



Umowa zobowiązująca nr ustanowienia odrębnej własności lokalu i sprzedaży lokalu

Dnia roku w Warszawie została zawarta umowa pomiędzy:

Panem/Panią: **1/ 2/**

legitymującym/cą się dowodem osobistym: **1/ 2/**

PESEL: **1/ 2/**

NIP: **1/ 2/**

zamieszkałym/łą: **1/ 2/**

telefon: **1/ 2/**

adres do korespondencji: **1/ 2/**

zwanym w dalszej części umowy NABYWCA,

a

P.I.B. EBEJOT SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ SPÓŁKA KOMANDYTOWO-AKCYJNA z siedzibą w Warszawie przy ul. Dzieci Warszawy 27A lok. 173 (02-495 Warszawa) wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000336031, REGON: 006219225, NIP: 521-00-84-402, kapitał zakładowy 1 500 000 zł opłacony w całości,

w imieniu której jako jedyny komplementariusz działa:

„P.I.B. EBEJOT SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ” z siedzibą w Warszawie przy ul. Dzieci Warszawy 27A lok. 209 (02-495 Warszawa) wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000330889, REGON: 141880888, NIP: 522-29-25-741, kapitał zakładowy 5 000 zł, reprezentowana przez:

Andrzeja Jaczewskiego – Prezesa Zarządu

Reginę Katner – Wiceprezes Zarządu

zwanym w dalszej części umowy SPRZEDAJĄCYM.

§1

SPRZEDAJĄCY oświadcza, że:

1. Jest właścicielem działek budowlanych położonych przy ulicy Ryżowej w Warszawie - Ursus oznaczonych numerami ewidencyjnymi:
 - **24/3** o obszarze 0,1152 ha z obrębem 2-11-15 (którą nabył na mocy aktu notarialnego Rep. A nr 1105/2007 sporządzonego w dniu 20.02.2007 roku przez Leszka Zabielskiego notariusza w Warszawie),
 - **21 i 22** o łącznym obszarze 0,5561 ha z obrębem 2-11-15 (którą nabył na mocy aktu notarialnego Rep. A nr 5482/2006 z dnia 08.09.2006 oraz aktu notarialnego Rep A nr 2183/2007 z dnia 29.03.2007 roku sporządzonych przez Leszka Zabielskiego notariusza w Warszawie),

- **24/4** o obszarze 0,0241 ha i **25** o obszarze 0,2098 ha, obie z obrębu 2-11-15 (które nabył na mocy aktu notarialnego Rep. A nr 2191/2007 sporządzonego w dniu 29.03.2007 przez Leszka Zabielskiego notariusza w Warszawie),
- **31** o obszarze 0,3908 ha z obrębu 2-11-15 (którą nabył na mocy aktu notarialnego Rep. A nr 2934/2007 sporządzonego w dniu 24.04.2007 roku przez Leszka Zabielskiego notariusza w Warszawie),
- **24/1 i 24/2** o łącznym obszarze 0,1448 ha z obrębu 2-11-15 (które nabył na mocy aktu notarialnego Rep. A nr 3480/2007 sporządzonego w dniu 14.05.2007 roku przez asesora notarialnego Agnieszkę Zawiszę).

Na wymienionych działkach, których łączny obszar wynosi **1,4408 ha** realizowane jest przedsięwzięcie inwestycyjne „SKOROSZE IX” składające się z trzech budynków mieszkalnych wielorodzinnych oznaczonych symbolami H1, H2, H3.

