

**UMOWA PRZEDWSTĘPNA SPRZEDAŻY  
NIERUCHOMOŚCI LOKALOWEJ  
NR \_\_\_\_/2009**

zawarta w Krakowie w dniu \_\_\_\_\_2009r. pomiędzy:

1. **„INTER-BUD DEVELOPER” Sp. z o.o.** z siedzibą w Krakowie, (adres do korespondencji: 30-392 Kraków, ul. Czerwone Maki 65), zarejestrowaną w Rejestrze Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonym przez Sąd Rejonowy dla Krakowa Śródmieścia Wydział XI Gospodarczy pod nr **KRS 0000145782** (posiadająca numer NIP: 945-19-81-507), zwaną dalej **„Sprzedawcą”**, reprezentowaną przez **Tadeusza Koniecznego** – Prezesa Zarządu, uprawnionego do samodzielnej reprezentacji spółki,  
a
2. Panem \_\_\_\_\_, zamieszkałym \_\_\_\_\_, legitymującym się dowodem osobistym nr \_\_\_\_\_, PESEL: \_\_\_\_\_, zwanym dalej **„Kupującym”**,

o następującej treści:

**§ 1**

1. Sprzedawca oświadcza, że jest właścicielem lokalu mieszkalnego nr \_\_\_\_\_, składającego się z \_\_\_\_\_ o powierzchni użytkowej \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup> znajdującego się w budynku mieszkalnym wielorodzinnym w Krynicy-Zdroju przy ul. Kraszewskiego 177 (zwanego dalej „Lokalem”), dla którego Sąd Rejonowy w Muszynie Wydział ksiąg wieczystych prowadzi księgę wieczystą Kw \_\_\_\_\_, z którym to Lokalem związany jest udział we współwłasności nieruchomości wspólnej, utworzonej z działek nr, nr 1385/14, 1386/1 i 1386/2 (zwanych dalej „Nieruchomością”), dla której to Nieruchomości Sąd Rejonowy w Muszynie Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą Kw NS1M/00023799/2, oraz w częściach wspólnych budynków wzniesionych na przedmiotowej Nieruchomości.
2. Sprzedawca oświadcza, że budynek, w którym znajduje się Lokal zrealizowany został w ramach inwestycji obejmującej wybudowanie na Nieruchomości dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z lokalami handlowo-usługowymi i garażami wielostanowiskowymi. Lokalizację oraz plan zagospodarowania Nieruchomości określa załącznik nr 1 do niniejszej Umowy.
3. Sprzedawca oświadcza, że w dniu 23.10.2008 r. wydane zostały przez Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego dla Powiatu Nowosądeckiego decyzje o udzieleniu pozwolenia na użytkowanie budynków wzniesionych na Nieruchomości, oznaczone numerami IK.7353. K-45/2008 i IK.73553. K-45/2008.
4. Sprzedawca oświadcza, że Nieruchomość wolna jest od obciążeń i praw osób trzecich nieujawnionych w treści księgi wieczystej.

**§ 2**

1. Na podstawie niniejszej Umowy Sprzedawca zobowiązuje się sprzedać Kupującemu Lokal wraz z odpowiadającym mu udziałem we współwłasności Nieruchomości oraz w częściach wspólnych budynków wzniesionych na Nieruchomości, a Kupujący zobowiązuje się ten Lokal kupić wraz z odpowiadającym mu udziałem we współwłasności Nieruchomości oraz w częściach wspólnych budynków wzniesionych na Nieruchomości, za cenę określoną w §4 niniejszej Umowy. Rzut Lokalu stanowi załącznik nr 2 do niniejszej Umowy.
2. Sprzedawca informuje, że do obliczenia powierzchni Lokalu zastosowana została norma PN – 70/B – 02365.
3. Sprzedawca oświadcza, że na dzień zawarcia umowy przyrzeczonej, o której mowa w §7 Lokal wolny będzie od praw i roszczeń osób trzecich.

4. Informacje dotyczące technologii wykonania budynku, w którym znajduje się Lokal oraz standardu Lokalu określa załącznik nr 3 do niniejszej Umowy.

