

UMOWA PRZEDWSTĘPNA

Zawarta w dniu w Warszawie, pomiędzy:

Spółką Melody Park sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie przy ulicy Stawki 3A wpisaną do Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. St. Warszawy w Warszawie XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000044715 (spółki celowej której 100% udziałowcem jest Marvipol S.A.) zwaną dalej Sprzedającym, reprezentowana przez:

Prezesa Andrzeja Nizio, a

..... legitymujący się dowodem osobistym serii nr zamieszkały w przy ulicy zwany dalej Kupującym o następującej treści:

Andrzej Nizio działając w imieniu Melody Park sp. z o.o. oświadcza, że jest użytkownikiem wieczystym działek zlokalizowanych w Warszawie przy ulicy Puławskiej 257 nr ew. 19 oraz nr ew. 1/7 z obrębem 1-04-14 o łącznej powierzchni 8.163 (zwanymi dalej Działką) nabytymi na podstawie umowy przeniesienia prawa użytkowania wieczystego z dnia 8 października 1993 roku oraz 13 października 2006 roku dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi Księgi Wieczyste KW nr WA2M/00102700/3 oraz WA2M/00449047/1, i że nieruchomości ta nie jest obciążone żadnymi prawami osób trzecich poza prawami nabywców innych lokali wynikających z zawartych przez Sprzedającego umów zobowiązujących i przedwstępnych jak i służebności ustanowionych na rzecz dostawców mediów oraz hipoteki zabezpieczającej kredyt zgodnie z umową nr 106070628 z dnia 19 marca 2008 roku z bankiem Millennium S.A..

Ponadto, Andrzej Nizio działając w imieniu Melody Park sp. z o.o. oświadcza, że :

- w dniu 10 maja 2005 roku została wydana ostateczna Decyzja nr 140/MOK/05 o warunkach zabudowy o którym mowa wyżej ustalająca warunki zabudowy dla inwestycji budowlanej polegającej na realizacji budynku mieszkalno-usługowego z garażem podziemnym.
- w dniu 9 sierpnia 2006 roku spółka PHU Mokotów sp. z o.o. zmieniła firmę (nazwę) na Melody Park sp. z o.o.
- w dniu 15 maja 2007 roku została wydana ostateczna Decyzja nr 352/A/MOK/2007 zatwierdzająca projekt budowlany (Pozwolenie na budowę) o którym mowa wyżej dla inwestycji budowlanej polegającej na realizacji budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym.

[Przedmiot umowy]

§ 1.

1. Sprzedający zobowiązuje się do sprzedania Kupującemu lokalu mieszkalnego w budynku nr zwanego dalej „Lokalem” zlokalizowanego na działce, o której mowa wyżej na podstawie aktu notarialnego w stanie wolnym od jakichkolwiek obciążeń. Plan lokalu stanowi załącznik **nr 1**, plan lokalizacji stanowiska parkingowego stanowi załącznik **nr 1B**. Standard wykończenia lokalu opisany jest w załączniku **nr 2** do niniejszej umowy. Niniejsza umowa obejmuje także przeniesienie praw do korzystania ze stanowiska parkingowego w wielostanowiskowej hali garażowej usytuowanej w podziemiu budynku. Forma prawna uprawnień do korzystania stanowiska

parkingowego zostanie ustalona przez Sprzedającego przed podpisaniem aktu notarialnego, o którym mowa w § 5 niniejszej umowy.

2. Sprzedający zobowiązuje się do sprzedaży na rzecz Kupującego udziału we współwłasności części budynku przeznaczonego do wspólnego korzystania przez wszystkich właścicieli lokali znajdujących się w budynku oraz udziału w użytkowaniu wieczystym Działki, odpowiadającego stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego oraz ewentualnemu (w przypadku gdy hala garażowa stanowi odrębny lokal użytkowy) udziałowi w powierzchni hali garażowej do powierzchni użytkowej wszystkich lokali. Ostateczna wielkość udziału zostanie ustalona przez Sprzedającego w akcie notarialnym ustanowienia odrębnej własności Lokalu zgodnie z § 2 niniejszej umowy.
3. Kupujący zobowiązuje się do nabycia na warunkach niniejszej umowy Lokalu wraz z udziałem w częściach wspólnych budynku i Działki opisanych w pkt 2 niniejszego paragrafu oraz praw do korzystania ze stanowiska parkingowego w wielostanowiskowej hali garażowej usytuowanej w podziemiu budynku w formie ustalonej przez Sprzedającego przed podpisaniem aktu notarialnego,

§ 2.

1. Strony dopuszczają możliwość zmiany powierzchni Lokalu, powstałej z przyczyn architektoniczno – konstrukcyjnych i wykonawczych o +/- 3% . W takim wypadku przedmiot umowy uważa się za wykonany zgodnie z umową i nie wpływa to na wysokość należnego wynagrodzenia. W przypadku wprowadzenia zmian w układzie ścian wewnętrznych na wniosek Kupującego zmiana powierzchni Lokalu może przekroczyć powyższe ograniczenie.
2. Faktyczna wielkość Lokalu zostanie ustalona na podstawie obmiaru dokonanego przy odbiorze Lokalu, o którym mowa w § 6 niniejszej umowy. Obmiar ten będzie przeprowadzony z zachowaniem normy PN-70 B-02365 tj. powierzchnia użytkowa Lokalu mierzona w świetle ścian surowych bez tynków i stanowić będzie podstawę dokonania rozliczenia końcowego między Stronami.