2. Wymienione w ust. 3 działki objęte są księgą wieczystą nr **WA1M/00002115/7** prowadzoną przez Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa, VI Wydział Ksiąg Wieczystych i nie są obciążone żadnymi długami, innymi niż opisane w dziale III ograniczonymi prawami rzeczowymi, ani ograniczeniami w rozporządzaniu.
3. Posiada ostateczną decyzję Nr 551/URS/06 z dnia 15.12.2006 roku ustalającą warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy dla inwestycji „SKOROSZE IX”.
4. Posiada ostateczną decyzję Nr 889/URS/2007 z dnia 17.10.2007 roku zatwierdzającą projekt budowlany i zawierającą pozwolenie na budowę osiedla „SKOROSZE IX” składającego się z budynków H1, H2 i H3 z garażem podziemnym, wyjazdów na ul. Prystora, dróg wewnętrznych i chodników oraz stanowisk wewnętrznych na terenie działek o numerach ewidencyjnych 21, 22, 24/1, 24/2, 24/3, 24/4, 25, 31, 32/1, 34/2 w obrębie 2-11-15 przy ulicy Prystora i Ryżowej w Warszawie.
5. Przedsięwzięcie inwestycyjne „SKOROSZE IX” jest ubezpieczone od wszystkich ryzyk budowy w PZU S.A. polisa nr: 01-07/1/723/071/2/2007.
6. Na terenach znajdujących się w bezpośrednim sąsiedztwie osiedla Skorosze IX realizowane są inne inwestycje mieszkaniowe, zlokalizowane jest centrum handlowe „Skorosze” oraz hipermarket budowlany Leroy Merlin.

§2

1. SPRZEDAJĄCY zobowiązuje się do wybudowania na opisanej w § 1 ust. 3 i 6 niniejszej umowy nieruchomości - budynku, wielokondygnacyjnego, wielorodzinnego, mieszkalnego oznaczonego symbolem H3 w terminie do dnia 30.06.2009 roku i do sprzedaży NABYWCY lokalu opisanego w ust. 3 niniejszego paragrafu w stanie wolnym od obciążeń i jakichkolwiek praw osób trzecich, zaś NABYWCA zobowiązuje się opisać lokal nabyć. Strony zobowiązują się zawrzeć notarialną umowę ustanowienia odrębnej własności lokalu i sprzedaży lokalu wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej, zwaną dalej **"umową przyrzeczoną"** w terminie stu dwudziestu dni od daty wydania przez właściwy organ administracji zaświadczenia o samodzielności lokalu opisanego w ust. 3 niniejszego paragrafu, jednak nie później niż do dnia 31.03.2010 roku.
2. Strony zgodnie ustalają, iż nabycie współwłasności opisanego w niniejszym paragrafie lokalu i związanych z nim praw, nastąpi w ten sposób, iż:
xxx % nabywa xxx
3. Lokal mieszkalny, o którym mowa w ust. 1 niniejszego paragrafu zwany dalej **"przedmiotowym lokalem"** oznaczony jest symbolem **xxx** (gdzie **LM** oznacza lokal mieszkalny a numer następujący po nim stanowi tymczasowy numer przedmiotowego lokalu), usytuowany jest w klatce **xxx** na piętrze **xxx**, czyli **xxx** kondygnacji naziemnej budynku, zaś jego powierzchnia użytkowa (według PN-70/B-02365) wynosi **xxx m²**. Plan lokalu oraz jego usytuowanie w budynku przedstawia załącznik graficzny nr 2 do niniejszej umowy. SPRZEDAJĄCY oświadcza, że wykonany przedmiot umowy, nie będzie odbiegał od przedmiotu

umowy przedstawionego w Załączniku nr 2 oraz Załączniku nr 3, opisującym zakres robót i standard wykonania lokalu oraz budynku H3.

Strony zgodnie ustalają, że cena przedmiotowego lokalu wynosi:

$$\text{xxx m}^2 \times \text{xxx zł/m}^2 = \text{xxxx zł} + 7\% \text{ VAT} = \text{xxx zł}$$

