

UMOWA PRZEDWSTĘPNA

NR ___/....-09-2009/D24B

w dniu ___ września 2009 roku w Warszawie, pomiędzy:

spółką pod firmą **Dalanowska 24B Prestige PM spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa** z siedzibą w Warszawie 01-692 przy ulicy Kolektorskiej 15 lok. 1, wpisaną do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego, prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy, XIII Wydział Gospodarczy pod numerem KRS 336067, reprezentowaną przez Pana Piotra Siwca – Pełnomocnika Zarządu Komplementariusza, dalej zwaną „**Sprzedającym**”,

a

1. Panem
zamieszkałym:
legitymującym się dow. osob.
PESEL:
NIP:
2. Panią
zamieszkałą:
legitymującą się dow. osob.
PESEL:
NIP:

zwanymi dalej łącznie „**Kupującym**”,

Sprzedający i Kupujący zwany dalej łącznie „**Stronami**”,

została zawarta Umowa przedwstępna nr/....-09-2009/D24B zwana w dalszych postanowieniach niniejszej Umowy „**Umową**” o następującej treści:

PRZEDMIOT UMOWY

§ 1.

1. Przedmiotem niniejszej Umowy jest Lokal mieszkalny wraz z udziałem w gruncie, zwany dalej „**Lokalem**”, oznaczony numerem ____ o projektowanej powierzchni ____ m², projektowanej powierzchni balkonu ____ m² położony w budynku, który zostanie wybudowany przy ulicy Dalanowskiej 24B w Warszawie, zwanym dalej „**Budynkiem**”, na ____ kondygnacji, wraz z prawem do wyłącznego korzystania z miejsca parkingowego numer ____.
2. Jeśli przedmiotem niniejszej Umowy jest prawo do wyłącznego korzystania z miejsca parkingowego to pod pojęciem Miejsca Parkingowego Strony niniejszej Umowy zgodnie rozumieją część nieruchomości wspólnej, wyznaczonej linią graniczną i oznaczonej numerem w garażu podziemnym znajdującym się pod Budynkiem.
3. Jeśli przedmiotem niniejszej Umowy jest prawo do wyłącznego korzystania z Miejsca Parkingowego to prawo Kupującego do korzystania z Miejsca Parkingowego z wyłączeniem w tym zakresie praw własności wszystkich innych właścicieli lokali i miejsc parkingowych mających powstać w Budynku zostanie na jego rzecz zastrzeżone w umowie sprzedaży Lokalu i ujawnione w księdze wieczystej gruntu.
4. Miejsce Parkingowe zostanie wydane Kupującemu po uzyskaniu pozwolenia na użytkowanie budynku przez Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego („PINB”).
5. Ostateczna powierzchnia Lokalu, opisanego w § 1 ust. 1 niniejszej Umowy będzie liczona na podstawie obmiaru powykonawczego przy odpowiednim zastosowaniu normy PN-70. Powierzchnia tak wyliczona będzie stanowiła podstawę do wyliczenia

ostatecznej ceny Lokalu oraz części ułamkowej nieruchomości wspólnej i wyliczeń opłat eksploatacyjnych.

6. Jeżeli ostateczna powierzchnia Lokalu liczona zgodnie z normą, o której mowa w ust. 5, będzie się różnić od powierzchni projektowanej Lokalu nie więcej niż o +/- 3 % (trzy procent) to nie stanowi to podstawy do rozwiązania niniejszej Umowy. Jednakże w przypadku, gdy taka różnica będzie większa niż ww. 3 % to każda ze Stron będzie miała prawo odstąpienia od niniejszej Umowy najpóźniej do dnia zawarcia przyrzeczonej umowy w trybie art. 395 kodeksu cywilnego, chyba że Strony zawrą stosowny aneks do niniejszej Umowy.

W przypadku odstąpienia od niniejszej Umowy przez którąkolwiek ze Stron zgodnie z niniejszym ustępem, Sprzedający zobowiązany będzie zwrócić wniesione przez Kupującego zaliczki na poczet ceny oraz zadatek w pojedynczej wysokości w terminie 6 (sześciu) miesięcy, od dnia doręczenia oświadczenia o odstąpieniu od Umowy.

