

Przedwstępna Umowa Sprzedaży nr T/M09/.../.../BI1/.....

zawarta w dniu2009 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 2-4, 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. Morelowskiego95, w imieniu której występuje Albin Paluszkiewicz, współwłaściciel, na podstawie zapisu w KRS nr 0000011233, prowadzonym w Sądzie Rejonowym dla Wrocławia - Fabrycznej, VI Wydział Gospodarczy we Wrocławiu.

a

ZAMAWIAJĄCYM –

Panem zam. Wrocław ul.

leg. się dow.osob.

I.POSTANOWIENIA WSTĘPNE.

§1

DEWELOPER oświadcza, że:

1. Był współużytkownikiem wieczystym w udziale ½ w działce nr 8/1, AM - 5, obręb Dąbie oraz, że Temar Mirosław Jakubiak, Albin Paluszkiewicz spółka jawna posiadała pozostały udział ½ w w/w działce, o łącznej powierzchni 41.570 m2, dla której Sąd Rejonowy Wrocław - Krzyki, Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgą wieczystą WR1K/00048397/7

W wyniku uprawomocnienia się decyzji Prezydenta Wrocławia o podziale w/w nieruchomości nr 307/2007 z dnia 23.08.2007r. oraz nr 109/2008 z dnia 13.03.2008r. , działka 8/1 AM - 5, obręb Dąbie, została podzielona na działki o numerach 8/2, 8/3, 8/4, 8/5, 8/6, 8/7, 8/8, 8/9, 8/10, 8/11,8/12, 8/13.

DEWELOPER oświadcza ponadto, że **na działce 8/4 AM-5 obręb Dąbie o pow. 6.509 m.kw.** zostały wybudowane i ujawnione dwa budynki : **budynek nr 1**, który otrzymał numery adresowe: Wiwulskiego 28, 30, 32, 34, 36 oraz **budynek nr 2:** Wiwulskiego 38, 40, 42, 44. Natomiast **na działce 8/5 AM-5 obręb Dąbie o pow. 4064 m.kw.** został wybudowany i ujawniony **budynek nr 3**, który otrzymał numery adresowe: Wiwulskiego 18, 20, 22, 24, 26.

Przedmiot umowy znajduje się w **budynku nr.....**

2. W dniu 30.10.2007r. została podpisana notarialna umowa zniesienia w/w współwłasności. Na wniosek zawarty w tym akcie, DEWELOPER, spółka Rezydencja Dąbie stała się między innymi, jedynym użytkownikiem wieczystym działki nr 8/4 oraz 8/5 oraz trzech budynków na nich wybudowanych wraz Przedmiotem umowy. Ponadto dla działki nr **8/4** została założona księga wieczysta nr **WR1K/00215220/8**, a dla działki nr **8/5** została założona księga wieczysta nr **WR1K/00215222/2**, prowadzone przez Sąd Rejonowy Wrocław-Krzyki Wydział Ksiąg Wieczystych.
3. 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.
4. Dnia 23.06.2005 r. uzyskano decyzję o pozwoleniu na budowę nr 895/05 (WAB/B1/SU/10547/7353/28/05), dla inwestycji obejmującej budowę zespołu mieszkaniowego 2 budynków, oznaczonych jako nr 1 i nr 2 w planie zagospodarowania działki, z garażami podziemnymi. Dnia 20.07.2005r. wydano zaświadczenie nr 197/05, że wobec nie wniesienia odwołania przez żadną ze stron, decyzja ta stała się decyzją ostateczną w dniu 12.07.2005r. Decyzja ta, wydana dla współwłaścicieli nieruchomości, została decyzją Nr 184/2005 z dnia 30.08.2005r. przepisana na Dewelopera, z zachowaniem wszystkich warunków w niej określonych.

W dniu **13.06.2008r.** otrzymano decyzję nr 1006/08 Powiatowego Inspektoratu Nadzoru Budowlanego udzielającą **pozwolenia na użytkowanie** budynku nr **1 i 2.**

5. Dnia 26.11.2005 r. uzyskano ostateczną 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, oznaczonych jako budynek nr 3 w planie zagospodarowania. W dniu **13.06.2008r.** otrzymano decyzję nr 1007/08 Powiatowego Inspektoratu Nadzoru Budowlanego udzielającą **pozwolenia na użytkowanie budynku nr 3.**

