

Przedwstępna Umowa Sprzedaży nr WIW/M/.../.../BI5/2009/...

zawarta w dniu2009 r. we Wrocławiu

pomiędzy:

DEWELOPEREM -

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 -

.....

I. POSTANOWIENIA WSTĘPNE.

§1

DEWELOPER oświadcza, że:

1. Posiada prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, położoną we Wrocławiu przy ulicach Biegasa i Rzeźbiarskiej – działka nr 8/12, AM - 5, obręb Dąbie, o łącznej powierzchni 3.756 m² (powstałej z podziału działki 8/6 AM-5 dla której Sąd Rejonowy Wrocław - Krzyki, Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgą wieczystą WR1K/00215223/9), na której zostanie wybudowany budynek mieszkalny wielorodzinny (budynek nr 5), zawierający lokal będący przedmiotem niniejszej umowy.

Dział IV księgi wieczystej nr WR1K/00215223/9 wolny jest od wpisów hipotek i wzmianek o wnioskach dotyczących wpisów hipotek.

2. TEMAR Mirosław Jakubiak, Albin Paluszkiewicz Sp.j. był współużytkownikiem wieczystym w udziale 1/3 wraz z firmą Rezydencja Dąbie WPBM Mój Dom S.A. TEMAR Spółka jawna w udziale 2/3 nieruchomości składającej się z działek nr 8/12, 8/13, 8/11, powstałych z podziału działki 8/6, o łącznej powierzchni 12 118 m², położonej we Wrocławiu, obręb Dąbie.

3. W dniu 19.05.2008r. zawarł umowę zniesienia współużytkowania wieczystego gruntu, objętego księgą wieczystą WR1K/00215223/9, w wyniku której TEMAR M.Jakubiak, A.Paluszkiewicz Spółka jawna stała się wyłącznym użytkownikiem wieczystym działki 8/12 AM - 5, obręb Dąbie. Działka nr 8/12 stanowi tereny mieszkaniowe i przeznaczona jest pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną. Deweloper zastrzega sobie prawo do wyodrębnienia z działki 8/12 AM 5 działki pod budowę stacji trafo.

4. Przedmiot Umowy opisany w § 4 pkt 1 niniejszej umowy położony będzie w budynku nr 5, na działce nr 8/12 AM-5 obręb Dąbie o pow. 3.756 m.kw.

5. Dnia 20.02.2003r. 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 25.05.2007r. uzyskał decyzję o pozwoleniu na budowę nr 767/2007 (WAB/B1/BZ/8755/73530/28/07), dla inwestycji obejmującej budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym, oznaczonego jako nr 5 w planie zagospodarowania działki.

7.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 przyłączy.

8.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 przyłączy.

9.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.

10. Wydzielona nieruchomość pod budynek nr 5, może być 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.

11. W celu zapewnienia prawidłowego funkcjonowania nieruchomości obciąży przedmiotową nieruchomość 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, oznaczony wg projektu nr**
 - o projektowanej powierzchni użytkowej równej m²,
 - usytuowany w klatce schodowej nr ... na piętrze,*
 - w wersji wykończenia określonej w **Załączniku nr 3**, jako standard mieszkania,
 - przedstawiony w **Załączniku nr 4**, na który składa się:
Np. salon, kuchnia, pokój, hol, łazienka wraz z prawem do wyłącznego korzystania np. z balkonu. Loggi, tarasu
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 wybudować w ramach inwestycji pod nazwą: **Rezydencja Dąbie** na nieruchomości określonej w § 1 pkt. 3, o pow. 3.756 m.kw., w terminie określonym w § 5 pkt 1 Umowy. Strony dopuszczają wystąpienie niewielkich (+ - 1%) różnic obmiarowych - nie stanowiących zmiany Przedmiotu Umowy - pomiędzy powierzchnią projektowaną Przedmiotu Umowy, a uzyskaną w procesie realizacji inwestycji powierzchnią rzeczywistą, które - jeśli przekroczą 1% - zostaną rozliczone zgodnie z postanowieniami zawartymi w §7 pkt 2 Umowy.
3. Do określonego w pkt 1 Przedmiotu Umowy przynależy ułankowa 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 i w razie wątpliwości, będzie liczona po wewnętrznym obrysie ścian konstrukcyjnych lub ścian zewnętrznych Przedmiotu Umowy.

§5

1. DEWELOPER zobowiązuje się wybudować Przedmiot Umowy w terminie do **30.11.2009r.**
2. 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,
 - b) zdarzenia losowe zewnętrzne, niemożliwe do zapobieżenia (katastrofy, pożary, klęski żywiołowe, działania przyrody - powódź, zaburzenia życia zbiorowego, wojna), warunki atmosferyczne (huragany, ulewy, wichury, tornada) oraz geologiczne uniemożliwiające zachowanie wymogów technologicznych, niezbędnych do zapewnienia należytego wykonania Przedmiotu Umowy,
 - c) niedotrzymanie przez ZAMAWIAJĄCEGO warunków określonych w niniejszej Umowie.
- 2.1 W razie zajścia okoliczności wskazanych w punkcie 2 a) i b), ZAMAWIAJĄCEMU przysługuje prawo odstąpienia od umowy w terminie 14 dni od daty powiadomienia ZAMAWIAJĄCEGO. ZAMAWIAJĄCEMU odstepującemu od umowy z tej przyczyny służy prawo zwrotu tego co świadczył oraz roszczenie o naprawienie szkody w wysokości 3% zapłaconej przez ZAMAWIAJĄCEGO kwoty, na poczet ustalonej ceny.
- 2.2. W razie zajścia okoliczności wskazanych w punkcie 2 c), prawo odstąpienia od umowy przysługuje DEWELOPEROWI
3. 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 w końcowym rozliczeniu, o którym mowa w § 7 pkt 2 .

