

## Przedwstępna Umowa Sprzedaży nr T/.....

zawarta w dniu .....2006 r. we Wrocławiu pomiędzy:

### DEWELOPEREM -

„Rezydencja Dąbie”, WPBM Mój Dom S.A. i Temar Spółka jawna z siedzibą we Wrocławiu przy ul. Ślężnej 27B, wpisana do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego, prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Fabrycznej we Wrocławiu, Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod nr 0000232958, reprezentowana przez:

1. WPBM Mój Dom S.A. z siedzibą we Wrocławiu, przy ul. Powstańców Śląskich 95, lok. 815, w imieniu której występuje Piotr Kanas, Prezes Zarządu, na podstawie zapisu w KRS nr 0000071986, prowadzonym w Sądzie Rejonowym dla Wrocławia - Fabrycznej, VI Wydział Gospodarczy we Wrocławiu.
2. Temar Mirosław Jakubiak Albin Paluszkiewicz Sp. j. z siedzibą we Wrocławiu, przy ul. Morelowskiego 95, w imieniu której występuje Mirosław Jakubiak, współwłaściciel, na podstawie zapisu w KRS nr 0000011233, prowadzonym w Sądzie Rejonowym dla Wrocławia - Fabrycznej, VI Wydział Gospodarczy we Wrocławiu.

a

### ZAMAWIAJĄCYM –

P. ....

### I. POSTANOWIENIA WSTĘPNE.

#### §1

DEWELOPER oświadcza, że:

1. Posiada prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, położoną we Wrocławiu przy ulicach Wiwulskiego, Biegasa i Rzeźbiarskiej – działka nr 8/1, AM - 5, obręb Dąbie, o łącznej powierzchni 41570 m2, dla której Sąd Rejonowy Wrocław - Krzyki, Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgą wieczystą WR1K/00048397/7 (dawniej: KW nr 48397), na której zostaną wybudowane budynki, w których znajdować się będzie Przedmiot Umowy opisany w § 4 pkt 1.
3. Prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane wymagane przez art. 32 ustawy Prawo Budowlane (Dz.U z 2003 r. nr 207, poz. 2016, z dnia 07.07.1994 r. z późniejszymi zmianami), wynika z umowy przeniesienia udziałów we współużytkowaniu wieczystym gruntu i we współwłasności budynków, zawartej w dniu 2005.07.07. w Kancelarii Notarialnej przed notariusz Marią Gomułkiewicz (Rep. A nr 3374/2005), na mocy której „Rezydencja Dąbie”, WPBM Mój Dom S.A. i Temar Spółka jawna nabyła prawo do „udziału we współużytkowaniu wieczystym działki nr 8/1 o powierzchni 4,1570 ha i współwłasności budynków i budowli stanowiących odrębną nieruchomość4. , na tej działce posadowionych, położonej we Wrocławiu przy ul. Wiwulskiego 17, obręb Dąbie, objętej księgą wieczystą WR1K/00048397/7, prowadzoną przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Krzyków.  
W wyniku w/w umowy z dnia 2005.07.07. i złożonego zobowiązania przez podmioty założycielskie, Spółka została współuprawnionym w 50% w prawie wieczystego użytkowania nieruchomości gruntowej, określonej w pkt. 1, zaś po uprawomocnieniu się decyzji Prezydenta Wrocławia o podziale nieruchomości i zniesieniu współużytkowania wieczystego, Spółka pozostanie wyłącznym (100%) użytkownikiem wieczystym między innymi działki, o powierzchni ok. 4.059 m2, na której zostanie wybudowany budynek, w którym znajdować się będzie Przedmiot Umowy, opisany w § 4 pkt. 1.
5. Dnia 20.02.2003 r. w Uchwale Rady Miejskiej Wrocławia nr VI/104/03 został zatwierdzony plan miejscowy obejmujący obszar, określony w pkt. 1, szczegółowo przewidujący zabudowę mieszkalną, wielorodzinną z garażami podziemnymi, drogami, parkingami terenowymi oraz infrastrukturą techniczną (sieci uzbrojenie i przyłącza) i zielenią rekreacyjną. Zatwierdzony plan miejscowy dla tego obszaru jest obowiązujący.
6. Dnia 26.11.2005 r. uzyskał decyzję o pozwoleniu na budowę nr 1973/05 (WAB/B1/SU/31925/7353/28/05), dla inwestycji obejmującej budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym, oznaczonego jako nr 3 w planie zagospodarowania działki.
7. Ustanowi na rzecz Miejskiego Przedsiębiorstwa Energetyki Ciepłej we Wrocławiu nieodpłatną, nieograniczoną czasowo służebność8. gruntową, obejmującą: prawo do posadowienia sieci ciepłowniczej i przyłączy na nieruchomości oraz prawo do korzystania z nieruchomości poprzez swobodny dostęp, w celu i w zakresie związanym z eksploatacją,