### § 3

1. Kupujący oświadcza, że zapoznał się z Lokalem oraz jego usytuowaniem, jak również z zagospodarowaniem Nieruchomości, i wiadomym jest mu:
  - a) że nabywcom niektórych lokali położonych na parterze budynków wzniesionych na Nieruchomości, w ramach udziałów we współwłasności nieruchomości wspólnej związanych z tymi lokalami, przysługiwać będzie wyłączone prawo do korzystania, z wyłączeniem pozostałych współwłaścicieli nieruchomości wspólnej, z części działki przylegającej do ścian zewnętrznych ich lokali,
  - b) że nabywcom niektórych lokali położonych w budynkach wzniesionych na Nieruchomości, w ramach udziałów we współwłasności nieruchomości wspólnej związanych z tymi lokalami, przysługiwać będzie wyłączone prawo do korzystania, z wyłączeniem pozostałych współwłaścicieli nieruchomości wspólnej, z miejsc parkingowych wydzielonych na terenie Nieruchomości zgodnie z załącznikiem graficznym stanowiącym załącznik nr 4 do niniejszej Umowy,

i wyraża na to nieodwołalnie zgodę, a nadto zobowiązuje się nie podnosić w przyszłości żadnych roszczeń związanych z tymi podziałami oraz nie podejmować żadnych działań utrudniających lub uniemożliwiających korzystanie z powyższych praw.

2. Strony niniejszej Umowy postanawiają, że w ramach udziału we współwłasności nieruchomości wspólnej związanego z Lokalem – Kupującemu, jako nabywcy lokalu położonego na parterze budynku, przysługiwać będzie wyłączone prawo korzystania z części działki przylegającej do ścian zewnętrznych tego Lokalu, o szerokości ok. 2 m (zgodnie z załączonym do Umowy rzutem Lokalu) w granicach szczegółowo wyznaczonych przez Sprzedawcę (Zarząd nieruchomości wspólnej).
3. W związku z postanowieniami ust. 2 Kupujący zobowiązuje się, że będzie wykorzystywał działkę przy Lokalu wyłącznie z przeznaczeniem na taras i nie będzie na niej sytuował żadnych obiektów i urządzeń, jak również wykonywać czynności uciążliwych dla sąsiadów.

### § 4

1. Strony zgodnie postanawiają, że cena 1m<sup>2</sup> powierzchni Lokalu wynosi [ ] zł + należny podatek VAT.
2. Cena Lokalu na dzień zawarcia niniejszej Umowy wraz z udziałem we współwłasności Nieruchomości oraz w częściach wspólnych budynków wzniesionych na Nieruchomości wynosi brutto: [ ] zł; słownie: [ ] złotych.
3. Powyższa cena Lokalu jest stała i może ulec zmianie jedynie w przypadku zmiany stawki podatku VAT na lokale mieszkalne, wynoszącej w dniu zawarcia niniejszej Umowy 7%.

### § 5

1. W terminie 14 dni od dnia podpisania niniejszej Umowy, Kupujący zobowiązany jest zapłacić Sprzedawcy tytułem zaliczki na poczet ceny Lokalu [ ] % ceny Lokalu brutto, tj. kwotę [ ] zł (słownie: [ ] złotych).  
Wpłata winna być dokonana na rachunek bankowy Sprzedawcy nr:

**BRE BANK S.A. O/ KRAKÓW**  
**ul. Augustańska 15**  
**nr konta: 34 1140 1081 0000 2793 6800 1001**

przy czym za dzień dokonania zapłaty uważa się dzień uznania w/w rachunku bankowego.

2. Reszta Ceny Lokalu, tj. kwota [ ] złotych (słownie: [ ] złotych), zostanie zapłacona przez Kupującego na rachunek bankowy Sprzedawcy jw., w terminie do dnia [ ]
3. Koszty operacji bankowych związanych z zapłatą ceny Lokalu ponosi Kupujący.
4. W przypadku opóźnienia Kupującego w zapłacie ceny Lokalu, Sprzedawcy przysługuje prawo naliczania odsetek ustawowych.
5. Wszelkie wpłaty dokonane przez Kupującego na konto Sprzedawcy, o których wyżej mowa, pełnią funkcję zaliczek na poczet przyszłego świadczenia (z umowy przyrzeczonej).
6. O ile spełnią się przesłanki powodujące konieczność modyfikacji ceny Lokalu a przewidziane w §4 ust.3 niniejszej Umowy, a Kupujący nie skorzysta z przysługującego mu prawa do odstąpienia od Umowy opisanego w §8 ust. 4 b), wówczas – odpowiednio do przypadku Kupujący dokona dopłaty do pełnej wysokości tak skorygowanej ceny Lokalu lub Sprzedawca dokona stosownego zwrotu części otrzymanej zaliczki – najpóźniej do dnia poprzedzającego zawarcie umowy przyrzeczonej sprzedaży. Niedokonanie tych dopłat lub zwrotów uprawniać będzie stroną uprawnioną do otrzymania świadczenia do nieprzystąpienia do zawarcia umowy przyrzeczonej sprzedaży.

## § 6

1. Strony zobowiązują się przystąpić do zawarcia umowy przyrzeczonej sprzedaży Lokalu wraz z udziałem we współwłasności Nieruchomości oraz w częściach wspólnych budynków wzniesionych na Nieruchomości w terminie do dnia [ ] pod warunkiem zapłaty przez Kupującego całości ceny Lokalu, określonej w §4 ust. 2.
2. O miejscu i terminie zawarcia umowy przyrzeczonej Sprzedawca poinformuje Kupującego listem poleconym za zwrotnym potwierdzeniem odbioru na adres Kupującego wskazany w niniejszej Umowie. W razie nieodebrania zawiadomienia przez Kupującego Strony przyjmują termin drugiego awiza pocztowego za termin doręczenia zawiadomienia. W razie niemożności przystąpienia przez Kupującego do zawarcia umowy przyrzeczonej w dacie wskazanej przez Sprzedawcę z przyczyn od niego niezależnych (a wskazanych Sprzedawcy) Sprzedawca wyznaczy Kupującemu drugi termin przystąpienia do zawarcia umowy przyrzeczonej.
3. Wszelkie koszty zawarcia niniejszej Umowy oraz umowy przyrzeczonej (w formie aktu notarialnego), w tym wydatki publicznoprawne, a także wpisu do księgi wieczystej ponosi Kupujący.

## § 7

1. Strony postanawiają, że Lokal zostanie wydany przez Sprzedawcę Kupującemu na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego, w terminie [ ] dni od dnia zapłaty przez Kupującego całości ceny Lokalu określonej w §4 ust. 2.
2. Za okres od dnia podpisania przez Strony protokołu zdawczo-odbiorczego, a w przypadku nie przystąpienia przez Kupującego do odbioru Lokalu w dniu wyznaczonym przez Sprzedawcę – od tego dnia, Kupujący będzie pokrywał opłaty eksploatacyjne oraz koszty utrzymania Lokalu, w tym koszty zarządu nieruchomością wspólną – wg zestawienia przedstawionego przez Sprzedawcę lub Zarząd Nieruchomości Wspólnej.
3. Za wszelkie prace wykonywane w Lokalu po jego wydaniu Kupującemu, Sprzedawca nie odpowiada. Prace te Kupujący wykonuje na własny koszt i odpowiedzialność.

## § 8

1. Odstąpienie od Umowy przez którąkolwiek ze Stron wymaga oświadczenia złożonego drugiej Stronie w formie pisemnej, pod rygorem nieważności. Odstąpienie od Umowy jest skuteczne z chwilą doręczenia drugiej Stronie wspomnianego oświadczenia.
2. Sprzedawca może odstąpić od niniejszej Umowy w następujących przypadkach:
  - a) opóźnienia Kupującego większego niż 7 dni w zapłacie zaliczki, o której mowa w §5 ust.1,
  - b) opóźnienia większego niż 30 dni w dokonaniu przez Kupującego płatności części ceny sprzedaży Lokalu, o której mowa w §5 ust. 2,

