

UMOWA PRZEDWSTEPNA SPRZEDAŻY LOKALU

Nr /01/B7/9/08

zawarta w Warszawie, w dniu 2008r.

pomiędzy:

Grupa Inwestycyjna Hetman sp. z o. o. (wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego w Sądzie Rejonowym dla m.st. Warszawy XX Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000122043) z siedzibą w **Warszawie, przy ul. Ludwisarskiej 9**, reprezentowaną przez:

1. Maciej Jędrzejewski – Członek Zarządu uprawniony do jednoosobowej reprezentacji,
2. Wiesław Redkowiak – Członek Zarządu uprawniony do jednoosobowej reprezentacji,

zwaną dalej **Sprzedającym**,

oraz:

1. zamieszkała, legitymująca się dowodem osobistym seria nr, ważnym do dn., posiadająca pesel nr i NIP nr
2. zamieszkały, legitymujący się dowodem osobistym seria nr, ważnym do dn., posiadający pesel nr i NIP nr

zwani dalej **Kupującym**.

Strony tej umowy uzgodniły, co następuje.

§ 1.

1. **Sprzedający** oświadcza, że jest użytkownikiem wieczystym nieruchomości położonej w Warszawie, Dzielnicy Praga Południe przy ulicy Białowieskiej 7/9 o powierzchni 1948 m², oznaczonej wg aktualnego wypisu z rejestru gruntów nr ewidencyjny 137,140,170/1 i 171/2 z obrębu nr 3-05-13, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa XV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgi wieczyste Kw. nr WA6M/00166797/3, WA6M/00162626/6 i WA6M/00442950/3.
2. **Sprzedający** oświadcza, że prawo użytkowania wieczystego działek gruntu opisanych w ust. 1 wolne jest od obciążeń na rzecz osób trzecich, ograniczonych praw rzeczowych oraz ograniczeń w rozporządzaniu, nie jest przedmiotem żadnych umów, w tym zobowiązujących do jego zbycia lub obciążenia, za wyjątkiem umów zobowiązujących do wybudowania budynku oraz ustanowienia odrębnej własności lokali, przy czym umowy te nie dotyczą lokalu mieszkalnego będącego przedmiotem niniejszej umowy.
3. W stosunku do opisanego wyżej prawa użytkowania wieczystego nie toczy się postępowanie egzekucyjne, tak sądowe, jak i administracyjne, a także postępowanie wywłaszczeniowe.

§ 2.

1. **Sprzedający** zobowiązuje się w ramach swojej działalności inwestycyjnej wybudować na działce gruntu opisanej w par.1 ust. 1 budynek mieszkalny wielorodzinny z garażem podziemnym, zgodnie z decyzją nr 272/08 wydaną z upoważnienia Prezydenta m. st. Warszawy w dniu 25 czerwca 2008r zatwierdzającą projekt budowlany i zawierającą pozwolenie

na budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym według projektu sporządzonego przez pracownię projektową HTT – architekci: Z. Hofman, W. Thumenas sp. z o.o.

2. Standard i wykończenie opisanego budynku mieszkalnego będzie zgodne z opisem zawartym w dokumencie „Opis techniczny inwestycji”, który został w dniu dzisiejszym podpisany przez strony niniejszej umowy i stanowi jej załącznik. **Kupujący** oświadcza niniejszym, że zapoznał się z dokumentacją architektoniczno – budowlaną inwestycji, rozmieszczeniem lokali mieszkalnych, pomieszczeń pomocniczych, stanowisk parkingowych, tarasów i ogródków, a także z ich funkcją użytkową, estetyczną, oraz standardem wykonania i wykończenia budynku i lokalu mieszkalnego.
3. W powołanym w ust. 1 budynku powstanie między innymi lokal mieszkalny o łącznej powierzchni użytkowej m²:
 - oznaczony w dokumentacji architektoniczno-budowlanej nr
 - usytuowany na piętrze,
 - o powierzchni użytkowej m² ,
wraz z komórką lokatorską:
 - oznaczoną w dokumentacji architektoniczno-budowlanej nr
 - usytuowaną na kondygnacji **podziemnej**
 - o powierzchni użytkowej m²stanowiącą część składową lokalu mieszkalnego
– zgodnie z podpisanymi przez Strony planem lokalu i rzutami kondygnacji stanowiącymi załączniki do niniejszej umowy.
4. Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego i pomieszczeń przynależnych wyliczona jest w świetle ścian zewnętrznych lokalu w stanie wykończonym, bez odliczania powierzchni zajętej przez ścianki działowe i zabudowy niestanowiące konstrukcji lub obudowy danego lokalu. Powierzchnia balkonów i tarasów wyliczona jest jako wielkość płyty balkonu, czy tarasu w świetle pełnych przegród pionowych, bez odliczania powierzchni zajętych przez ażurowe bariery i przegrody ślusarskie. Powierzchnie pomieszczeń gospodarczych, garaży i piwnic lokatorskich wyliczona jest w świetle ścian osłonowych w stanie niewykończonym (bez oblicowania). Sposób wyliczenia powierzchni użytkowych został określony w oparciu o Polską Normę PN-ISO 9836:1997 „Właściwości użytkowe w budownictwie – Określanie i obliczanie wskaźników powierzchniowych i kubaturowych” pkt. 5.1.5.3 do 5.1.5.5.
5. Przez powierzchnie pomocnicze (pomieszczenia gospodarcze, komórki lokatorskie) mogą przechodzić techniczne instalacje budynkowe (wodno-kanalizacyjne, wentylacyjne, centralnego ogrzewania, elektryczne i teletechniczne) wg wykonawczych projektów instalacyjnych, jednak nie wykazane na uproszczonych rzutach kondygnacji załączonych do niniejszej umowy. Obecność takich instalacji nie zmienia powierzchni pomieszczenia wyliczonej wg ust. 4.
6. Po wyodrębnieniu własności lokalu mieszkalnego opisanego w ust. 3, właścicielowi tego lokalu będzie przysługiwać udział w nieruchomości wspólnej, tj. w prawie użytkowania wieczystego działek gruntu opisanych w par. 1 ust. 1 oraz w częściach budynku i urządzeń, które nie będą służyć wyłącznie do użytku właścicieli lokali, w szczególności w murach, stropach, klatkach schodowych, portierni, pomieszczeniach technicznych, kotłowni, tarasach i ogródkach oraz halach garażowych z miejscami postojowymi.
7. Udział właściciela lokalu opisanego w ust. 3 zostanie określony zgodnie z art. 3 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (tekst jednolity: Dz.U. z 2000 roku, Nr 80, poz. 903 ze zmianami), tj. udział właściciela lokalu będzie odpowiadał stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi.

