

UMOWA PRZEDWSTĘPNA
NR/2009/B7

W dniu roku w Warszawie pomiędzy:

1. OSIEDLE RÓŻ „Prestige PM” Sp. z o. o. Sp. Komandytowa z siedzibą w Warszawie 01-692 przy ul Kolektorska 15 lok.1 zarejestrowaną w Krajowym Rejestrze Sądowym za numerem KRS 0000264190, posiadającą numer NIP 951-219-68-09, reprezentowaną przez Piotra Siwca – Pełnomocnika Zarządu, dalej zwaną „Sprzedającym”,

2.

a

- 1 Panią
Zamieszkałą:
legitymującą się Kartą Pobytu
PESEL
NIP

zwanymi dalej łącznie „Kupującym”,

zwanymi dalej łącznie „Stronami”,

została zawarta Umowa przedwstępna nr2009/B7 zwana w dalszych postanowieniach niniejszej Umowy „Umową” o następującej treści:

PRZEDMIOT UMOWY

§ 1

1. Przedmiotem niniejszej Umowy jest Lokal mieszkalny, zwany dalej „Lokalem”, oznaczony numerem o powierzchni m2, projektowanej powierzchni balkonu ... m2 położony w budynku Nr ..., zwanym dalej „Budynkiem”, na kondygnacji, wraz z prawem do wyłącznego korzystania z miejsca parkingowego nr
2. Pod pojęciem Miejsca Parkingowego Strony niniejszej Umowy zgodnie rozumieją część nieruchomości Wspólnej wyznaczoną linią graniczną i oznaczoną numerem w garażu podziemnym.
3. Prawo Kupującego do korzystania z Miejsca Parkingowego z wyłączeniem w tym zakresie praw własności wszystkich innych właścicieli lokali i miejsc parkingowych mających powstać w Budynku zostanie na jego rzecz zastrzeżone w umowie sprzedaży Lokalu i ujawnione w księdze wieczystej gruntu.
4. Miejsce Parkingowe zostanie wydane Kupującemu wraz z wydaniem Lokalu.
5. Ostateczna Powierzchnia Lokalu, balkonu/tarasu i komórki lokatorskiej opisanych w § 1 pkt 1 niniejszej Umowy będzie liczona na podstawie obmiaru powykonawczego przy zastosowaniu normy PN – 70. Powierzchnia tak wyliczona będzie stanowiła podstawę do wyliczenia ostatecznej ceny nieruchomości, oraz części ułamkowej nieruchomości wspólnej i wyliczeń opłat eksploatacyjnych.
6. Jeżeli ostateczna powierzchnia Lokalu, liczona zgodnie z § 1 pkt 5 niniejszej Umowy różni się od powierzchni projektowanej nie więcej +/- 3 % (słownie: trzy procent) to nie stanowi to podstawy do rozwiązania niniejszej Umowy.

OŚWIADCZENIA STRON

§ 2

1. Sprzedający oświadcza, iż jest właścicielem działek nr 2/13, 3/10, 5/17, 5/19 obręb 13, położonymi w Piasecznie przy ulicy Kazimierza Jarzábka, dla których Sąd Rejonowy dla Piaseczna, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą za Nr Kw WA1I/00003677/7. Na wskazanej powyżej nieruchomości Spółka zrealizował budynek mieszkalny wielorodzinny wraz z usługami, garażem podziemnym, parkingami naziemnymi i niezbędną infrastrukturą, dla których została wydana decyzja na użytkowanie nr 340 z dnia 29.08.2008r.