OŚWIADCZENIA STRON

§ 2.

1. Sprzedający oświadcza, iż dysponuje na cele budowlane działką nr 48, obręb 4-10-02, położoną w Warszawie przy ulicy Dalanowskiej 24B, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, IX Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą Nr Kw WA3M/00147607/5. Na wskazanej powyżej nieruchomości Sprzedający realizuje budynek mieszkalny wielorodzinny wraz z usługami, garażem podziemnym i niezbędną infrastrukturą, na podstawie decyzji o pozwoleniu na budowę nr 139/T/09 z dnia 18 czerwca 2009 roku.
2. Kupujący oświadcza, że obowiązuje ich ustroj ustawowej wspólności majątkowej.
3. Kupujący oświadcza, że pozostają w ustroju rozdzielności majątkowej, przy czym stwierdzają, że skutki ewentualnego niewykonania lub niewłaściwego wykonania niniejszej Umowy biorą na siebie solidarnie
4. Kupujący zgodnie oświadcza, iż kupują Lokal wskazany w § 1 ust. 1 niniejszej Umowy na współwłasność, przy czym wielkość udziałów we współwłasności wynosi 50% (pięćdziesiąt procent) do 50% (pięćdziesiąt procent).

PODSTAWOWE ZOBOWIĄZANIA STRON

TERMIN REALIZACJI

§ 3.

1. Sprzedający zobowiązuje się wybudować i zgłosić Kupującemu do odbioru technicznego Lokal opisany w § 1 niniejszej Umowy w terminie do dnia **30 sierpnia 2011 roku**.
2. Sprzedający zobowiązuje się w terminie do dnia **30 grudnia 2011 roku** zakończyć prace budowlane przy realizacji Budynku wraz zagospodarowaniem działki i wystąpić o decyzję o pozwolenie na jego użytkowanie oraz informuje że będą trwały porządkowe oraz prace ogrodnicze.
3. Nie później niż do dnia **30 grudnia 2012 roku**, Sprzedający zobowiązuje się być gotowym do ustanowienia odrębnej własności Lokalu i przeniesienia na Kupującego w stanie wolnym od wszelkich obciążeń (z wyjątkiem ustanowionych służebności gruntowych) własności opisanego w § 1 Lokalu wraz z udziałem we własności działki gruntu, na której usytuowany będzie Budynek oraz takim samym udziałem we współwłasności części wspólnych Budynku służących ogólni mieszkańców, pod warunkiem uregulowania przez Kupującego wszystkich zobowiązań finansowych wynikających z niniejszej Umowy, a Kupujący zobowiązuje się ten Lokal wraz z

- prawami z nim związanymi kupić. Koszty aktu notarialnego (zawieranego u wskazanego przez Sprzedającego notariusza), o którym mowa w niniejszym ustępie, wraz ze wszystkimi niezbędnymi wypisami i opłatami pokrywa w całości Kupujący.
4. Sprzedający udzieli Kupującemu trzyletniej gwarancji na Lokal licząc od daty dokonania przez Strony odbioru technicznego, o którym mowa w ust. 1.

CENA SPRZEDAŻY I TERMINY PŁATNOŚCI

§ 4.

1. Cena sprzedaży brutto Lokalu wraz z prawami z nim związanymi, określona na podstawie projektowanej powierzchni (zawierająca obowiązującą obecnie siedmio procentową stawkę VAT) wynosi łącznie kwotę _____ (_____ i 00/100) złotych.

Do wyliczenia powyższej ceny przyjęto następujące składowe:

Cena m² mieszkania _____

Cena m² balkonu/tarasu/ogródka – 0,00 złotych (w cenie Lokalu)

