



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. Ryżowej 48 lok. 269, 02-495 Warszawa, wpisaną do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000336031, posiada numer NIP: 521-00-84-402, z kapitałem zakładowym w wysokości 1 500 000 zł, opłaconym w całości, w imieniu której jako jedyny komplementariusz działa:

„P.I.B. EBEJOT Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” z siedzibą w Warszawie przy ul. Ryżowej 48 lok. 269, 02-495 Warszawa wpisana do rejestru przedsiębiorców 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:

- Jarosława Jaczewskiego – Pełnomocnika - działającego na podstawie pełnomocnictwa sporządzonego dnia 16.10.2009 r. przez Leszka Zabielskiego notariusza w Warszawie za numerem repertorium A nr 7316/2009 - zwanym w dalszej części umowy SPRZEDAJĄCYM.

§1

SPRZEDAJĄCY oświadcza, że:

1. Prowadzi działalność w dziedzinie budownictwa i sprzedaży nieruchomości.
2. Nabył, na podstawie umowy przeniesienia własności w wykonaniu umowy

zobowiązującej sporządzonej w dniu 12.09.2007r. przez Leszka Zabielskiego notariusza w Warszawie za nr **rep. A 7166/2007** oraz umowy przeniesienia własności w wykonaniu umowy zobowiązującej sprzedaży sporządzonej w dniu 28.09.2007r. przez asesora Agnieszkę Zawisza zastępcę notariusza Leszka Zabielskiego w Warszawie za nr rep. A 7610/2007, własność nieruchomości składającej się z działek 20/1, 28/2 oraz 28/3 z obrębem 2-11-15 o łącznym obszarze 1,4386 ha położonych przy ulicy Sławoja-Składkowskiego w Dzielnicy Ursus m.st. Warszawy

Na mocy ostatecznej decyzji nr 1/LD/2008 Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 10 października 2008 roku (znak: UD-XI-WAB-MKL/7331/572/266/08) zmienionej decyzją nr 1/LD/2009 z dnia 20 sierpnia 2009 roku (znak: UD-XI-WAB-MKL-7331/592/3/09), zatwierdzono projekt podziału:-----

- a) działki nr 28/2 – objętej księgą wieczystą WA5M/00435486/0 – w ten sposób, że powstały:-----
 - działka nr 28/5 o obszarze 0,0098 ha (dziewięćdziesięciu ośmiu metrów kwadratowych),
 - działka nr 28/6 o obszarze 1,0602 ha (jednego hektara i sześciuset dwóch metrów kwadratowych),
- b) działki nr 28/3 – objętej księgą wieczystą WA5M/00435486/0 – w ten sposób, że powstały:-----
 - działka nr 28/7 o obszarze 0,0828 ha
 - działka nr 28/8 o obszarze 0,0086 ha
 - działka nr 28/9 o obszarze 0,1622 ha

Na rzecz Miasta Stołecznego Warszawy – z mocy prawa – przeszła własność między innymi działek nr nr 28/5 i 28/7.

Decyzji nadano rygor natychmiastowej wykonalności.

Na mocy ostatecznej decyzji Nr 6/11 Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 12 kwietnia 2011 r (syg. UD-XI-DBGN-BBE-74301-2-6-11) zatwierdzono projekt podziału działki nr 28/9 objętej księgą wieczystą WA5M/00435486/0 – w ten sposób, że powstały:-----

- działka nr 28/10 o obszarze 0,0723 ha
- działka nr 28/11 o obszarze 0,0899 ha

Na rzecz Miasta Stołecznego Warszawy – z mocy prawa – przeszła własność działki 28/11