PODSTAWOWE ZOBOWIĄZANIA STRON

TERMIN REALIZACJI

§ 3

1. Sprzedający zobowiązuje się wybudować i zgłosić Kupującemu do odbioru technicznego lokal opisany w § 1 niniejszej Umowy w terminie do dnia **15 września 2009 roku**.
2. Sprzedający zakończył prace budowlane przy realizacji budynku oznaczonego numerem ... wraz zagospodarowaniem działki i otrzymał decyzję na ich użytkowanie, oraz informuje, że będą trwały prace budowlane przy realizacji kolejnego etapu.
3. Po zakończeniu ostatniego etapu budowy, nie później jednak niż do dnia **30 listopada 2009 roku** doprowadzić do zawarcia aktu notarialnego, w którym nastąpi ustanowienie odrębnej własności i przeniesienie na Kupującego w stanie wolnym od wszelkich obciążeń własność opisanego w § 1 Lokalu wraz z udziałem we własności działki gruntu, na której usytuowany będzie budynek oraz takim samym udziałem we współwłasności części wspólnych budynku służących ogółowi mieszkańców pod warunkiem uregulowania przez Kupującego wszystkich zobowiązań finansowych wynikających z niniejszej Umowy. Koszty aktu notarialnego, o których mowa w niniejszym punkcie pokrywa w całości Kupujący.
4. W przypadku nie wywiązania się przez Sprzedającego z postanowień § 3 pkt 1 niniejszej Umowy o więcej niż trzy miesiące Sprzedający uzna po tym czasie naliczanie przez Kupującego kar umownych w wysokości 50,00 PLN (słownie: pięćdziesiąt złotych) za każdy dzień opóźnienia ponad wskazane powyżej trzy miesiące. Tak wyliczona kara nie może przekroczyć 5% (słownie: pięciu procent) ceny Lokalu określonej w § 4. Kara nie zostanie naliczona w przypadku zaistnienia zdarzeń opisanych w § 7.

CENA SPRZEDAŻY I TERMINY PŁATNOŚCI

§ 4

1. Cena sprzedaży brutto (zawierająca obowiązującą obecnie siedmioprocentową stawkę VAT) wynosi łącznie kwotę PLN (słownie:złoty i 00/100 gr.)
Do wyliczenia powyższej ceny przyjęto następujące składowe:
Cena m2 mieszkaniazł.
Cena m2 balkonuzł
Cena prawa do wyłącznego korzystania z miejsca parkingowegozł.
2. Sposób zapłaty ceny Lokalu wraz z udziałem w częściach wspólnych działki, jak też udziałem w działce ogólnie osiedlowej (drogowej), o których mowa w § 1 niniejszej Umowy określa załącznik Nr 3 stanowiący integralną część niniejszej Umowy.

3. Wynikające z niniejszej umowy płatności Kupującego na rzecz Sprzedającego dokonywane będą przelewem na rachunek Sprzedającego prowadzony w Banku Volkswagen Bank Polska S.A. za numerem **63 2130 0004 2001 0384 6805 0001**.
4. Za dzień dokonania zapłaty uznaje się dzień, w którym rachunek Sprzedającego został uznany kwotą przelewu.
5. W przypadku nie wywiązania się przez Kupującego z wpłaty I raty zgodnie z harmonogramem wpłat rat określonym w Załączniku nr 3 zwanym dalej „**Harmonogramem**” stanowiącym integralną część niniejszej Umowy, niniejsza Umowa traci moc obowiązywania bez dodatkowego wezwania Kupującego do dokonania wpłaty.
6. W razie nieterminowości wpłat dokonywanych przez Kupującego, w kwotach uzgodnionych przez Strony w Harmonogramie Kupujący uzna naliczanie przez Sprzedającego kar umownych w wysokości 50,00 PLN (słownie: pięćdziesiąt złotych) za każdy dzień opóźnienia.
7. Sprzedający zastrzega sobie, iż nieterminowe wpłaty w uzgodnionej wysokości wskazane w Harmonogramie mogą być podstawą zmiany terminu umownego wykonania i oddania lokalu Kupującemu, a zmiana tego terminu może być równa ilości dni w opóźnieniu wpłaty.
8. Kary za opóźnienie Sprzedający odliczy z najbliższej wpłaty dokonanej przez Kupującego na poczet ceny Lokalu.