Cena prawa do wyłącznego korzystania z miejsca postojowego _____

2. Sposób zapłaty ceny Lokalu wraz z udziałem w częściach wspólnych nieruchomości gruntowej i udziałem w częściach wspólnych Budynku, o których mowa w § 1 i 2 niniejszej Umowy, określa Załącznik Nr 3, zwany dalej „Harmonogramem”, stanowiący integralną część niniejszej Umowy.
3. Wynikające z niniejszej Umowy płatności Kupującego na rzecz Sprzedającego dokonywane będą przelewem na rachunek Sprzedającego wskazany odrębnie w formie pisemnej.
4. Za dzień dokonania zapłaty uznaje się dzień, w którym rachunek Sprzedającego został uznany kwotą przelewu.
5. W przypadku nie wywiązania się przez Kupującego z terminowego dokonania pełnej I-ej wpłaty na pokrycie zadatku (zgodnie z Harmonogramem do niniejszej Umowy), niniejsza Umowa traci moc obowiązującą bez dodatkowego wezwania Kupującego do dokonania wpłaty, a wszelkie dokonane przez Kupującego wpłaty przepadają na rzecz Sprzedającego jako zadatek (zgodnie z art. 394 kc), z zastrzeżeniem treści ust. 6 poniżej.
6. W przypadku, gdy Kupujący zamierza dokonać zapłaty za Lokal ze środków uzyskanych z kredytu bankowego, może w tym zakresie skorzystać z pośrednictwa podmiotu wskazanego przez Sprzedającego tj. spółki pod firmą Prestige PM sp. o.o. lub Prestige.pl sp. z o.o. („Pośrednik”). W takim przypadku Kupujący zobowiązuje się dostarczyć Pośrednikowi niezbędne a wymagane przez bank kredytujący dokumenty w terminie 7 (siedmiu) dni licząc od daty zawarcia niniejszej Umowy. W przypadku nie dostarczenia ww. dokumentów przez Kupującego w ww. terminie zastosowanie mają zapisy ust. 5 powyżej.

W przypadku, gdy Kupujący dostarczy wymagane dokumenty w ww. terminie, a banki współpracujące z Pośrednikiem nie zechcą udzielić Kupującemu kredytu na zakup Lokalu, to Sprzedający ma prawo odstąpić od niniejszej Umowy. W takim przypadku Sprzedający zwróci Kupującemu wpłacony przez niego zadatek w terminie 30 (trzydziestu) dni licząc od daty złożenia swego oświadczenia woli o odstąpieniu od niniejszej Umowy.

7. W razie nieterminowości pozostałych wpłat dokonywanych przez Kupującego, w kwotach uzgodnionych przez Strony w Harmonogramie wnoszenia wpłat Kupujący

uzna naliczanie przez Sprzedającego kar umownych w wysokości odsetek ustawowych.

8. Sprzedający zastrzega sobie, iż nieterminowe wpłaty w uzgodnionej wysokości wskazane w Harmonogramie mogą być podstawą zmiany terminu umownego wykonania i oddania Lokalu Kupującemu, a zmiana tego terminu może być równa ilości dni w opóźnieniu wpłaty.
9. Odsetki za opóźnienie terminowości wpłat Sprzedający odliczy z najbliższej wpłaty dokonanej przez Kupującego na poczet ceny Lokalu.

ODBIÓR TECHNICZNY LOKALU

§ 5.

Przez odbiór techniczny Lokalu Strony niniejszej Umowy zgodnie rozumieją proces przekazania Lokalu przez Sprzedającego Kupującemu wyłącznie **do samodzielnego wykończenia**. Sprzedający i Kupujący ustalają następującą procedurę odbioru Lokalu, w której zobowiązane są uczestniczyć obie Strony:

1. Dzień i godzinę przystąpienia do czynności odbioru technicznego Lokalu wyznaczy Sprzedający, zawiadamiając o nich Kupującego listem poleconym, co najmniej na 7 (siedem) dni przed planowaną czynnością odbioru Lokalu. Odbiór techniczny Lokalu odbędzie się przy świetle dziennym.
2. Ze spotkania Stron, mającego na celu przeprowadzenie czynności odbioru, zostanie sporządzony i podpisany przez Strony protokół w treści, którego należy zamieścić, co najmniej, następujące adnotacje dotyczące:
 - a. osób uczestniczących w odbiorze technicznym Lokalu i charakterze ich uczestnictwa,
 - b. ewentualnie stwierdzonych przez Strony usterek oraz terminie, a w razie potrzeby – również sposobie ich usunięcia,
 - c. odbioru technicznego Lokalu przez Kupującego lub odmowie i przyczynach odmowy odbioru,
 - d. treści złożonych przez Strony – w związku z czynnością odbioru – oświadczeń.
3. Kupujący ma prawo wskazać pełnomocnika do odbioru technicznego Lokalu. Dane personalne pełnomocnika wraz z zakresem jego umocowania dołączone zostaną przez Kupującego na piśmie przed wydaniem Lokalu.
4. Z chwilą dokonania odbioru kluczy do Lokalu przez Kupującego, na Kupującego przechodzą wszelkie korzyści, ciężary i ryzyka związane z posiadaniem i korzystaniem z Lokalu. W szczególności staje się on zobowiązany do ponoszenia kosztów eksploatacji Lokalu oraz kosztów eksploatacji i zarządzania Nieruchomością Wspólną Budynku.
5. Kupujący bezwarunkowo zobowiązuje się, że do czasu uzyskania przez Sprzedającego pozytywnej ostatecznej decyzji właściwego Oddziału PINB o pozwoleniu na użytkowanie Budynku, nie będzie przebywał w Lokalu w innym celu aniżeli tylko w celu prowadzenia prac wykończeniowych. Kupujący przyjmuje do wiadomości, że nie wolno mu do czasu uzyskania decyzji PINB, o której mowa powyżej, zamieszkiwać w Lokalu, ani przebywać w nim z takim zamiarem.

SKUTKI NIENALEŻYTEGO WYKONANIA UMOWY

PRAWO ODSTĄPIENIA

§ 6.

Strony niniejszej Umowy zgodnie ustalają, iż:

1. Sprzedający może odstąpić, z uwzględnieniem skutków przewidzianych w art. 394 kc, od niniejszej Umowy w terminie do dnia podpisania aktu notarialnego – ustanowienia odrębnej własności Lokalu i jego sprzedaży, jeżeli:
 - a. Kupujący nie zapłaci lub opóźni się z zapłatą którejkolwiek z rat lub jej części w terminach określonych w Harmonogramie przez okres 7 (siedmiu) dni,
 - b. Kupujący, bez uzasadnionej przyczyny, nie stawi się na wezwanie Sprzedającego, dwukrotnie u wskazanego przez Sprzedającego notariusza celem podpisania umowy ustanowienia odrębnej własności Lokalu i jego sprzedaży,
 - c. Kupujący nie ureguluje do dnia zawarcia aktu notarialnego umowy ustanowienia odrębnej własności Lokalu i jego sprzedaży, należnych od niego kosztów, o których mowa w § 10 niniejszej Umowy oraz kosztów eksploatacji w całości (wraz z ewentualnymi odsetkami za opóźnienie w zapłacie) przypadających za okres od dnia wydania Lokalu Kupującemu,
 - d. Kupujący zalega Sprzedającemu, po wydaniu Lokalu, z zapłatą opłat eksploatacyjnych lub ich części, za okres powyżej 30 (trzydziestu) dni,
 - e. Kupujący naruszy postanowienie § 5 ust. 5 Umowy,
 - f. Kupujący nie stawi się dwukrotnie na wyznaczony termin odbioru technicznego Lokalu,
 - g. z innych przyczyn określonych w przepisach kodeksu cywilnego.
2. W przypadku odstąpienia przez Sprzedającego od niniejszej Umowy z przyczyn leżących po stronie Kupującego, Sprzedający zatrzyma zadatek wskazany w Harmonogramie. Sprzedający ma prawo potrącić powyższe roszczenia z kwoty podlegającej zwrotowi na rzecz Kupującego tytułem wniesionych przez niego wpłat na poczet ceny zakupu Lokalu.
3. Sprzedający zwróci Kupującemu otrzymane od niego wpłaty w ich nominalnej wysokości, w terminie 6 (sześciu) miesięcy od dnia doręczenia oświadczenia o odstąpieniu od niniejszej Umowy.
4. Kupujący może odstąpić od niniejszej Umowy, w terminie do dnia zawarcia aktu notarialnego, o którym mowa w § 3 ust. 3, jeżeli nie dojdzie do zawarcia aktu notarialnego z przyczyn zawinionych przez Sprzedającego. W przypadku odstąpienia przez Kupującego od Umowy z powyższych przyczyn, Sprzedający zobowiązany będzie zwrócić wniesione przez Kupującego zaliczki na poczet ceny oraz zadatek w podwójnej wysokości liczone w złotych polskich w terminie 3 (trzech) miesięcy, od dnia doręczenia oświadczenia o odstąpieniu od Umowy.
5. Oświadczenie o odstąpieniu od Umowy wymaga zachowania formy pisemnej pod rygorem nieważności i doręczenia drugiej Stronie.

