

Umowa przyrzeczenia sprzedaży wyodrębnionego lokalu mieszkalnego w wybudowanym w tym celu budynku

zawarta w dniu..... 2008 r. w Piotrkowie Trybunalskim pomiędzy:

Sylwestrem Rudeckim, właścicielem firmy prowadzonej pod nazwą DEVELOPER Sylwester Rudecki, z siedzibą w Piotrkowie Trybunalskim przy ul. Żelazna 7, NIP 771-115-42-21, Regon 590384934, w dalszej części umowy zwanym **Sprzedającym**, prowadzącym działalność na podstawie wpisu do ewidencji działalności gospodarczej, prowadzonego przez Burmistrza Sulejowa pod numerem 2551, reprezentowanym przez **Sylwestra Rudeckiego – właściciela**

a

Panią/em zamieszkałym w Piotrkowie Tryb. przy ul., legitymującym się dowodem osobistym nr....., zwanym w dalszej części umowy **Kupującym**.

§ 1

Sprzedający oświadcza, że:

1. Jest właścicielem niezabudowanej nieruchomości gruntowej położonej w Piotrkowie Trybunalskim przy ul. Fabryczna 7/Próchnika 17 o powierzchni 0,2868 ha, dla której Sąd Rejonowy w Piotrkowie Trybunalskim Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW Nr PT1P/00065199/0. Dział III i IV księgi jest wolny od wpisów.
Przedmiotową nieruchomość nabył aktem notarialnym umową sprzedaży sporządzoną w dniu 29.12.2006 roku przez Grzegorza Błaszczyka – Notariusza w Piotrkowie Tryb., Repertorium A. Nr 9618/2006
2. Jest użytkownikiem wieczystym nieruchomości gruntowej położonej w Piotrkowie Trybunalskim przy ul. Próchnika 17 o powierzchni 0.2372 ha, dla której Sąd Rejonowy w Piotrkowie Trybunalskim Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW Nr PT1P/00044322/9.
Dział III i IV księgi jest wolny od wpisów.
Przedmiotową nieruchomość nabył aktem notarialnym umową sprzedaży sporządzoną w dniu 29.01.2008 roku przez Grzegorza Błaszczyka – Notariusza w Piotrkowie Tryb., Repertorium A. Nr 1000/2008

§ 2

1. Sprzedający oświadcza, że posiada ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę nr 83/2008 z dnia 12.03. 2008r., wydaną z upoważnienia Prezydenta Miasta Piotrkowa Trybunalskiego, zatwierdzającą projekt budowlany i zezwalającą na budowę wielorodzinnego budynku mieszkalnego wraz z wielostanowiskowym garażem podziemnymna nieruchomości opisanej w § 1 niniejszej Umowy.

2. Sprzedający zobowiązuje się do wybudowania, na opisanej w § 1 niniejszej umowy działce, budynku wielorodzinnego budynku mieszkalnego wraz z wielostanowiskowym garażem podziemnym. placem zabaw, terenem zieleni urządzonej oraz przebudowie, rozbudowie i nadbudowie istniejącego budynku z przeznaczeniem na funkcję wielorodzinnego budynku mieszkalnego i nieuciążliwe usługi ogólnomiejskie zgodnie z projektem architektonicznym.
3. Kupujący oświadcza, że zapoznał się z projektem architektonicznym i dokonał wyboru mieszkania w budynku przy ul. Próchnika 17. Jest to lokal nr na piętrze o powierzchni ca m² liczonej wg PN 70/B-02365, komórka Nr.....
Opis, podstawowe dane techniczne dotyczące budynku, oraz zagospodarowania i wyposażenia mieszkania znajdują się w **Załączniku nr 1** do umowy, a rzut kondygnacji z wybranym przez nabywcę lokalem w **Załączniku nr 2** do umowy.
4. Kupujący oświadcza, że dokonał wyboru garażu podziemnego nr.....

§ 3

1. Przedmiotem niniejszej umowy jest zobowiązanie się jej stron do zawarcia umowy sprzedaży lokalu mieszkalnego opisanego w § 2 wraz z udziałem we współwłasności nieruchomości wspólnej opisanej w § 1 i innymi składnikami w formie aktu notarialnego za cenę określoną niniejszą umową, pod warunkiem zapłaty przez nabywcę całej ceny przed datą zawarcia umowy sprzedaży lokalu w formie aktu notarialnego.
2. Wszystkie opłaty związane z przeniesieniem własności lokalu, opisanego w § 2 umowy ponosi Kupujący.