8. Zgodnie z obecnie posiadanymi przez Spółkę danymi dotyczącymi inwestycji związany z własnością lokalu mieszkalnego opisanego w ust. 3 udział w nieruchomości wspólnej będzie wynosił/300114 (.....trzysta tysięcy sto czterystych) części.
9. Wielkość udziału w prawie własności gruntu i w częściach wspólnych budynku i innych urządzeń, które nie służą do wyłącznego użytku właścicieli lokali, oznaczona w ust. 8, może ulec zmianie w wyniku łączenia lub podziału innych lokali oraz w przypadku wydzielenia lub likwidacji dodatkowych pomieszczeń w budynku przynależnych do lokali.

§ 3.

1. **Sprzedający** zobowiązuje się na opisanej w par. 1 działce gruntu wybudować, zgodnie z opisaniem w par. 2 ust. 1 pozwoleniem na budowę, budynek mieszkalny wielorodzinny z garażem podziemnym w terminie **do dnia 30 grudnia 2009r.**
2. Terminy zakończenia poszczególnych etapów robót strony ustalają na:
 - 1) Termin wykonania stanu „0” – do dnia 15 października 2008r
 - 2) Termin wykonania stanu surowego otwartego – do dnia 30 kwietnia 2009r
 - 3) Termin wykonania stanu surowego zamkniętego – do dnia 30 lipca 2009r
 - 4) Termin wykonania robót instalacyjnych i wykończeniowych – do dnia 30 grudnia 2009r
3. Strony zobowiązują się, że po wybudowaniu przez **Sprzedającego** budynku zgodnie z par. 3 ust. 1 niniejszej umowy ustanowią odrębną własność lokalu mieszkalnego opisanego w par. 2 ust. 3 oraz **Sprzedający** sprzeda **Kupującemu** ten lokal mieszkalny wraz z udziałem w prawie użytkowania wieczystego działki gruntu oraz w częściach budynku i innych urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali, za cenę określoną w par. 4 ust. 1 ,2 i 3 niniejszej umowy, zaś **Kupujący** kupi lokal mieszkalny opisany w par. 2 ust. 3 wraz z udziałami w nieruchomości wspólnej za wyżej wskazaną cenę. Koszty związane z wyodrębnieniem własności lokalu i przeniesieniem tej własności na **Kupującego**, w szczególności związane z tą czynnością prawną opłaty notarialne i opłaty sądowe poniesie **Kupujący** w wysokości określonej przepisami prawa.
4. Strony postanawiają, że umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu oraz jego sprzedaży zostanie zawarta w okresie 30 (trzydziestu) dni od daty otrzymania przez **Kupującego** od **Sprzedającego** pisemnego zawiadomienia o uzyskaniu wszelkich niezbędnych do podpisania aktu notarialnego dokumentów oraz o możliwości zawarcia takiej umowy. Ostateczny termin zawarcia umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu strony ustalają na **dzień 30 marca 2010r.** W przypadku niezawinionych przez **Sprzedającego** opóźnień w uzyskaniu wymaganych dokumentów administracyjnych, koniecznych do zawarcia umowy ustanowienia odrębnej własności Strony ustalą inny termin i nie będą dochodziły roszczeń z tytułu opóźnień w realizacji umowy.
5. **Sprzedający** oświadcza, iż w aktach notarialnych ustanowienia odrębnej własności lokali i ich sprzedaży zostanie ustalony sposób korzystania z nieruchomości wspólnej w zakresie stanowisk parkingowych w garażu podziemnym oraz w zakresie tarasów i ogródków, na mocy, którego właściciele poszczególnych lokali będą mieli prawo do wyłącznego korzystania z oznaczonych stanowisk parkingowych oraz wyznaczonych tarasów i ogródków przyległych bezpośrednio do lokali.
6. Strony umowy postanawiają, iż zgodnie z ustalonym przy ustanawianiu odrębnej własności lokali umownym sposobem korzystania z nieruchomości wspólnej **Kupujący** jako właściciel lokalu mieszkalnego opisanego w par. 2 ust. 3 **będzie korzystać ze stanowiska parkingowego oznaczonego na rzucie podziemia nr**
7. **Kupujący** oświadcza, iż wyraża zgodę na wyłączne korzystanie ze wszystkich pozostałych miejsc parkingowych oraz tarasów i ogródków przez właścicieli pozostałych lokali mieszkalnych w budynku oraz zobowiązuje się do ustanowienia sposobu korzystania z nieru-

chomości wspólnej w akcie notarialnym ustanowienia odrębnej własności lokalu i jego sprzedaży, zgodnie z powyższymi postanowieniami.

