiorczym, cena poszczególnych lokali mieszkalnych w umowie przyrzeczonej zostanie pomniejszona o kwotę stanowiącą różnicę tych powierzchni pomnożoną przez zaoferowaną cenę brutto za 1 m kw. powierzchni użytkowej mieszkania.
- Oświadczenie Stron, że zobowiązują się zawrzeć umowę przyrzeczoną sprzedaży lokalu mieszkalnego, **nie później niż do dnia 30 września 2018 r.**
- Cenę zakupu poszczególnych nieruchomości lokalowych z podaniem podatku VAT.
- Oświadczenie stron o zaoferowanej cenie brutto 1 m kw. powierzchni użytkowej mieszkania poszczególnych lokali mieszkalnych.
- Faktura VAT powinna być wystawiona na: Gmina Miejska Kraków – Urząd Miasta Krakowa, Wydział Mieszkalnictwa, ul. Wielopole 17a, 31-072 Kraków, NIP 676-101-37-17, w terminie 3 dni od dnia podpisania aktu notarialnego umowy przyrzeczonej.
- Oświadczenie Kupującego, że cena brutto nabywanych nieruchomości lokalowych zostanie zapłacona przez Kupującego najpóźniej do 30 dni od dnia dostarczenia do Wydziału Mieszkalnictwa prawidłowo wystawionej faktury VAT po wcześniejszym wydaniu nieruchomości Kupującemu, tj. po podpisaniu protokołu zdawczo-odbiorczego, **nie później jednak niż do dnia 30 września 2018 r.** i poddanie się w powyższym zakresie egzekucji na podstawie art. 777 § 1 pkt 4 k.p.c.
- Oświadczenie Kupującego, iż środki finansowe na zapłatę ceny nabycia są ujęte w planie finansowym Urzędu Miasta Krakowa na rok 2018, w Dz. 700, Rozdz. 70095 § 6050 zad. nr ML/M1.8/18 „Pozyskiwanie lokali mieszkalnych i nieruchomości zabudowanych”, kat. GWSMK, wydatek strukturalny: nie dotyczy.
- Forma wydania nieruchomości lokalowych – przekazanie nastąpi protokołem zdawczo-odbiorczym, w dniu zawarcia umowy przyrzeczonej.
- Zobowiązanie Sprzedającego, że do dnia zawarcia umowy przyrzeczonej lokal mieszkalny zostanie wykończony i wyposażony do stanu określonego w załączniku do umowy, a ocena realizacji tych prac zostanie dokonana przez Kupującego przed zawarciem umowy przyrzeczonej, przez powołaną do tego celu komisję odbiorową. Prace komisji rozpoczną się najpóźniej przed upływem 7 dni od pisemnego zawiadomienia Kupującego przez Sprzedającego o gotowości do wydania lokalu.
- Postanowienie stron, że Komisja odbiorowa dokona obmiaru lokali mieszkalnych po ich wykończeniu wspólnie z przedstawicielami Sprzedającego w terminie najpóźniej 3 dni przed terminem podpisania protokołu zdawczo-odbiorczego – zawarciem umowy przyrzeczonej.
- Postanowienie, że Sprzedający zawiadomi pisemnie Kupującego o gotowości do wydania nieruchomości lokalowych w stanie zgodnym z załącznikiem do umowy przynajmniej na 14 dni przed terminem podpisania protokołu zdawczo-odbiorczego – zawarciem umowy przyrzeczonej.
- Postanowienie, że Komisja odbiorowa zostanie powołana przez Kupującego niezwłocznie po skutecznym zawiadomieniu Kupującego o gotowości do wydania nieruchomości lokalowych.
- Oświadczenie Kupującego, że nabywane lokale mieszkalne wejdą do mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Kraków.
- Oświadczenie Sprzedającego, że wydanie nieruchomości lokalowych, w stanie zgodnym z załącznikiem do umowy, nastąpi w dniu podpisania aktu notarialnego obejmującego umowę przyrzeczoną oraz poddanie się w powyższym zakresie egzekucji na podstawie art. 777 § 1 pkt 4 k.p.c.