[Termin realizacji]

§ 3.

1. Rozpoczęcie budowy nastąpi do 30 września 2007 roku.
2. Lokal zostanie wybudowany i udostępniony Kupującemu w terminie do 30 września 2009 roku. O fakcie tym Sprzedający poinformuje kupującego. Przez „udostępnienie” w rozumieniu niniejszego § 3 ust. 2 Umowy Strony rozumieją gotowość Sprzedającego do przystąpienia do odbioru Lokalu na zasadach opisanych w niniejszej Umowie.

[Cena i harmonogram płatności]

§ 4.

1. Strony ustaliły, iż z tytułu sprzedaży Lokalu wraz z udziałem w części wspólnej budynku oraz udziałem w Działce, opisanymi w § 1 pkt.2 niniejszej umowy Kupujący zapłaci na rzecz Sprzedającego cenę xxx,- zł (słownie: xxxxxx złotych polskich) plus wartość zmian w aranżacji lokalu o których mowa w §20 pkt 2 niniejszej umowy plus xxxx,- zł (słownie: xxxx złotych polskich) za prawo do wyłącznego korzystania ze stanowiska parkingowego (niezależnie od rodzaju tego prawa) powiększoną o obowiązujący podatek VAT, który w dniu zawarcia umowy wynosi 7% dla mieszkania, balkonu/logii/tarasu oraz

22% dla stanowiska parkingowego w hali garażowej stanowiącej odrębny lokal użytkowy.

2. Łączna cena brutto lokalu wynosi ...
3. Cena, o której mowa w pkt. 1 niniejszego paragrafu zostanie zapłacona przez Kupującego na konto Sprzedającego w Millenium Bank S.A. nr **xx1160224448000000008xxxx** wg następującego harmonogramu:
 - 5% w ciągu 7 dni od daty zawarcia niniejszej umowy
 - 10% w ciągu 7 dni od daty uzyskania pozwolenia na budowę
 - 15% w ciągu 7 dni od daty rozpoczęcia prac budowlanych
 - 15% w ciągu 7 dni od daty wykonania stanu „O”
 - 10% w ciągu 7 dni od daty wykonania konstrukcji III p.
 - 10% w ciągu 7 dni od daty wykonania konstrukcji VI p.
 - 10% w ciągu 7 dni od daty wykonania stanu surowego otwartego
 - 10% w ciągu 7 dni od daty wykonania stanu surowego zamkniętego
 - 10% na 7 dni przed pierwszą określoną przez Sprzedającego datą wyznaczoną do Odbioru Lokalu
 - pozostała kwota nie później niż 7 dni przed zawarciem aktu notarialnego, o którym mowa w § 5 pkt 1.

Przy czym od daty obmiaru Lokalu wszelkie płatności będą dokonywane z uwzględnieniem rzeczywistej powierzchni Lokalu.

3. W przypadku wcześniejszego zakończenia budowy Kupujący zobowiązuje się do zapłaty wszystkich pozostałych rat w terminie nie później niż 7 dni przed zawarciem aktu notarialnego.
4. Kupujący ma prawo do dokonania wcześniejszych wpłat składających się na Cenę, o której mowa w pkt. 1 niniejszego paragrafu.
5. Za datę dokonania wpłaty przyjmuje się datę wpływu środków na rachunek Sprzedającego podany w pkt. 2 niniejszego paragrafu.
6. Z tytułu nieterminowego wpłacania rat, o których mowa w pkt. 2 i 3 Sprzedający ma prawo naliczyć ustawowe odsetki.

[Data zawarcia aktu]

§ 5.

1. Strony ustaliły, iż akt notarialny dotyczący przeniesienia własności Lokalu zawrą w terminie 3 miesięcy od wydania decyzji zezwalającej na użytkowanie budynku, wydania zaświadczenia o samodzielności lokalu, wydania wypisu z kartoteki lokalu i odbioru Lokalu na zasadach opisanych w § 6 do 8 niniejszej umowy w zależności co nastąpi później ale nie później niż do 31 grudnia 2009 roku, pod warunkiem uregulowania przez Kupującego całej ceny, o której mowa w § 4 pkt 1 niniejszej umowy zgodnie z harmonogramem, o którym mowa w § 4 pkt. 2 niniejszej umowy z zastrzeżeniem pkt. 3 do 6 § 4 niniejszej umowy.
2. Kupujący ma obowiązek przystąpienia do aktu notarialnego, o którym mowa w pkt. 1 niniejszego paragrafu, po pisemnym wezwaniu przez Sprzedającego z tym, że termin określony w wezwaniu nie może być krótszy niż 14 dni od daty, w której uznaje się zawiadomienie za doręczone Kupującemu zgodnie z § 19 niniejszej umowy. Dwukrotne nie przystąpienie do aktu w wyznaczonym terminie oznacza rezygnację z zakupu Lokalu ze skutkami przewidzianymi w § 13 pkt. 2 niniejszej umowy.
3. Wszelkie koszty związane z zawarciem aktu notarialnego ponosi Kupujący.