§ 7.

W przypadku zmiany stawki podatku VAT na wyższą od obowiązującej w dniu zawarcia niniejszej Umowy, każda ze Stron będzie miała prawo odstąpienia od niniejszej Umowy – zgodnie z procedurą przewidzianą w § 1 ust. 6 niniejszej Umowy.

§ 8.

W przypadku opóźnienia realizacji budowy o ponad 3 (trzy) miesiące wynikającego z przyczyn przez Sprzedającego niezawinionych, każda ze Stron może niniejszą Umowę rozwiązać doręczając drugiej Stronie pisemne wypowiedzenie. Opóźnienie z tej przyczyny nie daje podstaw do dochodzenia jakichkolwiek roszczeń względem Sprzedającego. W terminie 6 (sześciu) miesięcy od daty doręczenia wypowiedzenia przez którąkolwiek ze Stron, Sprzedający zwróci wniesione przez Kupującego wpłaty na poczet ceny tj. zadatek w pojedynczej wysokości oraz wszystkie wniesione zaliczki.

§ 9.

1. Kupujący może, aż do dnia zawarcia aktu notarialnego (u wskazanego przez Sprzedającego notariusza) – umowy ustanowienia odrębnej własności Lokalu i jego sprzedaży, odstąpić od Umowy za zapłatą odstępnego w wysokości 10 % wartości ceny Lokalu określonej w § 4 ust. 1 niniejszej Umowy. Oświadczenie o odstąpieniu staje się skuteczne gdy zostanie złożone równocześnie z zapłatą odstępnego. W przypadku odstąpienia od Umowy w tym trybie, Sprzedający zwróci Kupującemu dokonane na poczet ceny sprzedaży wpłaty (zaliczki wraz z kwotą zadatku w pojedynczej wysokości), w terminie 2 (dwóch) miesięcy od dnia złożenia oświadczenia o odstąpieniu.
2. Powyższe prawo, opisane w ust. 1, przysługuje na tych samych warunkach również Sprzedającemu.

KOSZTY UTRZYMANIA NIERUCHOMOŚCI WSPÓLNEJ

§ 10.

1. Strony niniejszej Umowy zgodnie ustalają, iż od dnia wydania kluczy do Lokalu Kupujący zobowiązany będzie do ponoszenia oprócz swoich indywidualnych opłat licznikowych także kosztów opłat eksploatacyjnych związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej, w szczególności: wydatków na bieżącą konserwację, ponoszenie opłat za dostawę energii elektrycznej, centralnego ogrzewania, wody, wywozu śmieci, opłat za windę, wydatków na utrzymanie porządku i czystości Budynku i terenów zewnętrznych oraz garaży.
2. Do czasu podjęcia stosownej uchwały Zebrania Wspólnoty, Strony zgodnie ustalają, iż miesięczna zryczałtowana wysokość opłat eksploatacyjnych netto za utrzymanie nieruchomości wspólnej będzie wynosić nie więcej niż 6,00 PLN/m² netto (sześć złotych) za każdy metr kwadratowy Lokalu i 30,00 PLN netto (trzydzieści złotych) za Miejsce Parkingowe. Metraż Lokalu będzie wyliczony zgodnie z § 1 ust. 5 niniejszej Umowy. Opłaty te będą wnoszone przez Kupującego do 10-tego dnia każdego miesiąca kalendarzowego na wskazane przez Sprzedającego konto.

ZAWIADOMIENIA

§ 11.