- konserwacją, remontem, modernizacją i usuwaniem awarii sieci ciepłowniczej i przyłącza.
9. Ustanowi na rzecz Miejskiego Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o. we Wrocławiu nieodpłatną, nieograniczoną czasowo służebność<sup>10</sup>. gruntową, obejmującą: prawo do posadowienia sieci wodnokanalizacyjnej i przyłączy na nieruchomości oraz prawo do korzystania z nieruchomości poprzez swobodny dostęp, w celu i w zakresie związanym z eksploatacją, konserwacją, remontem, modernizacją i usuwaniem awarii sieci wodnokanalizacyjnej i przyłącza.
11. Wydzielona nieruchomość<sup>12</sup>. pod budynek nr 3, o której mowa w pkt. 2, może być<sup>13</sup>. obciążona roszczeniami osób trzecich dotyczącymi wybudowania na tej działce budynku i przeniesienia na te osoby własności, znajdujących się w tym budynku lokali, innych niż opisany dalej Przedmiot Umowy.
14. W celu zapewnienia prawidłowego funkcjonowania nieruchomości obciąży przedmiotową nieruchomość<sup>15</sup>. innymi, nie wymienionymi wyżej, koniecznymi prawami lub ograniczeniami na rzecz osób trzecich.

#### §2

1. Niniejsza Umowa ustala wzajemne prawa i obowiązki stron w warunkach indywidualnego finansowania przez ZAMAWIAJĄCEGO zakupu określonego w §4 Przedmiotu Umowy, warunki zapłaty przez ZAMAWIAJĄCEGO na rzecz DEWELOPERA umówionej ceny oraz przeniesienia własności Przedmiotu Umowy wybudowanego przez DEWELOPERA na rzecz ZAMAWIAJĄCEGO.
2. Planowaną charakterystykę inwestycji, w ramach której będzie realizowany Przedmiot Umowy zawiera Załącznik nr 1 do Umowy.

#### §3

Poza Umową stosunki między stronami są regulowane przepisami Kodeksu Cywilnego, przepisami Ustawy o własności lokali i innymi obowiązującymi przepisami prawa.

## II. ZAKRES ZLECENIA, USTALENIE CENY, WARUNKÓW ZAPŁATY, PRAWA I OBOWIĄZKI STRON.

#### §4

1. Przedmiotem umowy jest:
- lokal mieszkalny w budynku nr 3, oznaczony wg projektu nr .....**
- o projektowanej powierzchni użytkowej równej ..... m<sup>2</sup>,
  - usytuowany w budynku nr ...., w klatce schodowej nr .... na kondygnacji III \*,
  - w wersji wykończenia określonej w **Załączniku nr 3**, jako standard mieszkania,
  - przedstawiony w **Załączniku nr 4**, na który składa się:  
*Salon z kuchnią, przedpokój, pokój, łazienka, antresola, taras,,*
3. Zamawiający zobowiązuje się zapłacić umówioną cenę, w tym także za udział w prawie wieczystego użytkowania gruntu, który przypadnie mu w związku z nabyciem Przedmiotu Umowy, zaś DEWELOPER zobowiązuje się powyższy Przedmiot Umowy wybudować w ramach inwestycji pod nazwą: „Rezydencja Dąbie” WPBM Mój Dom S.A. i Temar spółka jawna, na nieruchomości określonej w § 1 pkt. 3 o powierzchni 4.059 m<sup>2</sup>, w terminie określonym w § 5 pkt 1 Umowy. Strony dopuszczają wystąpienie różnic obmiarowych pomiędzy powierzchnią projektowaną Przedmiotu Umowy, a uzyskaną w procesie realizacji inwestycji powierzchnią rzeczywistą, które zostaną rozliczone zgodnie z postanowieniami zawartymi w §7 pkt 2 Umowy.
6. Do określonego w pkt 1 Przedmiotu Umowy przynależy ułamkowa część gruntu (wieczyste użytkowanie) i powierzchni wspólnych budynku, co zostanie określone w umowie notarialnej o sprzedaży Przedmiotu Umowy według zasad wynikających z ustawy o własności lokali.
7. Powierzchnia wszystkich pomieszczeń została określona zgodnie z Polską Normą PN-ISO 9836:1997 (tj. od wysokości 1,9m).

