

PRZEDWSTĘPNA UMOWA SPRZEDAŻY

zawarta w Krakowie

w dniu

pomiędzy:

POLIMEX – DEVELOPMENT KRAKÓW Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Krakowie, pod adresem : 31-135 Kraków, ulica Batorego nr 25, (kapitał zakładowy 99.500 zł, REGON 350620912, NIP 676-01-01-371), wpisaną do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Krakowa - Śródmieścia w Krakowie, XI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000192524, reprezentowaną przez:

..... -

a

Panią/ Panem

Zamieszkałą/ ym w:

Córką / synem :

Legitymującą się dowodem osobistym nr:

PESEL: NIP:

Tel:

Adres do korespondencji:

treści następującej:

§1.

1. Zobowiązany do sprzedaży oświadczają, że na podstawie postanowienia Sądu Rejonowego dla Krakowa – Śródmieścia XI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego z dnia 16 maja 2006r. jest użytkownikiem wieczystym do dnia 05.12.2089r. nieruchomości gruntowej stanowiącej własność Skarbu Państwa , położonej w Krakowie , jednostka ewidencyjna Podgórze, obręb 29 (dwadzieścia dziewięć) , objętej księgą wieczystą **Kw Nr KR1P/00188982/3** (sto osiemdziesiąt osiem tysięcy dziewięćset osiemdziesiąt dwa), prowadzoną przez Sąd Rejonowy dla Krakowa-Podgórze IV Wydział Ksiąg Wieczystych w Krakowie, stanowiącej działki nr 93/1 (dziewięćdziesiąt trzy przez jeden) o powierzchni 5.206m² (pięć tysięcy dwieście sześć metrów kwadratowych) i nr 94/5 (dziewięćdziesiąt cztery przez pięć) o powierzchni

55.371 m²(pięćdziesiąt pięć tysięcy trzysta siedemdziesiąt jeden metrów kwadratowych).

2. Zobowiązany do sprzedaży oświadcza, iż nieruchomość o której mowa w ust. 1 w chwili zawarcia umowy przyrzeczonej będzie wolna od obciążeń hipotecznych.

3. Zobowiązany do sprzedaży oświadcza, iż nie jest w postępowaniu układowym, naprawczym i upadłościowym oraz nie jest w trakcie likwidacji.

4. Zobowiązany do sprzedaży oświadcza, że zgodnie z umową Spółki, przepisami Kodeksu spółek handlowych oraz innymi przepisami prawa w tym względzie obowiązującymi, do dokonania objętej niniejszą umową czynności prawnej nie jest wymagana zgoda żadnego organu Spółki Polimex – Development Kraków Sp. z o.o. jak również jakakolwiek inna zgoda, oraz podaje iż w dniu 27 marca 2007 roku, Rada Nadzorcza Spółki pod firmą Polimex – Development Kraków Sp. z o.o. w Krakowie potwierdziła w drodze stosownego oświadczenia, że Zarząd Spółki Polimex – Development Kraków Sp. z o.o. jest uprawniony do zbywania praw do nieruchomości zlokalizowanej w Krakowie przy ulicy Wielickiej, dla której Sąd Rejonowy dla Krakowa-Podgórze w Krakowie IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą Kw Nr KR1P/00188982/3, bez uprzedniej uchwały Rady Nadzorczej przewidzianej §18 pkt m Umowy Spółki wobec faktu, iż czynności te zostały ujęte w rocznym Planie działalności gospodarczej Spółki, zatwierdzonym uchwałą Rady Nadzorczej Nr 1 z dnia 04 grudnia 2006 roku.

§2.

1. Zobowiązany do sprzedaży oświadcza nadto, że:

1/ przedmiotowa nieruchomość nie jest obciążona żadnymi długami, prawami osób trzecich ani ograniczeniami w rozporządzaniu, a do chwili obecnej nie zostały zawarte żadne umowy mające na celu zbycie, przyrzeczenie zbycia lub obciążenie przedmiotowej nieruchomości, ani inne umowy cywilno-prawne, za wyjątkiem umów rezerwacyjnych na lokale oraz przedwstępnych umów sprzedaży lokali nie dotyczących przedmiotu niniejszej umowy, a także że nieruchomość ta nie jest przedmiotem prawa pierwokupu lub odkupu, roszczenia o przeniesienie przedmiotowej nieruchomości lub innego prawa o podobnym charakterze przysługującego jakiegokolwiek osobie obdarzonej pierwszeństwem względem niniejszej umowy i nie istnieją żadne okoliczności mogące skutkować uznaniem tej umowy za bezskuteczną,

2/ przedmiotowa nieruchomość nie jest przedmiotem sporu, a nadto nie zostały wszczęte dotyczące tej nieruchomości żadne postępowania administracyjne, sądowe lub egzekucyjne, jak również według jego naj-

lepszey wiedzy nie zachodzą przesłanki do wszczęcia takich postępowań,

3/ w stosunku do nieruchomości nie zawarto żadnej umowy ograniczającej sposób korzystania z niej,

4/ nie składał żadnego jednostronnego oświadczenia woli, ani nie jest stroną żadnej umowy lub porozumienia, a także w stosunku do zobowiązanego do sprzedaży nie została wydana żadna decyzja lub orzeczenie sądowe, na mocy których wykonanie niniejszej umowy naruszałoby postanowienia wymienionych wcześniej dokumentów lub byłoby zakazane, niemożliwe lub opóźnione,