- Zastrzeżenie, że Kupującemu przysługuje prawo naliczenia kary umownej w wysokości 1% od ustalonej ceny brutto zakupu nieruchomości lokalowej, jeżeli na dzień podpisania aktu notarialnego umowy przyrzeczonej, najpóźniej do dnia 30 września 2018 r., nie będzie możliwe dokonanie odbioru lokalu przez Kupującego z powodu stwierdzonych wad, z zastrzeżeniem prawa dochodzenia odszkodowania przewyższającego wysokość kary umownej.
- Zastrzeżenie Kupującemu roszczenia o odsetki ustawowe za opóźnienie za każdy dzień opóźnienia w zapłacie przez Sprzedającego naliczonych kar umownych.
- Zastrzeżenie, że Sprzedający wyraża zgodę na potrącenie kar umownych oraz naliczonych do dnia zapłaty odsetek ustawowych za opóźnienie za każdy dzień opóźnienia w zapłacie przez Sprzedającego naliczonych kar umownych.
- Zastrzeżenie, że przeniesienie na osobę trzecią wierzytelności wynikających z niniejszej umowy wymaga uprzedniej zgody Prezydenta Miasta Krakowa wyrażonej na piśmie pod rygorem nieważności.
- Zastrzeżenie, że Kupującemu przysługuje prawo odstąpienia od umowy w przypadku podjęcia wiadomości o złożeniu wniosku o ogłoszenie upadłości lub likwidacji Sprzedającego.
- Dzień zapłaty to dzień wpływu środków na rachunek bankowy Sprzedającego.
- Oświadczenie Sprzedawcy, że udzieli Kupującemu rękojmi za wady fizyczne i prawne przedmiotu umowy na okres pięciu lat od dnia wydania przedmiotu umowy protokołem zdawczo-odbiorczym oraz, że dokona na rzecz Kupującego przelewu uprawnień z tytułu gwarancji jakości na materiały użyte w trakcie wykończenia i wyposażania lokalu mieszkalnego na okres określony przez producentów i zobowiązuje się wydać dokumenty gwarancyjne stronie Kupującej, w terminie wydania nieruchomości protokołem zdawczo-odbiorczym.
- **Koszty sporządzenia umowy (taksa notarialna + podatek VAT, koszt wypisów + podatek VAT, opłata sądowa) pokrywa Sprzedający.**
- Wymóg dokonania zmian w istniejącej księdze wieczystej, przy czym w umowie przyrzeczonej zostanie zawarty wniosek o wyłączenie z dotychczasowej księgi wieczystej w stanie wolnym od wszelkich obciążeń lokalu mieszkalnego i założenie nowej księgi wieczystej z wpisem prawa własności na rzecz Kupującego, z ujawnieniem powierzchni lokali wynikających z projektu wydzielenia lokali opracowanego dla całego budynku.

2. Akt notarialny obejmujący przyrzeczoną umowę sprzedaży przenoszącą na rzecz GMK odrębną własność lokali mieszkalnych będzie zawierać:

- Dane osób występujących w imieniu Sprzedającego i Kupującego - Gminy Miejskiej Kraków wraz z oznaczeniem ich pełnomocnictw.
- Wykaz dokumentów formalno-prawnych, pozwalających na przeniesienie odrębnej własności nieruchomości lokalowych.
- Oświadczenie Sprzedającego, że na działce nr ... przy ul. znajduje się, wykonany zgodnie z projektem budowlanym zatwierdzonym decyzją nr ... z dnia, wymogami ustawy Prawo Budowlane, obowiązującymi przepisami oraz zasadami wiedzy i sztuki budowlanej, budynek mieszkalny oznaczony o łącznej powierzchni użytkowejm kw., w którym znajduje się lokal mieszkalny nrusytuowany na ...piętrze składający z ...pokoi i kuchnio pow. użytkowej wynoszącej zgodnie z zaświadczeniem o samodzielności lokalu ...m kw. w tym pow. mieszkalnej m kw.
- Oświadczenie Sprzedającego, że przedmiotowy budynek, w którym znajdują się lokale mieszkalne został dopuszczony do użytkowania na podstawie decyzji nr z dnialub, że nie został wniesiony sprzeciw właściwego organu, zgodnie z art. 54 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2017, poz. 1332 z późn. zm.).
- Oświadczenie Sprzedającego, że budynek, w którym znajdują się lokale mieszkalne posiada dostęp do drogi publicznej.