1. O ile Strony niniejszej Umowy nie postanowią inaczej w oddzielnym pisemnym aneksie do niniejszej Umowy, wszystkie zawiadomienia i oświadczenia Stron doręczane Stronom w związku z niniejszą Umową będą miały formę pisemną. Zawiadomienia będą doręczane osobiście lub przesyłane uznaną pocztą kurierską lub listem poleconym. Za wyjątkiem faktur i oświadczenia o odstąpieniu od Umowy, wszystkie inne dokumenty mogą być przesłane również faksem, mailem lub telegramem. Wszystkie dokumenty będą przesyłane na następujące adresy Stron:

Dla Sprzedającego: 01-692 Warszawa, ul. Kolektorska 15 lok. 1,

Dla Kupującego: Zgodnie z Załącznikiem nr 4 do Umowy.

2. Strony mają obowiązek informowania się wzajemnie o każdej zmianie adresu, siedziby oraz numerów telefonu, faksu lub maila. Informacja o zmianie adresu jest wiążąca dla drugiej Strony z dniem jej otrzymania.

POSTANOWIENIA DODATKOWE

§ 12.

1. Kupujący oświadczają, że w stosunkach ze Sprzedającym, każdy z małżonków udziela zgody na dokonanie przez drugiego małżonka czynności prawnych w ramach realizacji niniejszej Umowy, za wyjątkiem oświadczenia woli o odstąpieniu od Umowy lub przeniesieniu praw i obowiązków wynikających z niniejszej Umowy na osobę trzecią, które to oświadczenia wymagają łącznego współdziałania obydwójga małżonków lub wylegitymowania się przez jednego z małżonków stosownym pełnomocnictwem drugiego małżonka.
2. Kupujący oświadczają, że niezależnie od ich aktualnego i przyszłego małżeńskiego ustroju majątkowego każdy z nich odpowiada solidarnie i bez ograniczeń za zobowiązania wobec Sprzedającego wynikające z niniejszej Umowy i stan taki trwa i trwać będzie nawet w razie ustania ich małżeństwa na skutek orzeczenia rozvodu lub separacji orzeczonych do dnia podpisania aktu notarialnego – umowy ustanowienia odrębnej własności Lokali i jego sprzedaży, o ile Strony nie postanowią inaczej w formie pisemnego aneksu do niniejszej Umowy.
3. Kupujący zobowiązuje się w umowie sprzedaży Lokalu wyrazić zgodę na dokonanie określenia sposobu korzystania z nieruchomości wspólnej, w ten sposób, że:
 - a. Właścicielom lokali partycypujących w koszcie zagospodarowania ogródków przyległych bezpośrednio do tych lokali będzie przysługiwało prawo do wyłącznego z nich korzystania,
 - b. Właścicielom lokali partycypujących w koszcie budowy miejsc postojowych naziemnych jak również podziemnych Miejsc Parkingowych zlokalizowanych na terenie nieruchomości będzie przysługiwało prawo do wyłącznego korzystania z tych miejsc,
 - c. Właścicielom lokali usługowych będzie przysługiwało bezpłatne prawo do wyłącznego korzystania z części powierzchni elewacji opisanego Budynku z prawem zlokalizowania tam tablic informacyjnych lub reklamowych – na warunkach określonych ze Sprzedającym,
 - d. Sprzedającemu będzie przysługiwać bezpłatne prawo do oznaczenia Budynku swoim znakiem (logiem) oraz tablicami informacyjnymi.
4. Strony niniejszej Umowy zgodnie ustalają, że do dnia zawarcia przyrzeczonej umowy ustanowienia odrębnej własności Lokalu i jego sprzedaży, Sprzedającemu przysługuje uprawnienie do ustanowienia na przedmiotowej nieruchomości użytkowania bądź służebności gruntowej polegającej na określeniu prawa do korzystania przez uprawnionego z części powierzchni elewacji opisanego Budynku z prawem zlokalizowania tam tablic informacyjnych lub reklamowych.
5. Strony postanawiają, że Sprzedający jest uprawniony do dokonania podziału geodezyjnego i/lub scaleń nieruchomości zgodnie z potrzebami realizacji inwestycji Budynku według własnego uznania.