3. **Wymienione w ust. 2 działki 28/6 i 28/10 wchodzą w skład nieruchomości objętej księgą wieczystą Kw nr WA5M/00435486/0 prowadzoną przez Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, XIII Wydział Ksiąg Wieczystych. Nieruchomość nie jest obciążona żadnymi długami, innymi niż opisane w ust. 4 niniejszego paragrafu oraz w §6 ust. 4 umowy prawami osób trzecich ani ograniczeniami w rozporządzaniu.**
4. W dziale I-SP – „Spis praw związanych z własnością” - księgi wieczystej Kw nr WA5M/00435486/0 wpisana jest nieodpłatna służebność gruntowa na czas nieoznaczony na rzecz każdego z właścicieli nieruchomości objętej powołaną księgą wieczystą polegająca na:
 - prawie przechodu po ciągach komunikacyjnych, które powstaną na działce

- ewidencyjnych nr 27/2 z obrębu 2/11/15 (Inwestycja Skorosze X BIS) oraz prawie do korzystania ze wszystkich furtek i innych podobnych urządzeń, położonych na nieruchomości obciążonej, umożliwiających wejście na teren nieruchomości obciążonej oraz wyjście z tego terenu, bez względu na kierunek przejścia z zastrzeżeniem, że obowiązek utrzymania urządzeń potrzebnych do wykonywania służebności gruntowej obciążą właściciela nieruchomości obciążonej,
- powstrzymaniu się przez każdorazowego właściciela nieruchomości obciążonej od wznoszenia na nieruchomości ogrodzeń, płotów i innych podobnych budowli lub urządzeń utrudniających swobodne korzystanie z ciągów komunikacyjnych, o których mowa w pkt 1,
 - prawie korzystania z placów zabaw dla dzieci i urządzeń stanowiących ich wyposażenie, które zostaną wybudowane na nieruchomości obciążonej wraz z prawem wstępu na nieruchomość obciążoną w zakresie umożliwiającym dostęp do wskazanego placu zabaw z zastrzeżeniem, że obowiązek utrzymania placu zabaw oraz napraw i konserwacji znajdujących się tam urządzeń obciążą właściciela nieruchomości obciążonej,
5. W dziale III – „Prawa, roszczenia i ograniczenia” - księgi wieczystej Kw nr WA5M/00435486/0 wpisana jest nieodpłatna służebność gruntowa na czas nieoznaczony na rzecz każdorazowego właściciela nieruchomości objętej księgą wieczystą Kw nr WA5M/00458653/9 polegająca na:
- prawie przechodu po ciągach komunikacyjnych, które znajdują się na działkach ewidencyjnych nr 28/6 i 28/10 z obrębu 2-11-15 oraz prawie do korzystania ze wszystkich furtek i innych podobnych urządzeń, położonych na nieruchomości obciążonej, umożliwiających wejście na teren nieruchomości obciążonej oraz wyjście z tego terenu, bez względu na kierunek przejścia, z zastrzeżeniem, że obowiązek utrzymania urządzeń potrzebnych do wykonywania służebności gruntowej obciążą właściciela nieruchomości obciążonej,
 - powstrzymaniu się przez każdorazowego właściciela nieruchomości obciążonej od wznoszenia na nieruchomości ogrodzeń, płotów i innych podobnych budowli lub urządzeń utrudniających swobodne korzystanie z ciągów komunikacyjnych, o których mowa w pkt 1,
 - prawie korzystania z placów zabaw dla dzieci i urządzeń stanowiących ich wyposażenie, które zostaną wybudowane na nieruchomości obciążonej wraz z prawem wstępu na nieruchomość obciążoną w zakresie umożliwiającym dostęp do wskazanego placu zabaw z zastrzeżeniem, że obowiązek utrzymania placu zabaw oraz napraw i konserwacji znajdujących się tam urządzeń obciążą właściciela nieruchomości obciążonej,
 - prawie używania fontanny, znajdującej się na nieruchomości obciążonej z zastrzeżeniem, że obowiązek utrzymywania urządzeń potrzebnych do wykonywania tej służebności obciążą właściciela nieruchomości obciążonej i właściciela nieruchomości władnącej po połowie.
6. Na działce 28/6 i działce 28/10 z obrębu 2-11-15, objętych księgą wieczystą Kw nr WA5M/00435486/0 zrealizowane zostało przedsięwzięcie inwestycyjne „SKOROSZE X” składające się z dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych oznaczonych symbolami J1 i J2.
7. Posiada ostateczną decyzję Nr 444/URS/07 z dnia 07.11.2007 r. ustalającą warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy dla inwestycji „SKOROSZE X”.