#### §5

2. DEWELOPER zobowiązuje się wybudować Przedmiot Umowy w terminie do **30.09.2007 r.**
  3. Podany w § 5 pkt 1 Umowy termin, może ulec zmianie w przypadku zaistnienia okoliczności uniemożliwiających rozpoczęcie lub realizację inwestycji, za które DEWELOPER nie ponosi odpowiedzialności. Do najważniejszych zalicza się:
    - a) decyzje władz, sądów, organów administracyjnych w tym również nie uzyskanie klauzuli ostateczności, decyzji powołane w § 1 pkt 5,
    - b) zdarzenia losowe zewnętrzne, niemożliwe do zapobieżenia (katastrofy, pożary, klęski żywiołowe, działania przyrody - powódź, zaburzenia życia zbiorowego, wojna), warunki atmosferyczne (huragany, ulewy, wichury, tornada) uniemożliwiające zachowanie wymogów technologicznych, niezbędnych do zapewnienia należytego wykonania Przedmiotu Umowy,
    - c) niedotrzymanie przez ZAMAWIAJĄCEGO warunków określonych w niniejszej Umowie.
  4. W przypadku opóźnienia budowy z winy DEWELOPERA ZAMAWIAJĄCEMU przysługuje prawo do obniżenia ceny Przedmiotu Umowy, o której mowa w § 6 pkt 1, o 0,1% za każdy rozpoczęty tydzień opóźnienia, jednak nie więcej niż 5%. Rozliczenie ewentualnego opóźnienia nastąpi zgodnie z postanowieniami § 7 pkt 2
- §6
1. Wstępną cenę kupna-sprzedaży Przedmiotu Umowy wraz z ułamkową częścią udziału w działce (wieczyste użytkowanie), o których mowa w § 4, z uwzględnieniem powszechnie obowiązujących w dniu podpisania Umowy przepisów i stawek dotyczących podatku VAT, strony ustalają według podanego poniżej sposobu w następującej wysokości:

**lokal mieszkalny nr ..... w budynku nr 3**

	<b>I poziom</b>	..... m kw. x	..... zł	/ m kw. =
..... zł,		plus VAT (7%) -	..... zł	

**ułamkowa część udziału w działce (wieczyste użytkowanie) –**

..... zł, plus VAT (7%)- ..... zł

**RAZEM** wstępna cena brutto: ..... zł (słownie: trzysta pięćdziesiąt dziewięć tysięcy pięćset siedemdziesiąt pięć 81/100zł ).

Cena ta obejmuje także koszt budowy powierzchni wspólnej budynku w części ułamkowej.

4. W przypadku zmiany powszechnie obowiązujących przepisów prawnych lub podatkowych mających wpływ na wysokość wstępnej ceny Przedmiotu Umowy i ułamkowej części udziału w działce, a w szczególności stawek dotyczących podatku od towarów i usług, wstępna cena określona w § 6 pkt 1 Umowy ulegnie zmianie proporcjonalnie do skutków zmiany przepisów lub stawek. Na taką okoliczność DEWELOPER przygotowuje stosowny Aneks do Umowy i wyśle ZAMAWIAJĄCEMU w terminie do 90 dni od dnia zmiany przepisów.
  7. Wstępna cena ustalona w §6 pkt 1 podlega waloryzacji w okresach miesięcznych według współczynników inflacji dla produkcji budowlano-montażowej ogłaszanych w "Biuletynie Statystycznym" przez Główny Urząd Statystyczny, jednak nie mniej niż o 0,7 % miesięcznie. Waloryzacja jest obliczana w ten sposób, że nie wpłacona przez ZAMAWIAJĄCEGO część wstępnej ceny ustalonej w §6 pkt 1 pomniejszonej o wartość udziału w gruncie, podlega zmianie każdego ostatniego dnia miesiąca o podany wyżej współczynnik inflacji. Waloryzacja obejmuje okres od pierwszego dnia miesiąca, w którym podpisano Umowę do ostatniego dnia miesiąca, w którym dokonano spłaty całej ceny ustalonej w §6 pkt 1.
- Z uwagi na podawanie przez GUS rzeczywistych współczynników inflacji z opóźnieniem, dla dwóch ostatnich miesięcy poprzedzających końcowe rozliczenie Umowy, w których nie będzie możliwe określenie tych współczynników, strony dopuszczają rozliczenia według współczynników obowiązujących w odpowiednich miesiącach poprzedniego roku, jednak nie mniejszych niż 0,7% miesięcznie.

8. W przypadku dokonania przez ZAMAWIAJĄCEGO zapłaty wstępnej ceny określonej w §6 pkt 1 Umowy jednorazowo lub do końca bieżącego miesiąca, w którym podpisano Umowę, nie mają zastosowania postanowienia §6 pkt 3 Umowy.