- Oświadczenie Sprzedającego, że zbywane na rzecz Gminy prawo własności wyodrębnionego lokalu mieszkalnego wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej jest wolne od:
 - wad prawnych;
 - obciążeń i praw osób trzecich (w tym powstałych z mocy samego prawa niezależnie od wpisu);
 - roszczeń osób trzecich (w tym praw, przeciwko którym nie działa rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych); z wyłączeniem prawa nieodpłatnej służebności gruntowej, obciążającej nieruchomość wspólną, polegającej na prawie przejazdu i przechodu, prawie budowy i użytkowania stałej drogi dojazdowej dla ruchu kołowego oraz chodników dla ruchu pieszego, prawie przeprowadzenia przez obciążoną nieruchomość sieci wodociągowej, ciepłowniczej i kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, ciepłowniczej, kabli elektro-energetycznych, kabli teletechnicznych i innych urządzeń niezbędnych do celów realizacji inwestycji budowlanych oraz że jego stan nie uległ zmianie od daty wydania odpisów z ksiąg wieczystych.
- Oświadczenie Sprzedającego, iż lokal mieszkalny znajduje się w wyłącznym posiadaniu Sprzedającego, nie został wydierżawiony ani oddany do używania osobie trzeciej na podstawie innego tytułu prawnego, prawa do niego nie są przedmiotem sporu, a nadto nie zostało wszczęte żadne postępowanie administracyjne lub sądowe, które mogłoby spowodować zmianę stanu prawnego, w szczególności Sprzedającemu nie jest nic wiadome na temat jakichkolwiek roszczeń o restytucję poprzedniego stanu prawnego.
- Oświadczenie Sprzedającego, iż nie jest ograniczony w rozporządzaniu przysługującym mu prawem do nieruchomości oraz że przeniesienie własności nie spowoduje powstania roszczeń, które byłyby skuteczne wobec Gminy Miejskiej Kraków.
- Oświadczenie Sprzedającego, iż nie posiada jakichkolwiek zaległości podatkowych, zaległości względem Urzędu Skarbowego, Zakładu Ubezpieczeń Społecznych, Gminy Miejskiej Kraków, ani wobec jakichkolwiek innych podmiotów, które to należności byłyby zrównane na mocy ustawy z dnia 29 sierpnia 1997r. Ordynacja podatkowa (t.j. Dz.U. z 2017 r. poz. 201, z późn. zm.) z podatkami, a w wyniku czego mogłaby powstać hipoteka przymusowa stosownie do postanowień tej ustawy, a ponadto, iż w stosunku do Sprzedającego nie została wydana żadna decyzja odpowiedniego organu podatkowego ustalająca zobowiązanie podatkowe, które skutkowałoby powstaniem hipoteki przymusowej, wszelkie zobowiązania publicznoprawne, w tym podatkowe, związane z lokalami mieszkalnymi zostały uregulowane i Sprzedający nie posiada jakichkolwiek zaległości z tego tytułu, mogących spowodować powstanie odpowiedzialności Gminy Miejskiej Kraków w trybie art. 107 i nast. ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. Ordynacja podatkowa.
- Oświadczenie Sprzedającego, że stan nieruchomości nie uległ zmianie od daty wydania odpisów z ksiąg wieczystych.
- Oświadczenie Sprzedającego, że nie toczy się względem niego żadne postępowanie egzekucyjne, a Sprzedający nie jest w likwidacji, jak również w upadłości oraz nie zostały złożone wnioski ani nie zachodzą przesłanki do wszczęcia takich postępowań.
- Oświadczenie Sprzedającego, że do dnia zawarcia umowy sprzedaży nie zostały ustanowione lub wpisane żadne hipoteki na odrębnej własności lokalu, ani też Sprzedający nie złożył żadnego wniosku o wpis, a nadto, że nie są mu znane jakiekolwiek okoliczności, z których mogłoby wynikać, że nieruchomość mogłaby zostać obciążona w jakikolwiek sposób w przyszłości.
- Oświadczenie Sprzedającego, że do dnia zawarcia umowy sprzedaży stanowiącego odrębną nieruchomość lokalu mieszkalnego nie został on obciążony żadnymi długami, ograniczonymi prawami rzeczowymi, ani żadnymi innymi ograniczeniami w rozporządzaniu, w tym prawami wynikającymi z umów najmu, dzierżawy lub dożywocia albo prawa zatrzymania.
- Oświadczenie Sprzedającego, iż nieruchomość, na której znajduje się lokal mieszkalny nie jest skażona ani zanieczyszczona jakimikolwiek szkodliwymi lub niebezpiecznymi substancjami w stopniu powodującym konieczność rekultywacji gruntu albo w sposób mogący spowodować po stronie Gminy Miejskiej Kraków obowiązek usunięcia zanieczyszczeń lub naprawienia powstałych szkód.

- Oświadczenie Stron, że za powierzchnię użytkową mieszkania w protokole zdawczo-odbiorczym uważa się powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, a w szczególności pokoi, kuchni, spiżarni, przedpokoi, alków, holi, korytarzy, łazienek oraz innych pomieszczeń służących mieszkalnemu i gospodarczemu potrzebom lokatora z wyłączeniem powierzchni: balkonów, tarasów, loggii, antresoli, szaf i schowków w ścianach, pralni, suszarni, wózkowni, strychów, piwnic i komór. Powierzchnia użytkowa mieszkania, o której wyżej mowa, wskazana w protokole zdawczo-odbiorczym, zostanie obliczona zgodnie z ustawą z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz.U. z 2016 r. poz. 1610), tj. w świetle wyprawionych ścian, ostatecznie wykończonych zgodnie z wymaganym przez Kupującego minimalnym wykończeniem i wyposażeniem lokali mieszkalnych, stanowiącym załącznik nr 1 do umowy.
Powierzchnię pomieszczeń lub ich części o wysokości w świetle równej lub większej od 2,20 m należy zaliczyć do obliczeń w 100 %, o wysokości równej lub większej od 1,40 m lecz mniejszej od 2,20 m w 50 %, o wysokości mniejszej od 1,40 m pominąć całkowicie. Zasady obmiaru przyjęto zgodnie z PN-ISO 9836: 1997.
- Oświadczenie Stron, że w wykonaniu przedwstępnej umowy sprzedaży, Sprzedający ustanawia odrębną własność, a następnie sprzedaje odrębną własność lokalu mieszkalnego położonego przy za cenę brutto wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej za cenę brutto, w pełni wykończonego i wyposażonego do stanu określonego załącznikiem do umowy, czyli za łączną cenę brutto Gminie Miejskiej Kraków oraz że Kupujący wymienioną nieruchomość za podaną wyżej cenę kupuje.
- Cenę zakupu poszczególnych nieruchomości lokalowych z podaniem podatku VAT.
- Oświadczenie stron o zaoferowanej cenie brutto 1 m kw. powierzchni użytkowej mieszkania poszczególnych lokali mieszkalnych.
- Faktura VAT powinna być wystawiona na: Gmina Miejska Kraków – Urząd Miasta Krakowa, Wydział Mieszkalnictwa, ul. Wielopole 17a, 31-072 Kraków, NIP 676-101-37-17, w terminie 3 dni od dnia podpisania aktu notarialnego umowy przyrzeczonej.
- Oświadczenie Kupującego, że cena brutto nabywanych nieruchomości lokalowych zostanie zapłacona przez Kupującego najpóźniej do 30 dni od dnia dostarczenia do Wydziału Mieszkalnictwa prawidłowo wystawionej faktury VAT po wcześniejszym wydaniu nieruchomości Kupującemu, tj. po podpisaniu protokołu zdawczo-odbiorczego, nie później jednak niż do dnia 30 września 2018 r. i poddanie się w powyższym zakresie egzekucji na podstawie art. 777 § 1 pkt 4 k.p.c.
- Oświadczenie Kupującego, iż środki finansowe na zapłatę ceny nabycia są ujęte w planie finansowym Urzędu Miasta Krakowa na rok 2018, w Dz. 700, Rozdz. 70095 § 6050 zad. nr ML/M1.8/18 „Pozyskiwanie lokali mieszkalnych i nieruchomości zabudowanych”, kat. GWSMK, wydatek strukturalny: nie dotyczy.
- Oświadczenie Sprzedającego, że do dnia zawarcia umowy przyrzeczonej lokale mieszkalne zostały wykończone i wyposażone do stanu określonego w załączniku do umowy, a ocena realizacji tych prac została dokonana przez Kupującego przed zawarciem umowy przyrzeczonej, przez powołaną do tego celu komisję odbiorową. Wydanie nieruchomości lokalowych nastąpi protokołem zdawczo-odbiorczym w dniu zawarcia umowy przyrzeczonej.
- Oświadczenie Kupującego, że nabywane lokale mieszkalne wejdą do mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Kraków.
- Zastrzeżenie Kupującemu roszczenia o odsetki ustawowe za opóźnienie za każdy dzień opóźnienia w zapłacie przez Sprzedającego naliczonych kar umownych.
- Zastrzeżenie, że Sprzedający wyraża zgodę na potrącenie kar umownych oraz naliczonych do dnia zapłaty odsetek ustawowych za opóźnienie za każdy dzień opóźnienia w zapłacie przez Sprzedającego naliczonych kar umownych wraz z odsetkami.
- Zastrzeżenie, że przeniesienie na osobę trzecią wierzytelności wynikających z niniejszej umowy wymaga uprzedniej zgody Prezydenta Miasta Krakowa wyrażonej na piśmie pod rygorem nieważności.
- Dzień zapłaty to dzień wpływu środków na rachunek bankowy Sprzedającego.