8. Oznaczone w dokumentacji architektoniczno-budowlanej numery mieszkań i pomieszczeń przynależnych zgodnie z par. 2 ust. 1 oraz numery stanowisk parkingowych zgodnie z par. 3 ust. 6 nie są ostatecznymi numerami porządkowymi. Ostateczne numery porządkowe zostaną ustalone przed przekazaniem budynku do użytkowania i wydania zaświadczeń o samodzielnności lokali. O dokonanej zmianie numeracji **Sprzedający** powiadomi **Kupującego** w formie pisemnej.

§ 4.

1. Strony umowy ustalają cenę łączną brutto opisanego w par 2 ust. 3 lokalu mieszkalnego wraz udziałem w nieruchomości wspólnej, w wysokości zł (.....), na którą składają się następujące kwoty:
- 1) kwota zł (.....) – stanowiąca wartość netto lokalu mieszkalnego wraz z pomieszczeniami przynależnymi, udziałem w częściach wspólnych budynku i innych urządzeniach, które nie służą do wyłącznego użytku właścicieli poszczególnych lokali, oraz udziałem w nieruchomości gruntowej;
 - 2) kwota zł (.....) – stanowiąca podatek od towarów i usług od kwoty określonej w pkt.1 w wysokości 7% (siedem procent). W przypadku, gdy stawka podatku od towarów i usług ulegnie zmianie, wskazana wyżej kwota podatku określona zostanie według stawki tego podatku, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.
2. W przypadku stwierdzenia zmiany powierzchni użytkowej lokalu lub pomieszczeń przynależnych o więcej niż 1% powierzchni wskazanej w par. 2 ust. 3 strony postanawiają, iż kwota wskazana w ust. 1 pkt. 1 stanowiąca wartość netto lokalu mieszkalnego, zwiększy się albo zmniejszy się o kwotę stanowiącą iloczyn różnicy pomiędzy powierzchnią użytkową projektowaną a rzeczywistą oraz:
- kwoty 8.600,00 (osiem tysięcy sześćset) złotych w przypadku różnicy w powierzchni mieszkania;
 - kwoty 2.600,00 (dwa tysiące sześćset) złotych w przypadku różnicy w powierzchni pomieszczeń przynależnych;
 - kwoty 460,00 (czterysta sześćdziesiąt) złotych w przypadku różnicy w powierzchni balkonu, loggi lub tarasu;
 - kwoty 90,00 (dziewięćdziesiąt) złotych w przypadku różnicy w powierzchni ogródka.

W przypadku zmiany powierzchni lokalu odpowiednio zmieni się kwota podatku od towarów i usług wskazana w par. 4 ust. 1 pkt. 2.

3. Określona w ust. 1 pkt. 1 cena może ulec zmianie także w przypadku zlecenia przez **Kupującego** robót dodatkowych lub zamiennych zmieniających lub rozszerzających standard określony w załączniku do umowy „Opis techniczny”. W takim przypadku cena określona w ust. 1 pkt. 1 zmieni się o wartość wyliczoną wg protokołu uzgodnień podpisanego przez **Kupującego** i zatwierdzonego przez **Sprzedającego**. W takiej sytuacji odpowiednio zmieni się też kwota podatku od towarów i usług wskazana w par. 4 ust. 1 pkt. 2.

§ 5.

1. **Sprzedający** oświadcza, że do dnia dzisiejszego otrzymał od **Kupującego** tytułem zadatku kwotę (.....) złotych i odbiór jej niniejszym kwituje. Strony poddają zadatek skutkom prawnym wynikającym z art. 394 kodeksu cywilnego, z którego treścią zostały zapoznane, przy uwzględnieniu postanowień umownych przewidzianych w § 7 i § 8 niniejszej umowy.
2. Strony umowy ustalają, iż pozostała część ceny zostanie zapłacona **Sprzedającemu** przez **Kupującego** w następujący sposób:
- 1) kwota (.....) złotych w terminie do dnia

- 2) kwota (.....) złotych płatna w transzach o wartości i w terminach określonych w załączniku do niniejszej umowy pt. „Karta Lokalu”, zał. nr 3
 - 3) kwota (.....) złotych w terminie 14-u dni od daty protokolarnego przekazania lokalu zgodnie z zapisami par. 6, jednak nie później niż 30-ego dnia od daty zawiadomienia **Kupującego** o gotowości lokalu do odbioru
 - 4) pozostała kwota (.....) złotych w terminie do dnia notarialnego przeniesienia własności, jednak nie później niż do 30-ego dnia od daty zawiadomienia **Kupującego** o możliwości zawarcia aktu notarialnego.
3. W przypadku, gdy stawka podatku od towarów i usług ulegnie zmianie, wskazane wyżej kwoty wpłat zostaną przeliczone według stawki podatku, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.
 4. Strony postanawiają, że w przypadku zmiany kwot określonych w par. 4 zgodnie z postanowieniami par. 4 ust. 2 i 3, **Kupujący** będzie zobowiązany do dokonania wpłaty, której termin płatności określony jest na 14-y dzień od daty protokolarnego odbioru lokalu, w wysokości uwzględniającej ostateczne wyliczenie wartości lokalu zgodnie z postanowieniami par. 4 ust. 2 i 3.
 5. **Kupujący** zobowiązany jest do dokonywania wpłat, o których mowa w par. 5 ust. 2 z uwzględnieniem zapisów ust. 3 i 4 bez wezwań ze strony **Sprzedającego**.
 6. **Kupujący** zobowiązany jest do dokonywania wpłat, o których mowa w par. 5 ust. 2 z uwzględnieniem zapisów ust. 3 i 4 na rachunek bankowy **Sprzedającego** prowadzony przez PEKAO S.A. Oddział Warszawa numer 75 1240 6133 1111 0000 4805 1170. W celu wyeliminowania pomyłek, na dokumencie polecenia przelewu należy umieścić adnotację o numerze niniejszej umowy oraz numerze lokalu.
 7. Strony postanawiają, iż dniem zapłaty będzie dzień uznania rachunku bankowego **Sprzedającego**.
 8. W terminie do 14-u dni od daty wpływu wpłaty na rachunek bankowy, **Sprzedający** wystawi **Kupującemu** stosowną fakturę VAT.
 9. Strony postanawiają, że w przypadku opóźnienia w płatnościach wymienionych w par. 5 ust.2 kwot we wskazanych terminach **Sprzedający** może żądać zapłaty kary za czas opóźnienia w wysokości **0,05%** kwoty zaległości za każdy dzień zwłoki w zapłacie, chociażby nie poniósł z tytułu zwłoki w zapłacie żadnej szkody.
 10. W przypadku stwierdzenia opóźnień w stosunku do terminów określonych w par. 3 ust.2, **Kupującemu** przysługuje prawo wstrzymania płatności, których terminy przypadają po dacie planowanego zakończenia opóźnionego etapu robót, do czasu jego faktycznego zakończenia potwierdzonego wpisem w Dzienniku Budowy. W takim przypadku **Sprzedający** nie będzie mógł żądać zapłaty kary za czas opóźnienia.

§ 6.

1. **Sprzedający** zobowiązuje się w terminie do dnia 30 LISTOPADA 2009 roku wydać **Kupującemu** do dalszego zagospodarowania lokal opisany w par. 2 ust. 3 w stanie technicznym zgodnym z załącznikiem do umowy „Opis techniczny inwestycji” z uwzględnieniem zmian wprowadzonych zgodnie z par. 9 ust. 3, po spełnieniu przez **Kupującego** zobowiązania wynikającego z par. 5 ust. 2 pkt. 1 i 2.
2. Wydanie **Kupującemu** lokalu nastąpi na podstawie protokołu odbioru podpisanego przez Strony niniejszej umowy.
3. Odbiór lokalu nastąpi komisyjnie w obecności stron umowy w terminie wyznaczonym przez **Sprzedającego**, chyba, że na pisemny wniosek **Kupującego** zgłoszony na minimum 3 dni przed wyznaczoną datą odbioru strony ustalą inny termin. **Sprzedający** powiadomi **Kupującego** o terminie odbioru, co najmniej z 14-o dniowym wyprzedzeniem.
4. Jeżeli czynności odbiorowe ujawnią wady lokalu, **Sprzedający** zobowiąże się w protokole do ich usunięcia we wzajemnie uzgodnionym terminie. Usunięcie wad **Kupujący** potwierdzi podpisując odpowiedni protokół pousterkowy.