4. Na cenę lokalu składa się:
 - a) Cena mieszkania w standardzie wykonania według Załącznika nr 3;
 - b) Cena udziału we współwłasności gruntu;
 - c) Balkon (taras);
 - d) Infrastruktura techniczna osiedla;
 - e) Udział we współwłasności części wspólnych budynku i urządzeń nie służących do wyłącznego korzystania przez właścicieli lokali, to jest udział w nieruchomości wspólnej, ustalony zgodnie z zapisami ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali.
5. Strony zgodnie ustalają, że w ramach udziału we współwłasności nieruchomości wspólnej NABYWCA (w przypadku nabycia) będzie miał – na zasadzie wskazanej w § 6 ust. 3 umowy o podział do korzystania - prawo do wyłącznego korzystania z miejsca parkingowego przeznaczonego dla samochodu osobowego - oznaczonego symbolem **xxx** (gdzie **SP** oznacza stanowisko postojowe a numer następujący po nim stanowi numer stanowiska postojowego), usytuowanego w garażu podziemnym (zgodnie z załącznikiem nr 5 do niniejszej umowy). Cena nabycia prawa do korzystania z miejsca parkingowego w garażu podziemnym wynosi: **xxx zł**
6. Strony zgodnie ustalają, że do przedmiotowego lokalu (w przypadku nabycia) przynależeć będzie pomieszczenie pomocnicze oznaczone numerem **xxxx** o powierzchni użytkowej (według PN-70B-02365) **xxx m²**. Cena tego pomieszczenia wynosi: **xxx zł**
7. **Łączna cena brutto lokalu z towarzyszącymi prawami wynikającymi z niniejszej umowy (ze wszystkich tytułów łącznie wynosi): xxx zł**
Słownie: xxx
z tym, że nie dotyczy to zmian wartości wynikających z postanowień §4 i §6 niniejszej umowy.
8. Ceny wymienione w niniejszym paragrafie są cenami brutto – zawierają podatek od towarów i usług VAT według stawek obowiązujących w dniu podpisania umowy.
9. SPRZEDAJĄCY zobowiązuje się do przygotowania, na wniosek NABYWCY, wszystkich dokumentów będących w posiadaniu SPRZEDAJĄCEGO, niezbędnych do uzyskania kredytu na zakup lokalu.

§3

1. Cena całkowita lokalu płatna jest zgodnie z harmonogramem ustalonym w załączniku nr 1 do umowy.
2. Wszystkie płatności ulegają zaliczeniu na poczet ceny całkowitej i dokonywane winny być wyłącznie przelewem na rachunek:

P.I.B. EBEJOT Sp. z o.o. S.K.A. 02-495 Warszawa, ul. Dzieci Warszawy 27A lok.
173 w banku

PEKAO S.A. IV O/Warszawa, ul. Grójecka 1/3

Nr 42 1240 1053 1111 0010 0710 3860

3. Za termin dokonania wpłaty uważa się datę wpłynięcia całej wymaganej kwoty na rachunek SPRZEDAJĄCEGO.
4. W przypadku uchybienia terminu płatności którejkolwiek z rat naliczane będą odsetki ustawowe.

1. Cena całkowita określona w §2 ust. 7 jest ceną gwarantowaną – z zastrzeżeniem zmian wartości wynikających z zapisów niniejszego paragrafu – obejmującą wykonanie robót w standardzie określonym w Załączniku nr 3 do umowy.