- Oświadczenie Sprzedawcy, że udzieli Kupującemu rękojmi za wady fizyczne i prawne przedmiotu umowy na okres pięciu lat od dnia wydania przedmiotu umowy protokołem zdawczo-odbiorczym oraz, że dokona na rzecz Kupującego przelewu uprawnień z tytułu gwarancji jakości na materiały użyte w trakcie wykończenia i wyposażania lokalu mieszkalnego na okres określony przez producentów i zobowiązuje się wydać dokumenty gwarancyjne stronie Kupującej, w terminie wydania nieruchomości protokołem zdawczo odbiorczym.
- **Koszty sporządzenia umowy (taksa notarialna + podatek VAT, koszt wypisów + podatek VAT, opłata sądowa) pokrywa Sprzedający.**
- Wniosek o wpis w księdze wieczystej prowadzonej dla lokalu stanowiącego odrębną nieruchomość prawa własności na rzecz Gminy Miejskiej Kraków oraz, że z własnością lokalu związany jest udział w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali.
- W sytuacji braku księgi wieczystej dla poszczególnych lokali - wniosek o wyłączenie z dotychczasowej księgi wieczystej w stanie wolnym od wszelkich obciążeń lokalu mieszkalnego i założenie nowej księgi wieczystej z wpisem prawa własności na rzecz Kupującego.

Minimalny standard wykończenia i wyposażenia lokali mieszkalnych:

1. Wykończenie lokali:

- stolarka drzwiowa wewnętrzna: standardowa płytowa, futryny stałe lub regulowane drewniane lub drewnopochodne z MDF, HDF, metalowe, skrzydła wewnętrzne drewniane lub z płyt drewnopochodnych - gładkie lub tłoczone, przeszklone (w łazienkach - mała szybka) lub pełne, drewniane lub z płyt wiórowych, pilśniowych, itp., skrzydła drzwi łazienkowych i odrębnych WC zaopatrzone w kratki nawiewne o prześwitach zgodnych z obowiązującymi przepisami, w razie konieczności należy zastosować odbojniki zapobiegające uszkodzeniom ścian lub skrzydeł przy ich pełnym rozwarciu,
- drzwi wejściowe do lokali: wzmocnione, wyposażone w 2 zamki, w tym jeden z wkładką bębnekową lub drzwi antywłamaniowe, atestowane, z zamkiem i dodatkowym rygłem, drzwi wyposażone w wizjer oraz nr lokalu, w razie konieczności należy zastosować odbojniki zapobiegające uszkodzeniom ścian lub skrzydeł przy pełnym rozwarciu,
- stolarka okienna: PCV, drewniana lub inna dopuszczona do stosowania w budownictwie mieszkaniowym, wyposażona w nawiewniki okienne,
- parapety wewnętrzne: drewniane, PCV, z konglomeratu itp.,
- balkony, loggie i tarasy: wyprofilowane ze spadkiem, wykończone warstwą wierzchnią z płytek podłogowych, antypoślizgowych, mrozoodpornych, do stosowania na zewnątrz min. IV klasy ścieralności i stopniu antypoślizgowości min. R10, wraz z cokolikiem oraz warstwami izolacyjnymi pod warstwą wierzchnią (systemy izolacyjne wodoszczelne, obróbki blacharskie itd. rozwiązania zgodne z technologią),
- ściany i sufity: pomalowane farbą emulsyjną w kolorze jasnym, w łazienkach ściany do wysokości min. 2,00 m wykończone okładziną z płytek ceramicznych, narożniki zewnętrzne szlifowane pod kątem lub z wykorzystaniem systemowych listew narożnych, narożniki wewnętrzne ścian (w tym na styku z podłogą) wykończone fugą elastyczną np. z wykorzystaniem silikonu, w kuchniach dodatkowo fartuch z płytek (na wysokości od 80 cm od poziomu podłogi) o wysokości min. 60 cm między ewentualnymi szafkami kuchennymi (z wykorzystaniem pełnych płytek tj. bez ich cięcia), w przypadku zastosowania kabin prysznicowych lub wanien w ich obrysie, na ścianach pod okładziną z płytek ceramicznych, należy przewidzieć izolację z płynnej folii lub inne rozwiązanie systemowe do zabezpieczenia przed wilgocią, farby do malowania ścian i sufitów w łazienkach z WC lub łazienkach solo i odrębnych pom. WC oraz kuchniach, powinny posiadać walory przeciwgrzybiczne i przeciwbakteryjne, wyklucza się zastosowanie tapet w lokalach,
- podłogi: w pokojach wykończone panelami podłogowymi wraz z listwami przyściennymi, w łazienkach z WC, w łazienkach i odrębnych pom. WC, kuchniach i przedpokojach - płytki terakota lub gres (min. IV klasy ścieralności i stopniu antypoślizgowości min. R9) wraz z cokolikiem (z wyłączeniem łazienek z WC, łazienek i odrębnych pom. WC), we wszystkich przejściach do pomieszczeń, na połączeniach różnych materiałów podłogowych oraz w miejscach wykonanych dylatacji, należy zastosować listwy systemowe, dodatkowo, pod wykończeniem podłóg z płytek w łazienkach z WC, łazienkach i odrębnych pom. WC, należy przewidzieć izolację z płynnej folii lub inne rozwiązania systemowe do zabezpieczenia przed wilgocią, z wyprowadzeniem warstwy izolacyjnej na ściany o wysokości około 10 cm.