§6

1. Wstępną cenę kupna-sprzedaży Przedmiotu Umowy wraz z ułankową 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

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

Balkon

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

ułankowa 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 ułankowej.

2. W przypadku zmiany powszechnie obowiązujących przepisów prawnych lub podatkowych mających wpływ na wysokość wstępnej ceny Przedmiotu Umowy i ułankowej 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.
- 2.1. W razie zajścia okoliczności wskazanych w § 6 pkt 2, ZAMAWIAJĄCEMU przysługuje prawo odstąpienia od umowy w ciągu 14 dni od daty powiadomienia ZAMAWIAJĄCEGO o wprowadzonych zmianach. ZAMAWIAJĄCEMU odступаńcemu od umowy z tej przyczyny służy prawo zwrotu tego co świadczył oraz roszczenie o naprawienie szkody w wysokości 3 % dotychczasowej ustalonej ceny.

§7

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

1. Kolejne części ceny ZAMAWIAJĄCY wpłacać będzie w podanym niżej porządku:
 - część ceny w kwocie zł (słownie: ...zł) wartości w terminie - np. w ratach (do ustalenia) ale całość do końca XI 2009r.
2. Końcowe rozliczenie ceny Przedmiotu Umowy, o którym mowa w §4 stanowi liczbę, na którą składa 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,

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%.

2.1. Jeżeli wystąpią różnice obmiarowe Przedmiotu Umowy, o których mowa w pkt 2e, cena sprzedaży Przedmiotu Umowy ulegnie również odpowiedniej, stosunkowej zmianie (obniżeniu lub podwyższeniu) w wysokości odpowiadającej faktycznej, procentowej różnicy powierzchni. W wypadku takiego podwyższenia ceny ZAMAWIAJĄCEMU przysługuje prawo odstąpienia od umowy w ciągu 14 dni od daty powiadomienia ZAMAWIAJĄCEGO o podwyższeniu ceny. ZAMAWIAJĄCEMU odступаńcemu od umowy z tej przyczyny służy prawo zwrotu tego co świadczył oraz roszczenie o naprawienie szkody w wysokości 3 % dotychczas ustalonej ceny.

3. Wpłat 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:

TEMAR Mirosław Jakubiak, Albin Paluszkiewicz Sp.j.

Bank Zachodni WBK S.A. IV O/Wrocław

nr 70 1090 2503 0000 0001 0110 6455

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

Przy wpłacie ZAMAWIAJĄCY powołuje się na numer umowy.

4. 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.
5. Każda wpłata dotycząca Umowy – w przypadku grupy Zamawiających - zostanie potwierdzona fakturą VAT wystawioną w następujących udziałach :

w udziale 100%

.....

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 **15.04.2009r.** Przyjęcie zlecenia do realizacji przez DEWELOPERA potwierdzone będzie pisemnie w formie aneksu do Umowy.
4. 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.
5. 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 zastąpić materiałami i surowcami odpowiadającymi im w zakresie standardu i jakości wymaganych projektem.
3. Deweloper zastrzega sobie prawo wprowadzania w przedmiocie umowy niewielkich zmian, które jednak nie mogą obniżyć jego standardu, ani też zmienić podstawowych danych technicznych inwestycji, dotyczących przedmiotowego lokalu, określonych w umowie. W razie sporu co do wprowadzonych zmian przez Dewelopera, strony na wniosek Dewelopera poddadzą się rozstrzygnięciu rzeczoznawcy wyznaczonemu przez Polski Związek Inżynierów i Techników Budownictwa. Koszt rozstrzygnięcia obciąży stronę, na której niekorzyść zapadnie rozstrzygnięcie rzeczoznawcy.
- 3.1 W razie zajścia okoliczności wskazanych w § 9 pkt 3 oraz wydania przez rzeczoznawcę PZiTB rozstrzygnięcia stwierdzającego wprowadzenie zmian obniżających standard lub zmieniających podstawowe dane techniczne inwestycji, dotyczące przedmiotowego lokalu ZAMAWIAJĄCEMU przysługuje prawo odstąpienia od umowy w ciągu 14 dni od daty powiadomienia ZAMAWIAJĄCEGO o rozstrzygnięciu rzeczoznawcy. ZAMAWIAJĄCEMU odstępującemu od umowy z tej przyczyny służy prawo zwrotu tego co świadczył oraz roszczenie o naprawienie szkody w wysokości 3 % ustalonej ceny.
4. 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

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, po potrąceniu z wpłat dokonanych przez ZAMAWIAJĄCEGO 1% wstępnej ceny 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 §11 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 odstąpienia 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 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.
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

§12

1. DEWELOPER zobowiązuje się po wybudowaniu budynku przenieść na rzecz ZAMAWIAJĄCEGO wolną od obciążeń, poza wymienionymi w § 1 umowy, 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.
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 6 miesięcy od 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.

§13

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

§14

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 §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.

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

§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.
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 trzecia 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 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.
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.

§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 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. ZAMAWIAJĄCY oświadcza, że nie będzie na stałe przebywać (zamieszkiwać) 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.
5. W przypadku dokonania przez ZAMAWIAJĄCEGO lub na jego zlecenie, bez uzgodnienia z DEWELOPEREM jakichkolwiek przeróbek w Przedmiocie Umowy, ZAMAWIAJĄCY traci uprawnienia z tytułu rękojmi 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 po uprzednim poinformowaniu 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.

§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.
2. 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 5 do Umowy strony uznają za przekazaną i skutecznie doręczoną w rozumieniu zapisów Umowy.
2. Wszelkie zmiany do niniejszej Umowy mogą być wprowadzane tylko pisemnie w formie Aneksu podpisanego przez strony pod rygorem nieważności.
3. 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.