

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

zawarta w dniu 2009 r. w Piotrkowie Trybunalskim pomiędzy:

Sylwestrem Rudeckim, właścicielem firmy prowadzonej pod nazwą DEVELOPER Sylwester Rudecki, z siedzibą w Piotrkowie Trybunalskim przy ul. Żelaznej 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

Panem zamieszkałym w Piotrkowie Tryb. ul.
legitymującym się dowodem osobistym
w dalszej części umowy zwanym **Kupującym**

Sprzedający oświadcza, że:

§ 1

1. 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 298/2009 z dnia 08.07. 2009 r., wydaną z upoważnienia Prezydenta Miasta Piotrkowa Trybunalskiego, zatwierdzającą projekt budowlany i zezwalającą na rozbudowę, nadbudowę i przebudowę budynku biurowo-usługowego wraz z częścią ~~z~~ zmianą sposobu użytkowania na budynek mieszkalny wielorodzinny z nieuciążliwymi usługami wraz z instalacjami wewnętrznymi (c.o, wod-kan, elektryczne) na działce opisanej w § 1 niniejszej Umowy.
2. Sprzedający zobowiązuje się do wybudowania, na opisanej w § 1 niniejszej umowy działce, polegający na przebudowie, rozbudowie i nadbudowie istniejącego budynku z przeznaczeniem na funkcję wielorodzinnego budynku mieszkalnego zgodnie z projektem architektonicznym i oddania do użytkowania w terminie do dnia
3. Kupujący oświadcza, że zapoznał się z projektem architektonicznym i dokonał wyboru mieszkania w budynku przy ul. Próchnika 17.
Jest to lokal nr ... położony na o powierzchni ca m² liczonej wg PN 70/B-02365, komórka lokatorska
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. 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.
5. 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 o powierzchni całkowitej m² kw., komórkę Nr wraz z udziałem nieruchomości wspólnej oraz tych urządzeń i części budynku, które będą służyć do użytku wspólnego, na Kupującego
2. Lokal zostanie przekazany Kupującemu w stanie wykonanym, zgodnym z treścią **Załącznika nr 1 i nr 2** do umowy.
3. Strony postanawiają, że odbiór techniczny lokalu nastąpi do dnia podpisania aktu notarialnego przenoszącego prawo własności lokalu na Kupującego.
4. Sprzedający powiadomi Kupującego listem poleconym z 7-dniowym wyprzedzeniem o terminie aktu notarialnego i odbioru technicznego lokalu.
5. W razie dwukrotnego niestawienia się Kupującego na wyznaczone terminy odbioru technicznego lokalu Sprzedający dokona samodzielnego 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 ww współwłasności wieczystego użytkowania gruntu i komórką lokatorską wynosi kwotę zł (słownie: złotych 00/100
- Cena lokalu określona w ust. 1 zostanie powiększona o podatek od towarów i usług zgodnie z obowiązującymi przepisami.
2. Cena zostaje ustalona dla wykonanego 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.
3. 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 byłby one sprzeczne z obowiązującymi prawem lub warunkami technicznymi.
4. Cena sprzedaży ulegnie zmianie w przypadku zmiany przedmiotu umowy przez

5. Kupującego w formie aneksu do umowy.
5. 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.
6. 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.
7. Kupujący ma prawo wystąpić co najmniej 7 dni przed wymaganym terminem płatności o przesunięcie terminu płatności raty o okres do 30 dni. O wyrażeniu zgody na przesunięcie terminu decyduje Sprzedający. Przesunięcie terminu jest skuteczne po uzyskaniu pisemnej zgody Sprzedającego.
8. W przypadku opóźnienia płatności którejkolwiek raty ~~brak~~ ^{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 niezwłoczego odstąpienia od niniejszej umowy i otrzymania od Kupującego kary umownej w wysokości 20% ceny lokalu określonej w ust. 1.
9. W przypadku odstąpienia od umowy/zgodnie z treścią ust. 8 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. 8

§ 6

W przypadku nie wywiązania się przez Sprzedającego z obowiązku określonego w § 2 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 Kupującego 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 przysługujące 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 Sprzedający zawiadomi Kupującego z 7-dniowym wyprzedzeniem o nowym terminie odbioru. Kupujący nie może odmówić odbioru lokalu podczas drugiego odbioru technicznego z powołaniem się na wady, których istnienie mógł stwierdzić w trakcie pierwszego odbioru.

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 swych 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 Kupującego 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.

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

SPRZEDAJĄCY:

KUPUJĄCY:

Załącznik Nr 3

do umowy Nr z dnia

Harmogram wpłat do umowy
przyrzeczenia sprzedaży wyodrębnionego
lokalu mieszkalnego w wybudowanym w tym celu budynku

I rata płatna do dnia 2009 r. w kwocie zł

II rata płatna do dnia podpisania aktu notarialnego,
nie później niż do dnia 2010 r. w kwocie zł.

Cena brutto mieszkania ,00 zł

Słownie: