

# UMOWA PRZEDWSTĘPNA SPRZEDAŻY LOKALU MIESZKALNEGO

NR ..../...../2009

zawarta w dniu .....2009 w Warszawie pomiędzy:

1. „Żelazna – Mieszkania” Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie (02-093) przy ul. Pasteura 6 a lok. 31, (NIP: 118-186-32-18, REGON 140682761) wpisaną do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS 0000260497, reprezentowaną przez:  
- Prezesa Zarządu – Annę Szymanik-Borkowską,  
zwaną dalej **Sprzedawcą**,

a

2. **Panem/Panią** ..... zamieszkałym/zamieszkałą w..... przy ul....., legitymującym się dowodem osobistym .....PESEL: .....NIP:.....  
zwanym/zwaną dalej **Kupującym**.

Sprzedawca oświadcza, że jest użytkownikiem wieczystym działki gruntu nr 7/1 z obrębu 6-01-01 na której zostanie wybudowany budynek mieszkalny wraz z usługami w parterze, garażem podziemnym oraz towarzyszącą infrastrukturą, wraz z lokalem będącym przedmiotem niniejszej umowy oraz, że wobec przedmiotowej nieruchomości nie istnieją żadne roszczenia osób trzecich.

Dla nieruchomości jest prowadzona przez Sąd Rejonowy dla Warszawy – Mokotowa X Wydział Ksiąg Wieczystych księga wieczysta nr WA4M/00395395/5.

Kupujący oświadcza, że dysponuje środkami finansowymi na nabycie lokalu będącego przedmiotem niniejszej umowy.

## **Art. 1. Podstawowe prawa i obowiązki stron.**

### **§ 1**

Sprzedawca zobowiązuje się:

- 1/ w terminie – IV kwartał 2009 r. wydać Kupującemu lokal mieszkalny nr ..... o powierzchni użytkowej ..... m<sup>2</sup> liczonej w świetle ścian surowych, na ..... kondygnacji (..... piętro), położony w budynku na nieruchomości przy al. Solidarności róg ul. Żelaznej w Warszawie (rzut mieszkania stanowi załącznik nr 2 do niniejszej umowy),
- 2/ ustanowić i przenieść w drodze sprzedaży odrębną własność tego lokalu wraz z ułamkową częścią gruntu na kupującego w terminie określonym w art. 4 § 1.

### **§ 2**

- 1/ Kupujący zobowiązuje się do uiszczenia ceny za przedmiotowy lokal (..... zł. brutto), wykonany wg Załącznika nr 1 oraz miejsca garażowego (..... zł. brutto) łącznie w wysokości .....zł. brutto (słownie:.....).
- 2/ Cena nowowybudowanego lokalu będzie uiszczona przez Kupującego w następujących kwotach i terminach:

- a/ kwota w wysokości .....zł (słownie: .....)
- stanowiąca 40 % ceny umownej będzie płatna do dnia 31 marca 2009r.,
- b/ kwota w wysokości .....zł (słownie: .....)
- stanowiąca 30 % ceny umownej będzie płatna do dnia 30 czerwca 2009r.,
- c/ kwota w wysokości .....zł (słownie: .....)
- stanowiąca 20 % ceny umownej będzie płatna do dnia 30 września 2009r.,
- d/ kwota w wysokości .....zł (słownie: .....)
- stanowiąca 10 % ceny umownej będzie płatna do dnia 10 grudnia 2009r.,
- 3/ W przypadku zawarcia niniejszej umowy przedwstępnej przez kilku kupujących, którzy zobowiązali się nabyć przedmiotowy lokal na współwłasność (w częściach ułamkowych bądź na współwłasność łączną) zobowiązanie kupujących do zapłaty całej ceny za lokal, o której mowa w § 2 ust. 1, jest solidarne.

### **§ 3**

Poszczególne wpłaty na poczet ceny będą uiszczane na rachunek bankowy Sprzedającego w Banku PKO S.A. Oddział w Warszawie nr 41 1240 6045 1111 0000 4744 0221 w terminach ustalonych w art. 1 § 2 ust. 2 umowy.

### **§ 4**

W razie opóźnienia w zapłacie poszczególnych przedpłat sprzedawcy należą się odsetki ustawowe.