Zgodnie z powyższym przedmiotowa nieruchomość może zostać obciążona służebnościami gruntowymi, służebnościami przesyłu, użytkowaniem i innymi prawami o podobnym charakterze, w zakresie niezbędnym dla realizacji Budynku, w szczególności polegających na prawie: przechodu i przejazdu, dostępu i korzystania ze wszelkich instalacji i mediów wraz z prawem włączenia się do zlokalizowanych tam mediów, prawie ułożenia na nieruchomości mediów, przyłączy i infrastruktury oraz określenia zasad korzystania z części wspólnych, w tym zasad korzystania z instalacji wspólnych dla poszczególnych etapów inwestycji oraz określenia zasad partycypacji w kosztach ich utrzymania, w tym również wydzielonych do korzystania przez właścicieli poszczególnych lokali. Kupujący niniejszym wyraża zgodę na ujawnianie tych ww. praw w księdze wieczystej.

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 13.

1. Strony niniejszej Umowy zgodnie ustalają, iż ewentualne spory powstałe na tle wykonania niniejszej Umowy będą rozwiązywać w drodze przyjaznych negocjacji, a w przypadku braku osiągnięcia porozumienia w terminie 30 (trzydziestu) dni liczonych od dnia rozpoczęcia negocjacji poddadzą je rozstrzygnięciu sądu powszechnego właściwego dla położenia Budynku.
2. W sprawach nie uregulowanych niniejszą Umową zastosowanie mają odpowiednie przepisy kodeksu cywilnego oraz odpowiednio ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903, z późn. zm.), z zastrzeżeniem, że niniejsza Umowa nie jest zawierana w trybie art. 9 ustawy o własności lokali.
3. Niniejsza Umowa wraz z załącznikami, stanowi całość indywidualnych ustaleń poczynionych pomiędzy Stronami w odniesieniu do zagadnień w niej zawartych. W szczególności, wyniki wcześniejszych negocjacji, uzgodnień, porozumień i postanowień wszelakiego rodzaju poczynionych pomiędzy Stronami, zostają zastąpione postanowieniami niniejszej Umowy.
4. Postanowienia niniejszej Umowy obowiązują od momentu jej podpisania przez obie Strony i doręczenia Sprzedającemu oryginalnego egzemplarza Umowy z załącznikami podpisanego przez Kupującego.
5. Jakiegokolwiek zmiany niniejszej Umowy, a także jej załączników, wymagają dla swej ważności zachowania formy pisemnej pod rygorem nieważności i podpisu obydwu Stron.
6. Wszystkie Załączniki stanowią integralną część niniejszej Umowy.
7. Niniejsza Umowa została sporządzona w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, każda z czterema załącznikami, po jednym dla każdej ze Stron.

SPRZEDAJĄCY

KUPUJĄCY

Załącznik Nr 2

Do UMOWY

NR/-09-2009r./D24B z dn. ...-09-2009 r.

ZAKRES RZECZOWY ROBÓT – do weryfikacji p. Piotr Gasztych

STANDARD WYKOŃCZENIA:

1. Ławy i stopy fundamentowe - żelbetowe wylewane;
2. Ściany podziemne – żelbetowe monolityczne;
3. Ściany nadziemne:
 - a. ściany nośne zewnętrzne – żelbetowe monolityczne,
 - b. ściany osłonowe – materiał ceramiczny – ocieplone styropianem z tynkiem cienkowarstwowym
4. Wewnętrzne ściany konstrukcyjne – żelbetowe monolityczne;
5. Wewnętrzne ściany działowe;