2. Wyposażenie w instalacje:

- wod-kan,
- elektryczną,
- C.O.,
- teletechniczną (telefon, internet przewodowy - ruraż bez okablowania lub z okablowaniem), dodatkowym atutem będzie instalacja AZART z anteną telewizyjną,
- domofonową i dzwonkową (wraz z dzwonkiem),
- lokale winny posiadać pełne opomiarowanie indywidualne mediów dla danego lokalu,
- dopuszcza się instalację gazową.

3. Wyposażenie sanitarne i techniczne:

- kuchenka czteropalnikowa z piekarnikiem,
- zlewozmywak dwukomorowy lub jednokomorowy z ociekaczem wraz z baterią stojącą, dopuszcza się zamontowanie zlewozmywaka na szafce,
- umywalka łazienkowa z baterią, montaż umywalki na szafce lub na wspornikach,
- wanna obudowana (obmurowana lub z zastosowaniem lekkiej obudowy systemowej) wraz z baterią wannowo - prysznicową lub kabina prysznicowa wraz z brodzikiem oraz baterią prysznicową i wspornikiem do zamocowania słuchawki prysznicowej,
- muszla ustępowa z urządzeniem spłukującym - zestaw ceramiczny typu kompakt, dopuszcza się zestaw podtynkowy,
- podejście wodne z zaworem i odpływem kanalizacyjnym oraz z syfonem do montażu pralki,
- grzejniki C.O. płytowe lub członowe, w łazienkach grzejniki drabinkowe, wszystkie grzejniki wyposażone w zawory termostatyczne wraz z głowicami termostatycznymi (uwaga: należy dobrać zawory i głowice tego samego producenta),
- urządzenia do podgrzewania ciepłej wody lub C.W.U. pozyskiwana zdalacznynie,
- osprzęt elektryczny (gniazda, przełączniki, włączniki), w miejscach występowania punktów świetlnych należy zamontować kostki elektryczne oraz haczyki do montażu lamp sufitowych (nie dotyczy łazienek i odrębnych pom. WC), w łazience i odrębnym pom. WC - zamontować oprawy bryzgoszczelne (o klasie zabezpieczenia IP44), w przypadku występowania 2 punktów świetlnych – 2 oprawy bryzgoszczelne (o klasie zabezpieczenia IP44),
- kaseta domofonowa wraz z urządzeniem przyzywowym.

UWAGA:

1. *Wszystkie zastosowane materiały i wyposażenie winny posiadać stosowne atesty, aprobaty techniczne, deklaracje zgodności, dopuszczenia do stosowania w budownictwie i inne dokumenty wymagane obowiązującym prawem.*
2. *W zakresie wentylowania pomieszczeń dopuszcza się zarówno zastosowanie wentylacji grawitacyjnej jak również mechanicznej, indywidualnej dla każdego lokalu oraz zbiorczej dla całego budynku, zgodnie z obowiązującymi przepisami.*