### **§ 5**

- 1/ Uchybienie terminom płatności przekraczające 30 dni powoduje powstanie uprawnienia sprzedawcy do odstąpienia od niniejszej umowy. W takim wypadku kwoty uiszczone przez kupującego na poczet ceny lokalu zostaną zwrócone przez sprzedawcę w wysokości nominalnej w terminie 90 dni od dnia, w którym sprzedawca od umowy odstąpił.
- 2/ Odstąpienie od umowy przez sprzedawcę powinno być poprzedzone wyznaczeniem kupującemu dodatkowego 14-dniowego terminu do uiszczenia zaległych kwot na poczet ceny lokalu z zagrożeniem, iż w razie bezskutecznego upływu tego terminu sprzedawca odstąpi od umowy ze skutkami prawnymi przewidzianymi w ustępie poprzedzającym.
- 3/ W sytuacji, gdy sprzedawca odstępuje od umowy po odebraniu przez kupującego lokalu, a przed podpisaniem aktu notarialnego przenoszącego jego własność, kupujący jest zobowiązany do zapłaty za okres korzystania z lokalu, kwoty odpowiadającej średniej miesięcznej stawce czynszu za najem lokali mieszkalnych podobnego rodzaju i o podobnym położeniu, jak też do ponoszenia wszelkich kosztów eksploatacyjnych związanych z użytkowaniem lokalu.
- 4/ Kupującemu służy uprawnienie do wypowiedzenia niniejszej umowy przy zachowaniu 30-dniowego okresu wypowiedzenia. Kwoty uiszczone przez kupującego na poczet ceny lokalu zostaną zwrócone przez sprzedawcę w wysokości nominalnej w terminie 60 dni od dnia rozwiązania umowy.

## **Art. 2. Cena lokalu.**

### **§ 1**

1/ Cena lokalu określona w art. 1 § 2 ust.1 obejmuje:

- a/ całkowity koszt wykonania lokalu w standardowym wykończeniu określonym w Załączniku nr 1 do niniejszej umowy, który to załącznik stanowi jej integralną część,
- b/ cenę ułamkowej części gruntu,
- c/ należny podatek VAT wynikający ze stosownych przepisów,
- d/ cenę miejsca garażowego określoną w art.9 § 1 ust.1.

### **§ 2**

1/ Strony ustalają, że powierzchnia lokalu, o której mowa w art.1 § 1 umowy, wobec uwarunkowań technologicznych, może ulec zmianie nie więcej niż o 5% i z tej racji cena lokalu określona w art.1 § 2 może ulec zmianie proporcjonalnie do zmiany powierzchni lokalu.

2/ Jeżeli wobec uwarunkowań technologicznych nastąpi zmiana powierzchni lokalu do 1%, cena lokalu określona w art. 1 § 2 nie ulegnie zmianie.

3/ Wysokość ceny ustalona w niniejszej umowie jest stała. Może ona ulec zmianie z zastrzeżeniem ust. 1, jedynie w wypadku zmiany przepisów podatkowych mających wpływ na wysokość ceny lokalu, w szczególności stawek należnego podatku VAT.

4/ W razie zaistnienia okoliczności, o których mowa w ust. 1 i 2 sprzedawca poinformuje niezwłocznie kupującego o zmianie ceny lokalu, zaś kupujący jest zobowiązany do dokonania wpłaty różnicy w cenie lokalu wraz z ostatnią kwotą (ratą), o której mowa w art. 1 § 2 pkt f/.

## **Art. 3. Odbiór lokalu, odpowiedzialność sprzedawcy za wady lokalu.**

### **§ 1**

1/ Odbiór lokalu nastąpi komisyjnie w obecności stron umowy w terminie wyznaczonym przez sprzedawcę, chyba, że na pisemny wniosek kupującego, zgłoszony na minimum 3 dni przed planowaną datą odbioru lokalu, strony ustalą inny termin. Sprzedawca zobowiązuje się powiadomić kupującego o terminie odbioru z 14-dniowym wyprzedzeniem. W razie nieusprawiedliwionej nieobecności kupującego, sprzedawca ma prawo do sporządzenia jednostronnego protokołu i przesłania go pocztą kupującemu, co równoznaczne jest z odbiorem przez niego lokalu. Jeżeli kupujący nie odbierze kluczy od lokalu w terminie 30 dni od dnia doręczenia jednostronnego protokołu odbioru lokalu, sprzedawca ma prawo od umowy odstąpić.