5. W przypadku stwierdzenia wad, które uniemożliwiają dalsze zagospodarowanie lokalu, strony uzgodnią termin ich usunięcia i ponownego odbioru lokalu. Wyłącznie w przypadku stwierdzenia wad uniemożliwiających dalsze zagospodarowanie lokalu, terminy określone w par. 5 ust. 2 pkt. 3 i w par. 6 ust. 7 liczą się od uzgodnionej daty odbioru lokalu po usunięciu stwierdzonych wad.
6. W przypadku nieusprawiedliwionej nieobecności **Kupującego** lub **Sprzedającego**, bądź w przypadku odmowy brania udziału w czynnościach odbiorowych lub odmowy podpisania protokołu z tych czynności przez którąkolwiek ze stron, **Sprzedający** wyznaczy ponowny termin odbioru i powiadomi o nim **Kupującego** z minimum 7-o dniowym wyprzedzeniem. Jeżeli pomimo wyznaczenia drugiego terminu którakolwiek ze stron nie stawi się do odbioru, odmówi brania udziału w czynnościach odbiorowych lub odmówi podpisania protokołu z czynności odbiorowych, druga strona będzie uprawniona do sporządzenia jednostronnego protokołu i przesłania go pocztą stronie nieobecnej lub odmawiającej podpisu ze skutkiem wiążącym dla stron.
7. W terminie 3-ch dni od daty odbioru lokalu **Kupujący** zobowiązany jest do zgłoszenia się w siedzibie **Sprzedającego** w celu uzgodnienia ostatecznego rozliczenia wartości lokalu uwzględniającego zmiany zgodnie z par. 4 ust. 2 i 3 oraz salda dotychczasowych wpłat, stanowiących podstawę do naliczenia wysokości wpłaty, której termin płatności przypada na 14-y dzień od daty protokolarnego odbioru lokalu.
8. Strony oświadczają, że korzyści i ciężary związane z lokalem mieszkalnym opisanym w par. 2 ust. 3 (w tym również z tytułu odpowiedzialności cywilnej) oraz niebezpieczeństwo uszkodzenia lokalu przejdą na **Kupującego** z chwilą protokolarnego wydania lokalu **Kupującemu**. W celu ochrony odpowiedzialności cywilnej **Kupującego** z tytułu dysponowania lokalem, **Kupujący** zobowiązuje się zawrzeć stosowną umowę ubezpieczeniową i powiadomić **Sprzedającego** o numerze polisy.
9. Od dnia odbioru lokalu **Kupujący** zobowiązany jest do ponoszenia kosztów związanych z eksploatacją lokalu i części wspólnych nieruchomości, a w szczególności kosztów związanych z centralnym ogrzewaniem, ciepłą i zimną wodą oraz kanalizacją i energią elektryczną wg wskazań indywidualnych liczników, a także kosztów związanych z wywozem nieczystości, energią elektryczną i wodą w częściach wspólnych, utrzymaniem porządku, konserwacją wind, oraz utrzymaniem dozorczy w części odpowiadającej jej przyszłemu udziałowi w nieruchomości wspólnej.
10. Od dnia odbioru lokalu **Kupujący** uzyskuje prawo do swobodnego dysponowania lokalem, głównie w zakresie prowadzenia robót wykończeniowych, jednak bez możliwości zamieszkania w lokalu. Zamieszkanie i korzystanie z lokalu zgodnie z jego docelowym przeznaczeniem będzie możliwe po uzyskaniu prawomocnej decyzji o przekazaniu budynku do użytkowania zgodnie z Art. 55 ust. 1; Art. 57 ust. 7 i Art. 59f ustawy Prawo budowlane, co zgodnie z zapisami par. 3 ust. 1 niniejszej umowy nastąpi **do dnia 30 grudnia 2009r.**

§ 7.

1. Strony postanawiają, iż **Sprzedający** będzie uprawniony do odstąpienia od niniejszej umowy bez wyznaczenia terminu dodatkowego w przypadku nie wpłacenia przez **Kupującego** kwoty określonej w par. 5 ust. 2 pkt. 1 w terminie do dnia roku.
2. Strony postanawiają, iż **Sprzedający** będzie uprawniony do odstąpienia od niniejszej umowy bez wyznaczenia terminu dodatkowego w przypadku nie dokonania przez **Kupującego** dwóch kolejnych wpłat określonych w par. 5 ust. 2 pkt. 1 do 4, gdy opóźnienie w płatności wyniesie 14 (czternaście) dni licząc od dnia płatności drugiej kolejnej wpłaty, z zastrzeżeniem zapisów par. 5 ust. 10.
3. Strony postanawiają, że w przypadku odstąpienia od umowy przez **Sprzedającego** z przyczyn opisanych w ust. 1 i 2, **Sprzedający** zobowiązany będzie do zwrotu **Kupującemu** wpłaconych przez niego kwot na poczet ceny w terminie 30 (trzydziestu) dni od daty otrzymania przez **Kupującego** zawiadomienia o odstąpieniu od umowy. Wpłacone na po-

czet ceny kwoty zostaną **Kupującemu** zwrócone według wartości nominalnej po potrąceniu kwoty kar umownych przysługujących **Sprzedającemu** zgodnie z par 5 ust. 9 za okres do dnia odstąpienia od umowy oraz po potrąceniu kwoty zadatku.

4. Strony postanawiają, iż **Sprzedający** będzie uprawniony do odstąpienia od niniejszej umowy bez podania przyczyny, z 30-o dniowym okresem wypowiedzenia. W takim przypadku **Sprzedający** zwróci **Kupującemu** wpłacone na poczet ceny kwoty według wartości nominalnej i dodatkowo wypłaci **Kupującemu** karę umowną w wysokości stanowiącej 10% wartości umowy netto. Zwrot wpłaconych zaliczek oraz wypłata kary umownej nastąpi w terminie 14-tu dni od daty odstąpienia od umowy z powodu różnicy powierzchni przekraczającej 2% i nie później niż w dniu upływu 30-o dniowego okresu wypowiedzenia umowy w pozostałych przypadkach, na konto bankowe wskazane przez **Kupującego**.
5. Strony postanawiają, że niezależnie od kar umownych, o których mowa w ust. 4, Kupujący będą mogli dochodzić odszkodowania uzupełniającego do wysokości rzeczywiście poniesionej szkody.

§ 8.