§7

Strony ustalają następujące zasady i warunki zapłaty ceny ustalonej w §6 pkt 1 Umowy oraz dokonania końcowego rozliczenia:

2. Kolejne części ceny oraz waloryzację ZAMAWIAJĄCY wpłacać będzie w podanym niżej porządku:
- 3 część ceny w kwocie ..... zł (słownie: siedemnaście tysięcy dziewięćset siedemdziesiąt osiem 79/100 zł) w terminie do 7.03.2006r.
  - 6 część ceny w kwocie ..... zł (słownie: siedemdziesiąt jeden tysięcy dziewięćset piętnaście 16/100 zł) w terminie do 30.05.2006r.
  - 9 część ceny w kwocie ..... zł (słownie: siedemdziesiąt jeden tysięcy dziewięćset piętnaście 16/100 zł) w terminie do 31.08.2006r.
  - 12 część ceny w kwocie ..... zł (słownie: siedemdziesiąt jeden tysięcy dziewięćset piętnaście 16/100 zł) w terminie do 30.11.2006r.
  - 15 część ceny w kwocie ..... zł (słownie: siedemdziesiąt jeden tysięcy dziewięćset piętnaście 16/100 zł) w terminie do 30.01.2007r.
  - 20 część ceny w kwocie ..... zł (słownie: pięćdziesiąt trzy tysiące dziewięćset trzydzieści sześć 37/100 zł) w terminie do 30.04.2007r.
  - 22 część ceny wynikająca z waloryzacji ceny w kwocie, która zostanie obliczona według zasad podanych w §6 pkt 2 Umowy, w terminie do dwóch tygodni od przedstawienia stosownego rozliczenia przez DEWELOPERA.
4. Końcowe rozliczenie ceny Przedmiotu Umowy, o którym mowa w §4, na które mogą złożyć się:
- a) wstępna cena Przedmiotu Umowy, o której mowa w §6 pkt 1 Umowy,
  - b) zmiany powszechnie obowiązujących przepisów prawnych lub podatkowych, o których mowa w §6 pkt 2 umowy,
  - c) ewentualne odsetki ustawowe, o których mowa w §7 pkt 4 Umowy,
  - d) roboty dodatkowe, o których mowa w §8 pkt 1 Umowy,
  - e) różnice obmiarowe pomiędzy powierzchnią projektową a rzeczywistą, jeśli przekroczą 1% powierzchni użytkowej, o której mowa w §4 pkt 1 Umowy,
  - f) obniżenie wstępnej ceny z tytułu ewentualnego opóźnienia budowy, o którym mowa w §5 pkt 3 Umowy,
  - g) koszty opinii rzeczoznawcy, o której mowa w §15 pkt 7 Umowy,
  - h) waloryzacja, o której mowa §6 pkt 3 Umowy.

DEWELOPER przedstawi ZAMAWIAJĄCEMU końcowe rozliczenie nie później niż w dniu odbioru Przedmiotu Umowy przez ZAMAWIAJĄCEGO, zaś należne z tego tytułu rozliczenia kwoty strony zobowiązują się zapłacić w terminie do 14 dni, licząc od dnia przedstawienia rozliczenia. Ewentualne różnice obmiarowe Przedmiotu Umowy nie spowodują zmiany wstępnej ceny Przedmiotu Umowy o więcej niż 5%.

7. Wpłaty kwot określonych w §7 pkt 1 ZAMAWIAJĄCY dokonywać będzie na podstawie Umowy, zaś zaliczkowe faktury VAT wystawiane będą przez DEWELOPERA po dokonanej wpłacie tych zaliczek. Faktury będą obejmować wyłącznie kwoty, jakimi zostanie uznany rachunek bankowy DEWELOPERA, z pominięciem ewentualnych opłat i prowizji pobranych przez banki od tych wpłat, które to koszty będą obciążały ZAMAWIAJĄCEGO.

Wpłaty będą dokonywane na rachunek DEWELOPERA:

**Rezydencja Dąbie sp.j.**  
**PKO BP S.A.: III O / Wrocław**  
**nr 59 1020 5242 0000 2302 0148 1803,**

przy czym wyłącza się płatność czekiem, bankową kartą płatniczą lub kartą kredytową.

Przy wpłacie ZAMAWIAJĄCY powołuje się na numer umowy.

8. Strony ustalają, że terminy podane w §7 pkt 1 oznaczają daty uznania rachunku bankowego DEWELOPERA. Niedotrzymanie tych terminów przez ZAMAWIAJĄCEGO uprawnia DEWELOPERA do naliczania odsetek ustawowych, potrącania tych odsetek z następnie dokonywanych wpłat w pierwszej kolejności, a ponadto bez wyznaczania dodatkowych

terminów do odstąpienia od Umowy z winy ZAMAWIAJĄCEGO jeżeli zwłoka w zapłacie pierwszej części ceny przekroczy 7 dni lub którejkolwiek kolejnej części ceny przekroczy 30 dni.