2. Strony zgodnie ustalają, że ostateczna powierzchnia przedmiotowego lokalu oraz (w przypadku zakupu) pomieszczenia pomocniczego, a w związku z tym wartość lokalu i pomieszczenia pomocniczego, opisanych w §2, zostanie ustalona po wykonaniu budynku na podstawie inwentaryzacji architektonicznej powykonawczej (wyliczenie powierzchni użytkowej według polskiej normy PN-70B-02365) oraz, że wartości te będą obowiązujące dla właściwej umowy przeniesienia własności lokalu, a także dla ustalenia udziału w nieruchomości wspólnej, przy czym:
 - a) w przypadku zmniejszenia powierzchni lokalu lub pomieszczenia pomocniczego (zgodnie z inwentaryzacją powykonawczą), SPRZEDAJĄCY zmniejszy cenę całkowitą proporcjonalnie do zmiany powierzchni,
 - b) w przypadku wzrostu powierzchni lokalu do 0,3 m² lub pomieszczenia pomocniczego do 0,3 m², NABYWCA zobowiązany będzie do dopłaty różnicy wartości lokalu i pomieszczenia pomocniczego wynikającej ze zmiany powierzchni (zgodnie z inwentaryzacją powykonawczą). Jeżeli wzrost powierzchni lokalu będzie większy niż 0,3 m² lub jeżeli wzrost powierzchni pomieszczenia pomocniczego będzie większy niż 0,3 m² NABYWCA nie będzie obciążony dopłatami od różnicy ponad 0,3 m².
3. Strony zgodnie ustalają, że wszystkie koszty związane z zawieraniem aktów notarialnych oraz opłaty od czynności cywilno-prawnych i opłaty sądowe pokrywać będzie NABYWCA. Zawieranie aktów notarialnych odbywać się będzie w mieście stołecznym Warszawie.
4. SPRZEDAJĄCY oświadcza, iż w ciągu trzydziestu dni od daty wydania zaświadczenia o samodzielności lokalu, o którym mowa w §2 ust.1, powiadomi NABYWCE listem poleconym o proponowanych terminach zawarcia umowy przyrzeczonej, przedstawiając co najmniej 5 terminów, w celu uzgodnienia dogodnego dla NABYWCY terminu podpisania ww umowy. NABYWCA poinformuje SPRZEDAJĄCEGO o tym, który termin wybrał.
5. Jeżeli NABYWCA nie wybierze terminu zawarcia umowy przyrzeczonej spośród zaproponowanych przez SPRZEDAJĄCEGO lub nie stawi się w wybranym terminie w celu zawarcia umowy, SPRZEDAJĄCY samodzielnie wyznaczy termin podpisania ww. umowy i powiadomi o nim NABYWCE listem poleconym za potwierdzeniem odbioru na 14 dni przed wyznaczonym terminem. W razie niestawienia się NABYWCY lub jego należycie umocowanego pełnomocnika na drugi wyznaczony przez SPRZEDAJĄCEGO termin zawarcia umowy przyrzeczonej, SPRZEDAJĄCY może odstąpić od niniejszej umowy na zasadach opisanych w §10 niniejszej umowy.
6. NABYWCA może odstąpić od niniejszej umowy – na zasadach opisanych w §9 niniejszej umowy - jeśli SPRZEDAJĄCY nie przedstawi w ciągu stu dwudziestu dni od dnia wydania zaświadczenia o samodzielności lokalu, o którym mowa w §2 ust. 1, proponowanych terminów zawarcia umowy przyrzeczonej, albo nie stawi się na dwa kolejne, wyznaczone przez siebie terminy zawarcia umowy przyrzeczonej.

