



## 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 06.10.2011r. przez Marka Zielińskiego notariusza w Warszawie za numerem repertorium A nr 3275/2011 - zwanym w dalszej części umowy SPRZEDAJĄCYM.

### §1

1. SPRZEDAJĄCY oświadcza, że:

A. Prowadzi działalność w dziedzinie budownictwa i sprzedaży nieruchomości.

B. Nabył, na podstawie umowy sprzedaży przedsiębiorstwa sporządzonej w dniu 30.11.2010r. przez Leszka Zabielskiego notariusza w Warszawie za nr **rep. A 8490/2010** własność nieruchomości stanowiącej działkę gruntu nr 27/2 z obrębem 2-11-15 o obszarze 1,1416 ha położoną przy ulicy Skoroszewskiej w Dzielnicy Ursus m.st. Warszawy.

C. Wymieniona w pkt. B nieruchomość, stanowiąca działkę gruntu 27/2, objęta jest

księgą wieczystą Kw nr WA5M/00458653/9 prowadzoną przez Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, XIII Wydział Ksiąg Wieczystych.

- D. W dziale I-SP – „Spis praw związanych z własnością” - księgi wieczystej Kw nr WA5M/00458653/9 wpisana jest nieodpłatna służebność gruntowa na czas nieoznaczony na rzecz każdorazowego właściciela nieruchomości objętej powołaną księgą wieczystą polegająca na:
- prawie przechodu po ciągach komunikacyjnych, które znajdują się na działkach ewidencyjnych nr 28/6 i 28/10 z obrębem 2/11/15 (Inwestycja Skorosze X) 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 obciąża 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. D, pierwszy tiret,
  - 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 obciąża właściciela nieruchomości obciążonej,
  - prawie używania fontanny, znajdującej się na nieruchomości obciążonej z zastrzeżeniem, że obowiązek utrzymywania urządzeń potrzebnych do wykonywania tej służebności obciąża właściciela nieruchomości obciążonej i właściciela nieruchomości władnącej po połowie.
- E. W dziale III – „Prawa, roszczenia i ograniczenia” - księgi wieczystej Kw nr WA5M/00458653/9 wpisana jest nieodpłatna służebność gruntowa na czas nieoznaczony na rzecz każdorazowego właściciela nieruchomości objętej księgą wieczystą Kw nr WA5M/00435486/0 polegająca na:
- prawie przechodu po ciągach komunikacyjnych, które powstaną na działce ewidencyjnej nr 27/2 z obrębem 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 obciąża 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. E, pierwszy tiret,
  - 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 obciąża właściciela nieruchomości obciążonej.
- F. **Nieruchomość objęta księgą wieczystą Kw nr WA5M/00458653/9 nie jest obciążona żadnymi długami, innymi niż opisane w pkt E prawami osób trzecich ani ograniczeniami w rozporządzeniu.**
- G. Na działce **27/2** z obrębem 2-11-15 realizowane jest przedsięwzięcie inwestycyjne SKOROSZE X BIS składające się z dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych oznaczonych symbolami M1 i M2 z usługami w parterze.

- H. Posiada ostateczną decyzję Nr 79/URS/06 z dnia 24.02.2006r. wydaną przez Prezydenta m. st. Warszawy ustalającą warunki zabudowy terenu osiedla SKOROSZE X BIS oraz decyzję nr 270/URS/10 z dnia 15.12.2010r. o przeniesieniu ww decyzji o warunkach zabudowy na rzecz P.I.B EBEJOT Sp. z o.o. S.K.A.
- I. **Posiada ostateczną decyzję Nr 326/URS/2011 z dnia 03.10.2011r.** wydaną przez Prezydenta m.st. Warszawy zatwierdzającą projekt budowlany i zawierającą pozwolenie na budowę osiedla „SKOROSZE X BIS” składającego się z dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych M1 i M2 z usługami w parterze, garażu w kondygnacji podziemnej, układu komunikacji wewnątrzosiedlowej z parkingiem terenowym i zjazdami na działkach o nr ewid: 27/2, 27/1 i 8/8 z obrębu 2-11-15 położonych przy ul. Skoroszewskiej w Warszawie.
2. NABYWCA oświadcza, że znany jest mu fakt, iż na terenach znajdujących się w bezpośrednim lub pośrednim sąsiedztwie osiedla „SKOROSZE X BIS” znajdują się m. in: hale Oriflame Poland Sp. z o. o., Centrum Handlowe Skorosze, hipermarket budowlany Leroy Merlin, oraz że budowany jest sklep spożywczy Biedronka.