- c) w razie nie przystąpienia przez Kupującego do zawarcia umowy przyrzeczonej sprzedaży Lokalu, na zasadach określonych w § 6.
- Sprzedawca może skorzystać z przysługującego mu prawa odstąpienia od Umowy w terminie 90 dni od dnia zaistnienia przyczyny uzasadniającej skorzystanie z tego prawa.
3. W przypadku odstąpienia od Umowy przez Sprzedawcę z przyczyn wymienionych w ust. 2 pkt b) i c) niniejszego paragrafu, Sprzedawca zwróci Kupującemu wszystkie wpłacone do tej pory – zgodnie z niniejszą Umową – kwoty, w wysokości nominalnej, potrącając z nich karę umowną w wysokości 3% ceny Lokalu netto, określonej w §4 ust. 2. Zwrot wymienionych wyżej kwot nastąpi na wskazany przez Kupującego rachunek bankowy, w terminie 30 dni od dnia odstąpienia od Umowy.
4. Kupujący może odstąpić od niniejszej Umowy w przypadku:
- a) zawinonego przez Sprzedawcę nie przystąpienia do zawarcia umowy przyrzeczonej na zasadach określonych w §6. – **w terminie 90 dni od dnia, w którym Strony miały zawrzeć umowę przenoszącą własność.** W takim przypadku Sprzedawca zobowiązany będzie zwrócić Kupującemu wszystkie wpłacone do tej pory – zgodnie z niniejszą Umową – kwoty, w wysokości nominalnej, na wskazany przez Kupującego rachunek bankowy, w terminie 30 dni od dnia odstąpienia od Umowy. Kupujący uprawniony będzie nadto do żądania od Sprzedawcy zapłaty kary umownej w wysokości 3% ceny Lokalu, określonej §4 ust. 2.
- b) zmiany stawki podatku VAT na lokale mieszkalne – w terminie 14 dni od dnia wejścia w życie przepisów wprowadzających taką zmianę. W tym przypadku, Sprzedawca zobowiązany będzie zwrócić Kupującemu wszystkie wpłacone do tej pory – zgodnie z niniejszą Umową – kwoty, w wysokości nominalnej, na wskazany przez Kupującego rachunek bankowy, w terminie 30 dni od dnia odstąpienia od Umowy.

## § 9

1. Kupujący przyjmuje do wiadomości, że zgodnie z ustawą o własności lokali z dnia 24 czerwca 1994 r. (Dz.U. nr 85, poz. 388, z późn. zm.) stworzy wraz z właścicielami pozostałych lokali wyodrębnionych z budynkach wzniesionych na Nieruchomości, Wspólnotę Mieszkaniową na zasadach określonych w powołanej wyżej ustawie.
2. Kupujący wyraża zgodę, aby zarząd nieruchomością wspólną w Budynku, do dnia **31.12.2009 r.**, jak również i później, do czasu wyboru nowego zarządcy, w zakresie czynności zwykłego zarządu, jak i w zakresie czynności przekraczających zwykły zarząd, sprawowany był przez spółkę pod firmą ADMINISTRATOR Sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie przy ul. Izaaka 5 (KRS 0000057057, NIP 677-18-23-122). Kupujący zobowiązuje się jednocześnie przyjąć taki sposób zarządu w umowie przyrzeczonej sprzedaży Lokalu.
3. Kupujący upoważnia Zarządcę do wykonywania wszelkich czynności zwykłego zarządu jak i czynności przekraczających zwykły zarząd, o których mowa w art. 22 ustawy o własności lokali.
- Kupujący wyraża w szczególności zgodę na:
- a) podział lub połączenie dowolnych lokali mieszkalnych i lokali o przeznaczeniu innym niż mieszkalne – innych niż Lokal będący przedmiotem niniejszej Umowy, na dowolną ilość lokali,
- b) zmianę wielkości udziałów we współwłasności nieruchomości wspólnej, i w trybie art. 22 ust. 2 w/w ustawy udzieli Sprzedawcy pełnomocnictwa do wykonania tychże czynności.

## § 10

Strony ustalają, że zawiadomienia wysyłane na adresy Stron podane w niniejszej Umowie uznaje się za skutecznie doręczone.

Strony zobowiązują się jednocześnie do powiadamiania na piśmie o każdej zmianie swojego adresu. W przypadku nie dopełnienia tego obowiązku, korespondencja skierowana przez Stronę na adres wskazany w niniejszej Umowie lub ostatni wskazany adres, która nie zostanie odebrana z urzędu pocztowego w terminie 14 dni uważana będzie za doręczoną z upływem 14 dni od pierwszego awizowania.

**§ 11**

W sprawach, które nie są uregulowane w niniejszej Umowie, stosuje się przepisy Kodeksu Cywilnego i inne powszechnie obowiązujące w Polsce przepisy prawa.

**§ 12**

Wszelkie zmiany niniejszej Umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

**§ 13**

Umowę sporządzono w czterech jednobrzmiących egzemplarzach, po dwa egzemplarze dla każdej ze Stron.

**§ 14**

Załączniki, o których mowa w treści Umowy stanowią integralną jej część.

---

**Sprzedawca**

---

**Kupujący**