

Przedwstępna Umowa Sprzedaży nr XXX / 170

Zawarta dnia 10.06.2011 we Wrocławiu pomiędzy:

MICHAŁ GUDZOWSKI, syn Jana i Magdaleny,
dowód osobisty ASS 212593, ważny do dnia 28.04.2020,
PESEL 80110400790
zam. 53-033 Wrocław, Zwycięska 14F m. 4;

który oświadcza, że dokonuje tej czynności w imieniu i na rzecz spółki pod firmą „EUROBUDOWNICTWO” Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą we Wrocławiu, wpisanej do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000058828, której jest Prezesem Zarządu i oświadcza, że z powyższej funkcji nie został odwołany, jego mandat nie wygasł oraz, że jest uprawniony do dokonania niniejszej czynności na podstawie pełnomocnictwa sporządzonego dnia 06 czerwca 2011 roku przed notariuszem Dominiką Grodzińską prowadzącą Kancelarię Notarialną Dominika Grodzińska Simona Krukowska Spółka Cywilna we Wrocławiu za Repetytorium A numer 11576/2011, udzielonego przez Jana Żołnierka – Członka Zarządu, Rafała Kufietę – Członka Zarządu oraz Michała Gudzowskiego – Prezesa Zarządu – upoważnionych do łącznej reprezentacji Spółki;

Michał Gudzowski oświadcza również, że reprezentowana przez Niego spółka pod firmą „EUROBUDOWNICTWO” Sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu nie utraciła osobowości prawnej, nie została w stosunku do niej ogłoszona upadłość ani nie został zgłoszony wniosek o ogłoszenie upadłości, nie jest w stanie likwidacji, ani nie zostało wszczęte postępowanie układowe ani naprawcze i podaje

NIP Spółki 8961155239
REGON 931190066
Adres Spółki: 51-501 Wrocław, ul. Swojczycka 38/23;

zwanym w dalszej części umowy **Sprzedającym**

a

XXXXX

legitymujący się dokumentem : dowód osobisty XXXXXX
PESEL: XXXXXXXXXX zamieszkała: XXXXXXXXXX

Zwanymi w dalszej części „**Kupujący**”

o następującej treści:

§1

1. Sprzedający oświadcza, że jest użytkownikiem wieczystym działki nr 76, AM-15 w obrębie Trzebnica o powierzchni 1,0183 ha położonej w Trzebnicy przy ul. Obornickiej, Marcinowskiej, Bramie Trębaczy dla której Sąd Rejonowy w Trzebnicy IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr WR1W/00021908/8
 2. Na działce opisanej w ust. 1 Sprzedający zobowiązuje się wybudować budynek mieszkalno-usługowy z garażem wraz z zagospodarowaniem terenu i niezbędną infrastrukturą, zgodnie z projektem budowlanym.
 3. Przedmiotowa inwestycja zlokalizowana jest na terenie objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Brama Trębaczy, Obornicka, Marcinowska oraz Rynku w Trzebnicy uchwalonego uchwałą Rady Miejskiej w Trzebnicy z dnia 20 września 2007 r. opublikowaną w Dz. U. Woj. Doln. Nr 277, poz. 3388 z dnia 23 listopada 2007 oraz w obszarze ośrodka historycznego miasta Trzebnica – wpisanego do rejestru zabytków pod numerem 416, decyzją z dnia 12 lutego 1957 r. Sprzedający oświadcza, że zgodnie z tym planem sporządził projekt budowlany budynku mieszkaniowo – usługowego z garażem
 4. Sprzedający posiada ostateczną decyzję nr 95/09 z dnia 26.01.2009 r. wydaną przez Starostę Trzebnickiego o pozwoleniu na budowę.
- Sprzedający oświadcza, że **jest** użytkownikiem wieczystym do dnia 28 /dwudziestego ósmego/ listopada 2095 /dwa tysiące dziewięćdziesiątego piątego/ roku działki gruntu niezabudowanej nr 76 (siedemdziesiąt sześć) AM-15 o powierzchni 1,0183 ha (jeden hektar sto osiemdziesiąt trzy metry kwadratowe) położonej w Trzebnicy przy ulicy Obornickiej, Marcinowskiej, Bramie Trębaczy województwo dolnośląskie, dla której Sąd Rejonowy w Trzebnicy IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW nr WR1W/00021908/8, w której

w dziale III wpisane są roszczenia o zawarcie przyrzeczonej umowy, a które nie dotyczą przedmiotu niniejszej umowy, zaś w dziale IV wpisane są:

- hipoteka umowna zwykła w kwocie 22.700.000,- zł /dwadzieścia dwa miliony siedemset tysięcy złotych/ na rzecz Powszechnej Kasy Oszczędności Bank Polski Spółka Akcyjna Oddział 1 we Wrocławiu, hipoteka umowna kaucyjna do kwoty 4.540.000,-zł /cztery miliony pięćset czterdzieści tysięcy złotych/ na rzecz Powszechnej Kasy Oszczędności Bank Polski Spółka Akcyjna Oddział 1 we Wrocławiu"

5. Kupujący oświadcza, że upoważnia Sprzedającego do wystawiania Faktur VAT bez swojego podpisu.

6. Kupujący oświadcza, że wyraża zgodę na przetwarzanie jego danych osobowych podanych w umowie lub innych dokumentach do celów związanych z wykonaniem niniejszej umowy, a także do przekazania jego danych osobowych podmiotowi zarządzającemu i administrującemu nieruchomością i przetwarzania przez ten podmiot jego danych osobowych oraz oświadcza, iż został poinformowany o prawie dostępu do treści swoich danych, ich poprawiania, uzupełniania, uaktualniania, sprostowania i usunięcia.

§2

1. Sprzedający zobowiązuje się sprzedać, a Kupujący zobowiązuje się kupić w formie notarialnej umowy sprzedaży w budynku mieszkalnym określonym w §1 ust. 2 na warunkach określonych w niniejszej umowie i o standardzie wykończenia określonym w załączniku nr 2 do niniejszej umowy:

1.1 Lokal mieszkalny wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej i balkonem znajdujący się na **Osiedlu Brama Trębaczy przy ul. Marcinowska** oznaczony w projekcie jako **XXX** o powierzchni użytkowej **XXX m²**, na który składają się :

- pokój dzienny
- przedpokój
- kuchnia
- łazienka z wc
- sypialnia

Rzut architektoniczny Lokalu stanowi załącznik nr **3**

1.2 Do lokalu mieszkalnego przynależeć będzie komórka lokatorska oznaczona tymczasowym numerem **XXX** o powierzchni **XXX m²**.

Rzut architektoniczny komórki stanowi załącznik nr **3a**

2. Strony zgodnie ustalają, że w odniesieniu do powierzchni stosowane będą postanowienia zawarte w załączniku nr **4** do niniejszej umowy.

§3

1. Strony ustalają termin wybudowania przedmiotu umowy na **31.03.2011**

2. Sprzedający protokolarnie przekaze, a Kupujący przejmie przedmiot umowy określony w §2 nie później niż w terminie 60 dni od terminu wybudowania przedmiotu umowy określonego w § 2 ust. 1. Za gotowy do przejęcia uważa się przedmiot umowy gotowy do wykonania prac wykończeniowych z pominięciem drobnych usterek nie uniemożliwiających ich wykonania i przyszłego użytkowania lokalu.

3. Przedmiotem przejęcia będzie przedmiot umowy określony w §2 umowy gotowy do odbioru zgodnie z zasadami określonymi w ust. 2.

4. Sprzedający pisemnie zawiadomi Kupującego o wyznaczeniu terminu przejęcia przedmiotu umowy.

5. Warunkiem przejęcia przedmiotu umowy jest zapłata przez Kupującego wszystkich rat określonych w załączniku nr 1.

6. W przypadku trzykrotnego nieuzasadnionego nie przejęcia przedmiotu umowy lub nie stawienia się Kupującego na pisemne zawiadomienie o terminie przekazania przedmiotu umowy gotowego do przejęcia, Sprzedającemu przysługuje prawo wypowiedzenia umowy na zasadach określonych w §7 ust. 1, 2 i 3.

7. Z dniem przekazania lokalu na Kupującego przechodzą ciężary i ryzyka związane z przedmiotowym lokalem.

8. Protokół przekazania-przejęcia przedmiotu stanowi podstawę do naliczenia opłat administracyjno-czynszowych.

9. Do przejęcia przedmiotu umowy upoważniony jest samodzielnie XXXXXX, odbiór lokalu odbędzie się przy świetle dziennym.

10. Strony dokonają zawarcia notarialnej umowy sprzedaży nie później niż w ciągu 180 dni od daty otrzymania zaświadczenia o samodzielności lokalu wydanego przez Starostę Trzebnickiego, lecz nie później niż do **01 sierpnia 2012 r.**

11. Warunkiem zawarcia notarialnej umowy sprzedaży jest uregulowanie przez Kupującego wszystkich zobowiązań finansowych wynikających z niniejszej umowy, a także wszelkich zobowiązań wynikających z umowy o administrowanie.

12. Kupujący przystąpi do użytkowania lokalu po wydaniu przez Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku.

13. Sprzedający zobowiązuje się do skutecznego wystąpienia o uzyskanie pozwolenia na użytkowanie budynku. Przewidywany termin uzyskania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku o którym mowa w § 1 pkt 3 to 01

czerwca 2012 r. Termin ten może ulec zmianie jeżeli organy administracji przekroczą terminy załatwiania spraw określonych w KPA.

14. Dokonywanie zmian w aranżacji lokalu mieszkalnego przez Kupującego **możliwe jest pod warunkiem ich pisemnego zaakceptowania przez Sprzedającego** w terminie 1-go miesiąca od daty zawarcia niniejszej umowy.

14.1 Kupujący ma prawo do zamówienia zmian aranżacji lokalu poprzez podpisanie ze Sprzedającym protokołu zmian lokatorskich, w nie przekraczającym terminie 30 dni od daty podpisania umowy pod warunkiem, że zmiany wnioskowane przez Kupującego nie stanowią zmian istotnych w rozumieniu art. 36a prawa budowlanego.

14.2 Protokół, po uzgodnieniach w zakresie zgodności wprowadzanych zmian ze sztuką i prawem budowlanym, będzie obejmował:

1. specyfikacje zamówionych przez Kupującego zmian aranżacji, w tym wykonania robót dodatkowych lub zamiennych bądź zaniechania wykonania części robót,
2. rozliczenie wykonania takich zmian, które obejmować będzie zwiększenie bądź pomniejszenie ceny, wg stawek obowiązujących u Sprzedającego.
3. określenie czasu niezbędnego na wykonanie zmian, ze wskazaniem o ile ulegnie przesunięciu termin wydania Lokalu.

14.3 Podpisując niniejszą umowę Kupujący zobowiązuje się do zapłacenia wynagrodzenia za zamówione i przyjęte do wykonania zmiany aranżacji lokalu na podstawie protokołu, o którym mowa w ust. 14.2.

14.4 **Wynagrodzenie za zmiany aranżacji lokalu Kupujący jest zobowiązany zapłacić** najpóźniej do dnia odbioru Lokalu na rachunek bankowy Sprzedającego.

14.5 Jeżeli Kupujący, po wydaniu mu Lokalu zamierza dokonać zmian w przedmiocie umowy, niezgodnych w stosunku do projektu budowlanego i wykonawczego, to zobowiązany jest przed przystąpieniem do prac, do uzgodnienia wymaganych prawem decyzji właściwych organów oraz akceptacji Sprzedającego. Po wykonaniu tych zmian Kupujący zobowiązuje się dostarczyć Sprzedającemu kopię dokumentacji powykonawczej związanej z wprowadzonymi zmianami, w tym w szczególności projekt budowlany i wykonawczy. W przypadku niedotrzymania przez Kupującego w/w postanowień, ewentualne konsekwencje prawne (w tym kary administracyjne) oraz koszty związane z doprowadzeniem przedmiotu umowy do stanu zgodnego z projektem budowlanym i wykonawczym, obciążać będą Kupującego.

§4

1. Strony ustalają następującą cenę jednostkową:

Cenę sprzedaży 1m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego wraz z udziałem w użytkowaniu wieczystym ułamkowej części gruntu o którym mowa w §1, **na kwotę netto XXXX zł (słownie:)** + podatek od towarów i usług wyliczony według obecnie obowiązującej stawki.

2. Strony ustalają cenę kupna-sprzedaży przedmiotu umowy określonego w §2 **na kwotę netto XXXXXX zł (słownie:)** + podatek od towarów i usług wyliczony według obecnie obowiązującej stawki.

3. Wpłaty dokonywane po terminach określonych w załączniku nr 1 umowy będą zaliczane w pierwszej kolejności na przysługujące odsetki tytułem opóźnienia w zapłacie, a w następnej kolejności na poczet należności głównej.

4. Za termin wpłaty uważa się datę wpływu należności na konto Sprzedającego.

5. W przypadku gdy po wybudowaniu lokalu okaże się, że rzeczywista powierzchnia lokalu, która zostanie ustalona zgodnie z zasadami opisanymi w Załączniku numer 3 do niniejszej umowy różnić się będzie od projektowego pomiaru lokalu in plus lub in minus o mniej niż 1 metr kwadratowy, wówczas wartość przedmiotu umowy określona w § 4 ustęp 2 pozostanie bez zmian z uwzględnieniem treści ust. 6.

W przypadku, gdy przedmiotowa różnica wynosić będzie 1 metr kwadratowy i więcej Sprzedający określi ostatecznie cenę lokalu poprzez odniesienie rzeczywistej powierzchni lokalu do ceny za 1 metr kwadratowy określonej w § 4 ust. 1.

6. Ceny, o których mowa w ust. od 1 do 6 nie zawierają podatku VAT. W przypadku zamiany stawek podatku VAT. Strony uzgadniają co następuje:

6.1 Jeżeli z powodu ewentualnej zmiany stawek podatku VAT w stosunku do obowiązujących w chwili zawarcia niniejszej umowy, cena brutto Przedmiotu Umowy ulegnie zmianie, Sprzedający pisemnie zawiadomi o tej zmianie Kupującego.

6.2 W przypadku, gdy wzrost stawek podatku VAT spowoduje zmianę ceny brutto Przedmiotu Umowy, Kupujący zobowiązuje się do uregulowania różnicy w cenie brutto Przedmiotu Umowy wynikającej ze zmiany stawki podatku VAT.

7. Wszelkie koszty związane z zawarciem umowy notarialnej oraz z wpisem do ksiąg wieczystych ponosi Kupujący.

§5

Sprzedający zobowiązuje się :

1. Wybudować budynek mieszkalny wraz z zagospodarowaniem terenu, o którym mowa w §1 ust 2 zgodnie z projektem budowlanym, wiedzą techniczną i załącznikiem numer 2 do niniejszej umowy.
2. Protokolarnie przekazać Kupującemu przedmiot umowy określony w §2 w terminie określonym w §3 ust 2.
3. Zawrzeć z Kupującym notarialną umowę sprzedaży, o której mowa w §2.
4. Pisemnie zawiadomić Kupującego o wyznaczeniu terminów określonych w §3.
5. Dokonać niezbędnych odbiorów i skutecznie wystąpić o uzyskanie pozwolenia na użytkowanie budynku.
6. W przypadku nieterminowego protokolarnego przekazania przedmiotu umowy, bądź jego części określonej w §2 z winy Sprzedającego, Kupujący może dochodzić następujących kar umownych za każdy miesiąc zwłoki:
 - 6.1 Za pierwsze trzy miesiące zwłoki: 0,5% wartości przedmiotu umowy, bądź jego części za każdy pełny miesiąc zwłoki,
 - 6.2 Za każdy dzień zwłoki powyżej trzech miesięcy odsetki ustawowe naliczane od kwot wpłaconych przez kupującego na poczet zakupu przedmiotu umowy, bądź jego części.

§6

Kupujący zobowiązuje się:

1. Terminowo finansować, zgodnie z zasadami ustalonymi w §4 i załączniku nr 1 do niniejszej umowy, budowę określonego w §2 przedmiotu umowy.
2. Przystąpić do przejęcia lokalu mieszkalnego, określonego w §2 w terminie określonym przez Sprzedającego.
3. Zawrzeć notarialną umowę sprzedaży, o której mowa w §2 w terminie określonym w §3 pkt. 10.

§7

1. Sprzedający może odstąpić od umowy za wcześniejszym wezwaniem do zapłaty w przypadku opóźnienia w zapłacie rat, określonych w załączniku nr 1 do niniejszej umowy trwających **powyżej 7 dni** (słownie: siedem dni). Sprzedający uprawniony będzie do złożenia oświadczenia o odstąpieniu od umowy w terminie do 45 dni od dnia terminu płatności zaległej raty, określonej w załączniku nr 1 do umowy.
2. W przypadku odstąpienia Kupującego od niniejszej umowy z przyczyn leżących po stronie Kupującego, Sprzedający nie później niż w terminie 60 dni od dnia odstąpienia od umowy dokona zwrotu na rachunek bankowy Kupującego nominalnej wartości wpłaconych przez Kupującego środków finansowych pomniejszonej o poniesione przez Sprzedającego koszty związane z zawarciem umowy i obsługą umowy do czasu odstąpienia od umowy. Strony zgodnie ustalają, że wysokość przedmiotowych kosztów stanowić będzie kwotę nie mniejszą niż 2%, ale nie większą niż 5% wartości przedmiotu umowy określonego w § 4 ust. 2 umowy.
3. Jeżeli Kupujący wprowadzi na swoje miejsce nowego Kupującego, wówczas Sprzedający dokona zwrotu wpłaconej przez Kupującego kwoty na rachunek uprzednio wskazany przez Kupującego w terminie 7 dni od daty wpłacenia przez nowego Kupującego wymaganych środków finansowych.
4. Kupujący ma prawo do odstąpienia od umowy z zachowaniem prawa kary umownej w wysokości 2% ceny przedmiotu umowy określonej w § 4 ust 2, w przypadku zwłoki w przekazaniu lokalu trwającej powyżej 45 dni, jednak po uprzednim pisemnym wyznaczeniu Sprzedającemu dodatkowego terminu 30 dni i nie później niż do dnia 15.07.2012 r. W przypadku odstąpienia od umowy wskutek okoliczności określonych w niniejszym ustępie zwrot środków pieniężnych wraz z karą umowną nastąpi w terminie 14 dni od dnia odstąpienia od umowy.

§8

1. W przypadku wystąpienia siły wyższej sprzedający zastrzega sobie prawo:
 - a. przesunięcia terminów określonych w niniejszej umowie o okres opóźnienia spowodowanego przez siłę wyższą, zakreślonego maksymalnie do 3 miesięcy,
 - b. odstąpienia od umowy.
2. Siła wyższa w rozumieniu umowy oznacza zdarzenie nagłe, nieprzewidywalne, wywołane przyczyną zewnętrzną, pozostające poza kontrolą Stron, które uniemożliwia wykonanie umowy w całości lub w części oraz którego skutkom nie można zapobiec, ani przeciwdziałać przy zachowaniu należytej staranności, są to w szczególności zdarzenia o charakterze działań przyrody (klęski żywiołowe), decyzje władz publicznych oraz zdarzenia nadzwyczajne w postaci zaburzeń życia zbiorowego (strajki, wojna, zamieszki krajowe)

§9

1. Kupującemu przysługuje trzyletnia rękojmia liczona od daty protokolarnego przekazania przedmiotu umowy Kupującemu, za wyjątkiem urządzeń i elementów wyposażenia, których okres gwarancji został określony przez producenta.
2. W przypadku wykonywania przez Kupującego istotnych zmian w przedmiocie umowy, niezgodnych z dokumentacją projektową, następuje utrata uprawnień wynikających z tytułu gwarancji i rękojmi.
3. Sprzedający odpowiada w ramach gwarancji i rękojmi za szkody wynikające z usterek i wad do kwoty wynikającej z zakresu prac będących przedmiotem niniejszej umowy.

§10

Strony ustalają, że w okresie od dnia przekazania Kupującemu przedmiotu umowy do dnia poprzedzającego powstanie wspólnoty mieszkaniowej, Sprzedający lub inny wskazany przez niego podmiot będzie sprawował administrację budynkiem, o którym mowa w §1 ust. 3 na koszt Kupującego i na warunkach określonych w odrębnej umowie o administrowaniu, która będzie podpisana w dniu przekazania mieszkania protokołem zdawczo-odbiorczym. Zarząd nieruchomością wspólną sprawowany będzie zgodnie z ustawą o własności lokali.

§11

Kupujący oświadcza, że zapoznał się z lokalizacją, sposobem zagospodarowania działki, projektem lokalu mieszkalnego określonego w §2 z projektem budynku, jak również całego osiedla, rozwiązaniami architektonicznymi, materiałowymi oraz założeniami funkcjonalno-użytkowymi poszczególnych pomieszczeń budowanego obiektu i nie wnosi do nich żadnych uwag.

§12

Kupujący oświadcza, że wyraża zgodę, aby na działce określonej w § 1 ust 1 zostały ustanowione służebności przejazdu i przechodu oraz służebności dla potrzeb podmiotów świadczących usługi w szczególności:

- w zakresie dostawy wody i odbioru ścieków.
- energii elektrycznej i ciepła,
- instalacji telekomunikacyjnych

§13

1. Sprzedający zastrzega sobie prawo do dokonania podziału działki określonej w § 1 ust 1 i wydzielenia z niej działek na których będzie prowadzona inwestycja mająca za przedmiot budowę poszczególnych budynków mieszkalnych. Nie spowoduje to zmiany ceny przedmiotu umowy. W takim przypadku zostanie ustanowiona służebność, polegająca na prawie swobodnego przejazdu i przechodu wewnętrznymi drogami i chodnikami oraz korzystania z miejsc postojowych i posadowienia śmietnika.

2. Ponadto Kupujący zastrzega, iż miejsca postojowe w ilości 5 zostaną oddane do wyłącznego użytku dla właścicieli lokali użytkowych przy ulicy Obornickiej.

§14

Integralną częścią niniejszej umowy stanowią następujące załączniki:

1. Załącznik nr 1 - harmonogram płatności.
2. Załącznik nr 2 - standard wykończenia, rozwiązania materiałowe.
3. Załącznik nr 3 - rzut lokalu mieszkalnego, stanowiącego przedmiot umowy.
4. Załącznik nr 3a - rzut komórki przynależnej do lokalu mieszkalnego.
5. Załącznik nr 4 - zasady obliczania powierzchni użytkowych.

§15

1. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego oraz Prawa Budowlanego.

2. Wszelkie zmiany postanowień niniejszej umowy wymagają formy pisemnej w postaci aneksu pod rygorem nieważności.

3. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.

SPRZEDAJĄCY

KUPUJĄCY