

UMOWA WSTĘPNA nr / 2012 r.
KUPNA SPRZEDAŻY LOKALU MIESZKALNEGO

Umowa zawarta w dniu r. w Kołobrzegu pomiędzy:

1. Zakładem Usług Geodezyjnych i Kartograficznych „PRYZMAT” 42-200 Częstochowa ; ul. Solskiego 13; Regon 150520507; NIP 5730121204; **reprezentowanym przez Przedsiębiorcę Zenona Kulesza** zamieszkałym w Warszawie przy ul. Odkryta 29D/2 prowadzącym działalność gospodarczą na podstawie zaświadczenia Nr.109700 wydanym przez UM Stołeczny w Warszawie -Dzielnica Białołęka, który działa w imieniu własnym oraz jako pełnomocnik żony Leokadii Kulesza na podstawie udzielonego w dniu 2 marca 2011 roku pełnomocnictwa rep. A nr 494/2011, zwanymi dalej **SPRZEDAJĄCYMI**, a

2. Panią /Panem

Imiona rodziców:

Dowód osobisty numer:

Numer PESEL:

Numer NIP:

Adres zameldowania:

Adres korespondencyjny:

Telefon:

posiadający wspólność/rozdzielność majątkową,
zwanym dalej „**KUPUJĄCYM**”, zawarta została umowa treści następującej:

§1

SPRZEDAJĄCY oświadcza, że jest współwłaścicielem zabudowanej nieruchomości działki gruntu nr ewidencyjny: 438 obręb 11, usytuowanej w Kołobrzegu przy ul. 1-go Maja 17,18.

Dla w/w działki Sąd Rejonowy w Kołobrzegu V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą **KW Nr KO1L/00050428/6**.

§2

Strony zgodnie postanawiają, że Sprzedający ma prawo do dokonania według własnego uznania podziału geodezyjnego nieruchomości, o której mowa w § 1 niniejszej umowy zgodnie z wymogami i potrzebami realizacji poszczególnych etapów inwestycji, a ponadto ustanowienia na nieruchomości dodatkowych służebności bądź użytkowania na rzecz podmiotów, których zadaniem jest działalność w zakresie dostawy mediów, polegających na umożliwieniu dokonania czynności zmierzających do budowy i instalacji urządzeń przetwarzających i przesyłowych, jak i późniejszego dostępu do tych urządzeń w celu dokonania niezbędnych napraw i konserwacji.

§3

1. **KUPUJĄCY** oświadcza, że na podstawie zapewnień **SPRZEDAJĄCEGO** zawrze określoną w §4 notarialną umowę wyodrębnienia lokalu mieszkalnego i jego sprzedaży. Przedmiotowy lokal znajduje się w opisaney w § 2 inwestycji, w **klatce oznaczonej numerem administracyjnym**, oznaczony jest **numerem**, położony jest na segmentu „**A**” budynku wielorodzinnego przy **ul. 1-go Maja 17,18**, o łącznej powierzchni użytkowej **m²** (słownie: przecinek metrów kwadratowych) i składa się z : pokoi, w tym jednego pokoju z aneksem kuchennym, garderoby, WC i łazienki z WC.

2. Powierzchnia użytkowa lokalu wyliczona została w następujący sposób:

- a) pomiar na poziomie podłogi,
- b) w świetle ścian wyprawionych.

§4

1. **SPRZEDAJĄCY** oświadcza, że zobowiązuje się sprzedać **KUPUJĄCYM** przedmiotowy lokal wraz z udziałem w częściach wspólnych i gruncie, a **KUPUJĄCY** natomiast zobowiązuje się za określoną w § 8 pkt.1 cenę i na określonych niniejszą umową warunkach lokal ten kupić.
2. Akt notarialny dotyczący sprzedaży przedmiotowego lokalu mieszkalnego wraz z udziałami w częściach wspólnych, zostanie sporządzony przed notariuszem wskazanym przez stronę **SPRZEDAJĄCEGO**.
3. Strony oświadczają, że opisana wyżej umowa przyrzeczona zostanie zawarta w terminie do dnia, o ile **Kupujący** przed dniem wyznaczonym na zawarcie umowy przyrzeczonej aktu notarialnego:
 - a) dokona odbioru technicznego lokalu, dopuszcza się dokonanie odbioru lokalu z usterkami lub wadami do usunięcia przez Sprzedającego wykazane w protokole odbioru.
 - b) zapłaci całą cenę wraz z ewentualnymi odsetkami za opóźnienie w zapłacie oraz innymi należnościami wynikającymi z niniejszej umowy, na rachunek bankowy **SPRZEDAJĄCEGO**.
4. Stroną **SPRZEDAJĄCĄ** reprezentowaną przez Zenona Kulesze jest również jego małżonka Leokadia Kulesza o numerze Pesel: 51090705623, zamieszkała w Częstochowie przy ulicy Meliorantów 61.
5. Strona **SPRZEDAJĄCA** oświadcza, że przeniesienie własności na stronę **KUPUJĄCĄ** nastąpi bez jakichkolwiek obciążeń hipotecznych.

§5

1. Lokal został wykończony w wersji standardowej według ZAŁĄCZNIKA nr 1A.
2. Przekazanie lokalu **KUPUJĄCEMU** nastąpi w oparciu o protokół odbioru technicznego lokalu.
3. Roboty wykończeniowe nie wchodzące w zakres wykończenia wymienionego w pkt. 1 niniejszego paragrafu, **KUPUJĄCY** zobowiązuje się przeprowadzić na własny koszt po zgłoszeniu do użytkownika i protokolarnym przekazaniu mu lokalu. **SPRZEDAJĄCY** nie ponosi odpowiedzialności za powstałe w wyniku prowadzenia tych prac usterki i szkody, a **KUPUJĄCY** traci prawa wynikające z gwarancji i rękojmi. Wszelkie koszty naprawienia powstałych w ten sposób usterek i ewentualnych szkód ponosi **KUPUJĄCY**.
4. **KUPUJĄCY** zobowiązuje się w terminie 7 dni od protokolarnego odbioru lokalu podpisać umowy o instalację liczników.

§6

Z własnością lokalu związany jest udział we współwłasności działki gruntu oraz w częściach wspólnych budynku i innych urządzeń, które nie będą służyć wyłącznie do użytku właścicieli lokali lub dotychczasowego właściciela nieruchomości ze względu na należące do niego nie wyodrębnione lokale. Udział ten stanowić będzie stosunek powierzchni użytkowej lokalu do powierzchni użytkowej budynku, liczony wraz z pomieszczeniami przynależnymi.

§7

1. **KUPUJĄCY** zobowiązuje się po dokonaniu odbioru lokalu mieszkalnego przejąć wszelkie koszty związane z utrzymaniem i eksploatacją lokalu, w tym opłaty za ogrzewanie budynku i podgrzewanie ciepłej wody zgodnie z planem gospodarczym ustanowionym przez administratora. Jeżeli **KUPUJĄCY** nie przystąpi do odbioru lokalu w wyznaczonym terminie, **SPRZEDAJĄCY** wyznaczy drugi termin odbioru nie dłuższy niż 14 dni, a w przypadku jego bezskutecznego upływu będzie uprawniony od umowy odstąpić i obciążyć **KUPUJĄCEGO** karami umownymi w wysokości 10% ceny lokalu. Warunkiem dokonania odbioru lokalu jest pełna zapłata ceny za lokal opisany w § 3 umowy wraz z ewentualnymi odsetkami za opóźnienie w zapłacie oraz innymi należnościami wynikającymi z umowy na rachunek bankowy Sprzedającego. Nie przystąpienie do odbioru lokalu przez **KUPUJĄCEGO** nie zwalnia go z obowiązku ponoszenia kosztów utrzymania lokalu. W przypadku konieczności usunięcia usterek zapisanych w protokole zdawczo-odbiorczym lokalu uniemożliwiających zamieszkanie w lokalu **SPRZEDAJĄCY** jest zobowiązany do usunięcia ich w terminie

30 dni roboczych od sporządzenia tego protokołu. Wówczas termin przejścia przez **KUPUJĄCEGO** kosztów związanych z utrzymaniem lokalu i termin podpisania umowy przyrzeczonej ulega przesunięciu o czas usunięcia usterek.

2. **SPRZEDAJĄCY** może odstąpić od niniejszej Umowy w przypadku niestawienia się **KUPUJĄCEGO** na drugi wyznaczony przez **SPRZEDAJĄCEGO** termin zawarcia notarialnej umowy określonej w § 4.

§8

1. Cena brutto za 1m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego ustalona została na kwotę**zł brutto** (słownie: złotych 00/100), a cena powyższego lokalu z opisanym w § 1 udziałem we współwłasności działki gruntu i częściach wspólnych budynku oraz urządzeń ustalona została na łączną kwotę **złoty brutto** (słownie: złotych 00/100) w tym : zł kwota netto + 8 % VAT tj.zł i płatna jest w sposób następujący :

I wpłata w kwocie **zł** - zostanie przez **Kupującego** zapłacona do dnia podpisania umowy.

II wpłata w kwocie **zł** - zapłacona zostanie najpóźniej do dnia **r.**

Strony zgodnie uzgadniają ,że różnica powstała w przypadku zwiększenia podatku VAT powyżej 8% będzie zapłacona również przez **KUPUJĄCEGO**.

2. Płatności dokonywane przez **KUPUJĄCEGO** przed zawarciem umowy podlegają zaliczeniu na poczet ceny i winny być dokonane przelewem na rachunek bankowy:

BGŻ SA

nr 15 2030 0045 1110 0000 0066 8650

W tytule przelewu winien zostać wymieniony numer umowy wstępnej, a także imię i nazwisko lub nazwa Kupującego.