9. Każda wpłata dotycząca Umowy – w przypadku grupy Zamawiających - zostanie potwierdzona fakturą VAT wystawioną w następujących udziałach :

**w udziale 100%**

Pani .....

W przedstawionym wyżej układzie będą wystawiane także wszystkie księgowe dokumenty obciążeniowe.

§8

1. ZAMAWIAJĄCY ma prawo do zlecenia i uzgodnienia zmiany sposobu wykończenia i wyposażenia Przedmiotu Umowy w stosunku do standardu określonego w Załączniku nr 3 Umowy w zakresie:
  - a) zaniechania wykonania części robót objętych dokumentacją,
  - b) wykonania robót dodatkowych,
  - c) wykonania robót zamiennych.
2. Zakres robót dodatkowych i zamiennych Przedmiotu Umowy dotyczy:
  - a) zmiany miejsca położenia, likwidacji i dostawiania ścian działowych,
  - b) zmiany w instalacji elektrycznej, RTV, TV SAT, internetowej, telefonicznej, domofonowej,
  - c) zmiany w instalacji centralnego ogrzewania z grzejnikami, tj. lokalizacji i/lub mocy grzewczej,
  - d) rezygnacji z parapetów okiennych,
  - e) innych, uzgodnionych indywidualnie z DEWELOPEREM.Nie przewiduje się wkuwania w ściany i stropy rur instalacji wodno-kanalizacyjnej.
3. Zakres zmiany sposobu wykończenia i wyposażenia Przedmiotu Umowy o którym mowa w §8 pkt 1, ZAMAWIAJĄCY zobowiązany jest zgłosić pisemnie w nieprzekraczalnym terminie do **(3 miesiące) 30.09.2006r.** Przyjęcie zlecenia do realizacji przez DEWELOPERA potwierdzone będzie pisemnie w formie aneksu do Umowy.
6. Wartość robót dodatkowych i zamiennych ustalona zostanie przez DEWELOPERA po konsultacjach z wykonawcami robót. ZAMAWIAJĄCY zobowiązuje się wpłacić ustaloną cenę w terminie do dwóch tygodni od otrzymania rozliczenia.
8. W przypadku skorzystania przez ZAMAWIAJĄCEGO z co najmniej jednego z praw, o których mowa w §8 pkt 1, termin wybudowania Przedmiotu Umowy, o którym mowa w §5 pkt 1, może ulec zmianie, a ponadto straci aktualność załącznik nr 3 do Umowy w zakresie, którego owe zmiany dotyczą.

§9

1. ZAMAWIAJĄCY oświadcza, że zapoznał się z dokumentacją projektową i techniczną dotyczącą realizowanej przez DEWELOPERA inwestycji i nie wnosi do niej żadnych uwag.
2. W sytuacji, gdy nabycie materiałów lub surowców określonych w projekcie, przewidzianych do budowy będzie utrudnione lub związane z nadmiernymi kosztami, DEWELOPER zobowiązuje się je zastąpić3. materiałami i surowcami odpowiadającymi im w zakresie standardu i jakości wymaganych projektem.
4. DEWELOPER zastrzega sobie prawo wprowadzania w Przedmiocie Umowy niewielkich zmian wynikających z opracowania projektu wykonawczego lub nadzoru autorskiego projektanta.
5. Wymienione w §9 pkt 2 i 3 Umowy ewentualne zmiany nie wymagają akceptacji ze strony ZAMAWIAJĄCEGO.
6. ZAMAWIAJĄCY upoważnia DEWELOPERA do przekazania w jego imieniu niezbędnej infrastruktury technicznej na rzecz dostawców mediów, na warunkach określonych przez DEWELOPERA.

**III. SZCZEGÓLNE WARUNKI ODSTĄPIENIA OD UMOWY.**

§10

Każda ze stron Umowy, przed zawarciem umowy notarialnej dotyczącej Przedmiotu Umowy, o której mowa w §12 pkt 1

Umowy, może w każdym czasie odstąpić od Umowy na warunkach opisanych w §11.