5/ przedmiotowa nieruchomość nie leży na terenie ani specjalnej strefy ekonomicznej ani parku narodowego, nie jest też wpisana do rejestru zabytków,

6/ przedmiotowa nieruchomość gruntowa położona jest na obszarze objętym aktualnym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, przy czym pierwszy etap inwestycji prowadzonej na przedmiotowej nieruchomości nieruchomości postaci budynku mieszkalnego wielorodzinnego ozn. nr1 realizowany jest na podstawie decyzji nr 34/07 z dnia 09 stycznia 2007 roku, znak: AU – 01-2-2.EJA.73531-1756/06, wydanej nieruchomości oparciu nieruchomości decyzję nieruchomości warunkach zabudowy z dnia

7/przedmiotowa nieruchomość gruntowa ma dostęp do drogi publicznej,

8/ uzyska wszelkie decyzje administracyjne, uzgodnienia techniczne i organizacyjne niezbędne do realizacji niniejszej umowy.

§3.

1. Zobowiązany do sprzedaży oświadcza, że:

1/ dnia 9 stycznia 2007 roku wydana została przez Inspektora w Urzędzie Miasta Krakowa Wydziale Architektury i Urbanistyki decyzja nr 34/07, znak: AU-01-2.EJA.73531-1756/06, z klauzulą ostateczności i wykonalności z dnia 25 stycznia 2007 roku, nadaną dnia 30 stycznia 2007 roku zatwierdzająca projekt budowlany i udzielająca pozwolenia na budowę dla zamierzenia budowlanego: „budowa zespołu zabudowy mieszkaniowo – usługowej – 1 etap – budynek nr 1 mieszkalny z usługami w parterze i garażem podziemnym oraz zagospodarowaniem w zakresie I etapu”, rodzaj obiektu bądź robót budowlanych: budowa zespołu zabudowy mieszkaniowo – usługowej – 1 etap budynek nr 1 mieszkalny z usługami w parterze i garażem podziemnym oraz wewnętrznymi instalacjami wod. – kan., elektrycznymi, wymiennikownią c.o., c.c.w. wentylacji mechanicznej wraz z infrastrukturą komunikacji wewnętrznej i wjazdem z ul. Jerozolimskiej, adres zamierzenia budowlanego ulica Wielicka – Jerozolimska, Ludowa w Krakowie – Podgórzu

, zlokalizowanego na działkach : 93/1, 94/5, 163/4 obręb 29 w Krakowie Podgórze.

2/ Spółka pod firmą: POLIMEX – DEVELOPMENT KRAKÓW Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Krakowie na opisanej wyżej nieruchomości gruntowej realizować będzie inwestycję budowlaną w postaci między innymi budynku mieszkalnego z usługami w parterze i garażem podziemnym, oznaczonego numerem 1 (jeden) oraz infrastrukturą towarzyszącą, zgodnie z powołaną wyżej decyzją o pozwoleniu na budowę, a z którego to budynku wyodrębniane będą i sprzedawane lokale mieszkalne oraz wyodrębniony będzie lokal użytkowy – garaż wielostanowiskowy, w którym znajdować się będą 42 (czterdzieści dwa) miejsca postojowe i 63 (sześćdziesiąt trzy) pomieszczenia gospodarcze oraz sprzedawane będą udziały w tym lokalu, w ramach których wydawane będą miejsca postojowe zaś pomieszczenia gospodarcze stanowić będą pomieszczenia przynależne do części lokali mieszkalnych,

3/ budynek zostanie wykonany według następującego standardu:

a) konstrukcja nośna:

- żelbetowe i ceglane ściany nośne zewnętrzne,
- słupy i stropy żelbetowe,
- klatki schodowe żelbetowe,

b) ściany:

- ściany zewnętrzne piwnic żelbetowe,
- ściany ostatniej kondygnacji murowane – warstwowe,
- ściany nośne klatek schodowych i szybów wind żelbetowe i ceramiczne,
- ściany działowe – ceramiczne,

c) dach:

- stropodach żelbetowy

d) schody - żelbetowe

4/ w ramach opisanej inwestycji w budynku nr 1 zrealizowany zostanie, zgodnie z rzutem stanowiącym załącznik do niniejszej umowy:

- lokal mieszkalny **nr.....**, położony na piętrze (..... kondygnacji) budynku, o powierzchni użytkowej..... m², składający się z,
- lokal użytkowy – garaż wielostanowiskowy, położony w piwnicach budynku, o powierzchni użytkowej m²,

5/ wykończenie lokalu obejmuje:

- stolarkę okienną drewnianą,
- drzwi wejściowe do mieszkań bezpieczne,
- wylewkę betonową na podłodze,
- ściany wewnętrzne w pomieszczeniu mieszkalnym i kuchni – tynk gipsowy maszynowy,

- ściany pomieszczeń mokrych (łazienki, wc) tynk cem.-wap. kat. III,
 - sufity w pomieszczeniach mieszkalnych tynk gipsowy maszynowy ,
 - sufity w pomieszczeniach mokrych tynk cem.-wap. kat. III,
 - parapety wewnętrzne z konglomeratu,
 - parapety zewnętrzne – blacha aluminiowa,
- 6/ wykończenie lokalu w szczególności nie obejmuje:
- wykończenia podłóg,
 - wyposażenia w ceramikę sanitarną,
 - drzwi i futryn wewnętrznych,
 - wykończenia ścian w pomieszczeniach mokrych,
 - wyposażenia kuchni i łazienek,
- 7/ w lokalu zostaną wykonane następujące instalacje:
- instalacje wewnętrzne elektryczne, wodne, kanalizacyjne, centralnego ogrzewania, ciepłej wody – zdalaczynne,
 - telefon - orurowanie instalacji telefonicznej zakończone puszką podtynkową,
 - KTV - orurowanie instalacji KTV zakończone puszką podtynkową,
 - internet - orurowanie dla instalacji zakończone puszką podtynkową,
 - sygnalizacja wejściowa – instalacja dzwonekowa 230V (bez dzwonka),
 - domofon – montaż instalacji domofonowej wraz z kasetą lokalową,

8/ w standardzie zagospodarowania terenu zewnętrznego objęte zostaną: uporządkowane drogi dojazdowe zgodnie z projektem budowlanym, zieleń zgodnie z projektem budowlanym.

§4.

Strona zobowiązana do sprzedaży jest uprawniona do stosowania rozwiązań zamiennych w stosunku do przewidzianych w planach i specyfikacjach, w szczególności materiałowych, w zakresie, w jakim nie będą one miały istotnego wpływu na jakość, funkcjonalność i estetykę inwestycji, bez konieczności powiadomienia strony zobowiązanej do kupna; ponadto strona zobowiązana do sprzedaży jest uprawniona do wprowadzenia rozwiązań dodatkowych poprawiających jakość, funkcjonalność i estetykę inwestycji w stosunku do powyżej opisanego standardu.

§5.

Zobowiązany do Sprzedaży zobowiązuje się wybudować na opisanej w §§ 1 i 2 niniejszej umowy nieruchomości gruntowej stanowiącej działki nr 93/1 o powierzchni 5.206 m² i nr 94/5 o powierzchni 55.371 m², położonej przy ulicy Wielickiej - budynek mieszkalny wielorodzinny oznaczony numerem 1, a następnie - ustanowić w tym budynku odrębną własność opisanego w §3 niniejszej umowy lokalu mieszkalnego nr o powierzchni użytkowej m² i sprzedać, w stanie wolnym od jakichkolwiek obciążeń, praw i roszczeń osób trzecich, za wyjątkiem służebności i praw o których mowa w § 21 niniejszej umowy, własność opisanego lokalu wraz z odpowiednim udziałem w nieruchomości wspólnej tj. prawie użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej stanowiącej opisane wyżej działki lub prawie użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę powstałą z podziału opisanych wyżej działek i w częściach wspólnych budynku i innych urządzeniach nie służących do wyłącznego użytku właścicieli poszczególnych lokali - obliczonym zgodnie z art. 3 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (Dz.U. nr 85, poz. 388 z późn. zm.) - za cenę w kwocie..... zł. (słownie:) oraz ustanowić w tym budynku odrębną własność opisanego w §3 niniejszej umowy lokalu użytkowego – garażu wielostanowiskowego o powierzchni m² i sprzedać w stanie wolnym od jakichkolwiek obciążeń, praw i roszczeń osób trzecich, za wyjątkiem służebności i praw o których mowa w § 21 niniejszej umowy udział wynoszący części we współwłasności opisanego lokalu wraz z odpowiednim udziałem w nieruchomości wspólnej tj. nieruchomości wspólnej a to prawie użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej stanowiącej opisane wyżej działki lub prawie użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę powstałą z podziału opisanych wyżej działek i w częściach wspólnych budynku i innych urządzeniach nie służących do wyłącznego użytku właścicieli poszczególnych lokali - obliczonym zgodnie z art. 3 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (Dz.U. nr 85, poz. 388 z późn. zm.) - za cenę w kwocie (słownie:) a oświadczą, że opisany lokal mieszkalny i udział we współwłasności opisanego lokalu użytkowego, wraz ze związanymi z nimi prawami, za podane wyżej ceny, zobowiązuje się kupić i oświadczą, że nabycie to nastąpi za pieniądze pochodzące z(majątek osobisty, majątek wspólny, stan cywilny) .

§6.

1. Strony oświadczają, że podane wyżej, a to: cena za lokal mieszkalny wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej zawiera podatek od towarów i usług VAT w stawce 7% i cena za udział w lokalu użytkowym wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej zawiera podatek od towarów i usług VAT w stawce 22%.