4. **SPRZEDAJĄCY** zobowiązuje się wystawiać **KUPUJĄCEMU** faktury VAT za dokonywane wpłaty w terminach określonych stosownymi przepisami i przysyłać je listem poleconym na wskazany przez **KUPUJĄCEGO** adres. **KUPUJĄCY** i **SPRZEDAJĄCY** niniejszym wyrażają zgodę na wystawianie faktur VAT bez podpisu odbiorcy.

5. Za datę wpłaty uważa się termin zaksięgowania na koncie **SPRZEDAJĄCEGO**.

6. Określona w ustępie 1 niniejszego paragrafu cena lokalu jest ceną negocjowaną indywidualnie. **KUPUJĄCY** zobowiązuje się do traktowania ceny jako informacji poufnej i zobowiązuje się do nie przekazywania tej informacji osobom trzecim, chyba że jej przekazanie związane jest z wykonaniem niniejszej umowy.

§9

1. W przypadku zwłoki w zapłacie należności na rzecz **SPRZEDAJĄCEGO**, **SPRZEDAJĄCY** wezwie **KUPUJĄCEGO** do zapłaty i wyznaczy mu dodatkowy termin z zagrożeniem, że uchybienie dodatkowemu terminowi skutkować będzie możliwością odstąpienia od umowy przez **SPRZEDAJĄCEGO**.

2. W przypadku braku zapłaty drugiej raty w dodatkowym terminie i odstąpienia przez **SPRZEDAJĄCEGO** od umowy, wpłacona na poczet pierwszej raty kwota staje się karą umowną, należną **SPRZEDAJĄCEMU**.

3. W przypadku braku zapłaty drugiej raty w pełnej wysokości w dodatkowym terminie i odstąpienia **SPRZEDAJĄCEGO** od umowy, **SPRZEDAJĄCEMU** przysługuje kara umowna w wys. 10% ceny lokalu, którą **SPRZEDAJĄCY** potrąci z kwot zwracanych **KUPUJĄCEMU**. Zwrot na rzecz **KUPUJĄCEGO** pozostałych wpłaconych kwot na poczet ceny nastąpi w terminie 60 dni od doręczenia **KUPUJĄCEMU** oświadczenia **SPRZEDAJĄCEGO** o odstąpieniu od umowy.

4. W przypadku uchybienia terminowi płatności którejkolwiek z rat naliczane będą odsetki ustawowe.

5. **KUPUJĄCY** ma prawo do odstąpienia od umowy bez podania przyczyn za zapłatą odstepnego w wysokości 10% ceny lokalu, które **SPRZEDAJĄCY** potrąci z kwot zwracanych **KUPUJĄCEMU**. Zwrot na rzecz **KUPUJĄCEGO** pozostałych kwot wpłaconych na poczet ceny nastąpi w terminie 60 dni od doręczenia **SPRZEDAJĄCEMU** oświadczenia **KUPUJĄCEGO** o odstąpieniu od umowy.

6. Zwracane kwoty nie są oprocentowane.

§10

SPRZEDAJĄCY oświadcza, że powyższa cena określona w § 8 uwzględnia obowiązującą obecnie 23% stawkę podatku VAT przy usługach i materiałach budowlanych, 8% stawkę VAT przy sprzedaży mieszkań. Zastrzega zatem, że gdyby stawki te uległy zmianie, bądź wprowadzone zostały inne podatki i świadczenia publicznoprawne o charakterze mającym wpływ na cenę lokalu mieszkalnego, niespłacona część ceny lokalu wzrośnie proporcjonalnie do wzrostu cen tych świadczeń lub opłat, które są niezależne od woli stron.

§11

KUPUJĄCY wyraża zgodę na powyższy sposób obliczania ceny i warunki płatności.

§12

Wszelkie zmiany treści niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności. Korespondencja w sprawach wynikających z tej umowy winna być kierowana na adres **SPRZEDAJĄCEGO: Zakład Usług Geodezyjnych i Kartograficznych „PRYZMAT” ul. Solskiego 13, 42-200 Częstochowa.**

§13

KUPUJĄCY zobowiązuje się powiadomić bezpośrednio **SPRZEDAJĄCEGO** o każdej zmianie adresu.

§14

Wszelkie koszty nabycia lokalu w tym koszty umów notarialnych i wpisów wieczysto księgowych związanych z nabyciem opisanego w § 3 lokalu pokrywa **KUPUJĄCY**.

§15

Ewentualne spory powstałe na tle obowiązywania niniejszej Umowy Strony rozwiązywać będą w drodze negocjacji, a w przypadku braku porozumienia poddadzą je rozstrzygnięciu właściwego sądu według siedziby Sprzedającego.

§16

W sprawach nieuregulowanych treścią niniejszej umowy mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego i ustawy o własności lokali.

§17

Umowa niniejsza sporządzona została w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach po jednym dla każdej ze stron oraz stanowi integralną część umowy wraz z załącznikami:

Załączniki:

1. Standard wykończenia lokalu mieszkalnego załącznik **nr 1A**
2. Rzut lokalu mieszkalnego **nr.....**

KUPUJĄCY

SPRZEDAJĄCY