- a. w mieszkaniach – materiał ceramiczny, lub płyta gipsowe ORTH gr. 8 cm
 - b. w piwnicach – z pustaków betonowych, nie tynkowane
6. Stropy – żelbetowe monolityczne,
7. Schody w pomieszczeniach komunikacji zbiorowej – płytowe, żelbetowe, monolityczne wylewane,
8. Instalacje wod.-kan. – PE, PCV, bez białego montażu, wyposażone w liczniki ciepłej i zimnej wody,
9. Instalacja c.o. z indywidualnymi licznikami:
 - a. zasilana z kotłowni gazowej,
 - b. orurowanie – z tworzywa,
 - c. grzejniki – płytowe w pokojach, drabinkowe w łazienkach, klasy PURMO;
10. Wentylacja mieszkań – mechaniczne
11. Instalacje elektryczne:
 - a. oświetlenia podstawowego (bez opraw),
 - b. gniazda wtykowe, wyłączniki (osprzęt biały),
 - c. orurowanie: telefonów, RTV, internetu,
 - d. domofon;
12. Wykończenie wewnętrzne:
 - a. sufity - tynk gipsowy wg PN zatarty na gładko;
 - b. ściany - w mieszkaniach – tynk gipsowy wg PN zatarty na gładko na ścianach Murowanych;
 - łazienki i WC – ściany nie otynkowane, pozostawione do ułożenia glazury do pełnej wysokości;
 - w pomieszczeniach komunikacji zbiorowej – tynk gipsowy zatarty na gładko, malowany farbą emulsyjną;
 - klatki schodowe zabiegowe – tynki cementowo wapienne;
 - a. ścianki z płyty ORTH gr. 8 cm nie tynkowane szpachlowane tylko na połączeniach;
 - a. podłoża pod posadzki – szlichta cementowa zatarta na gładko (warstwy posadzek wg projektu);
 - b. drzwi wejściowe do mieszkań – atestowane antywłamaniowe klasy C;
 - c. parapety wewnętrzne – konglomerat marmurowy;
 - d. stolarka okienna PCV;
 - e. stolarka drzwiowa wewnętrzna – bez drzwi, puste ościeża.
13. Nawierzchnie placów i dróg:
 - a. parkingi przyuliczne – kostka betonowa,
 - b. chodniki – kostka betonowa.

SPRZEDAJĄCY

KUPUJĄCY

Załącznik Nr 3

Do UMOWY

HARMONOGRAM WNOSZENIA WPLAT RAT/ZALICZEK

na poczet ceny umownej za przedmiot umowy

I. Ceny sprzedaży brutto wynoszą łącznie kwotę PLN (..... złotych i 00/100).

II. Raty/zaliczki:

I rata 20% - (..... zł) w terminie do 30 (trzydziestu) dni od daty zawarcia niniejszej Umowy. W tej kwocie zawarty jest zadatek w wysokości 10% (..... zł) – poddany skutkom określonym w art. 394 kc (wplacony częściowo gotówką, a częściowo z kredytu hipotecznego zaciągniętego przez Kupującego),

II rata 20% - (..... zł) w terminie do dnia 30.03.2010 r. (rozpoczęcie robót cyklowych),

III rata 10% - (..... zł) w terminie do dnia 30.06.2010 r. (stan zero Budynku),

IV rata 10 % - (..... zł) w terminie do dnia 30.09.2010 r. (rozpoczęcie III-iej kondygnacji naziemnej),

V rata 15% - (..... zł) w terminie do dnia 30.12.2010 r. (stan surowy otwarty Budynku),

VI rata 20% - (..... zł) w terminie do dnia 30.03.2011 r. (rozpoczęcie robót elewacyjnych),

VII rata 5% - (..... zł) przed odbiorem kluczy do Lokalu.

PRZEWIDYWANY CZASOWY HARMONOGRAM

REALIZACJI INWESTYCJI

1. Przewidywany termin wykonania stanu zero w Budynku – do dnia 30.06.2010 roku.
2. Przewidywany termin montażu okien i rozpoczęcia prac elewacyjnych w Budynku – do dnia2011 roku.
3. Przewidywany termin oddania kluczy (do samodzielnego wykańczania) – do dnia2011 roku.

Strony obowiązują terminy wpłaty rat/zaliczek zgodnie z harmonogramem wnoszenia wpłat rat/zaliczek. Ponieważ okres realizacji inwestycji obejmuje okres zimowy to trzy miesięczne przyśpieszenie lub opóźnienie w przewidywanym czasowym harmonogramie realizacji inwestycji nie powoduje zmian w terminach płatności powyższych rat/zaliczek.

SPRZEDAJĄCY

KUPUJĄCY

Załącznik Nr 4

Do UMOWY

NR/-09-2009r./D24B z dn. ...-09-2009 r.

FORMULARZ KONTAKTOWY

Imię i Nazwisko:

1.
2.

Adres do korespondencji:

.....
.....

Telefony kontaktowe:

- dom.....
- praca.....
- komórka.....

e-mail:

1.
2.

SPRZEDAJĄCY

KUPUJĄCY