## §2

1. SPRZEDAJĄCY zobowiązuje się do wybudowania na opisanej w §1 ust. 1 niniejszej umowy nieruchomości - budynku, wielokondygnacyjnego, wielorodzinnego, mieszkalnego oznaczonego symbolem M2 w terminie do dnia 31.07.2013r. 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 właścivią"** 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 31.01.2014r.
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, 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 m<sup>2</sup>**. 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 M2.
- Strony zgodnie ustalają, że cena przedmiotowego lokalu wynosi:

$$\text{xxx m}^2 \times \text{xxx zł/m}^2 = \text{xxxx zł} + 8\% \text{ VAT} = \text{xxx zł}$$

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 naziemnego miejsca parkingowego przeznaczonego dla samochodu osobowego - oznaczonego symbolem **xxx** (gdzie **PSN** oznacza prawo do korzystania ze stanowiska postojowego a numer następujący po nim stanowi numer stanowiska postojowego), usytuowanego na terenie osiedla (zgodnie z załącznikiem nr 4 do niniejszej umowy). Cena nabycia prawa do korzystania z naziemnego miejsca parkingowego usytuowanego na terenie osiedla wynosi **xxx zł**
6. 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 podziemnego 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 hali garażowej (zgodnie z załącznikiem nr 5 do niniejszej umowy). Cena nabycia prawa do korzystania z podziemnego miejsca parkingowego usytuowanego w hali garażowej wynosi **xxx zł**
7. Strony zgodnie ustalają, że do przedmiotowego lokalu (w przypadku nabycia) przynależność będzie pomieszczenie przynależne oznaczone numerem **xxx** o powierzchni użytkowej (według PN-70B-02365) **xxx m<sup>2</sup>**. Cena tego pomieszczenia wynosi: **xxx zł**
8. **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.
9. Ceny wymienione w niniejszym paragrafie są cenami brutto – zawierają podatek od towarów i usług VAT według stawek obowiązujących w dniu podpisania umowy.
10. 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. 8 może ulec zmianie proporcjonalnie do skutków zmian podatku od towarów i usług.  
Strony ustalają jednocześnie, że w przypadku wzrostu ceny wyliczonej w §2 ust. 8 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 tj. kwoty ..... zł i części kwoty wskazanej w pozycji