ODBIÓR LOKALU

§ 5

Przez odbiór Lokalu Strony niniejszej Umowy zgodnie rozumieją proces przekazania Lokalu przez Sprzedającego Kupującemu **do samodzielnego wykończenia**. Sprzedający i Kupujący ustalają następującą procedurę odbioru lokalu, w której zobowiązane są uczestniczyć obie strony:

1. Dzień i godzinę przystąpienia do czynności odbioru Lokalu wyznaczy Sprzedający, zawiadamiając o nich Kupującego listem poleconym, co najmniej na 7 (słownie: siedem) dni przed planowaną czynnością odbioru Lokalu. Odbiór lokalu odbędzie się przy świetle dziennym.
2. Ze spotkania Stron, mającego na celu przeprowadzenie czynności odbioru, zostanie sporządzony i podpisany przez strony protokół w treści, którego należy zamieścić, co najmniej, następujące adnotacje dotyczące:
 - a. osób uczestniczących w odbiorze lokalu i charakterze ich uczestnictwa,
 - b. ewentualnie stwierdzonych przez Strony usterek oraz terminie, a w razie potrzeby – również sposobie ich usunięcia,
 - c. odbioru lokalu przez Kupującego lub odmowie i przyczynach odmowy odbioru,
 - d. treści złożonych przez Strony – w związku z czynnością odbioru - oświadczeń.
3. Kupujący ma prawo wskazać pełnomocnika do odbioru lokalu. Dane personalne pełnomocnika wraz z zakresem jego umocowania dołączone zostaną przez Kupującego na piśmie przed wydaniem lokalu.
4. W razie niestawiennictwa Kupującego lub jego należycie umocowanego pełnomocnika w wyznaczonym przez Sprzedającego terminie Sprzedający dokona odbioru jednostronnie. W takim przypadku Sprzedający zobowiązany jest do przesłania Kupującemu protokołu odbioru listem poleconym wysłanym w terminie 14 (słownie: czternaście) dni od daty dokonania odbioru.

5. Z chwilą dokonania odbioru kluczy do Lokalu przez Kupującego, także w przypadku opisanym w § 5 pkt 4 niniejszej Umowy – na Kupującego przechodzą wszelkie korzyści, ciężary i ryzyka związane z posiadaniem i korzystaniem z Lokalu. W szczególności staje się on zobowiązany do ponoszenia kosztów eksploatacji lokalu oraz kosztów eksploatacji i zarządzania Nieruchomością Wspólną Budynku

SKUTKI NIENALEŻYTEGO WYKONANIA UMOWY PRAWO ODSTĄPIENIA

§ 6

Strony niniejszej Umowy zgodnie ustalają, iż:

1. Sprzedający może odstąpić od niniejszej Umowy w terminie do dniaroku , jeżeli:
 - a. Kupujący nie zapłaci lub opóźni się z zapłatą którejkolwiek z rat lub jej części w terminach określonych w Harmonogramie przez okres 21 (dwudziestu jeden) dni, pod warunkiem, że Sprzedający pisemnie powiadomi Kupującego o zamiarze odstąpienia od niniejszej Umowy udzielając mu dodatkowego 7-dniowego (siedmiodniowego) terminu do zapłaty zaległych zobowiązań,
 - b. Kupujący nie stawia się na wezwanie Sprzedającego, dwukrotnie u notariusza celem podpisania umowy ustanowienia odrębnej własności Lokalu i jego sprzedaży,
 - c. Kupujący nie ureguluje do dnia zawarcia aktu notarialnego umowy ustanowienia odrębnej własności Lokalu i jego sprzedaży, należnych od niego kosztów eksploatacji w całości (wraz z ewentualnymi odsetkami za opóźnienie w zapłacie) przypadających za okres od dnia wydania Lokalu Kupującemu,
 - d. Kupujący zalega Sprzedającemu po wydaniu Lokalu kupującemu w opłatach eksploatacyjnych za okres więcej niż 60 (słownie: sześćdziesiąt) dni; rozwiązanie niniejszej umowy nastąpi po dodatkowym pisemnym wezwaniu Kupującego przez Sprzedającego do dokonania zapłaty zaległości w terminie 7 (słownie: siedmiu) dni,
 - e. z innych przyczyn określonych w przepisach kodeksu cywilnego.
2. W przypadku odstąpienia przez Sprzedającego od niniejszej Umowy z przyczyn leżących po stronie Kupującego, Sprzedający zatrzyma zadatek wskazany w pkt III Harmonogramu, a w przypadku wprowadzenia przez Kupującego zmian w Lokalu, Sprzedający dodatkowo potrąci kwotę związaną z restytucją Lokalu do jego pierwotnego stanu wynikającego z projektu budowlanego. Sprzedający ma prawo potrącić powyższe roszczenia z kwoty podlegającej zwrotowi na rzecz Kupującego tytułem wniesionych przez niego wpłat na poczet ceny zakupu lokalu.
3. Sprzedający zwróci Kupującemu otrzymane od niego wpłaty w ich nominalnej wysokości, z potrąceniem kwot, o których mowa w punkcie poprzednim, w terminie 14 (czternastu) dni liczonym od dnia zawarcia z inną osobą umowy dotyczącej Lokalu i dokonaniu przez nią wpłaty kwoty pozwalającej na zaspokojenie roszczeń Kupującego, nie później jednak niż w terminie 4 (czterech) miesięcy od dnia doręczenia oświadczenia o odstąpieniu od niniejszej Umowy.
4. W razie opóźnienia terminu zawarcia aktu notarialnego, o którym mowa w § 3 pkt 3 niniejszej Umowy z przyczyn zawinionych przez Sprzedającego, innych aniżeli określone w § 7 Kupującemu przysługiwać będzie kara umowna naliczana w następujący sposób: 50,00 PLN (słownie: pięćdziesiąt złotych) x ilość dni zwłoki w wykonaniu przez Sprzedającego zobowiązania liczonych po dniu, o którym mowa w §

3 pkt 3 niniejszej Umowy. Tak wyliczona kara umowna nie może przekroczyć 5% (słownie: pięć procent) ceny Lokalu określonej w paragrafie 4 niniejszej Umowy.

5. Kupujący może odstąpić od niniejszej Umowy, w terminie do dniaroku, jeżeli nie dojdzie do zawarcia aktu notarialnego, o którym mowa w § 3 pkt 3, z przyczyn zawinionych przez Sprzedającego innych aniżeli określone w § 7. W przypadku odstąpienia przez Kupującego od umowy z powyższych przyczyn, Sprzedający zobowiązany będzie zwrócić wniesione przez Kupującego zaliczki na poczet ceny oraz zadatek w podwójnej wysokości liczone w złotych polskich w terminie 3 (trzech) miesięcy, od dnia doręczenia oświadczenia o odstąpieniu od umowy.
6. W przypadku opóźnienia realizacji budowy o ponad 3 (słownie: trzy) miesiące wynikającego z przyczyn przez Sprzedającego niezawinionych, określonych w § 7, każda ze Stron może niniejszą Umowę rozwiązać doręczając drugiej stronie pisemne wypowiedzenie. W razie rozwiązania niniejszej Umowy z tej przyczyny nie mają zastosowania postanowienia o karach umownych. Opóźnienie z tej przyczyny nie daje podstaw do dochodzenia jakichkolwiek roszczeń względem Sprzedającego. W terminie sześciu miesięcy od daty doręczenia wypowiedzenia przez którąkolwiek ze stron, Sprzedający zwróci wniesione przez Kupującego wpłaty na poczet ceny tj. zadatek w pojedynczej wysokości oraz wszystkie wniesione zaliczki..
7. Oświadczenie o odstąpieniu od umowy wymaga zachowania formy pisemnej pod rygorem nieważności i doręczenia drugiej stronie.