2/ Kupujący w dniu odbioru lokalu (doręczenia jednostronnego protokołu odbioru) zobowiązany jest zgłosić się do przedstawiciela sprzedawcy w celu zapoznania się z ostatecznym rozliczeniem za lokal będący przedmiotem niniejszej umowy. Przez ostateczne rozliczenie rozumie się ustalenie ostatecznej ceny lokalu z uwzględnieniem wykonanych przez sprzedawcę robót (materiałów) dodatkowych i zamiennych.

3/ W dniu odbioru lokalu (doręczenia jednostronnego protokołu odbioru lokalu) kupujący zobowiązany jest uiścić na rzecz sprzedawcy należność wynikającą z ostatecznego rozliczenia, o którym mowa w zdaniu poprzedzającym oraz podpisać z wyznaczonym do tego przedstawicielem sprzedawcy umowę o korzystaniu z mediów. Uchybienie przez kupującego temu obowiązkowi, uprawnia sprzedawcę do naliczenia ustawowych odsetek za opóźnienie.

## § 2

1/ Jeżeli przy odbiorze lokalu zostaną stwierdzone wady, sprzedawca usunie te wady w terminie 14 dni. Odbiór lokalu następuje wówczas po usunięciu wad zgłoszonych w protokole odbioru lokalu. Usunięcie wad zostanie przez strony stwierdzone protokolarnie. Jeśli kupujący w terminie określonym przez sprzedawcę nie dokona odbioru usuniętych wad przyjmuje się, że kupujący nie zgłasza żadnych roszczeń co do jakości lokalu.

2/ W wypadku zgłoszenia przez kupującego wad lokalu nie ujętych w protokole odbioru lokalu, a umożliwiających eksploatację lokalu, wady te zostaną usunięte w terminie zgodnie przez strony ustalonym, nie krótszym niż 14 dni.

## § 3

Jeżeli na dzień odbioru lokalu kupujący zalega z zapłatą ceny umownej za przedmiotowy lokal (poszczególnych kwot wymienionych w art. 1 § 2 umowy), sprzedawca nie ma obowiązku wydania lokalu kupującemu. W takiej sytuacji lokal zostanie kupującemu wydany po uiszczeniu przez niego zaległych należności wraz z ustawowymi odsetkami za późnienie. Art. 1 § 5 ma tutaj odpowiednie zastosowanie.

## § 4

Z chwilą odbioru lokalu kupujący zobowiązany jest do ponoszenia kosztów związanych z eksploatacją lokalu, a w szczególności kosztów związanych centralnym ogrzewaniem, ciepłą i zimną wodą, wywozem nieczystości, energią elektryczną, a także kosztów związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej w części odpowiadającej jego przyszłemu udziałowi w nieruchomości wspólnej. Za odbiór lokalu uważa się również odbiór dokonany przez sprzedawcę jednostronnym protokołem.

# **Art. 4. Zawarcie umowy sprzedaży lokalu.**

## § 1

Zawarcie umowy sprzedaży lokalu mieszkalnego w formie aktu notarialnego nastąpi w terminie uzgodnionym przez strony po zapłacie przez kupującego ostatniej raty na poczet ceny lokalu, odbiorze lokalu oraz po uiszczeniu przez kupującego opłat wymienionych w art. 3 § 4 umowy i po uzyskaniu decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku, założeniu kartoteki lokali w przedmiotowym budynku oraz kartoteki budynku, nie później jednak niż w terminie 9 miesięcy od daty odbioru lokalu przez kupującego.

## § 2

Koszty zawarcia umowy sprzedaży w formie aktu notarialnego, opłaty skarbowe oraz wszelkie opłaty sądowe związane z wpisami do ksiąg wieczystych nabytego prawa ponosi kupujący.

## § 3

Kupujący zobowiązuje się zawrzeć umowę sprzedaży w Kancelarii Notarialnej wskazanej przez sprzedawcę.