2. Strony postanawiają, że podane wyżej ceny mogą ulec zmianie:

1/ w przypadku zmiany wysokości stawek podatku od towarów i usług VAT, ceny te ulegną zmianie proporcjonalnie do zmiany tej stawki, a strony zobowiązane będą odpowiednio do uiszczenia lub zwrotu ewentualnej różnicy wynikającej z tej zmiany, przy czym ostateczne rozliczenie z tego tytułu zostanie dokonane na 7 (siedem) dni przed podpisaniem umowy przyrzeczonej,

2/ w przypadku wprowadzenia po podpisaniu niniejszej umowy innych podatków i świadczeń publicznoprawnych o charakterze cenotwórczym, związanych z nabywaniem nieruchomości, ceny ulegną zmianie proporcjonalnie do wprowadzonych podatków i świadczeń, co dotyczy również przypadku, gdy wyżej wymienione podatki i świadczenia związane z nabyciem nieruchomości zostaną wprowadzone przed podpisaniem umowy przyrzeczonej, a po uiszczeniu przez stronę zobowiązaną do kupna w całości lub w części cen przedmiotu umowy niniejszej, w wysokościach ustalonych w tej umowie,

3/ jeżeli po zakończeniu budowy, w trakcie obmiarów przeprowadzanych przez zobowiązanego do sprzedaży przed zawarciem umowy przyrzeczonej okaże się, że powierzchnia przedmiotowego lokalu (nie dotyczy miejsca postojowego) uległa zmianie w stosunku do powierzchni określonej w niniejszej umowie o więcej niż 3 %, przy czym obmiar zostanie dokonany zgodnie z PN-70/B-02365, a ostateczne rozliczenie stron w związku z dokonanym obmiarem nastąpi na 7 (siedem) dni przed podpisaniem umowy przyrzeczonej,

4/ w przypadku wykonania przez zobowiązanego do sprzedaży – na wniosek strony zobowiązanej do kupna – zmian aranżacyjnych lub robót dodatkowych.

§7

W przypadkach zmiany ceny sprzedaży określonych w §6 ust. 2 pkt. 1, 2 i 3 stronie zobowiązanej do kupna przysługuje prawo odstąpienia od umowy niniejszej, w terminie 1-go miesiąca od dnia, w którym została poinformowana przez stronę zobowiązaną do sprzedaży o zmianie ceny sprzedaży. W przypadku nie odstąpienia strony zobowiązanej do kupna

od umowy ewentualna niedopłata ceny z tego tytułu winna być przez stronę zobowiązaną do kupna uregulowana w sposób podany powyżej.

§8.

1. Strony postanawiają, że zapłata kwot stanowiących całe ceny sprzedaży w łącznej kwociezł. zostanie dokonana według następującego harmonogramu:

1/ kwota:zł - w terminie do dnia2008r

2/ kwota:- najpóźniej na 7 (siedem) dni przed dniem zawarcia umowy przyrzeczonej.

2. Strony postanawiają, że podane w powyższym harmonogramie terminy i kwoty mają charakter obowiązkowy bez potrzeby dodatkowych wezwań, z zastrzeżeniem § 6 ust. 2 pkt. 4.

3. Strony postanawiają, że za czas opóźnienia w zapłacie którejkolwiek raty strona zobowiązana do sprzedaży będzie naliczała odsetki ustawowe, kolejne wpłaty będą zaliczane w pierwszej kolejności na pokrycie odsetek od powstałych zaległości.

4. Strony postanawiają, że strona zobowiązana do kupna może regulować swoje zobowiązania finansowe w terminach wcześniejszych niż terminy podane w niniejszej umowie.

5. Strony postanawiają, że za dzień dokonania wpłaty uważa się dzień uznania rachunku bankowego strony zobowiązanej do sprzedaży – prowadzony w Banku

.....
 .po otrzymaniu każdej raty Spółka wystawi fakturę VAT dokumentującą otrzymanie płatności, wystawione faktury będą nosiły znamiona faktur zaliczkowych do rozliczenia z końcową fakturą VAT; faktura końcowa VAT będzie rozliczała wszystkie wpłacone raty przez stronę zobowiązaną do kupna.

6. Strona zobowiązana do kupna upoważnia zobowiązanego do sprzedaży do wystawiania faktur VAT bez podpisu zobowiązanego do kupna.

7. Faktura VAT zostanie wysłana listem poleconym w ciągu 14 (czternastu) dni roboczych od momentu wpłynięcia należności na rachunek bankowy strony zobowiązanej do sprzedaży.

§9.

1. Strony postanawiają, że strona zobowiązana do kupna może zgłosić na piśmie w terminie miesiąca od dnia podpisania niniejszej umowy, jednak nie później niż w terminie dwóch tygodni przed przystąpieniem

do budowy kondygnacji, na której znajdować się będzie przedmiotowy lokal mieszkalny – żądanie wprowadzenia zmian wyłącznie w zakresie wykończenia lokalu w stosunku do przedstawionej dokumentacji projektowej i technicznej w następującym zakresie:

- a) rezygnacji z działowych ścian wewnętrznych,
- b) przesunięcia działowych ścian wewnętrznych, rozmieszczenia gniazd elektrycznych i przełączników (bez zmiany funkcji pomieszczeń),
- c) rozmieszczenia punktów poboru wody,
- d) lokalizacji punktów odprowadzania ścieków (bez przeróbki pionów),
- e) lokalizacji grzejników,
- f) lokalizacji podłączenia kuchenki gazowej,
- g) rezygnacji z parapetów wewnętrznych,
- h) lokalizacji gniazd i wyłączników elektrycznych,

2. Zmiany aranżacyjne zgłoszone przez stronę zobowiązaną do kupna mogą być uwzględnione, jeżeli są zgodne z zasadami sztuki budowlanej i nadmiernie nie zakłócą toku procesu budowlanego oraz zostały zaakceptowane przez projektanta, wykonawcę, stronę zobowiązaną do sprzedaży i Inspektora Nadzoru Budowlanego.

3. Zmiany zostaną uwzględnione, jeżeli strona zobowiązana do kupna przedstawi wraz ze zgłoszeniem żądania zmiany projekt zamienny przedmiotowego lokalu mieszkalnego obejmujący wszelkie rzuty, przekroje i wymiary niezbędne dla wprowadzenia żądanych zmian.

4. Zmiany wprowadzane są na koszt strony zobowiązanej do kupna.

5. Do chwili wydania ostatecznej decyzji o pozwoleniu na użytkowanie, strona zobowiązana do kupna nie może bez uprzedniej zgody strony zobowiązanej do sprzedaży dokonywać jakichkolwiek zmian w lokalu, które mogłyby wpłynąć na treść tej decyzji, dokonywane zmiany winny być zgodne z dokumentacją techniczną.

6. W przypadku gdy strona zobowiązana do kupna dokona zmian aranżacyjnych lokalu mieszkalnego, z naruszeniem postanowień ust. 5 tego paragrafu, które w jakikolwiek sposób wpłyną na opóźnienie w wydaniu decyzji o pozwoleniu na użytkowanie bądź jej treść, strona zobowiązana do kupna zobowiązana jest do naprawienia wyrządzonej w ten sposób, stronie zobowiązanej do sprzedaży szkody.

7. Jakiegokolwiek zmiany aranżacyjne miejsca postojowego strony uznają za niedopuszczalne.

8. Strona zobowiązana do kupna ma prawo wstępu na teren nieruchomości opisanej w §1 niniejszej umowy jedynie w ustalonych ze Spółką terminach, w obecności osoby upoważnionej przez Spółkę i w ustalonych godzinach, a strona zobowiązana do sprzedaży nie ponosi odpo-

wiedzialności za szkody wynikłe z wejścia strony zobowiązanej do kupna na teren nieruchomości.

§10.

1. Strony postanawiają, że przedmiotowy lokal mieszkalny zostanie wydany stronie zobowiązanej do kupna w posiadanie, a przedmiotowy lokal użytkowy – garaż wielostanowiskowy – we współposiadanie – po zapłaceniu kwot stanowiących całe ceny sprzedaży, w terminie do 3 (trzech) dni roboczych od dnia zawarcia przyrzeczonej umowy, na podstawie protokołu przekazania lokali, w którym wskazane zostaną m.in. stany liczników dotyczących lokali na dzień sporządzenia protokołu.
2. Strona zobowiązana do kupna zobowiązana jest do ponoszenia opłat licznikowych od dnia podpisania protokołu przekazania lokali.
3. Nie przystąpienie przez stronę zobowiązaną do kupna do procedury przekazania lokali powoduje, że strona zobowiązana do sprzedaży obciąża stronę zobowiązaną do kupna kosztami utrzymania lokali, w zakresie przysługującym stronie zobowiązanej do kupna, z jednoczesnym naliczeniem kosztów za obsługę.
4. Strona zobowiązana do kupna zobowiązuje się, iż w terminie do 21 (dwudziestu jeden) dni od dnia podpisania umowy przyrzeczonej podpisze umowy ze wszystkimi dostawcami mediów, pod rygorem zapłaty kary umownej w wysokości 0,01% cen przedmiotów sprzedaży, za każdy dzień zwłoki w podpisaniu umów z dostawcami mediów, przy czym kara dotyczy każdej nie podpisanej umowy osobno, a jej zastrzeżenie nie wyklucza żądania przez stronę zobowiązaną do sprzedaży odszkodowania uzupełniającego.
5. Strona zobowiązana do kupna wyraża zgodę na partycypację bądź przeniesienie na nią kosztów związanych z rozliczeniem wszystkich mediów oraz wywozem nieczystości, wynikających z eksploatacji nieruchomości wspólnej oraz przedmiotowego lokalu mieszkalnego i miejsca postojowego – proporcjonalnie do wysokości posiadanego udziału w nieruchomości wspólnej, a poniesionych w okresie od dnia przekazania tego lokalu bądź miejsca postojowego do dnia zawarcia umowy przyrzeczonej, jeżeli daty te nie będą zbieżne.

§ 11.

1. Strony postanawiają, że stronie zobowiązanej do kupna przysługuje prawo do dokonania odbioru jakościowego lokalu, z którego sporządza się protokół odbioru jakościowego lokalu.

2. Do odbioru jakościowego, o którym mowa w ust. 1, powinno dojść do 30 listopada 2008 roku, przy czym o konkretnym terminie odbioru jakościowego strona zobowiązana do sprzedaży powiadomi stronę zobowiązaną do kupna listem poleconym, 21 (dwadzieścia jeden) dni na-przód.