#### §11

2. ZAMAWIAJĄCY może odstąpić od Umowy pod warunkiem, że wskaże imiennie na swoje miejsce następcę, a ponadto, że zostanie zawarta umowa następcy z DEWELOPEREM na warunkach niniejszej Umowy. W takiej sytuacji zwrot wpłaconych przez ZAMAWIAJĄCEGO kwot bez odsetek nastąpi w ciągu 14 dni po wpłaceniu na rachunek bankowy DEWELOPERA należności wynikających z podpisanej z następcą Umowy.
3. Odstąpienie od Umowy przez ZAMAWIAJĄCEGO bez spełnienia warunków określonych w §11 pkt 1 Umowy uprawnia DEWELOPERA do potrącenia z wpłat dokonanych przez ZAMAWIAJĄCEGO 5% wstępnej ceny Przedmiotu Umowy określonej w §6 pkt 1 Umowy, tytułem kary umownej. Pozostałą część kwoty wpłaconej przez ZAMAWIAJĄCEGO DEWELOPER zwróci bez odsetek i w terminie do 14 od dnia podpisania porozumienia i wskazania przez ZAMAWIAJĄCEGO DEWELOPEROWI numeru rachunku.
5. W przypadku odstąpienia od Umowy przez DEWELOPERA z przyczyn niezależnych od ZAMAWIAJĄCEGO DEWELOPER zobowiązany jest do zwrotu wpłaconych przez ZAMAWIAJĄCEGO kwot wraz z karą umowną w wysokości 5% wstępnej ceny określonej w §6 pkt 1 Umowy, w terminie 14 dni licząc od dnia odstąpienia od Umowy.
6. W przypadku odstąpienia od Umowy przez DEWELOPERA z winy ZAMAWIAJĄCEGO, ZAMAWIAJĄCY zobowiązuje się do zapłaty kary umownej w wysokości 5% wstępnej ceny określonej w §6 pkt 1 Umowy, w terminie 14 dni licząc od dnia odstąpienia od Umowy.
8. Zwrócona kwota przez DEWELOPERA ZAMAWIAJĄCEMU pomniejszona o karę umowną, stanowić będzie sumę dokonanych wpłat bez waloryzacji i oprocentowania, pomniejszoną o odsetki za nieterminowe wpłaty, oraz koszty wynikające z ewentualnego zawarcia Aneksu w zakresie wykonania Przedmiotu Umowy w sposób odbiegający od projektu. Należność taka przedstawiona zostanie przez DEWELOPERA pisemnie i określać będzie tylko kwotę należną za przywrócenie Przedmiotu Umowy do stanu określonego projektem wykonawczym.
11. Koszty związane z przywróceniem lokalu do stanu określonego w projekcie, wycenione zostaną przez DEWELOPERA w terminie do 30 dni od daty otrzymania przez DEWELOPERA pisemnego oświadczenia od ZAMAWIAJĄCEGO.

#### **IV. PRZENIESIENIE WŁASNOŚCI PRZEDMIOTU UMOWY I ZARZĄD WSPÓLNĄ NIERUCHOMOŚCIĄ**

#### §12

3. DEWELOPER zobowiązuje się po wybudowaniu budynku przenieść na rzecz ZAMAWIAJĄCEGO własność Przedmiotu Umowy wraz z ułamkową częścią udziału w działce (wieczyste użytkowanie) i części wspólnych budynku w drodze notarialnej umowy sprzedaży, zgodnie z przepisami ustawy o własności lokali, o której mowa w §3 Umowy, po uregulowaniu przez ZAMAWIAJĄCEGO wszystkich należności wynikających z Umowy.
4. W umowie sprzedaży, o której mowa wyżej, kwota waloryzacji obliczona według zasad podanych w § 6 pkt 3, powiększy wstępną cenę Przedmiotu Umowy, o której mowa w § 6 pkt.1.
5. DEWELOPER zobowiązuje się do przygotowania potrzebnych do zawarcia umowy notarialnej dokumentów własnym staraniem i na swój koszt oraz ustalenia z biurem notarialnym terminu podpisania umowy tak wcześnie, jak to tylko możliwe, jednak nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia uzyskania prawomocnych zaświadczeń o samodzielności lokali.
6. Strony ustalają, że zawarcie notarialnej umowy sprzedaży odbędzie się w Kancelarii Notarialnej wskazanej przez DEWELOPERA.
8. ZAMAWIAJĄCY zobowiązuje się zawrzeć notarialną umowę sprzedaży, o której mowa wyżej, w terminie do jednego miesiąca od pisemnego

wzwania wystosowanego przez DEWELOPERA. Strony ustalają, że niedotrzymanie powyższego terminu przez ZAMAWIAJĄCEGO uprawnia DEWELOPERA do naliczenia kary umownej w wysokości 0,1% wstępnej ceny Przedmiotu Umowy podanej w §6 pkt 1 za każdy rozpoczęty tydzień zwłoki, a niezależnie od tego do odstąpienia przez DEWELOPERA od niniejszej Umowy z winy ZAMAWIAJĄCEGO w przypadku, gdy zwłoka przekroczy 60 dni od powyższego terminu.

#### §13

Koszty sporządzenia umowy sprzedaży tj. opłatę notarialną, opłatę sądową i podatek od czynności cywilnoprawnych ponosi ZAMAWIAJĄCY.