## § 4

W chwili zawarcia umowy sprzedaży w formie aktu notarialnego przedmiotowa nieruchomość będzie wolna od obciążeń hipotecznych.

## **Art. 5. Odpowiedzialność sprzedawcy z tytułu rękojmi za wady fizyczne lokalu.**

### **§ 1**

Sprzedawca ponosi wobec kupującego odpowiedzialność za wady konstrukcyjne budynku, w którym znajduje się lokal będący przedmiotem umowy, przez okres trzech lat od dnia odbioru budynku.

### **§ 2**

Po upływie terminów wymienionych w § 1 niniejszego artykułu uprawnienia z tytułu rękojmi za wady fizyczne lokalu wygasają.

### **§ 3**

Sprzedawca nie ponosi odpowiedzialności za wady powstałe w wyniku wykonania przez kupującego robót nie ujętych w załączniku nr 1 do umowy.

### **§ 4**

Sprzedawca nie ponosi odpowiedzialności za wady, których przyczyna są wadliwe materiały dostarczone przez kupującego.

### **§ 5**

W wypadku, gdy kupujący ubezpieczył lokal od ryzyka zniszczenia bądź zalania, a w jego segmencie wystąpiła szkoda spowodowana wadą lokalu w okresie rękojmi, kupujący zobowiązany jest niezwłocznie zawiadomić sprzedawcę o zaistniałej szkodzie. Zawiadomienie to powinno umożliwić sprzedawcy wzięcie udziału w pracach ubezpieczyciela mających na celu likwidację szkody. Brak zawiadomienia sprzedawcy o powstałej szkodzie bądź zbyt późne powiadomienie, powoduje utratę przez kupującego uprawnień z tytułu rękojmi za wady lokalu. Przez „zbyt późne powiadomienie”, strony rozumieją takie powiadomienie, które uniemożliwia sprzedawcy udział w przeglądzie.

## **Art. 6. Administrowanie budynkiem.**

### **§ 1**

Kupujący udziela pełnomocnictwa „Żelazna - Mieszkania” Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, do zawarcia umowy o administrowanie nieruchomością wspólną oraz lokalem mieszkalnym nabytym przez mocodawców z wybraną przez pełnomocnika firmą do ustalenia warunków umowy, z tym, że wypowiedzenie tej umowy może nastąpić z zachowaniem 6-miesięcznego terminu wypowiedzenia lub po przyjęciu przez Zarząd Wspólnoty wszelkich zobowiązań i umów o dostawę energii elektrycznej gazu, ciepłej i zimnej wody, odprowadzania ścieków, wywóz nieczystości, itp.

## **Art. 7. Przeniesienie praw z umowy.**

### **§ 1**

Przeniesienie przez kupującego praw wynikających z niniejszej umowy na osobę trzecią wymaga pisemnej zgody sprzedawcy pod rygorem nieważności. Przeniesienie to jest ważne i skuteczne jeśli spełnione są łącznie następujące warunki:

- 1/ wraz z przelewem uprawnień z niniejszej umowy przez kupującego na osobę trzecią, osoba trzecia przejmie obowiązki kupującego płynące z niniejszej umowy,
- 2/ osoba trzecia uiszczy dotychczas wpłacone przez kupującego kwoty na poczet ceny lokalu,
- 3/ wszelkie wymagane kwoty na rzecz sprzedającego wynikające z niniejszej umowy zostaną uregulowane.

### **§ 2**

W wypadku przeniesienia praw z niniejszej umowy na osobę trzecią kwoty wpłacone przez kupującego na poczet ceny zostaną mu zwrócone w wysokości nominalnej.

Kwoty te zostaną wypłacone kupującemu przez sprzedawcę w ciągu 7 dni od dnia stwierdzenia przez sprzedawcę, iż nastąpiło przeniesienie praw i obowiązków z niniejszej umowy, tj., że zostały spełnione warunki, o których mowa w § 1.

## **Art. 8. Postanowienia końcowe.**

### **§ 1**

W razie zwłoki sprzedawcy w wykonaniu zobowiązania, o którym mowa w art. 1 § 1 umowy, kupujący może żądać od sprzedawcy kary umownej w wysokości 0,01% ceny lokalu za każdy dzień zwłoki.

### **§ 2**

Sprzedawca nie pozostaje w zwłoce, a w związku z tym nie ma obowiązku zapłaty kary umownej, o której mowa w § 1 w wypadku:

- 1/ konieczności wykonania robót dodatkowych i zamiennych, zgłoszonych po terminie określonym w art. 2 § 3 umowy,
- 2/ przesunięcia za zgodnym porozumieniem stron terminu płatności którejkolwiek z kwot uiszczonych na poczet ceny lokalu,
- 3/ przekroczenia terminu zawarcia porozumień, o których mowa w art. 2 § 3 ust.1 umowy.

### **§ 3**

Kupujący oświadcza, że akceptuje projekt techniczny budynku oraz plan realizacyjny zagospodarowania nieruchomości, na której zostanie wzniesiony budynek.

### **§ 4**

1/ Kupujący oświadcza, że zgadza się na ustanowienie przez sprzedawcę na nieruchomości, na której zostanie wzniesiony budynek służebności drogi koniecznej dla nieruchomości sąsiednich, na których sprzedawca prowadzić będzie działalność gospodarczą określoną w rejestrze handlowym, jak również na ewentualne ustanowienie na przedmiotowej działce gruntu innych służebności, jeżeli takowe okażą się konieczne dla wykonania niniejszej umowy, w szczególności ustanowienia prawa na rzecz

odpowiednich przedsiębiorstw komunalnych. Koszty powyższych czynności ujęte są w cenie sprzedaży określonej w art.1 umowy.

2/ Kupujący oświadcza, że wyraża zgodę na wybudowanie przez sprzedawcę na nieruchomości sąsiedniej w stosunku do nieruchomości, na której znajduje się budynek z lokalem kupującego, budynków wielomieszkalnych lub usługowych z garażami.

## **§ 5**

Kupujący upoważnia sprzedawcę do nieodpłatnego przekazania urządzeń infrastruktury technicznej takich jak: sieć gazowa, wodociągowa, kanalizacyjna i inne, na rzecz stosownych przedsiębiorstw eksploatacyjnych.

## **§ 6**

Sprzedawca zobowiązuje się do wykonania elementów zagospodarowania terenu do dnia 30 kwietnia 2010r.

## **§ 7**

Wszelkie spory mogące powstać na tle niniejszej umowy będą rozstrzygane przez sądy powszechne właściwe miejscowo dla siedziby sprzedawcy.

## **§ 8**

Wszelki pisma i powiadomienia będą wysyłane przez sprzedawcę listem poleconym pod wskazany przez kupującego w umowie adres i będą uznane za doręczone po upływie 7 dni od dnia wysłania, bez względu na czasowe opuszczenie przez kupującego miejsca pod wskazanym adresem, chyba, że kupujący powiadomi sprzedawcę w sposób pisemny o zmianie adresu ze wskazaniem nowego adresu.

## **§ 9**

Wszelkie zmiany niniejszej umowy dla swej ważności wymagają zgodnego porozumienia stron formy pisemnej.

## **§ 10**

W sprawach nieuregulowanych w niniejszej umowie mają odpowiednia zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego.

# **Art. 9. Postanowienia dodatkowe.**

## **§ 1**

1. Sprzedawca przekaze Kupującemu miejsce garażowe wraz z wybudowanym lokalem mieszkalnym, pod warunkiem pokrycia w całości kosztu budowy, który wraz z towarzyszącą infrastrukturą wynosi ..... zł brutto (słownie: ..... złotych).
2. Wpłaty za miejsce garażowe, o którym mowa w ust. 1 Kupujący zobowiązuje się uiszczać Sprzedawcy z godnie z procentowym harmonogramem wpłat określonym w art. 1 § 2 niniejszej umowy.
3. Strony zgodnie ustalają, że usytuowanie i numer miejsca garażowego w garażu podziemnym Strony uzgodnią po wpłacie przez Kupującego pierwszej wpłaty za przedmiotowe miejsce w wysokości 20%.

**§ 2**

1/Korespondencję należy kierować na adres kupującego: .....

.....  
Telefon kupującego: .....

2/Umowę liczącą osiem ponumerowanych stron sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

KUPUJĄCY

SPRZEDAWCA