§5

1. Strony zgodnie ustalają, że w trakcie budowy NABYWCA będzie miał prawo do dokonania jednorazowych oględzin przedmiotowego lokalu. W tym celu SPRZEDAJĄCY wyznaczy termin wstępu na budowę i powiadomi o nim NABYWCE listem poleconym z czternastodniowym wyprzedzeniem. Strony zgodnie ustalają, że poza wyznaczonym terminem NABYWCY nie przysługuje prawo wstępu na budowę.
2. Strony zgodnie ustalają, że za termin wybudowania budynku H3 uważać się będzie datę skutecznego zgłoszenia budynku H3 do Powiatowego Inspektora

- Nadzoru Budowlanego dla m.st. Warszawy w celu wydania decyzji zezwalającej na użytkowanie budynku. SPRZEDAJĄCY oświadcza, że zgłoszenie to nastąpi do 30.06.2009 r. Strony ustalają ponadto, że zagospodarowanie terenu (place zabaw, mała architektura, zieleń) zostanie wykonane do dnia 30.06.2010 r.
3. Strony zgodnie ustalają, że w terminie do dwóch miesięcy od dnia wybudowania budynku H3, po wywiązaniu się NABYWCY ze zobowiązań określonych w §2, §3 i §4 niniejszej umowy, SPRZEDAJĄCY protokolarnie przekaze NABYWCY przedmiotowy lokal w celu przeprowadzenia prac wykończeniowych w zakresie, w którym przeprowadzenie tych prac nie wynika z niniejszej umowy. SPRZEDAJĄCY oświadcza ponadto, że przekazanie lokalu nastąpi wraz ze szczegółową instrukcją jego użytkowania oraz wykazem wszystkich dokumentów, kluczy, kart wejściowych, pilotów i kodów dostępu przysługujących NABYWCY. Odbiór lokalu odbywać się będzie przy świetle dziennym.
 4. SPRZEDAJĄCY zobowiązany jest powiadomić pisemnie (listem poleconym) NABYWCE o terminie odbioru przedmiotowego lokalu, na 14 dni przed tym terminem. Jeżeli NABYWCA nie stawi się na wyznaczony termin SPRZEDAJĄCY wyznaczy dodatkowy termin i powiadomi o nim NABYWCE z siedmiodniowym wyprzedzeniem.
 5. W przypadku stwierdzenia usterek przy odbiorze lokalu, SPRZEDAJĄCY zobowiązuje się je usunąć w ciągu 14 dni.
 6. SPRZEDAJĄCY jest odpowiedzialny względem NABYWCY za wady fizyczne i prawne nieruchomości zgodnie z postanowieniami kodeksu cywilnego (rękojnia). Uprawnienia z tytułu rękojmi wygasają po upływie trzech lat od daty przekazania przedmiotowego lokalu NABYWCY. Roboty wykonane przez NABYWCE nie są objęte rękojnią SPRZEDAJĄCEGO.
 7. Strony zgodnie ustalają, że ostateczny odbiór pakietów szybowych nastąpi w dniu protokolarnego przekazania przedmiotowego lokalu NABYWCY, a ewentualne zarysowania lub pęknięcia zgłoszone w terminie późniejszym poczytywane będą za powstałe po odbiorze.
 8. SPRZEDAJĄCY oświadcza, że w terminie do dwóch miesięcy od dnia wydania zaświadczenia o samodzielności lokalu, o którym mowa w §2 ust.1 przekaze budynek H3 - wybranemu spośród nabywców mieszkań - Zarządowi Wspólnoty Mieszkaniowej obejmującej budynki H1, H2, H3. Zasady zarządu nieruchomością wspólną zostaną określone w umowie, którą SPRZEDAJĄCY zawrze z nabywcą pierwszego lokalu w powyższych budynkach i która obowiązywać będzie nabywców kolejnych lokali, przy czym w umowie tej ustanowiony zostanie także pierwszy Zarząd Wspólnoty wybrany – o czym mowa powyżej – spośród nabywców mieszkań.
 9. NABYWCA zobowiązuje się do ponoszenia kosztów zarządu nieruchomością wspólną, opłat eksploatacyjnych, poczynając od dnia przejęcia budynku H3 przez Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej.

§6

1. NABYWCA oświadcza, że zapoznał się z dokumentacją techniczno-eksploatacyjną projektowanego budynku H3, planem zagospodarowania terenu osiedla „SKOROSZE IX” (stanowiącym załącznik nr 4 do niniejszej umowy), oraz że akceptuje przedstawione rozwiązania.
2. NABYWCA ma prawo do wprowadzenia zmian w aranżacji przedmiotowego lokalu nie naruszających konstrukcji i elewacji budynku. Proponowane przez NABYWCE zmiany mogą być dokonane w zakresie robót, które nie zostały jeszcze wykonane w lokalu. Wszystkie zmiany muszą być uzgadniane ze SPRZEDAJĄCYM w zakresie ich zgodności ze sztuką i prawem budowlanym. Wyłącza się możliwość dokonywania zmian lokalizacji pomieszczeń kuchni i łazienek z pokojami mieszkalnymi, zmian powodujących konieczność rozbudowy lub przebudowy pionów instalacyjnych i wentylacyjnych, jak również usytuowania sedesu w łazience. Zmiany i rezygnacje nie mogą obejmować stolarki okiennej,

drzwi wejściowych i grzejników. Podpisując niniejszą umowę NABYWCA zobowiązuje się pokryć koszty przyjętych do wykonania zmian najpóźniej do dnia wydania przedmiotowego lokalu NABYWICY. Zmiany w przedmiotowym lokalu mogą być dokonane do dnia roku. Strony zgodnie ustalają, że po tym terminie żadne zmiany nie będą dokonywane do dnia wydania lokalu NABYWICY. Strony ustalają nadto, że w przypadku wprowadzenia jakichkolwiek zmian w przedmiotowym lokalu, w razie rozwiązania niniejszej umowy z winy NABYWICY, będzie on zobowiązany do poniesienia kosztów przywrócenia przedmiotowego lokalu do stanu pierwotnego.