ZMIANA TERMINU ZAKOŃCZENIA INWESTYCJI

§ 7

Zmiana terminu zakończenia prac budowlanych w Budynku może nastąpić w przypadku zaistnienia **zdarzenia siły wyższej**, obejmującego także wystąpienie warunków atmosferycznych uniemożliwiających postęp prac zgodnie ze sztuką budowlaną, wydania decyzji administracyjnej wstrzymującej prace budowlane, z przyczyn innych aniżeli wykonywanie robót przez wykonawcę niezgodnie z projektem i uzyskanym pozwoleniem na budowę lub zaistnienia innych zdarzeń faktycznych lub prawnych, którym Sprzedający przy zachowaniu należytej staranności nie mógł przeciwdziałać, a które mają bezpośrednie oddziaływanie na postęp prac, w szczególności **zmiany przepisów prawa** lub warunków technicznych skutkujących obowiązkiem zmiany posiadanych przez Sprzedającego projektów wykonawczych, opóźnieniem z przyczyn niezawinionych przez Sprzedającego, **w stosunku do terminów ustawowych w uzyskaniu wymaganych pozwoleń lub uzgodnień**, nieuzasadnionego zaskarżenia decyzji, o jakie Sprzedający będzie występował w toku realizacji inwestycji niezbędnych do zakończenia prac i przyłączenia Budynku do mediów. O powodach opóźnienia i przesunięciu terminu z przyczyn określonych w tym ustępie Sprzedający powiadomi Kupującego.

KOSZTY UTRZYMANIA NIERUCHOMOŚCI WSPÓLNEJ

§ 8

1. Strony niniejszej Umowy zgodnie ustalają, iż od dnia wydania kluczy do Lokalu Kupujący zobowiązany będzie do ponoszenia oprócz swoich indywidualnych opłat licznikowych także kosztów zarządu nieruchomością wspólną, w szczególności: wydatków na bieżącą konserwację, ponoszenie opłat za dostawę energii elektrycznej, centralnego ogrzewania, wody, wywóz śmieci, opłat za windę, ubezpieczenia, podatki

i inne daniny publicznoprawne w odniesieniu do nieruchomości, wydatków na utrzymanie porządku i czystości Budynku i terenów zewnętrznych oraz garaży.

2. Do czasu podjęcia stosownej uchwały Zebrania Wspólnoty, Strony zgodnie ustalają, iż miesięczna zryczałtowana wysokość opłat netto na koszty zarządu nieruchomością wspólną będzie wynosić nie więcej niż 5,00 PLN/m² netto (słownie: pięć złotych za metr kwadratowy mieszkania. Metraż lokalu będzie wyliczony zgodnie z §1 pkt 5) powierzchni użytkowej mieszkania i 25,00 PLN netto (słownie: dwadzieścia pięć złotych) za miejsce parkingowe i będą wnoszone przez Kupującego do 10-tego dnia każdego miesiąca kalendarzowego na wskazane przez Sprzedającego konto.

ZAWIADOMIENIA

§ 9

1. O ile Strony niniejszej Umowy nie postanowią inaczej w oddzielnym pisemnym aneksie do niniejszej Umowy, wszystkie zawiadomienia i oświadczenia Stron doręczane Stronom w związku z niniejszą Umową będą miały formę pisemną. Zawiadomienia będą doręczane osobiście lub przesyłane uznaną pocztą kurierską lub listem poleconym. Terminy liczone będą od daty nadania przesyłki, za wyjątkiem oświadczenia o odstąpieniu od niniejszej Umowy, dla którego wymagane jest uzyskanie dowodu jej doręczenia drugiej Stronie niniejszej Umowy. Za wyjątkiem faktur i oświadczenia o odstąpieniu od umowy, wszystkie inne dokumenty mogą być przesłane również faksem lub telegramem. Wszystkie dokumenty będą przesyłane na następujące adresy stron:

Dla Sprzedającego: 01-692 Warszawa ul. Kolektorska 15 lok nr1
Dla Kupującego: Zgodnie z załącznikiem nr 4

2. Strony mają obowiązek informowania się wzajemnie o każdej zmianie adresu, siedziby oraz numerów telefonu, faksu lub maila. Informacja o zmianie adresu jest wiążąca dla drugiej strony z dniem jej otrzymania. Przesyłka zwrócona nadawcy, z adnotacją poczty o dokonanej awizo i jej nie podjęciu przez adresata w terminie wywołuje skutek doręczenia.