§ 4

1. Po zawarciu niniejszej umowy nastąpi ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego nr ... położonego na piętrze, o powierzchni całkowitej..... m kw.,komórę Nr garaż nr.... wraz z udziałem nieruchomości wspólnej oraz tych urządzeń i części budynku, które będą służyły do użytku wspólnego, na Kupującego
2. Lokal zostanie przekazany Kupującemu w stanie wykończonym, zgodnym z treścią **Załącznika nr 1 i nr 2** do umowy.
3. Przez zakończenie budowy należy rozumieć dzień zgłoszenia budynku do odbioru. Strony postanawiają, że odbiór techniczny lokalu nastąpi w terminie 14 dni od dnia wydania decyzji administracyjnej o pozwoleniu na użytkowanie budynku, lecz nie później niż do dnia podpisania aktu notarialnego przenoszącego prawo własności lokalu na Kupującego. Koszty opłaty notarialnej oraz sądowej związanej z przeniesieniem własności, jak również podatku od czynności cywilnoprawnych ponosi Kupujący.
4. Inwestor powiadomi Nabywcę listem poleconym z 7-dniowym wyprzedzeniem o terminie aktu notarialnego i odbioru technicznego lokalu.
5. W razie dwukrotnego niestawienia się Nabywcy na wyznaczone terminy odbioru technicznego lokalu Sprzedający dokona samodzielnie odbioru lokalu. W razie dwukrotnego niestawienia się Kupujący na wyznaczone terminy podpisania aktu notarialnego Sprzedający będzie uprawniony do odstąpienia od umowy. Sprzedający nie ma jednak prawa do odstąpienia od umowy, o ile Kupujący dokona wpłaty pełnej ceny lokalu bądź też przedstawi osobę trzecią, która wejdzie w prawa i obowiązki Kupującego.

6. W przypadku odstąpienia od niniejszej umowy z przyczyn określonych w ust. 5 powyżej Kupujący zwróci Sprzedającemu koszty przywrócenia lokalu do stanu określonego w projekcie budowlanym.

§ 5

1. Strony zgodnie ustalają cenę lokalu wraz ze stosownym udziałem we współwłasności nieruchomości wspólnej:
 - cena lokalu mieszkalnego o pow. m² wraz z udziałem we współwłasności gruntu wynosi kwotę zł (słownie:).
 - cena garażu wynosi kwotę zł (słownie:).
2. Cena lokalu określona w ust. 1 zostanie powiększona o podatek od towarów i usług zgodnie z obowiązującymi przepisami.
3. Cena zostaje ustalona dla wykończonego lokalu o standardzie technicznym określonym w **Załącznik nr 1** do niniejszej umowy i wyposażonym w instalacje wewnętrzne opisane w **załączniku nr 1** do niniejszej umowy.
4. Kupujący ma prawo do zmiany standardu wyposażenia. Rezygnacja lub wykonanie dodatkowego wyposażenia wymienionego w **Załączniku nr 1** do umowy odpowiednio pomniejsza lub powiększa cenę lokalu. Sprzedający może nie wyrazić zgody na zmianę jeżeli byłyby one sprzeczne z obowiązującym prawem lub warunkami technicznymi.
5. Cena sprzedaży ulegnie zmianie w przypadku zmiany przedmiotu umowy przez Kupującego w formie aneksu do umowy.
6. Kupujący zobowiązuje się do wpłacania we wskazanych co do terminu i wysokości rat na rzecz Sprzedającego wg harmonogramu wpłat stanowiącym **Załącznik Nr 3 do niniejszej umowy**.
7. Płatności będą dokonywane na rachunek bankowy Sprzedającego NR **38 1240 3116 1111 0010 1742 5448** w Banku PeKaO S.A. w Piotrkowie Tryb. Chwilą spełnienia świadczenia jest dzień uznania rachunku bankowego Sprzedającego.
8. Kupujący ma prawo wystąpić co najmniej 7 dni przed wymaganym terminem płatności o przesunięciu terminu płatności raty o okres do 30 dni, uprzednio zawiadamiając o tym inwestora. O wyrażeniu zgody na przesunięcie terminu decyduje Sprzedający. Przesunięcie terminu jest skuteczne po uzyskaniu pisemnej zgody Sprzedającego.
9. W przypadku opóźnienia płatności którejkolwiek raty i brak pisemnej zgody Sprzedającego na przesunięcie terminu Sprzedający ma prawo do naliczenia odsetek ustawowych za okres zwłoki. O ile opóźnienie jest dłuższe niż 30 dni, Sprzedający zastrzega sobie możliwość niezwłocznego odstąpienia od niniejszej umowy i otrzymania od Nabywcy kary umownej w wysokości 20% ceny lokalu określonej w ust. 1.
10. W przypadku odstąpienia od umowy zgodnie z treścią ust. 7 zwrot wpłaconych przez Kupującego rat nastąpi w terminie 14 dni od dnia wpłaty pierwszej raty przez nowego Kupującego, z potrąceniem kary umownej określonej w ust. 7 powyżej.
11. W przypadku zwłoki Sprzedającego w wykonaniu zobowiązania określonego w § 2 ust. 1 niniejszej umowy o okres większy niż 60 dni Nabywcy przysługuje prawo do odstąpienia od umowy oraz zażądania

zapłaty kary umownej w wysokości 10.000 zł. W takim wypadku zwrot wpłaconych zaliczek nastąpi w terminie 14 dni od daty rozwiązania umowy.

§ 6

W przypadku niewywiązania się przez Inwestora z obowiązku określonego w § 1 umowy w części dotyczącej terminu zakończenia budowy Sprzedający zobowiązuje się zapłacić Kupującemu karę umowną w wysokości 1% wartości mieszkania za każdy pełny miesiąc opóźnienia w zakończeniu budowy. Obowiązek ten powstaje w przypadku zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży.

§ 7

Propozycje zmiany w aranżacji wewnętrznej lokalu mogą zostać zgłoszone przez nabywcę w terminie 30 dni od daty podpisania niniejszej umowy. Po uprzednim zaakceptowaniu wniosku przez Sprzedającego, dokonanym w terminie 10 dni od daty otrzymania wykonanie zaproponowanych zmian nastąpi na koszt Kupującego. Sprzedający przedstawi Kupującemu kosztorys zamienny na dodatkowe roboty. Na skutek zatwierdzenia tego kosztorysu przez Kupującego będzie stanowił on aneks do niniejszej umowy.

§ 8

Kupujący przed zawarciem aktu notarialnego sprzedaży przysługuje prawo odbioru jakościowego, o którego terminie Inwestor informuje Kupującego na piśmie. W razie stwierdzenia wad, których nie można usunąć niezwłocznie, zostanie ustalony termin ich usunięcia. Po usunięciu usterek Inwestor zawiadomi Nabywcę z 7-dniowym wyprzedzeniem o nowym terminie odbioru. Nabywca nie może odmówić odbioru lokalu podczas drugiego odbioru technicznego z powołaniem się na wady, których istnienie mógł stwierdzić w trakcie pierwszego odbioru.

§ 9

1. Sprzedający zobowiązuje się do sprawowania zarządu nieruchomością wspólną do czasu wyłonienia przez wspólnotę mieszkaniową innego administratora w trybie ustawy o własności lokali.
2. Od momentu odbioru lokalu Kupujący będzie zobowiązany do pokrywania kosztów zarządu nieruchomością wspólną, określonych w art. 13 i 14 ustawy o własności lokali, ponoszonych w związku z użytkowaniem i utrzymaniem lokalu i nieruchomości wspólnej.

§ 10

1. Kupujący jest uprawniony do przeniesienia swoich praw i obowiązków wynikających z tej umowy na osobę trzecią.
2. Kupujący jest obowiązany zawiadomić Sprzedającego o planowanym przeniesieniu swoich praw i obowiązków wynikających z tej umowy na osobę trzecią na 14 dni przed zawarciem aktu notarialnego.
3. Sprzedający jest obowiązany udzielić zgody na wejście w prawa i obowiązki Nabywcy osoby trzeciej.

§ 11

Strony umowy zobowiązują się do niezwłocznego zawiadomienia o zmianach adresów. Nie wykonanie tego obowiązku powoduje skutek doręczenia korespondencji na wskazany adres.

§ 12

Niniejszą umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

SPRZEDAJĄCY:

KUPUJĄCY:

Załącznik Nr 1 – Podstawowe dane techniczne budynku,
zagospodarowania terenu i wyposażenia mieszkania

Załącznik Nr 2 – Rzut kondygnacji z wybranym przez Kupującego

Załącznik Nr 3 – Harmonogram wpłat

Załącznik Nr 3

Harmonogram wpłat do umowy
przrzeczenia sprzedaży wyodrębnionego
lokalu mieszkalnego w wybudowanym w tym celu budynku

- I rata płatna do dnia w kwociezł
- II rata płatna do dnia w kwociezł
- III rata płatna do dnia w kwociezł
- IV rata płatna do dnia w kwociezł
- V rata płatna do dnia w kwociezł
- VI rata płatna do dnia podpisania aktu notarialnego,
nie później niż do dnia.....w kwociezł.