3. NABYWCA wyraża zgodę, aby SPRZEDAJĄCY określił z innymi nabywcami lokali sposób korzystania z nieruchomości wspólnej (umowa o podział do korzystania) stosownie do których:
 - właściciele lokali położonych na parterach budynków będą mieli prawo do wyłącznego, bezterminowego i bezpłatnego korzystania z ogródków usytuowanych przed ich lokalami,
 - prawo do wyłącznego, bezterminowego i bezpłatnego korzystania z ogródka przylegającego bezpośrednio do lokalu od strony południowej - oznaczonego na planie zagospodarowania terenu osiedla stanowiącym załącznik nr 4 do niniejszej umowy - przysługiwać będzie właścicielowi lokalu usługowego nr 48 (przewidywanego jako lokal gastronomiczny) w budynku H2,
 - z miejsc postojowych znajdujących się w halach garażowych w budynkach H1, H2 i H3 będą mogli korzystać bezpłatnie (za wyjątkiem kosztów związanych z eksploatacją hali garażowej), bezterminowo i na zasadzie wyłączności tylko ci właściciele lokali, którzy takie uprawnienie wykupili i którym uprawnienie takie zostanie przyznane wprost w ich umowie przyrzeczonej,
 - z pozostałych części hal garażowych w budynkach H1, H2 i H3 będą mogli korzystać wyłącznie właściciele lokali uprawnieni do korzystania z miejsc postojowych znajdujących się w tych halach oraz właściciele lokali, których pomieszczenia przynależne znajdują się w tych halach.

Strony zgodnie postanawiają, że uszczegółowienie powyższych zasad korzystania z nieruchomości wspólnej nastąpi w umowie przyrzeczonej.

4. Strony zgodnie ustalają, że wszyscy współwłaściciele nieruchomości wspólnej uprawnieni będą do korzystania z miejsc parkingowych naziemnych usytuowanych na tej nieruchomości w zakresie w jakim da to się pogodzić z korzystaniem przez innych współwłaścicieli.
5. Strony zgodnie ustalają, że z działek objętych księgą wieczystą nr WA1M/00002115/7 zostanie wydzielona działka gruntu przeznaczona pod trafostację. Strony ustalają ponadto, że na opisanej w §1 ust. 3 nieruchomości objętej księgą wieczystą nr WA1M/00002115/7 zostaną ustanowione służebności gruntowe i użytkowania narzecz dostawców mediów dla osiedla (w tym m. in. STOEN, MPWiK, Mazowiecka Spółka Gazownictwa).

§7

SPRZEDAJĄCY oświadcza, iż na życzenie NABYWICY wyrażone w formie pisemnej, podpisze z NABYWCA notarialną umowę zobowiązującą ustanowienia odrębnej własności lokalu i sprzedaży lokalu – w trybie art. 9 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali – po uzgodnieniu wszystkich zmian w przedmiotowym lokalu i uzgodnieniu kosztorysu różnicowego wynikającego z tych zmian. Strony zgodnie ustalają, że wszystkie koszty związane z zawarciem notarialnej umowy zobowiązującej ustanowienia odrębnej własności lokalu i sprzedaży lokalu pokrywać będzie NABYWCA.

§8

1. Strony zgodnie ustalają, że NABYWICY przysługuje prawo do cesji praw i obowiązków z niniejszej umowy na osobę trzecią za powiadomieniem SPRZEDAJĄCEGO.

2. Strony ustalają jednocześnie, że SPRZEDAJĄCY – w terminie 21 dni od przedłożenia przez NABAYWCĘ pisemnego wniosku o dokonanie cesji - ma prawo do odmowy jej uznania. W takim przypadku SPRZEDAJĄCY zobowiązany jest do zwrócenia NABYWCY sumy otrzymanych wpłat w terminie trzydziestu dni od dnia wydania oświadczenia o odmowie uznania cesji.
3. Strony ustalają ponadto, że warunkiem dokonania cesji jest przyjęcie przez cesjonariusza wszystkich zobowiązań NABYWCY, jak również dostarczenie odpisu umowy dokonującej cesji z adnotacją właściwego urzędu skarbowego o ewentualnym poborze należnego od tej cesji podatku.