- nr 2 harmonogramu tj. kwoty ..... zł, a tym samym do łącznej kwoty ..... zł stanowiącej łącznie 3% ceny, o której mowa w §2 ust.8, z chwilą jej wpływu na rachunek bankowy EBEJOT 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 wpływu 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. 8 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 lokalu mieszkalnego oraz (w przypadku zakupu) pomieszczenia pomocniczego, a w związku z tym cena lokalu mieszkalnego 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 notarialnej umowy przeniesienia własności lokalu mieszkalnego, a także dla ustalenia udziału w nieruchomości wspólnej, przy czym:
- a) w przypadku zmniejszenia powierzchni lokalu mieszkalnego lub pomieszczenia pomocniczego (zgodnie z inwentaryzacją powykonawczą), SPRZEDAJĄCY zmniejszy cenę całkowitą proporcjonalnie do zmiany powierzchni,
- b) w przypadku wzrostu powierzchni lokalu mieszkalnego do 0,3 m<sup>2</sup> i/lub pomieszczenia pomocniczego do 0,3 m<sup>2</sup>, NABYWCA zobowiązany będzie do dopłaty różnicy wartości lokalu mieszkalnego i/lub pomieszczenia pomocniczego wynikającej ze zmiany powierzchni (zgodnie z inwentaryzacją powykonawczą). Jeżeli wzrost powierzchni lokalu mieszkalnego będzie większy niż 0,3 m<sup>2</sup> lub jeżeli wzrost powierzchni pomieszczenia pomocniczego będzie większy niż 0,3 m<sup>2</sup> NABYWCA nie będzie obciążony dopłatami od różnicy ponad 0,3 m<sup>2</sup>.
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 w kancelarii notarialnej wskazanej przez SPRZEDAJĄCEGO.
4. SPRZEDAJĄCY oświadcza, iż w ciągu trzydziestu dni od daty wydania zaświadczenia o samodzielności lokalu, o którym mowa w §2 ust.1, powiadomi NABYWCĘ listem poleconym o proponowanych terminach zawarcia notarialnej umowy ustanowienie odrębnej własności lokalu i jego sprzedaży, 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, o której mowa w ust. 4, spośród zaproponowanych przez SPRZEDAJĄCEGO lub nie stawi się na dwa kolejne wybrane przez siebie terminy, a co za tym idzie nie zawrze ww umowy do dnia 31.01.2013, SPRZEDAJĄCY może odstąpić od niniejszej umowy na zasadach opisanych w §9 niniejszej umowy.
6. NABYWCA może odstąpić od niniejszej umowy – na zasadach opisanych w §8 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 notarialnej umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu i jego sprzedaży, albo nie stawi się na dwa kolejne, wybrane przez NABYWCĘ terminy zawarcia ww umowy.

## §5

1. Strony zgodnie ustalają, że zakończenie prac budowlanych związanych z wybudowaniem budynku M2 nastąpi nie później niż do 31.07.2013 r. czego potwierdzeniem będzie zgłoszenie budynku M2 do Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego dla m.st. Warszawy w celu wydania decyzji zezwalającej na użytkowanie budynku. Strony ustalają ponadto, że zagospodarowanie terenu (place zabaw, mała architektura, zieleń) zostanie wykonane do dnia 30.06.2014 r.
2. Strony zgodnie ustalają, że w terminie do dwóch miesięcy od dnia uzyskania pozwolenia na użytkowanie budynku M2, po wywiązaniu się NABYWCY ze zobowiązań określonych w §2, §3 i §4 niniejszej umowy, nie później niż do dnia 31.01.2014 r., 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 (breloków) wejściowych, pilotów i kodów dostępu przysługujących NABYWCY. Odbiór lokalu odbywać się będzie przy świetle dziennym.
3. SPRZEDAJĄCY zobowiązany jest powiadomić pisemnie (listem poleconym) NABYWCĘ 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 NABYWCĘ z siedmiodniowym wyprzedzeniem.
4. W przypadku stwierdzenia usterek przy odbiorze lokalu, SPRZEDAJĄCY zobowiązuje się je usunąć w ciągu 14 dni.
5. 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 NABYWCĘ nie są objęte rękojnią SPRZEDAJĄCEGO.
6. SPRZEDAJĄCY oświadcza, że w terminie do dwóch miesięcy od dnia wydania zaświadczenia o samodzielności lokalu, o którym mowa w §2 ust.1 przekaze budynek M2 - wybranemu spośród nabywców mieszkań - Zarządowi Wspólnoty Mieszkaniowej obejmującej budynki M1 i M2. 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. NABYWCA oświadcza, że wyraża zgodę na opisany powyżej sposób ustanowienia zarządu nieruchomością wspólną.

7. NABYWCA zobowiązuje się do ponoszenia kosztów zarządu nieruchomością wspólną, opłat eksploatacyjnych, poczynając od dnia przejęcia budynku M2 przez Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej.