8. Posiada decyzję Nr 44/Urs/A/2009 z dnia 25.02.2009 r. wydaną przez Prezydenta m.st. Warszawy zatwierdzającą projekt budowlany i zawierającą pozwolenie na budowę osiedla „SKOROSZE X” składającego się z budynków J1 i J2 z garażem podziemnym oraz niezbędną infrastrukturą techniczną na terenie działek nr ewid: 28/2, 28/3 z obrębem 2-11-15 oraz wjazdami usytuowanymi na terenie działek 60/2 i 20/2 z obrębem 2-11-15 położonych przy ulicy Sławoja-Składkowskiego w Dzielnicy Ursus w Warszawie.
9. Posiada decyzję nr 639/09 z dnia 21.09.2009 r. wydaną przez Wojewodę Mazowieckiego utrzymującą w mocy zaskarżoną decyzję Prezydenta m.st. Warszawy nr 44/Urs/A/2009 z dnia 25.02.2009 r. Niniejsza decyzja jest ostateczna w administracyjnym toku postępowania.
10. Posiada prawomocny wyrok Wojewódzkiego Sadu Administracyjnego w Warszawie z dn. 30 lipca 2010 r oddalający skargę na Decyzję nr 639/09 z dnia 21.09.2009r. wydaną przez Wojewodę Mazowieckiego.
11. Posiada ostateczną decyzję nr IIOT/212/U/2011 z dnia 11.07.2011r. zawierającą pozwolenie na użytkowanie budynku J2 z garażem podziemnym oraz niezbędną infrastrukturą techniczną.
12. Na terenach znajdujących się w bezpośrednim sąsiedztwie osiedla Skorosze X realizowane jest przedsięwzięcie inwestycyjne Skorosze X BIS, zlokalizowane jest centrum handlowe „Skorosze”, hipermarket budowlany Leroy Merlin oraz budowany jest sklep spożywczy Biedronka.

§2

1. SPRZEDAJĄCY zobowiązuje się do sprzedaży NABYWCY, znajdującego się w budynku J2, lokalu mieszkalnego 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 właściwą**" w terminie do dnia Warunkiem zawarcia umowy właściwej jest zapłacenie przez NABYWCEŁ ceny łącznej ceny brutto określonej w §2 ust. 7.
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, o którym mowa w ust. 1 niniejszego paragrafu zwany dalej "**przedmiotowym lokalem**" oznaczony był tymczasowo symbolem **xxx** (gdzie **LM** oznaczał lokal mieszkalny a numer następujący po nim stanowił tymczasowy numer przedmiotowego lokalu). Obecnie przedmiotowy lokal oznaczony jest docelowym numerem....., 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 budynek J2 oraz znajdujący się w nim przedmiotowy lokal wykonany został zgodnie ze standardem określonym w załączniku nr 3 do niniejszej umowy.