§9

1. Strony zgodnie ustalają, że SPRZEDAJĄCY zapłaci NABYWCY karę umowną za opóźnienie terminu (określonego w §5 ust. 2) wybudowania budynku H3, w wysokości odsetek ustawowych od dokonanych wpłat za każdy dzień opóźnienia.
2. Strony ustalają ponadto, że NABYWCA ma prawo do odstąpienia od niniejszej umowy z winy SPRZEDAJĄCEGO w następujących przypadkach:
 - a) opóźnienia w wybudowaniu budynku H3 przekraczającego 90 dni,
 - b) nie przedstawienia przez SPRZEDAJĄCEGO w ciągu stu dwudziestu dni od dnia wydania zaświadczenia o samodzielności lokalu, proponowanych terminów zawarcia umowy przyrzeczonej lub nie stawienia się SPRZEDAJĄCEGO na dwa kolejne, wyznaczone przez siebie terminy zawarcia umowy przyrzeczonej – zgodnie §4 ust. 6.

NABYWCA ma prawo wykonać prawo odstąpienia, o którym mowa w niniejszym ustępie w terminie do 6 miesięcy od dnia, w którym wystąpiła okoliczności uzasadniająca to odstąpienie przy czym w przypadku odstąpienia od umowy na podstawie ust 2 lit. b niniejszego paragrafu prawo to należy wykonać do dnia 31.03.2010 r.

3. W przypadku odstąpienia od niniejszej umowy, na podstawie ust. 2 lit. b) niniejszego paragrafu, SPRZEDAJĄCY zwróci NABYWCY sumę otrzymanych wpłat powiększoną o karę umowną za odstąpienie od umowy z winy SPRZEDAJĄCEGO w wysokości 5% ceny całkowitej lokalu określonej w §2 ust. 7. W przypadku odstąpienia od umowy z powodów opisanych w ust. 2 lit a) niniejszego paragrafu, SPRZEDAJĄCY zwróci NABYWCY sumę otrzymanych wpłat powiększoną o karę umowną w wysokości 5% ceny całkowitej lokalu określonej w §2 ust. 7. oraz dodatkowo powiększoną o kwotę odsetek ustawowych za opóźnienie od wpłaconych kwot. Zwrot wpłat, nastąpi w terminie trzydziestu dni od dnia złożenia oświadczenia o odstąpieniu od umowy.
4. Strony zgodnie ustalają, że Nabywcy przysługuje w terminie do 31.03.2010 roku prawo odstąpienia od niniejszej umowy bez podawania przyczyn, w rozumieniu art.396 kodeksu cywilnego.
W przypadku odstąpienia przez Nabywcę na zasadach opisanych w niniejszym ustępie Sprzedający zwróci Nabywcy sumę otrzymanych wpłat, pomniejszoną o kwotę odstępnego w wysokości 5% ceny całkowitej lokalu, określonej w §2 ust.7
5. SPRZEDAJĄCY nie ponosi odpowiedzialności za opóźnienie powstałe nie z jego winy, w rozumieniu art. 471 kodeksu cywilnego.

§10

1. Strony zgodnie ustalają, że SPRZEDAJĄCY może odstąpić od niniejszej umowy w następujących przypadkach:
 - a) opóźnienia NABYWCY w dokonaniu wpłat którejkolwiek z rat, o których mowa w §3, przekraczającego 90 dni,
 - b) nie stawienia się NABYWCY na drugi wyznaczony przez SPRZEDAJĄCEGO termin zawarcia umowy przyrzeczonej – zgodnie z §4 ust. 5.,
 - c) odmowy ze strony NABYWCY pokrycia kosztów wymienionych w §4 ust.3.

SPRZEDAJĄCY ma prawo wykonać prawo odstąpienia, o którym mowa w niniejszym ustępie w terminie do 6 miesięcy od dnia, w którym wystąpiła okoliczność uzasadniająca to odstąpienie.

2. W przypadku odstąpienia od niniejszej umowy, ust. 1 lit. b) lub c) niniejszego paragrafu, SPRZEDAJĄCY zwróci NABYWCY sumę otrzymanych wpłat pomniejszoną o karę umowną za odstąpienie od umowy z winy NABYWCY w wysokości 5% ceny całkowitej lokalu określonej w §2 ust. 7. W przypadku odstąpienia od umowy z powodów opisanych w ust. 1 lit a) niniejszego paragrafu, SPRZEDAJĄCY zwróci NABYWCY sumę otrzymanych wpłat pomniejszoną o karę umowną w wysokości 5% ceny całkowitej lokalu określonej w §2 ust. 7. oraz dodatkowo pomniejszoną o kwotę odsetek ustawowych za opóźnienie. Zwrot wpłat, nastąpi w terminie trzydziestu dni od dnia złożenia oświadczenia o odstąpieniu od umowy.