3. Strony zgodnie postanawiają, iż nieusprawiedliwione niestawiennictwo strony zobowiązanej do kupna w terminie oznaczonym w powiadomieniu wystosowanym przez stronę zobowiązaną do sprzedaży, upoważnia stronę zobowiązaną do sprzedaży do dokonania jednostronnego odbioru jakościowego, z którego strona zobowiązana do sprzedaży sporządza protokół odbioru jakościowego lokalu, którego jeden egzemplarz zostanie przesłany stronie zobowiązanej do kupna i który jest wiążący dla strony zobowiązanej do kupna, przy czym za usprawiedliwione niestawiennictwo rozumie się nieobecność z powodu choroby potwierdzonej zaświadczeniem lekarskim, nieobecność z powodu przebywania poza Krakowem w odległości przekraczającej 100 km potwierdzonej poświadczeniem o pozostawaniu danej osoby w oznaczonym miejscu, nieobecność z powodu ważnych przyczyn osobistych przez które rozumie się: ślub, narodziny dziecka, śmierć osoby bliskiej potwierdzonych stosownym dokumentem urzędowym, jeżeli niestawiennictwo z przyczyn wskazanych powyżej zostanie w terminie 7 (siedmiu) dni od dnia upływu wyznaczonego zgodnie z ust. 2 terminu, usprawiedliwione poprzez przedłożenie w siedzibie Spółki Polimex – Development Kraków odpowiedniego dokumentu potwierdzającego przyczynę nieobecności.

4. Strony postanawiają nadto, że do dokonania przez stronę zobowiązaną do sprzedaży jednostronnego odbioru jakościowego, ze skutkami określonymi w ust. 3, może dojść także w przypadku, jeżeli w dniu wyznaczonym przez stronę zobowiązaną do sprzedaży na dokonanie odbioru jakościowego okaże się, że strona zobowiązana do kupna nie wpłaciła cen sprzedaży, mimo upływu terminów wyznaczonych w § 8 niniejszej umowy.

§12.

1. Strona zobowiązana do kupna nie może odmówić odbioru jakościowego lokalu oraz przystąpienia do przyrzeczonej umowy, jeżeli lokal nie jest obciążony wadami istotnymi, tzn. wadami fizycznymi, które uniemożliwiają korzystanie z lokalu zgodnie z jego przeznaczeniem.

2. W przypadku stwierdzenia przez stronę zobowiązaną do kupna wad istotnych w trakcie odbioru jakościowego i potwierdzenia przez stronę

zobowiązana do sprzedaży takiego ich charakteru, strony sporządzają protokół odmowy odbioru jakościowego lokalu, w którym wyznaczają odpowiedni termin na usunięcie wad istotnych dla zapewnienia możliwości korzystania z lokalu zgodnie z jego przeznaczeniem.

3. W przypadku sporu między stronami co do istnienia lub charakteru wady, w tym zwłaszcza okoliczności, czy wada jest istotna czy nieistotna, strony powołają rzeczoznawcę budowlanego z listy Naczelnej Organizacji Technicznej, który ustali, czy wada istnieje oraz jaki jest jej charakter, a koszty sporządzenia ekspertyzy poniesie strona, której stanowisko nie zostanie potwierdzone przez rzeczoznawcę budowlanego.

4. W przypadku dostrzeżenia w trakcie odbioru jakościowego wad nieistotnych podlegają one wpisaniu do protokołu odbioru jakościowego lokalu i usunięciu w terminie wskazanym w tym protokole.

5. Odmowa strony zobowiązanej do kupna podpisania protokołu odbioru jakościowego lokalu, mimo braku wad istotnych, nie zapobiega wywołaniu skutku w postaci dokonania przez stronę zobowiązaną do kupna odbioru jakościowego lokalu.

§13.

Strony postanawiają, że

1/ przyrzeczona umowa zostanie zawarta w terminie do 21 (dwudziestu jeden) dni od dnia doręczenia stronie zobowiązanej do sprzedaży zaświadczenia o samodzielności lokali, przy czym po spełnieniu przez stronę zobowiązaną do kupna zobowiązań wynikających z niniejszej umowy, w tym zapłacenia kwot stanowiących całe ceny sprzedaży i innych należności przysługujących stronie zobowiązanej do sprzedaży, przy czym postanawiają, że umowa ta ma zostać zawarta w terminie nie później niż do dnia 30 listopada 2008 roku.

2/ o dokładnym terminie i miejscu przystąpienia do przyrzeczonej umowy strona zobowiązana do sprzedaży powiadomi stronę zobowiązaną do kupna listem poleconym.

3/ strona zobowiązana do sprzedaży zobowiązuje się do uzyskania pozwolenia na użytkowanie budynku w terminie do dnia zawarcia umowy przyrzeczonej.

§14.

Zobowiązany do sprzedaży oświadcza, że w umowie ustanowienia odrębnej własności lokalu użytkowego - garażu wielostanowiskowego i sprzedaży (albo pierwszej umowie sprzedaży udziałów w tym garażu w przypadku uprzedniego ustanowienia odrębnej własności tego lokalu) zostanie ustalony sposób korzystania z nieruchomości stanowiącej lokal użytkowy - garaż wielostanowiskowy, zgodnie z którym zobowiązany

do sprzedaży będzie miał prawo wskazać osoby uprawnione do wyłącznego korzystania z miejsc postojowych i pomieszczeń gospodarczych i w umowie przyrzeczonej wskaże stronę zobowiązaną do kupna jako osobę uprawnioną do korzystania z miejsca postojowego nr i pomieszczenia gospodarczego oznaczonego numerem

§15.

1. Strony postanawiają, że stronie zobowiązanej do sprzedaży przysługuje prawo odstąpienia od niniejszej umowy w następujących przypadkach:

1/ niedokonania przez stronę zobowiązaną do kupna wpłaty pierwszej raty zgodnie z powyższym harmonogramem,

2/zwłoki w zapłacie którejkolwiek z pozostałych rat lub należności z tytułu zmian aranżacyjnych, o więcej niż 7 (siedem dni),

3/ nieprzystąpienia przez stronę zobowiązaną do kupna do przyrzeczonej umowy, w terminie ustalonym w niniejszej umowie,

przy czym odstąpienie od niniejszej umowy z przyczyn wskazanych w pkt. 2 i 3 jest dopuszczalne po uprzednim bezskutecznym, pisemnym wezwaniu strony zobowiązanej do kupna do wykonania obowiązku, któremu uchybił, w którym strona zobowiązana do sprzedaży wyznaczy stronie zobowiązanej do kupna dodatkowy 21-dniowy termin do wykonania tego obowiązku.

2. W przypadku odstąpienia od niniejszej umowy z przyczyn wskazanych w ust.1 pkt 2 i 3, strona zobowiązana do sprzedaży zwróci stronie zobowiązanej do kupna wpłacone kwoty w wysokości nominalnej, po potrąceniu należnej kary umownej, o której mowa w § 17 niniejszej umowy i innych wierzytelności, w tym z tytułu zmian aranżacyjnych lub robót dodatkowych w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia złożenia oświadczenia o odstąpieniu.

3. Oświadczenie o odstąpieniu wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności, a w oświadczeniu tym należy wskazać przyczynę odstąpienia.

§16.

Strony postanawiają, że stronie zobowiązanej do kupna przysługuje prawo odstąpienia od niniejszej umowy w przypadku nie zawarcia przyrzeczonej umowy w terminie 35 (trzydziestu pięciu dni) od dnia 30 listopada 2008r.oku, z winy strony zobowiązanej do sprzedaży i w takim przypadku strona zobowiązana do sprzedaży zwróci stronie zobowiązanej do kupna wpłacone kwoty w wysokości nominalnej powiększone o

karę umowną o której mowa w § 17 niniejszej umowy, w terminie 14 (czternastu) dni od dnia złożenia oświadczenia o odstąpieniu. Oświadczenie o odstąpieniu wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności.

§17.

Strony postanawiają, że:

1. w przypadku odstąpienia od niniejszej umowy przez stronę zobowiązaną do sprzedaży , w związku z niewykonaniem zobowiązań wynikających z niniejszej umowy przez stronę zobowiązaną do kupna, z przyczyn leżących po jej stronie, stronie zobowiązanej do sprzedaży przysługuje kara umowna w wysokości 10% ceny przedmiotu niniejszej umowy,
2. w przypadku odstąpienia od niniejszej umowy przez stronę zobowiązaną do kupna, w związku z niewykonaniem zobowiązań wynikających z tej umowy przez stronę zobowiązaną do sprzedaży, z przyczyn leżących po jej stronie, stronie zobowiązanej do kupna przysługuje kara umowna w wysokości 10 % ceny przedmiotu niniejszej umowy,
3. w przypadku zwłoki w zawarciu przyrzeczonej umowy z przyczyn leżących po stronie zobowiązanej do sprzedaży , stronie zobowiązanej do kupna przysługuje kara umowna w wysokości 0,1 % ceny przedmiotu umowy za każdy dzień zwłoki, o ile zwłoka ta będzie wynosiła więcej niż 3 (trzy) miesiące liczone od upływu ostatniego dnia terminu , w którym przyrzeczona umowa miała być zawarta, przy czym kara ta nie będzie należna w przypadku odstąpienia od tej umowy przez stronę zobowiązaną do kupna,
4. wprowadzają limit kar umownych, których strona zobowiązana do kupna może żądać od strony zobowiązanej do sprzedaży , na podstawie powyższego ust.3 w wysokości 10 % ceny przedmiotu umowy,
5. wprowadzają limit kar umownych, których strona zobowiązana do sprzedaży może żądać od strony zobowiązanej do kupna, z wszystkich tytułów wynikających z niniejszej umowy , do kwoty 10 % ceny przedmiotu umowy,

§18.

Strony oświadczają, że w umowie przyrzeczonej strona zobowiązana do sprzedaży udzieli stronie zobowiązanej do kupna gwarancji: dla lokalu

mieszkalnego (konstrukcja) – 1 rok, dla instalacji oraz elementów wykończenia lokalu – 1rok, dla osprzętu i urządzeń – zgodnie z gwarancją producenta, dla miejsca postojowego – 1 rok.

§19.

Strony postanawiają, że przeniesienie praw i obowiązków wynikających z umowy niniejszej , a przysługujących stronie zobowiązanej do kupna na rzecz osób trzecich wymaga zgody strony zobowiązanej do sprzedaży wyrażonej na piśmie.

§20.

1.Strony postanawiają, iż z uwagi na fakt, że strona zobowiązana do kupna po zawarciu umowy przyrzeczonej stanie się z mocy prawa członkiem wspólnoty mieszkaniowej obejmującej wszystkich właścicieli lokali w budynku, w którym znajduje się lokal , a co za tym idzie stanie się zobowiązana do uiszczania wynagrodzenia i kosztów zarządzania nieruchomością wspólną.