Strony zgodnie ustalają, że cena przedmiotowego lokalu wynosi:

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

4. Na cenę przedmiotowego lokalu składa się:
 - a) Cena lokalu mieszkalnego 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 **PSP** oznacza prawo do korzystania ze stanowiska postojowego 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 **xxx** o powierzchni użytkowej (według PN-70B-02365) **xxx m²**. Cena tego pomieszczenia wynosi: **xxx zł**
7. **Łączna cena brutto przedmiotowego lokalu z przynależnościami oraz 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. Strony zgodnie ustalają, że w przypadku zmiany powszechnie obowiązujących przepisów prawnych, odnośnie stawek podatku od towarów i usług, w trakcie obowiązywania umowy, cena wyliczona w §2 ust. 7 może ulec zmianie proporcjonalnie do skutków zmian podatku od towarów i usług.
Strony ustalają jednocześnie, że w przypadku wzrostu ceny wyliczonej w §2 ust. 7 będącego wynikiem zmian podatku VAT NABYWCA może odstąpić od niniejszej umowy bez ponoszenia kary umownej za odstąpienie od umowy. W takim przypadku SPRZEDAJĄCY zwróci NABYWCY sumę otrzymanych wpłat w terminie trzydziestu dni od dnia złożenia oświadczenia o odstąpieniu od umowy. NABYWCA ma prawo wykonać prawo odstąpienia, o którym mowa w niniejszym ustępie w terminie do 1 miesiąca od dnia, w którym wystąpiły okoliczności uzasadniające to odstąpienie.

§3

1. Cena całkowita przedmiotowego lokalu płatna jest zgodnie z harmonogramem ustalonym w załączniku nr 1 do umowy.
2. Strony zgodnie postanawiają, że do kwoty wskazanej w pozycji nr 1 harmonogramu, stanowiącej 3% ceny, o której mowa w §2 ust.7, będzie miał

zastosowanie art. 394 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 roku kodeks cywilny (Dz. U. Nr 16, poz. 93 ze zm.) („Kodeks Cywilny”) i stanowić ona będzie zadatek.

3. 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. Ryżowa 48 lok. 269 w banku
Alior Bank S.A. Stołeczne Centrum Biznesowe
00-807 Warszawa, Al. Jerozolimskie 94
Nr 83 2490 0005 0000 4530 4597 5230

4. Za termin dokonania wpłaty uważa się datę wpłynięcia całej wymaganej kwoty na rachunek SPRZEDAJĄCEGO.
5. W przypadku uchybienia terminu płatności którejkolwiek z rat naliczane będą odsetki ustawowe.
6. SPRZEDAJĄCY zobowiązuje się do przygotowania, na wniosek NABYWCY, wszystkich dokumentów będących w posiadaniu SPRZEDAJĄCEGO, niezbędnych do uzyskania kredytu na zakup lokalu.

§4

1. Cena całkowita określona w §2 ust. 7 jest ceną gwarantowaną – z zastrzeżeniem ewentualnych zmian wartości wynikających z zapisów paragrafu §2 ust. 9 – obejmującą wykonanie robót w standardzie określonym w Załączniku nr 3 do umowy.
2. 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 w kancelarii notarialnej wskazanej przez SPRZEDAJĄCEGO.
3. SPRZEDAJĄCY oświadcza, iż w terminie do dnia powiadomi NABYWCEŃ o proponowanych terminach zawarcia umowy właściwej, przedstawiając co najmniej 2 terminy, w celu uzgodnienia dogodnego dla NABYWCY terminu podpisania ww. umowy. NABYWCA poinformuje SPRZEDAJĄCEGO o tym, który termin wybrał.
4. Jeżeli NABYWCA nie wybierze terminu zawarcia umowy właściwej 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 NABYWCEŃ listem poleconym za potwierdzeniem odbioru na 14 dni przed wyznaczonym terminem. W razie niestawienia się NABYWCY lub jego należycie umocowanego pełnomocnika na wyznaczony przez SPRZEDAJĄCEGO termin zawarcia umowy właściwej, SPRZEDAJĄCY może odstąpić od niniejszej umowy na zasadach opisanych w §9 niniejszej umowy.
5. NABYWCA może odstąpić od niniejszej umowy – na zasadach opisanych w §8 niniejszej umowy - jeśli SPRZEDAJĄCY nie przedstawi, w terminie określonym w ust. 1 niniejszego paragrafu, proponowanych terminów zawarcia umowy właściwej, albo nie stawi się na wyznaczony przez siebie termin zawarcia umowy właściwej.

§5

1. Strony zgodnie ustalają, że zagospodarowanie terenu osiedla Skorosze X (place zabaw, mała architektura, zieleń) zostanie wykonane do dnia 30.06.2012r.
2. Strony zgodnie ustalają, że po wywiązaniu się NABYWCY ze zobowiązań określonych w §2 i §3, SPRZEDAJĄCY w terminie do 5 dni roboczych licząc od dnia zapłacenia przez NABYWCE łącznej ceny brutto określonej w §2 ust. 7, protokolarnie przekaze NABYWCY przedmiotowy lokal. SPRZEDAJĄCY oświadcza ponadto, że przekazanie lokalu nastąpi wraz ze szczegółową instrukcją jego użytkowania oraz wykazem wszystkich dokumentów, kluczy, kart (breloków) wejściowych, pilotów i kodów dostępu przysługujących NABYWCY. Odbiór lokalu odbywać się będzie przy świetle dziennym.
3. W przypadku stwierdzenia usterek przy odbiorze lokalu, SPRZEDAJĄCY zobowiązuje się je usunąć w ciągu 14 dni.
4. SPRZEDAJĄCY jest odpowiedzialny względem NABYWCY za wady fizyczne i prawne nieruchomości zgodnie z postanowieniami kodeksu cywilnego (rękojmia). Uprawnienia z tytułu rękojmi wygasają po upływie trzech lat od daty przekazania przedmiotowego lokalu NABYWCY. Roboty wykonane przez NABYWCE nie są objęte rękojmią SPRZEDAJĄCEGO.
5. Strony zgodnie ustalają, że ostateczny odbiór pakietów szybowych nastąpi w dniu protokolarnego przekazania lokalu mieszkalnego NABYWCY, a ewentualne zarysowania, otarcia, pęknięcia zgłoszone w terminie późniejszym poczytywane będą za powstałe po odbiorze i nie będą objęte rękojmią za wady fizyczne.
6. NABYWCA zobowiązuje się do ponoszenia kosztów zarządu nieruchomością wspólną, opłat eksploatacyjnych, w tym opłat za prąd, oraz innych opłat na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej poczynając od dnia protokolarnego przejęcia przedmiotowego lokalu.

§6

1. NABYWCA oświadcza, że zapoznał się z dokumentacją techniczno-eksploatacyjną budynku J2, planem zagospodarowania terenu osiedla „SKOROSZE X” (stanowiącym załącznik nr 4 do niniejszej umowy), treścią służebności opisanych w §1 niniejszej umowy oraz że akceptuje przedstawione rozwiązania.
2. 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 mieszkalnych położonych na parterach budynków będą mieli prawo do wyłącznego, bezterminowego i bezpłatnego korzystania z ogródków usytuowanych przed ich lokalami. Prawo to przysługiwać będzie nabywcom pod warunkiem zobowiązania się do dbania o estetyczny wygląd ogródka i jego ogrodzenia oraz do nie wznoszenia budowli na jego terenie jak również do udostępniania terenu ogródka w przypadku konieczności napraw elewacji, akcji ratunkowych itp.
 - z miejsc postojowych znajdujących się w halach garażowych w budynkach J1 i J2 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 J1 i J2 będą mogli korzystać wyłącznie właściciele lokali uprawnieni do korzystania z miejsc postojowych znajdujących się w tych halach oraz właściciele lokali, których pomieszczenia pomocnicze znajdują się w tych halach.

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

3. 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.
4. SPRZEDAJĄCY oświadcza, że na opisanej w §1 ust. 2 nieruchomości objętej księgą wieczystą nr WA5M/00435486/0 zostały ustanowione ograniczone prawa rzeczowe na rzecz RWE STOEN OPERATOR Sp. z o.o., i Telekomunikacji Polskiej S.A. oraz ustanowione zostało bezpłatne i bezterminowe użytkowanie polegające na uprawnieniu do umieszczenia na dachu i elewacji budynku przy ulicy gen. Felicjana Sławoja-Składkowskiego nr 3 w Warszawie oraz na terenie tej nieruchomości reklam i znaków firmowych SPRZEDAJĄCEGO.