§11

Strony zgodnie oświadczają, że w przypadku zaistnienia łącznie dwóch następujących zdarzeń:

- a) realizacji na konto SPRZEDAJĄCEGO przez bank prowadzący obsługę wkładów oszczędnościowych na książeczkach mieszkaniowych premii gwarancyjnej od wkładu oszczędnościowego z książeczki mieszkaniowej należącej do NABYWCY,
- b) rozwiązania niniejszej umowy lub odstąpienia od niej przez którąkolwiek ze stron, z jakichkolwiek przyczyn.

SPRZEDAJĄCY, z sum zwracanych NABYWCY, potrąci równowartość przekazanej premii i wpłaci ją na konto banku prowadzącego obsługę wkładów oszczędnościowych na książeczkach mieszkaniowych, zgodnie z postanowieniami ustawy o pomocy Państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych, refundacji bankom wpłaconych premii gwarancyjnych z dnia 30.11.1995r.

§12

Strony zgodnie ustalają, że nieruchomości, o której mowa w §1 ust. 3 może zostać obciążona użytkowaniem ustanowionym na rzecz SPRZEDAJĄCEGO w zakresie do umieszczenia na własny koszt na terenie i na zewnątrz budowanych na niej budynków reklam i znaków firmowych. Powyższe reklamy będą stanowiły własność SPRZEDAJĄCEGO i będą one umieszczane z zachowaniem przepisów prawa budowlanego. SPRZEDAJĄCY będzie pokrywał koszty konserwacji tych reklam i znaków firmowych oraz koszty wykorzystanej energii elektrycznej niezbędnej do ich zasilania.

§13

1. SPRZEDAJĄCY zobowiązuje się do wystawiania faktur VAT z tytułu wpłat wynikających z niniejszej umowy w terminie 7 dni od dnia wpłynięcia środków na konto SPRZEDAJĄCEGO. **Faktury wystawiane są na osobę wpłacającą, będącą jednocześnie stroną niniejszej umowy.**
2. NABYWCA zobowiązuje się do odbioru faktur osobiście w siedzibie SPRZEDAJĄCEGO.

§14

1. Umowa niniejsza zostaje zawarta pod warunkiem wpłynięcia na rachunek SPRZEDAJĄCEGO kwoty I raty określonej w załączniku nr 1 do umowy, w terminie określonym dla tej raty.
2. W przypadku gdyby NABYWCA nie dokonał wpłaty I raty w ustalonym terminie, stosunek prawny łączący Strony na podstawie niniejszej umowy ulega rozwiązaniu i SPRZEDAJĄCY ma prawo do zawarcia umowy zobowiązującej sprzedaży przedmiotowego lokalu z innym nabywcą.

§15

NABYWCA oświadcza, iż wyraża zgodę na przetwarzanie jego danych osobowych w celu niezbędnym dla wykonania postanowień niniejszej umowy zgodnie z ustawą o ochronie danych osobowych z dnia 29.08.1997.

§16

Wszelka korespondencja w sprawach wynikających z tej umowy winna być dokonywana na adresy wyżej podane. W przypadku zmiany adresów konieczne jest pisemne powiadomienie o tym drugiej strony.

§17

1. Strony zgodnie ustalają, że umowa niniejsza jest kompletna oraz, że nie dokonywały żadnych ustaleń, które nie byłyby zawarte w umowie.
2. Strony ustalają ponadto, że wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

§18

Strony zgodnie ustalają, że w sprawach nie uregulowanych niniejszą umową będą miały zastosowanie przepisy kodeksu cywilnego oraz przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali.

§19

Umowa została sporządzona w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.

SPRZEDAJĄCY

NABYWCA

Załączniki:

1. Harmonogram płatności.
2. Plan lokalu.
3. Zakres robót i standard wykonania budynku H3.
4. Plan zagospodarowania terenu osiedla Skorosze IX.
5. Plan garażu podziemnego osiedla Skorosze IX.
6. Odpis aktualny z Rejestru Przedsiębiorców.