6. Ustanowił na rzecz Fortum Wrocław S.A. i spółki Kogeneracja S.A. z siedzibą we Wrocławiu nieodpłatną, nieograniczoną czasowo służebność 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.
7. Ustanowił na rzecz Miejskiego Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o. we Wrocławiu nieodpłatną, nieograniczoną czasowo służebność 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.
8. Ustanowił na rzecz Koncernu Energetycznego EnergiaPro S.A. we Wrocławiu nieodpłatną, nieograniczoną czasowo służebność gruntową, obejmującą: prawo do instalacji urządzeń elektroenergetycznych oraz prawo do korzystania z nieruchomości poprzez swobodny dostęp, w celu i w zakresie związanym z eksploatacją, konserwacją, remontem, modernizacją i usuwaniem awarii w/w urządzeń oraz prawo do instalacji kolejnych obwodów linii energetycznych
9. **Wydzielone nieruchomości, o których mowa w pkt. 1 i 2, mogą być obciążone roszczeniami osób trzecich, dotyczącymi przeniesienia na te osoby prawa własności lokali, innych niż opisany dalej Przedmiot Umowy, a znajdujących się w budynkach ujawnionych na tych nieruchomościach.**
10. **Poza powyższymi obciążeniami wymienionymi w pkt. 6, 7, 8, 9 przedmiotowe nieruchomości, określone w pkt.1 i 2, w celu zapewnienia prawidłowego funkcjonowania mogą być obciążone innymi 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. Charakterystykę inwestycji, w ramach której zrealizowany jest 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 , oznaczony wg projektu nr (nadany adres administracyjny: ul. Wiwulskiego ...m....)
 - o powierzchni użytkowej równej m²,
 - usytuowany w budynku nr B..., w klatce schodowej nr, na kondygnacji
 - w wersji wykończenia określonej w **Załączniku nr 3**, jako standard mieszkania,
 - przedstawiony w **Załączniku nr 4**, na który składa się:
 - Np. salon, pokój, kuchnia, przedpokój, łazienka, schowek. antresola,*
 - oraz prawo do wyłącznego korzystania z np. balkonu, tarasu, galerii o pow. Na B5 też tak piszemy?*
2. 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 przekazać w ramach inwestycji pod nazwą: „Rezydencja Dąbie” WPBM Mój Dom S.A. i Temar spółka jawna, w terminie określonym w § 5 pkt 1 Umowy.

3. 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.
4. Powierzchnia wszystkich pomieszczeń została określona zgodnie z Polską Normą PN-ISO 9836:1997 .

§5

1. DEWELOPER zobowiązuje się przekazać Przedmiot Umowy w terminie do2009 r. ,
2. Podany w § 5 pkt 1 Umowy termin, może ulec zmianie w przypadku niedotrzymania przez ZAMAWIAJĄCEGO warunków określonych w niniejszej Umowie.

3.W przypadku opóźnienia terminu przekazania 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(nadany adres administracyjny: ul. Wiwulskiego ...m....)

I poziom

..... m kw. x zł / m kw. = zł, plus VAT (7%) - zł

II poziom

..... m kw. x zł / m kw. = zł, plus VAT (7%) - zł

Taras+galeria

..... m kw x zł / m kw. = zł, plus VAT (7%) - zł

balkon

.....m kw. xzł / 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: zł).

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

2. 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

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

1. Kolejne części ceny oraz waloryzację ZAMAWIAJĄCY wpłacać będzie w podanym niżej porządku:

- część ceny w kwocie zł (słownie: zł w terminie dor.

2. Końcowe rozliczenie ceny Przedmiotu Umowy, o którym mowa w §4, na które mogą złożyć się:

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,

inne odsetki ustawowe, o których mowa w §7 pkt 4 Umowy,

d) obniżenie wstępnej ceny z tytułu ewentualnego opóźnienia przekazania Przedmiotu Umowy, o którym mowa w §5 pkt 3 Umowy,

e) koszty opinii rzeczoznawcy, o której mowa w § 14 pkt 7 Umowy.

DEVELOPER 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.

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

Wpłaty będą dokonywane na rachunek DEVELOPERA:

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.

3. Strony ustalają, że terminy podane w §7 pkt 1 oznaczają daty uznania rachunku bankowego DEVELOPERA. Niedotrzymanie tych terminów przez ZAMAWIAJĄCEGO uprawnia DEVELOPERA 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.
4. Każda wpłata dotycząca Umowy – w przypadku grupy Zamawiających - zostanie potwierdzona fakturą VAT wystawioną w następujących udziałach :

w udziale 100%

Pan

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

§8

1. ZAMAWIAJĄCY oświadcza, że zapoznał się z dokumentacją projektową i techniczną dotyczącą realizowanej przez DEVELOPERA inwestycji i nie wnosi do niej żadnych uwag.
2. DEVELOPER zastrzegł sobie prawo wprowadzania w Przedmiocie Umowy niewielkich zmian wynikających z opracowania projektu wykonawczego lub nadzoru autorskiego projektanta.
3. Wymienione w §8 pkt 2 Umowy ewentualne zmiany nie wymagają akceptacji ze strony ZAMAWIAJĄCEGO.
4. ZAMAWIAJĄCY upoważnia DEVELOPERA do przekazania w jego imieniu niezbędnej infrastruktury technicznej na rzecz dostawców mediów, na warunkach określonych przez DEVELOPERA.