2. Strona zobowiązana do kupna zobowiązuje się udzielić w przyrzeczonej umowie zgody na powierzenie stronie zobowiązanej do sprzedaży albo podmiotowi przez nią wskazanemu zarządzania nieruchomością nie dłużej niż przez rok od dnia uzyskania zaświadczenia o samodzielności lokalu.

§21.

Strona zobowiązana do kupna wyraża zgodę na:

- 1/ ewentualne ustanowienie przez stronę zobowiązaną do sprzedaży lub przez członków wspólnoty mieszkaniowej - nieodpłatnych ograniczonych praw rzeczowych na przedmiotowej nieruchomości gruntowej w przedmiocie korzystania z tej nieruchomości przez właścicieli nieruchomości sąsiadujących lub dostawców/odbiorców mediów, polegających na prawie do korzystania z dostępu do sieci uzbrojenia terenu usytuowanych na tej nieruchomości oraz na prawie przejazdu i przechodu przez nieruchomość,
- 2/ zlokalizowanie/wybudowanie na przedmiotowej nieruchomości gruntowej wszelkich niezbędnych urządzeń związanych z uzbrojeniem terenu, niezbędnych dla właściwego funkcjonowania inwe-

stycji, a w szczególności: podziemnych sieci uzbrojenia terenu wraz ze studzienkami, elektrycznych skrzynek rozdzielczych, hydrantów p.poż, skrzynek gazowych, studzienek telekomunikacyjnych, placów gospodarczych, miejsc gromadzenia odpadków i stacji transformatorowych,

3/ podłączenie się właścicieli nieruchomości sąsiednich do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej na tej nieruchomości, co zobowiązuje się potwierdzić w przyrzeczonej umowie.

4/ Strona zobowiązana do kupna oświadcza, iż wiadomym jej jest, że z nieruchomości gruntowej opisanej w §1 niniejszej umowy może zostać wydzielona działka mająca stanowić drogę, która przekazana zostanie Gminie i oświadcza, że zobowiązuje się w przyrzeczonej umowie sprzedaży jako właściciel lokalu mieszkalnego i współwłaściciel lokalu użytkowego wyrazić na to zgodę.

§22.

Strona zobowiązana do kupna zobowiązuje się udzielić stronie zobowiązanej do sprzedaży w umowie przyrzeczonej pełnomocnictwa do:

1/ nieodpłatnego przekazania właściwemu przedsiębiorstwu lub gminie prawa własności do urządzeń infrastruktury uzbrojenia terenu znajdujących się na przedmiotowej nieruchomości,

2/ ustanowienia nieodpłatnych ograniczonych praw rzeczowych do korzystania z przedmiotowej nieruchomości, przez właścicieli lub użytkowników wieczystych nieruchomości sąsiadujących, dostawców/odbiorców mediów, polegających na prawie do korzystania z dostępu do sieci uzbrojenia terenu usytuowanych na nieruchomości oraz na prawie przejazdu i przechodu przez tę nieruchomość,

3/ zlokalizowania/wybudowania na przedmiotowej nieruchomości, wszelkich niezbędnych urządzeń związanych z uzbrojeniem terenu, niezbędnych do właściwego funkcjonowania inwestycji, a w szczególności: podziemnych sieci uzbrojenia terenu wraz ze studzienkami, elektrycznych skrzynek rozdzielczych, hydrantów p. poż., skrzynek gazowych, studzienek telekomunikacyjnych, placów gospodarczych, miejsc gromadzenia odpadków i stacji transformatorowych,

4/ wyrażenia zgody na podłączenie się właścicieli nieruchomości sąsiednich do sieci infrastruktury towarzyszącej przedmiotowej nieruchomości.

§23.

Strony oświadczają, że umowa niniejsza zawarta została po przeprowadzeniu indywidualnych negocjacji.

§24.

1. Wszelkie zmiany postanowień niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności. Formy pisemnej wymagają również wszelkie powiadomienia, oświadczenia woli i ustalenia między Stronami.

2. Sprzedający zastrzega sobie możliwość zmiany materiałów wymienionych w § 3 umowy na inne o podobnych parametrach technicznych, które nie wpłynęły na pogorszenie standardu lokalu mieszkalnego, co nie wymaga akceptacji zobowiązanego do kupna.

3. W przypadku zwrotu pisma wysłanego na adres zobowiązanego do kupna podany w preambule niniejszej umowy bądź na adres korespondencyjny podany na piśmie przez zobowiązanego do kupna z adnotacją: „nie podjęto w terminie”, „adresat nieznany”, „adresat zmienił adres”, „adresat odmówił odbioru” lub inna równoznaczna, będzie się uważać że adresat został powiadomiony prawidłowo i prawnie skutecznie.

§25.

1. Umowa niniejsza została sporządzona w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

2. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają odpowiednio zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego oraz ustawy o własności lokali.

3. Wszelkie spory mogące powstać w związku z wykonywaniem niniejszej umowy strony poddają właściwości sądu powszechnego właściwego dla miejsca położenia nieruchomości.

.....

.....