POSTANOWIENIA DODATKOWE

§ 10

1. Kupujący oświadcza, iż po szczegółowym zapoznaniu się z postanowieniami niniejszej Umowy wraz załącznikami stanowiącymi jej integralną część zamierza nabyć Lokal **i miejsce postojowe**.
2. Kupujący oświadcza, że w stosunkach ze Sprzedającym, każdy z małżonków ma prawo do składania samodzielnie oświadczeń woli a oświadczenia te będą wywoływać skutki prawne dla Sprzedającego tak jakby dokonali ich oboje małżonkowie wspólnie, za wyjątkiem oświadczenia o odstąpieniu od umowy lub przeniesieniu praw i obowiązków wynikających z niniejszej Umowy na osobę trzecią, które to oświadczenia wymagają łącznego współdziałania obydwójga małżonków lub wylegitymowania się przez jednego z małżonków stosownym pełnomocnictwem drugiego małżonka.
3. Kupujący oświadcza, że niezależnie od ich aktualnego i przyszłego małżeńskiego ustroju majątkowego każdy z nich odpowiada solidarnie i bez ograniczeń za zobowiązania wobec Sprzedającego wynikające z niniejszej umowy i stan taki trwa i trwać będzie nawet w razie ustania ich małżeństwa na skutek orzeczenia rozwodu lub

- separacji orzeczonych przed dokonaniem ostatniej wpłaty na rzecz Sprzedającego, o ile Strony nie postanowią inaczej w formie pisemnego aneksu do niniejszej Umowy.
4. Z uwagi na fakt, że całość inwestycji pod nazwą handlową "Osiedle Róż" realizowana jest etapami celem zabezpieczenia ciągłości i sprawności procesu inwestycyjnego, Kupujący w umowie sprzedaży lokalu zobowiązuje się udzielić Sprzedającemu nieodwołalnego i niewygasającego do chwili zakończenia przez Sprzedającego budowy i zagospodarowania inwestycji pełnomocnictwa do:
 - a. składania w jego imieniu wszelkich oświadczeń w ramach procesu budowlanego, dotyczących przedmiotowej nieruchomości, a ponadto wszelkich oświadczeń w przedmiocie ustanowienia na tej nieruchomości dodatkowych służebności bądź użytkowania na rzecz podmiotów, których zadaniem jest działalność w zakresie dostawy mediów, polegających na umożliwieniu dokonania czynności zmierzających do budowy i instalacji urządzeń przetwarzających i przesyłowych jak i późniejszego dostępu do tych urządzeń w celu dokonywania niezbędnych napraw, konserwacji i innych czynności związanych z obsługą sieci poszczególnych mediów,
 - b. wszelkich czynności prawnych związanych z samodzielnym prowadzeniem inwestycji a polegających na budowie pozostałych etapów inwestycji pod nazwą handlową „Osiedle Róż”, w tym do uzyskiwania niezbędnych decyzji administracyjnych, a w szczególności występowania i uzyskania przez odpowiednie organy pozwoleń na budowę.
 5. Kupujący zobowiązuje się w umowie sprzedaży lokalu wyrazić zgodę na dokonanie określenia sposobu korzystania z nieruchomości wspólnej, w ten sposób, że:
 - a) Właścicielom lokali partycypujących w koszcie zagospodarowania ogródków przyległych bezpośrednio do tych lokali będzie przysługiwało prawo do wyłącznego z nich korzystania,
 - b) Właścicielom lokali partycypujących w koszcie budowy miejsc postojowych naziemnych jak również podziemnych miejsc parkingowych zlokalizowanych na terenie nieruchomości będzie przysługiwało prawo do wyłącznego korzystania z tych miejsc,
 - c) Właścicielom lokali usługowych będzie przysługiwało prawo do wyłącznego korzystania z części powierzchni elewacji opisanego budynku z prawem zlokalizowania tam tablic informacyjnych lub reklamowych,
 - d) Sprzedającemu przysługuje prawo do oznaczenia budynku swoim znakiem (logiem) oraz tablicami informacyjnymi.
 6. Strony niniejszej Umowy zgodnie ustalają, że do dnia zawarcia przyrzeczonej umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu i jego sprzedaży, Sprzedającemu przysługuje uprawnienie do ustanowienia na przedmiotowej nieruchomości użytkowania bądź służebności gruntowej polegającej na określeniu prawa do korzystania przez uprawnionego z części powierzchni elewacji opisanego budynku z prawem zlokalizowania tam tablic informacyjnych lub reklamowych.