1. Strony postanawiają, że w przypadku zwłoki w wybudowaniu budynku i wydaniu lokalu **Kupującemu** na warunkach przewidzianych w par. 6, **Kupującemu** przysługiwać będzie kara umowna w wysokości **0,05%** (pięć setnych procenta) liczonej od wartości niniejszej umowy, za każdy dzień zwłoki, o ile nie powstała ona z powodu wstrzymujących inwestycję decyzji administracyjnych niezawinionych przez **Sprzedającego** lub z powodu udokumentowanych zapisami w Dzienniku Budowy warunków atmosferycznych uniemożliwiających wykonywanie robót budowlanych w łącznym czasie dłuższym niż 30 dni.
2. Kara umowna zostanie zapłacona przez **Sprzedającego Kupującemu** w terminie 30 (trzydziestu) dni od daty podpisania protokołu odbioru lokalu, o którym mowa w par. 6 ust. 1.
3. Strony postanawiają, iż w przypadku zwłoki w wybudowaniu budynku i wydaniu lokalu **Kupującemu** na warunkach przewidzianych w par. 6, przekraczającej 90 (dziewięćdziesiąt) dni i nie powstałej z przyczyn opisanych w ust. 1, **Kupującemu** przysługiwać będzie prawo odstąpienia od umowy i żądania zwrotu kwot wpłaconych na rzecz **Sprzedającego**, przy czym kwota zadatku zostanie zwrócona **Kupującemu** w podwójnej wysokości wraz z karą umowną określoną w par. 8 ust.1 za okres do dnia zawiadomienia **Sprzedającego** o odstąpieniu od niniejszej umowy.
4. Strony postanawiają, iż **Kupujący** będzie uprawniony do odstąpienia od niniejszej umowy bez podania przyczyny, z 30-o dniowym okresem wypowiedzenia, a w przypadku stwierdzenia zmiany powierzchni lokalu opisanej w par. 2 ust. 3 o więcej niż 2% z pominięciem okresu wypowiedzenia. W takim przypadku **Sprzedający** zwróci **Kupującemu** wpłacone na poczet ceny kwoty według wartości nominalnej, po potrąceniu kar umownych na podstawie par. 5 ust. 9 jeżeli występowały opóźnienia w wymaganych płatnościach i dodatkowo po potrąceniu kary umownej w wysokości stanowiącej 10% wartości umowy netto.
5. Strony postanawiają, że w przypadku odstąpienia od umowy przez **Kupującego** w trybie opisanym w par. 8 ust. 3 i 4, **Sprzedający** zobowiązany będzie do zwrotu **Kupującemu** wpłaconych przez niego kwot na poczet ceny z uwzględnieniem kar umownych przewidzianych w ust.1 i w ust. 4 w terminie 30 (trzydziestu) dni od daty otrzymania przez **Sprzedającego** zawiadomienia o odstąpieniu od umowy.

§ 9.

1. **Sprzedający** zobowiązuje się do wykonania przedmiotu umowy zgodnie z Opisem technicznym stanowiącym załącznik do niniejszej umowy.
2. Strony postanawiają, iż lokal mieszkalny opisany w par. 2 ust. 3 zostanie wykonany w zaawansowaniu i standardzie zgodnym z „Opisem technicznym”, stanowiącym załącznik do niniejszej umowy.

3. **Sprzedający** gwarantuje **Kupującemu** możliwość dokonania zmian w układzie ścianek działowych wewnątrz lokalu w uzgodnieniu z projektantem wskazanym przez **Sprzedającego** i dostarczenia rysunków zamiennych wykonanych lub autoryzowanych przez wskazanego projektanta do dnia **30 października 2008r.**, oraz zmian położenia punktów elektrycznych, teletechnicznych, wodnokanalizacyjnych i centralnego ogrzewania, pod warunkiem uzgodnienia tych zmian z wskazanym instalatorem lub projektantem.
4. Konsultacja ze wskazanym przez **Sprzedającego** projektantem, wykonanie przez niego projektu zamiennego układu ścianek działowych oraz wykonanie prac w lokalu wg tego projektu zamiennego dostarczonego przed terminem określonym w ust. 3 nie powoduje zmiany cen umownych opisanych w par. 4 ust. 1.
5. Zmiana usytuowania punktów instalacyjnych (hydraulicznych, teletechnicznych i elektrycznych) uzgodniona z instalatorami, niepowodująca zwiększenia ilości punktów instalacyjnych w stosunku do opisu zawartego w „Opisie technicznym” i niepowodująca konieczności przebudowy już wykonanych instalacji, nie powoduje zmiany cen umownych opisanych w par. 4 ust. 1.
6. W przypadku, gdy **Kupujący** zleci **Sprzedającemu** wykonanie prac powodujących zwiększenie ilości punktów instalacyjnych w stosunku do „Opisu technicznego inwestycji” lub dodatkowych robót i przeróbek w trakcie wykonywania prac lub po ich zakończeniu, bądź zleci **Sprzedającemu** rozszerzenie zakresu robót wykończeniowych w stosunku do „Opisu technicznego”, wartość tych prac zmieni wartość ceny umownej określonej w par. 4 ust. 1.
7. Przed rozpoczęciem wykonania prac dodatkowych wykraczających poza zakres opisany w „Opisie technicznym” i w par. 9 ust. 3, 4 i 5 Strony spiszą stosowny protokół określający ich zakres i sposób wyceny ich wartości. Strony postanawiają, iż w imieniu **Sprzedającego** do zawierania porozumień w formie protokołu określającego zakres i rodzaj prac oraz sposób ich wyceny upoważnieni są wykonawcy właściwi dla rodzaju zlecanej pracy.
8. Strony postanawiają, że podstawą do naliczenia różnicy ceny umownej zgodnie z par. 4 ust. 3, oraz do wymagalności zleconych robót przy odbiorze lokalu, może być wyłącznie protokół podpisany przez odpowiedniego wykonawcę ze strony **Sprzedającego** i przez **Kupującego**.
9. Części zadania inwestycyjnego wspólne dla wszystkich użytkowników, zostaną wykonane w pełnym standardzie wykończenia zgodnym z „Opisem technicznym inwestycji”, stanowiącym załącznik do niniejszej umowy.
10. Strony dopuszczają zastosowanie innych rozwiązań niż zawarte w „Opisie technicznym” pod warunkiem zachowania, co najmniej takiego samego standardu jakościowego i użytkowego.
11. **Sprzedający** gwarantuje **Kupującemu** możliwość wstępu na budowę w okresie realizacji inwestycji, jednak wyłącznie po uprzednim uzgodnieniu terminu z Biurem **Sprzedającego**, na podstawie pisemnej przepustki i w obecności upoważnionego pracownika **Sprzedającego**.

§ 10.

1. **Sprzedający** oświadcza, że ponosi względem **Kupującego** odpowiedzialność za wady konstrukcyjne budynku, w którym znajduje się lokal będący przedmiotem umowy, przez okres 3-letni od daty przekazania budynku do użytkowania.
2. Przez okres 1-go roku od daty przekazania budynku do użytkowania **Sprzedający** ponosi odpowiedzialność za wady pozakonstrukcyjnych elementów budynku, a w szczególności urządzeń technicznych, osprzętu i urządzeń instalacyjnych, stolarki okiennej i drzwiowej oraz ślusarki, tynków zewnętrznych i wewnętrznych, malowań zewnętrznych i wewnętrznych, zieleni przyobiektovej oraz bram i ogrodzeń.
3. Po upływie terminów określonych w ust. 1 i 2 odpowiedzialność **Sprzedającego** za wady fizyczne lokalu i budynku wygasają z wyłączeniem przypadków, w których okres gwarancji udzielonej przez producenta elementów wyposażenia, osprzętu i urządzeń jest dłuższy

od tych terminów. W takich przypadkach termin gwarancji udzielonej przez **Sprzedającego** ulega odpowiedniemu wydłużeniu.

4. Odpowiedzialność **Sprzedającego** nie obejmuje wad lokalu będących następstwem naturalnej (normatywnej) pracy konstrukcji, zwykłego zużycia, niewłaściwej eksploatacji lub działania ekstremalnych sił przyrody, nie obejmuje również wad powstałych w wyniku wykonywania przez **Kupującego** robót nieuwzględnionych w „Opisie technicznym” lub protokołach podpisanych przez przedstawiciela **Sprzedającego**.
5. **Kupujący** zobowiązuje się do ogrzewania lokalu, do jego wentylacji oraz do przestrzegania zasad użytkowania zawartych w przekazanych pisemnych instrukcjach od dnia protokolarnego odbioru mieszkania. **Sprzedający** nie odpowiada za szkody wynikłe wskutek naruszenia tego obowiązku.

§ 11.

1. **Kupujący** zobowiązuje się iż:

- 1) nie będzie dokonywać żadnych zmian w elementach konstrukcyjnych budynku, ani w elementach, których naruszenie może spowodować zmianę właściwości izolacyjnych (przeciwwodnych, akustycznych, termicznych) tych elementów,
- 2) jakiegokolwiek zmiany w rozkładzie lokali (przesunięcia ścianek działowych), w układzie wewnątrz lokalowych instalacji wody, kanalizacji, centralnego ogrzewania i elektrycznych oraz wymiana elementów wykończeniowych wykonanych przez **Sprzedającego** zgodnie z opisem zawartym w „Opisie technicznym” i zapisami par. 9, dokonywane będą po uzgodnieniu ze **Sprzedającym** i przy jego pisemnej akceptacji, zaś prawidłowość ich wykonania zostanie potwierdzona protokołem podpisanym przez Inspektora nadzoru wskazanego przez **Sprzedającego**,
- 3) nie będzie dokonywać żadnych zmian poza lokalem stanowiącym przedmiot umowy, a w szczególności zmian związanych z elewacją i jej wyposażeniem oraz w częściach wspólnych budynku, w tym również na tarasach balkonach oraz w stanowiskach parkingowych,
- 4) w okresie gwarancji zgodnie z par. 10 ust. 2 i 3, **Kupujący** umożliwi **Sprzedającemu** na jego pisemne wezwanie dostarczone z 14-o dniowym wyprzedzeniem, dokonywanie koniecznych przeglądów technicznych lokalu i znajdujących się w nim instalacji.

§ 12.