§7

SPRZEDAJĄCY oświadcza, iż na życzenie NABYWCY 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 ustalają ponadto, że NABYWCA ma prawo do odstąpienia od niniejszej umowy z winy SPRZEDAJĄCEGO w przypadku nie przedstawienia przez SPRZEDAJĄCEGO, w terminie określonym w §4 ust 3., proponowanych terminów zawarcia umowy właściwej lub nie stawienia się SPRZEDAJĄCEGO na wyznaczony przez siebie terminy zawarcia umowy właściwej – zgodnie §4 ust. 5. NABYWCA ma prawo wykonać prawo odstąpienia, o którym mowa w niniejszym ustępie w terminie do 1 miesiąca od dnia, w którym wystąpiła okoliczności uzasadniająca to odstąpienie.
2. W przypadku odstąpienia od niniejszej umowy, na podstawie ust. 1 niniejszego paragrafu, SPRZEDAJĄCY zwróci NABYWCY sumę otrzymanych wpłat powiększoną o karę umowną za odstąpienie od umowy z winy SPRZEDAJĄCEGO w wysokości 3% ceny całkowitej przedmiotowego lokalu określonej w §2 ust. 7. Zwrot wpłat, nastąpi w terminie trzydziestu dni od dnia złożenia oświadczenia o odstąpieniu od umowy.
3. SPRZEDAJĄCY nie ponosi odpowiedzialności za opóźnienie powstałe nie z jego winy, w rozumieniu art. 471 kodeksu cywilnego.

§9

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 30 dni,
 - b) nie stawienia się NABYWCY na wyznaczony przez SPRZEDAJĄCEGO termin zawarcia umowy przyrzeczonej – zgodnie z §4 ust. 4.,
 - c) odmowy ze strony NABYWCY pokrycia kosztów wymienionych w §4 ust.2.

SPRZEDAJĄCY ma prawo wykonać prawo odstąpienia, o którym mowa w niniejszym ustępie w terminie do 1 miesiąca od dnia, w którym wystąpiła okoliczność uzasadniająca to odstąpienie.

2. W przypadku odstąpienia od niniejszej umowy, z powodów opisanych w ust. 1 lit. b) i c) niniejszego paragrafu, SPRZEDAJĄCY zwróci NABYWCY sumę otrzymanych wpłat. W przypadku odstąpienia od umowy z powodów opisanych w ust. 1 lit. a) niniejszego paragrafu, SPRZEDAJĄCY zwróci NABYWCY sumę otrzymanych wpłat pomniejszoną o kwotę odsetek ustawowych za 30 dni opóźnienia. Zwrot wpłat, nastąpi w terminie trzydziestu dni od dnia złożenia oświadczenia o odstąpieniu od umowy.

§10

Strony zgodnie ustalają, że nieruchomość, o której mowa w §1 ust. 3 może zostać obciążona użytkowaniem ustanowionym na rzecz SPRZEDAJĄCEGO w zakresie umieszczenia na własny koszt na terenie i na zewnątrz budowanych na niej budynków reklam i znaków firmowych SPRZEDAJĄCEGO. 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.

§11

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.

§12

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.

§13

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 29.08.1997r.

§14

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.

§15

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.

§16

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.

§17

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 J2.
4. Plan zagospodarowania terenu osiedla Skorosze X.
5. Plan garażu podziemnego osiedla Skorosze X.
6. Odpis aktualny z Rejestru Przedsiębiorców.
7. Pełnomocnictwo do zawierania umów – rep A nr 7316/2009 - notariusz Leszek Zabielski.