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 11

1. W przypadku zmiany powszechnie obowiązujących przepisów prawa i zmiany stawek podatku VAT w trakcie trwania Umowy, cena określona w § 4 pkt.1 ulegnie

modyfikacji w zakresie proporcjonalnym do skutków tej zmiany, bez potrzeby zawierania aneksu do niniejszej Umowy.

2. Strony niniejszej umowy zgodnie ustalają, iż ewentualne spory powstałe na tle wykonania niniejszej Umowy będą rozwiązywać w drodze przyjaznych negocjacji a w przypadku braku osiągnięcia porozumienia w terminie 30 (słownie: trzydziestu) dni liczonych od dnia rozpoczęcia negocjacji poddadzą je rozstrzygnięciu właściwego sądu powszechnego, właściwego dla siedziby Sprzedającego.
3. W sprawach nie uregulowanych niniejszą Umową zastosowanie mają odpowiednie przepisy kodeksu cywilnego oraz odpowiednio ustawy o własności lokali, z zastrzeżeniem, że niniejsza umowa nie jest zawierana w trybie art. 9 Ustawy o własności lokali.
4. Niniejsza umowa wraz z Załącznikami, stanowi całość ustaleń poczynionych pomiędzy Stronami w odniesieniu do zagadnień w niej zawartych. W szczególności, wyniki wcześniejszych negocjacji, uzgodnień, porozumień i postanowień wszelakiego rodzaju poczynionych pomiędzy Stronami, zostają zastąpione postanowieniami niniejszej Umowy.
5. Postanowienia niniejszej Umowy obowiązują od momentu jej podpisania przez obie Strony i doręczenia Sprzedającemu oryginalnego egzemplarza umowy z załącznikami podpisanego przez Kupującego.
6. Jakiegokolwiek zmiany niniejszej Umowy, a także jej załączników, wymagają dla swej ważności formy pisemnej pod rygorem nieważności i podpisu obydwu stron.
7. Wszystkie Załączniki stanowią integralną część niniejszej Umowy.
8. Strony potwierdzają, że wszelkie postanowienia niniejszej Umowy zostały z Kupującym uzgodnione indywidualnie.
9. Niniejsza umowa została sporządzona w 2 (dwóch) jednobrzmiących egzemplarzach każda z czterema załącznikami, po jednym dla każdej ze Stron.

SPRZEDAJĄCY

KUPUJĄCY

Załącznik Nr 3
Do UMOWY
NR2009r./B7 z dn.....2009r.

HARMONOGRAM WNOSZENIA RAT/ZALICZEK na poczet ceny umownej za przedmiot umowy

- I. Ceny sprzedaży brutto wynoszą łącznie kwotę.....PLN (słownie:złotych i 00/100 gr.) i zostały ustalone jako suma:
- a) ceny Lokalu wraz z prawami związanymi wynoszącej.....PLN (słownie:złotych i 00/100 gr.) **cena obejmuje 7 % VAT,**
 - b) ceny Udziału w prawie własności opisanego w § 1 niniejszej umowy, gruntu w kwociezł (słownie: złotych) **cena obejmuje 22% VAT.**

II. Raty/zaliczki:

I rata 100 %- (.....zł) dor. przed odebraniem kluczy do Lokalu.