1. Strony postanawiają, iż zarząd nieruchomością wspólną zostanie powierzony **Sprzedającemu** i jednocześnie **Kupujący** oświadcza, że upoważnia **Sprzedającego** do zawarcia stosownej umowy powierzenia zarządu w akcie notarialnym wyodrębniającym własność pierwszego lokalu w budynku.
2. **Sprzedający** oświadcza, że w terminie do trzech miesięcy od daty wysłania zawiadomienia do **Kupujących** o spełnieniu niezbędnych warunków do zawierania umów wyodrębnienia własności lokali, zgodnie z par. 3 ust. 3, zwoła zebranie właścicieli lokali w celu ustalenia zasad funkcjonowania wspólnoty mieszkaniowej, a w szczególności sposobu rozliczenia kosztów eksploatacyjnych oraz ustalenia wysokości wynagrodzenia zarządcy i funduszu remontowego. Do dnia, w którym zostanie zwołane zebranie właścicieli, **Sprzedający** będzie obciążał **Kupującego** wyłącznie kwotami wynikającymi z kosztów i na zasadach określonych w par. 6 ust. 9 i nie będzie pobierał wynagrodzenia za prowadzenie zarządu.
3. **Sprzedający** oświadcza, że zobowiązuje się pełnić zarząd nieruchomością wspólną bezterminowo, jeśli właściciele lokali nie podejmą stosownej uchwały o zmianie zarządcy zgodnie z art. 18 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali.

§ 13.

Kupujący oświadcza, iż w przypadku, gdy w celu podłączenia inwestycji do zewnętrznych instalacji miejskich niezbędne będzie ustanowienie przez **Sprzedającego** na prawie użytkowania wieczystego działki i własności budynku ograniczonych praw rzeczowych na rzecz

osób trzecich, wyrażają zgodę na ustanowienie takich ograniczonych praw rzeczowych, za wyjątkiem obciążenia hipoteki.

§ 14.

Sprzedający oświadcza, że na wniosek **Kupującego** przygotuje i przekaże **Kupującemu** kopie wszelkich dokumentów będących w posiadaniu **Sprzedającego** wymaganych przez bank udzielający **Kupującemu** kredytu na zakup lokalu będącego przedmiotem niniejszej umowy.

§ 15.

Kupującemu przysługuje prawo dokonania na osobę trzecią cesji praw z niniejszej umowy pod warunkiem pisemnego powiadomienia **Sprzedającego** z 14-to dniowym wyprzedzeniem o zamiarze dokonania cesji i pod warunkiem zawarcia w umowie cesji klauzuli o przejęciu przez cesjonariusza wszystkich zobowiązań **Kupującego** wynikających z niniejszej umowy. **Sprzedającemu** przysługuje prawo odmowy uznania cesji w terminie 14-u dni od daty powiadomienia o zamiarze dokonania cesji, pod warunkiem rozwiązania umowy bez obciążania **Kupującego** karami wynikającymi z zapisów par. 8 ust. 4 za odstąpienie od umowy. W takim przypadku **Sprzedający** będzie zobowiązany do zwrotu **Kupującemu** wszystkich dokonanych przez **Kupującego** wpłat wg ich wartości nominalnej w terminie 30-u dni od daty powiadomienia **Kupującego** o odmowie uznania cesji i rozwiązaniu umowy.

§ 16.

W sprawach nie uregulowanych w niniejszej umowie zastosowanie mieć będą przepisy Kodeksu Cywilnego, oraz inne akty prawne, w szczególności ustawa z dn. 24-czerwca-1994r o własności lokali

§ 17.

Wszelka korespondencja dotycząca realizacji niniejszej umowy będzie wysyłana listem zwykłym na adres korespondencyjny wskazany w ankiecie personalnej stanowiącej załącznik do niniejszej umowy, z wyłączeniem zawiadomień o dacie odbioru mieszkania i o gotowości do zawarcia aktu notarialnego przeniesienia własności, które będą wysyłane na ten sam adres listem poleconym za zwrotnym potwierdzeniem odbioru. Za skutki nieskutecznego powiadomienia spowodowanego, nie poinformowaniem **Sprzedającego** o zmianie adresu korespondencyjnego lub o nieobecności pod tym adresem przez okres dłuższy niż dwa tygodnie odpowiedzialność ponosi **Kupujący**, a bieg terminów uzależnionych w niniejszej umowie od daty zawiadomienia **Kupującego** rozpoczyna się 22-ego dnia od daty wysłania zawiadomienia listem poleconym.

§ 18.

Ewentualne spory mogące powstać przy wykonywaniu niniejszej umowy rozstrzygać będzie Sąd właściwy dla siedziby **Sprzedającego**.

§ 19.

1. Strony oświadczają, że niniejsza umowa jest kompletna i nie ma dodatkowych ustaleń pomiędzy stronami pominiętych w umowie.
2. **Kupujący** oświadcza, że zapisy umowy są jednoznaczne i zrozumiałe i przyjmuje je bez uwag.
3. Wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

§ 20.

Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach po jednej dla każdej ze stron.

SPRZEDAJĄCY:

KUPUJĄCY:

ZAŁĄCZNIKI:

1. Dane osobowe
2. Opis techniczny inwestycji „Białowieska7/9”
3. Karta lokalu nr ...
4. Rzut z aranżacją lokalu nr ...
5. Rzut zwymiarowany lokalu nr ...
6. Plan zagospodarowania terenu
7. Rzut poziomy ... piętra z uwidocznionym położeniem lokalu mieszkalnego nr ...
8. Rzut poziomy kondygnacji podziemnej z uwidocznionym położeniem komórki lokatorskiej nr ... i położeniem stanowiska parkingowego nr ...
9. Kopia KRS Sprzedającego