#### §14

2. DEWELOPER zobowiązuje się do czasu wyboru przez Wspólnotę Mieszkaniową zarządcy, jednak nie dłużej niż do końca roku kalendarzowego, w którym przypada koniec okresu rękopisem, zapewnić odpłatną na koszt ZAMAWIAJĄCEGO i z jego upoważnienia udzielonego niniejszą Umową, administrację budynku. Po upływie tego terminu sposób administracji zostanie ustalony przez właścicieli lokali w trybie wynikającym z ustawy o własności lokali.
3. ZAMAWIAJĄCY ponosi koszty eksploatacji budynku od pierwszego dnia miesiąca następującego po wyznaczonym przez DEWELOPERA terminie odbioru, o którym mowa w §15 pkt 3 Umowy. Ponosi też koszty związane z administracją i utrzymaniem urządzeń wspólnych budynku i nieruchomości gruntowej. Koszty są liczone proporcjonalnie do udziału we współwłasności.
4. W razie sukcesywnego wyodrębniania lokali przyjęty przez dotychczasowych współwłaścicieli sposób zarządu nieruchomością wspólną odnosi skutek do każdego kolejnego nabywcy.
5. Okres rękopisem ustala się w odniesieniu do wykonanych przez DEWELOPERA prac budowlanych i instalacyjnych na trzy lata od daty oddania budynku do użytkowania, według stosownych przepisów Kodeksu Cywilnego.

### V. PRZEKAZANIE PRZEDMIOTU UMOWY

#### §15

1. Po zakończeniu budowy, w terminie, o którym mowa w §5 pkt 1 Umowy oraz po uregulowaniu wszystkich należności wynikających z Umowy wobec DEWELOPERA, ZAMAWIAJĄCY dokona odbioru Przedmiotu Umowy.
4. Czynności przekazania Przedmiotu Umowy odbywać się będą przy świetle dziennym umożliwiającym odpowiednią ocenę stanu Przedmiotu Umowy. W przekazaniu Przedmiotu Umowy może uczestniczyć z głosem doradczym jedna osoba po stronie ZAMAWIAJĄCEGO.
5. O terminie przekazania Przedmiotu Umowy, ZAMAWIAJĄCY zostanie poinformowany przez DEWELOPERA pisemnym zawiadomieniem, nie później niż na 7 dni przed wyznaczonym terminem przekazania.
6. Przekazanie Przedmiotu Umowy przez DEWELOPERA ZAMAWIAJĄCEMU będzie zakończone sporządzeniem stosownego protokołu w formie pisemnej podpisanego przez strony.
8. ZAMAWIAJĄCY może odmówić odbioru Przedmiotu Umowy i podpisania protokołu odbioru w sytuacji, gdy nie został wykonany przez DEWELOPERA zakres prac określony w Załączniku nr 3 Umowy.
9. W przypadku wystąpienia usterek i niedoróbek ustalony zostanie termin ich usunięcia. DEWELOPER wyznaczając termin usunięcia usterek, uwzględni możliwości organizacyjno-techniczne oraz czynniki zewnętrzne, tj. warunki atmosferyczne, itp.
11. W przypadku odmowy dokonania odbioru lub kwestionowania przedłożonego obmiaru przez ZAMAWIAJĄCEGO DEWELOPER powoła rzeczoznawcę Polskiego Związku Inżynierów i Techników Budownictwa, który sporządzi stosowną opinię i oceni zasadność roszczeń stron w aspekcie zgodności wykonania Przedmiotu Umowy z warunkami Umowy, polskimi normami oraz sztuką budowlaną. W przypadku potwierdzenia przez rzeczoznawcę stanowiska ZAMAWIAJĄCEGO, koszty sporządzenia opinii poniesie DEWELOPER. W przeciwnym przypadku koszty opinii rzeczoznawcy poniesie ZAMAWIAJĄCY. Po spełnieniu zaleceń rzeczoznawcy zawartych w opinii zostanie wyznaczony kolejny termin odbioru w trybie przewidzianym w niniejszym paragrafie. W przypadku odmowy dokonania odbioru lub dalszego kwestionowania przedłożonego obmiaru przez ZAMAWIAJĄCEGO po korzystnej dla DEWELOPERA opinii rzeczoznawcy DEWELOPEROWI będzie przysługiwać

prawo odstąpienia od Umowy w trybie §11 pkt 4 umowy.

13. Z chwilą podpisania protokołu odbioru Przedmiotu Umowy do indywidualnego wykończenia, o którym mowa w §15 pkt 4 Umowy, strony zgodnie postanawiają, że DEWELOPER wypełnił swoje zobowiązania będące Przedmiotem Umowy za wyjątkiem zobowiązania określonego w §12 Umowy.