III. cena wymieniona w pkt I Harmonogramu składa się z:

1. kwoty zadatku /rozumianego zgodnie z dyspozycją art. 394 kc/ wynoszącego 10 % (słownie: dziesięć procent) wyżej wskazanej ceny i
2. zaliczek na poczet ceny w wysokości 90 % (słownie: dziewięćdziesiąt procent) wyżej wskazanej ceny.

Załącznik Nr 2

Do UMOWY

NR2009r./B7 z dn.....2009r.

ZAKRES RZECZOWY ROBÓT

STANDARD WYKOŃCZENIA:

1. Ławy i stopy fundamentowe - żelbetowe wylewane;
2. Ściany podziemne – żelbetowe monolityczne;
3. Ściany nadziemne:
 - 1.1 ściany nośne zewnętrzne – żelbetowe monolityczne,
 - 1.2 ściany osłonowe – materiał ceramiczny – ocieplone styropianem z tynkiem cienkowarstwowym
2. Wewnętrzne ściany konstrukcyjne – żelbetowe monolityczne;
3. Wewnętrzne ściany działowe:
 - 3.1 w mieszkaniach – materiał ceramiczny,
 - 3.2 w piwnicach – z pustaków betonowych
4. Stropy – żelbetowe monolityczne,
5. Schody w pomieszczeniach komunikacji zbiorowej – płytowe, żelbetowe, monolityczne wylewane,
6. Instalacje wod.-kan. –PE, PCV, bez białego montażu, wyposażone w liczniki ciepłej i zimnej wody,
7. Instalacja c.o. z indywidualnymi licznikami:
 - 7.1 zasilana z kotłowni gazowej,
 - 7.2 orurowanie – z tworzywa,
 - 7.3 grzejniki – płytowe w pokojach, drabinkowe w łazienkach, klasy PURMO;
8. Wentylacja mieszkań – grawitacyjna (w kuchni dwa kanały w tym jeden przeznaczony pod okap kuchenny);
9. Instalacje elektryczne:
 - 9.1 oświetlenia podstawowego (bez opraw),
 - 9.2 gniazda wtykowe, wyłączniki (osprzęt biały),
 - 9.3 orurowanie: telefonów, RTV, internetu,
 - 9.4 domofon;
10. Wykończenie wewnętrzne:
 - 10.1 sufity
 - tynk gipsowy wg. PN zatarte na gładko
 - 10.2 ściany
 - w mieszkaniach – tynk gipsowy wg. PN zatarte na gładko
 - łazienki i wc – ściany nie otynkowane, pozostawione do ułożenia glazury do pełnej wysokości;
 - w pomieszczeniach komunikacji zbiorowej – tynk gipsowy zatarty na gładko, malowany farbą emulsyjną;
 - 10.3 podłoża pod posadzki - szlichta cementowa zatarta na gładko (warstwy posadzek wg projektu);
 - 10.4 drzwi wejściowe do mieszkań – atestowane antywłamaniowe klasy C;
 - 10.5 parapety wewnętrzne – konglomerat marmurowy;
 - 10.6 stolarka okienna PCV;

- 10.7 stolarka drzwiowa wewnętrzna – bez drzwi, puste ościeża,
- 11. Nawierzchnie placów i dróg:
 - 11.1 ulice osiedlowe, parkingi przyuliczne – kostka betonowa,
 - 11.2 chodniki – kostka betonowa;

SPRZEDAJĄCY

KUPUJĄCY

Załącznik Nr 4

Do UMOWY

NR2009r./B7 z dn./.....2009r

FORMULARZ KONTAKTOWY

Imię i Nazwisko:

1.
2.

Adres do korespondencji:

.....
.....

Telefony kontaktowe:

- dom.....
- praca.....
- komórka.....

e-mail:

1.
2.

SPRZEDAJĄCY

KUPUJĄCY