## §6

1. NABYWCA oświadcza, że zapoznał się z dokumentacją techniczno-eksploatacyjną projektowanego budynku M2, planem zagospodarowania terenu osiedla SKOROSZE X BIS (stanowiącym załącznik nr 4 do niniejszej umowy), treścią służebności gruntowych opisanych w §1 ust.1 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 zmian 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 lokalu mieszkalnego NABYWCY. Zmiany w lokalu mieszkalnym mogą być dokonane do dnia ..... roku. Strony zgodnie ustalają, że po tym terminie żadne zmiany nie będą dokonywane do dnia wydania lokalu mieszkalnego NABYWCY. Strony ustalają nadto, że w przypadku wprowadzenia przez NABYWCE zmian w lokalu mieszkalnym, w razie rozwiązania niniejszej umowy, będzie on zobowiązany do poniesienia kosztów przywrócenia lokalu mieszkalnego 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 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 oznaczonych numerami od 2 do 6 oraz od 17 do 57 znajdujących się na terenie osiedla SKOROSZE X BIS będą mogli korzystać bezpłatnie (za wyjątkiem kosztów związanych z eksploatacją tych miejsc), bezterminowo i na zasadzie wyłączności tylko ci właściciele lokali, którzy takie uprawnienie wykupili i którym uprawnienie takie zostanie przyznane wprost w ich umowie ustanowienia odrębnej własności lokalu i jego sprzedaży,
  - z miejsc postojowych znajdujących się w halach garażowych w budynkach M1 i M2 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 ustanowienia odrębnej własności lokalu i jego sprzedaży,
  - z pozostałych części hal garażowych w budynkach M1 i M2 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 przyrzeczonej.

4. Strony zgodnie ustalają ponadto, że miejsca postojowe oznaczone numerami od 7 do 16 przeznaczone będą do korzystania przez gości współwłaścicieli nieruchomości wspólnej.

## §7

SPRZEDAJĄCY oświadcza, iż na życzenie NABYWCY wyrażone w formie pisemnej, podpisze z NABYWCA notarialną umowę zobowiązującą do ustanowienia odrębnej własności lokalu i jego przeniesienia jego własności na NABYWCE – 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 do ustanowienia odrębnej własności lokalu i przeniesienia jego własności na NABYWCE pokrywać będzie NABYWCA.

## §8

1. Strony zgodnie ustalają, że SPRZEDAJĄCY zapłaci NABYWCY karę umowną za opóźnienie terminu (określonego w §5 ust. 1) wybudowania budynku M2, 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 M2 przekraczającego 90 dni,
  - b) nie przedstawienia przez SPRZEDAJĄCEGO w ciągu stu dwudziestu dni od dnia wydania zaświadczenia o samodzielności lokalu, proponowanych terminów zawarcia umowy właściwej lub nie stawienia się SPRZEDAJĄCEGO na dwa kolejne, wybrane przez NABYWCE terminy zawarcia umowy właściwej – zgodnie §4 ust. 6.

NABYWCA ma prawo wykonać prawo odstąpienia, o którym mowa w niniejszym ustępie w terminie do 2 miesięcy od dnia, w którym wystąpiła okoliczność uzasadniająca to odstąpienie.

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 3% ceny całkowitej przedmiotowego lokalu określonej w §2 ust. 8. 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 3% ceny całkowitej przedmiotowego lokalu określonej w §2 ust. 8 oraz dodatkowo powiększoną o kwotę odsetek ustawowych od wpłaconych kwot za każdy dzień opóźnienia. Zwrot wpłat, nastąpi w terminie trzydziestu dni od dnia złożenia oświadczenia o odstąpieniu od umowy.
4. 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 90 dni,
  - b) nie stawienia się NABYWCY na drugi wybrany przez NABYWCE termin

- zawarcia umowy właściwej – 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 2 miesięcy od dnia, w którym wystąpiła okoliczność uzasadniająca to odstąpienie.
2. W przypadku odstąpienia od umowy z powodów opisanych w ust. 1 lit. b) i c) niniejszego paragrafu, SPRZEDAJĄCY zwróci NABYWCY sumę otrzymanych wpłat, zaś w przypadku odstąpienia od umowy z powodów opisanych w ust. 1 lit. a) niniejszego paragrafu dodatkowo pomniejszoną o kwotę odsetek ustawowych za 90 dni opóźnienia. Zwrot wpłat, nastąpi w terminie trzydziestu dni od dnia złożenia oświadczenia o odstąpieniu od umowy.

## §10

NABYWCA oświadcza, iż wyraża zgodę:

1. Na to że po zawarciu niniejszej Umowy, jak również po zawarciu umowy właściwej, na nieruchomości objętej księgą wieczystą Kw nr WA5M/00458653/9 mogą toczyć się dalsze prace budowlane jak również postępowania w tym postępowania administracyjne dotyczące realizacji inwestycji SKOROSZE X BIS prowadzonej na podstawie ostatecznych decyzji, o których mowa w §1, jak również na uzyskanie pozwoleń na użytkowanie jej poszczególnych etapów.
2. Na wyłączenie korzystanie przez SPRZEDAJĄCEGO z tej części nieruchomości, na której prowadzone będą dalsze prace budowlane związane z realizacją inwestycji SKOROSZE X BIS.
3. Na obciążanie przez SPRZEDAJĄCEGO nieruchomości objętej księgą wieczystą Kw nr WA5M/00458653/9 ograniczonymi prawami rzeczowymi oraz prawami obligacyjnymi na rzecz gminy oraz podmiotów zajmujących się gospodarką wodno-kanalizacyjną, gazową, elektryczną, telekomunikacyjną, mających na celu realizację inwestycji, polegającej na wybudowaniu osiedla SKOROSZE X BIS, której wykonawcą jest Sprzedający.
4. Na obciążanie nieruchomości objętej księgą wieczystą Kw nr WA5M/00458653/9 bezterminowym i bezpłatnym użytkowaniem z prawem dostępu w każdym czasie ustanowionym na rzecz SPRZEDAJĄCEGO w zakresie umieszczania na własny koszt na terenie i na zewnątrz budowanych na niej budynków reklam i znaków firmowych SPRZEDAJĄCEGO. Strony ustalają jednocześnie, że 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
5. Na obciążenie przez SPRZEDAJĄCEGO nieruchomości objętej księgą wieczystą Kw nr WA5M/00458653/9 hipoteką – w przypadku konieczności wprowadzenia dla inwestycji SKOROSZE X BIS rachunku powierniczego - zgodnie z wymogami ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego z dnia 16 września 2011r., z zastrzeżeniem, że SPRZEDAJĄCY zapewni, iż przedłoży do umowy właściwej odpowiednie dokumenty zezwalające na bezobciążeniowe odłączenie przedmiotowego lokalu wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej.

## §11

1. SPRZEDAJĄCY zobowiązuje się do wystawiania faktur VAT z tytułu wpłat wynikających z niniejszej umowy w terminie 7 dni od dnia wpływu 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 wpływu na rachunek SPRZEDAJĄCEGO kwoty I części ceny 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 bez konieczności składania przez Strony jakichkolwiek dodatkowych oświadczeń i SPRZEDAJĄCY ma prawo do zawarcia umowy zobowiązującej sprzedaży przedmiotowego lokalu z innym nabywcą.

## §13

NABYWCA oświadcza, iż został poinformowany przez SPRZEDAJĄCEGO o przysługującym mu prawie dostępu do treści danych osobowych, ich poprawiania oraz innych uprawnieniach wynikających z ustawy 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 M2.
4. Plan zagospodarowania terenu osiedla Skorosze X BIS.
5. Plan garażu podziemnego osiedla Skorosze X BIS.
6. Odpis aktualny z Rejestru Przedsiębiorców.
7. Pełnomocnictwo do zawierania umów – repertorium A nr 3275/2011 Notariusz Marek Zieliński