#### §16

1. ZAMAWIAJĄCY zobowiązuje się do indywidualnego wykończenia Przedmiotu Umowy pod kierunkiem uprawnionej osoby lub osób w terminie do sześciu miesięcy od dnia podpisania protokołu odbioru Przedmiotu Umowy. Za szkody powstałe w wyniku działania tej osoby lub osób odpowiada ZAMAWIAJĄCY.
2. Zakres robót wykończeniowych nie może naruszać3. konstrukcji budynku i musi być4. wykonany zgodnie z dokumentacją techniczną i sztuką budowlaną.
5. Strony postanawiają, iż wraz z podpisaniem protokołu odbioru Przedmiotu Umowy nastąpi jego wydanie w posiadanie ZAMAWIAJĄCEGO i tym samym przejdą na niego wszelkie obciążenia związane z jego użytkowaniem.
6. ZAMAWIAJĄCY oświadcza, że nie będzie na stałe przebywać7. (zamieszkiwać8. ) w Przedmiocie Umowy lub osoby przez niego wskazane przed uzyskaniem przez DEWELOPERA decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku. Do tego czasu Przedmiot Umowy będzie przez ZAMAWIAJĄCEGO przygotowywany do zamieszkania.
9. W przypadku dokonania przez ZAMAWIAJĄCEGO lub na jego zlecenie, bez uzgodnienia z DEWELOPEREM jakichkolwiek przeróbek w Przedmiocie Umowy, ZAMAWIAJĄCY traci gwarancję w zakresie dokonanych przeróbek i następstw wywołanych tymi przeróbkami.

## VI. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

#### §17

1. ZAMAWIAJĄCY w trakcie obowiązywania niniejszej umowy ma prawo odstępowania praw z nią związanych osobie trzeciej, pod warunkiem, że zmiana odbędzie się za zgodą DEWELOPERA. Odstąpienie praw, o których mowa dokonana będzie porozumieniem z udziałem ZAMAWIAJĄCEGO, osoby trzeciej i DEWELOPERA.
2. W przypadku faktycznej lub prawnej niemożliwości samodzielnego wywiązywania się z postanowień niniejszej umowy, ZAMAWIAJĄCY zobowiązany jest ustanowić3. pełnomocnika do dokonywania w imieniu ZAMAWIAJĄCEGO wszystkich czynności związanych z wykonywaniem niniejszej Umowy. Pełnomocnictwo wymaga formy pisemnej z podpisem urzędowo poświadczonym lub złożonym w obecności DEWELOPERA a pełnomocnictwo do zawarcia umowy przenoszącej własność4. – formy aktu notarialnego.

#### §18

1. Przedstawione ZAMAWIAJĄCEMU materiały reklamowe w postaci folderów, animacji, rysunków, szkiców, nie stanowią oferty sprzedaży i nie mogą być traktowane przez ZAMAWIAJĄCEGO, jako zobowiązanie DEWELOPERA do zachowania określonego kształtu i formy oraz ukształtowania terenu. Podstawą sprzedaży jest zatwierdzona dokumentacja projektowa.
3. Załączniki nr 2 i nr 4 są rysunkami poglądowymi i przedstawiają schematyczne rozwiązania funkcjonalne

#### §19

1. Wszelką korespondencję (rozliczenia finansowe, powiadomienia, porozumienia, Aneksy) wysłaną przez DEWELOPERA do ZAMAWIAJĄCEGO na adres do korespondencji podany w Załączniku nr 3 do Umowy strony uznają za przekazaną i skutecznie doręczoną

w rozumieniu zapisów Umowy.

2. Ewentualne spory pomiędzy stronami będzie rozstrzygał Sąd we Wrocławiu.
4. Wszelkie zmiany do niniejszej Umowy mogą być wprowadzane tylko pisemnie w formie Aneksu podpisanego przez strony pod rygorem nieważności.
5. Niniejsza Umowa obowiązuje od dnia jej podpisania do dnia zawarcia notarialnej umowy ustanowienia odrębnej własności i sprzedaży lokalu.

§20

Integralną część Umowy stanowią następujące załączniki:

- Załącznik nr 1 – Dane techniczne inwestycji.
- Załącznik nr 2 – Rysunek nr 1 – *Plan sytuacyjny inwestycji.*
- Załącznik nr 3 – Standard wykończenia Przedmiotu Umowy.
- Załącznik nr 4 – Rysunek nr 2 – *Plan architektoniczny Przedmiotu Umowy.*
- Załącznik nr 5 – Dane osobowe ZAMAWIAJĄCEGO.

§21

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

**DEWELOPER**

**ZAMAWIAJĄCY**

.....  
**(pieczęćka, podpis)**

.....  
**(pieczęćka, podpis)**

---

*\* Nie dotyczy stanowiących ewentualnie przynależność do lokali komórek lokatorskich usytuowanych w części podziemnej budynku, a także przynależnych do lokali strychów usytuowanych na kondygnacji powyżej.*