III.SZCZEGÓLNE WARUNKI ODSTĄPIENIA OD UMOWY.

§9

Każda ze stron Umowy, przed zawarciem umowy notarialnej dotyczącej Przedmiotu Umowy, o której mowa w §11 pkt 1 Umowy, może w każdym czasie odstąpić od Umowy na warunkach opisanych w §11.

§10

1. 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.
2. Odstąpienie od Umowy przez ZAMAWIAJĄCEGO bez spełnienia warunków określonych w §10 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 **30 dni** od dnia podpisania porozumienia i wskazania przez ZAMAWIAJĄCEGO DEWELOPEROWI numeru rachunku.
3. 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.
4. 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.
5. Kwota zwrócona przez DEWELOPERA ZAMAWIAJĄCEMU, pomniejszona o karę umowną, stanowić będzie sumę dokonanych wpłat 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.
6. 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

§11

1. DEWELOPER zobowiązuje się przenieść na rzecz ZAMAWIAJĄCEGO własność Przedmiotu Umowy wraz z ułamkowym udziałem w działce (wieczyste użytkowanie) i częściach 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.
2. **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 miesięcyod dnia uzyskania prawomocnych zaświadczeń o samodzielności lokali.**
3. Strony ustalają, że zawarcie notarialnej umowy sprzedaży odbędzie się w Kancelarii Notarialnej wskazanej przez DEWELOPERA.
4. ZAMAWIAJĄCY zobowiązuje się zawrzeć notarialną umowę sprzedaży, o której mowa wyżej, w terminie do jednego miesiąca od pisemnego wezwania 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.

§12

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

§13

1. DEWELOPER zobowiązuje się do czasu wyboru przez Wspólnotę Mieszkaniową zarządcy, jednak nie dłużej niż do końca roku kalendarzowego, w którym przypada koniec okresu rękojmi, 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.

2. ZAMAWIAJĄCY ponosi koszty eksploatacji budynku od pierwszego dnia miesiąca następującego po wyznaczonym przez DEWELOPERA terminie odbioru, o którym mowa w §14 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.
3. W razie sukcesywnego wyodrębniania lokali przyjęty przez dotychczasowych współwłaścicieli sposób zarządu nieruchomością wspólną odnosi skutek do każdego kolejnego nabywcy.
4. Okres rękojmi 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

§14

1. 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.
2. 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.
3. O terminie przekazania Przedmiotu Umowy, ZAMAWIAJĄCY zostanie poinformowany przez DEWELOPERA pisemnym zawiadomieniem, nie później niż na 7 dni przed wyznaczonym terminem przekazania.
4. Przekazanie Przedmiotu Umowy przez DEWELOPERA ZAMAWIAJĄCEMU będzie zakończone sporządzeniem stosownego protokołu w formie pisemnej podpisanego przez strony.
5. 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.
6. 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.
7. W przypadku odmowy dokonania odbioru 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 przez ZAMAWIAJĄCEGO po korzystnej dla DEWELOPERA opinii rzeczoznawcy DEWELOPEROWI będzie przysługiwać prawo odstąpienia od Umowy w trybie §10 pkt 4 umowy.

8. 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.

§15

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 naruszać konstrukcji budynku i musi być wykonany zgodnie z dokumentacją techniczną i sztuką budowlaną.
3. 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..
4. 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

§16

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 niemożności samodzielnego wywiązywania się z postanowień niniejszej umowy, ZAMAWIAJĄCY zobowiązany jest ustanowić 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 własność – formy aktu notarialnego.

§17

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.
2. Załączniki nr 2 i nr 4 są rysunkami poglądowymi i przedstawiają schematyczne rozwiązania funkcjonalne

§18

1. Wszelką korespondencję (rozliczenia finansowe, powiadomienia, porozumienia, Aneksy) wysłaną przez DEWELOPERA do ZAMAWIAJĄCEGO na adres do korespondencji podany w Załączniku nr 5 do Umowy strony uznają za przekazaną i skutecznie doręczoną w rozumieniu zapisów Umowy.
2. Ewentualne spory pomiędzy stronami będzie rozstrzygał Sąd we Wrocławiu.
3. Wszelkie zmiany do niniejszej Umowy mogą być wprowadzane tylko pisemnie w formie Aneksu podpisanego przez strony pod rygorem nieważności.
4. Niniejsza Umowa obowiązuje od dnia jej podpisania do dnia zawarcia notarialnej umowy ustanowienia odrębnej własności i sprzedaży lokalu.

§19

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.