4. Sprzedający za zgodą Kupującego może ustalić inny aniżeli opisany w pkt. 2 niniejszego paragrafu termin zawarcia aktu notarialnego. Pozostałe zapisy pkt. 2 pozostają w mocy.

[Odbiór lokalu]

§ 6

1. Sprzedający zawiadomi Kupującego o dacie przeprowadzenia odbioru technicznego lokalu zwanego dalej Odbiorem Lokalu z tym, że termin wyznaczony w zawiadomieniu nie może być krótszy niż 14 dni od daty, w której uznaje się zawiadomienie za doręczone Kupującemu zgodnie z § 19 niniejszej umowy.
2. W czasie przeprowadzenia odbioru Lokalu zostanie spisany protokół potwierdzający wykonanie Lokalu zgodnego z załącznikiem nr 1 i 2 do niniejszej umowy zawierający obmiar Lokalu.
3. Jeżeli w czasie odbioru Lokalu będzie on zgodny ze specyfikacją wymienioną w załączniku nr 1 i 2 do niniejszej umowy Strony podpiszą protokół odbioru lokalu.
4. Jeżeli Strony stwierdzą, że Lokal nie jest zgodny ze specyfikacją wymienioną w załączniku nr 1 i 2 Strony podpiszą protokół odbioru lokalu pod warunkiem, że Sprzedający zobowiąże się do wykonania w możliwie krótkim czasie wszelkich zaległych prac i małoistotnych usterek.
5. Wydanie kluczy do Lokalu nastąpi po uregulowaniu przez Kupującego całej ceny o której mowa w §4 niniejszej umowy i skutecznym odbiorze.

§ 7.

Jeżeli Kupujący odmówi podpisania protokołu odbioru opisanego w § 6 niniejszej umowy, Strony podpiszą protokół podający powody odmówienia przez Kupującego podpisania protokołu odbioru, o którym mowa wyżej oraz określą datę nowego odbioru Lokalu na zasadach określonych w § 6 i 7 niniejszej umowy. Z tym zastrzeżeniem, iż Kupujący nie będzie mógł odmówić podpisania protokołu odbioru z powodów braków lub usterek, które nie zostały ujęte w protokole podającym powody odmowy podpisania protokołu odbioru.

§ 8.

Jeżeli Kupujący lub upoważniony przedstawiciel nie stawi się w wyznaczonym w § 6 terminie odbioru lub odmówi podpisania protokołu podającego powody odmówienia przez kupującego podpisania protokołu odbioru opisanego w § 7, Sprzedający ma prawa dokonać odbioru Lokalu tak jakby Kupujący był przy odbiorze Lokalu.

§ 9.

Lokal zostanie wydany Kupującemu w posiadanie w dniu zawarcia aktu notarialnego, o którym mowa w § 5

[Odpowiedzialność za wady]

§ 10.

Sprzedający udziela, Kupującemu gwarancji na okres trzech lat od dnia zakończenia budowy wynikającego z wpisu w dzienniku budowy, w zakresie wad budynku oraz jednego roku w zakresie wad urządzeń i wyposażenia przedmiotu umowy.

§ 11.

1. Sprzedający ponosi odpowiedzialność za wady w Lokalu i częściach wspólnych, o których mowa, w § 1 pkt.2 niniejszej umowy, które ujawnią się w terminie 3 lat w zakresie wad budynku oraz jednego roku w zakresie wad urządzeń i wyposażenia przedmiotu umowy od dnia zakończenia budowy

wynikającego z wpisu w dzienniku budowy (zwanego dalej Okresem Gwarancji), pod warunkiem jednak, że wady te powstały z przyczyn tkwiących w Lokalu lub częściach wspólnych, o których mowa wyżej w dniu odbioru, o którym mowa wyżej.

2. Jeżeli wady, o których mowa w pkt.1 niniejszego paragrafu ujawnią się w Okresie Gwarancji, Kupujący zawiadomi o tym fakcie Sprzedającego na piśmie, zgodnie ze stosowanymi w tym wypadku odpowiednio postanowieniami art. 563 § 1 Kodeksu Cywilnego.
3. Sprzedający zobowiązuje się z zastrzeżeniem § 12 do usunięcia tych wad, o których został powiadomiony pisemnie zgodnie z pkt. 2 niniejszego paragrafu, w terminie 60 dni od dnia, w którym uznaje się zawiadomienie za doręczone Sprzedającemu zgodnie z § 19 niniejszej umowy.

§12

1. Jeżeli wady Lokalu nie obniżają wartości użytkowej i możliwości korzystania z niego zgodnie z przeznaczeniem, Sprzedający ma prawo do odmowy usunięcia wad, jeżeli koszt ich usunięcia byłby niewspółmiernie wysoki. Jeżeli Sprzedający odmówi usunięcia wad, wtedy Kupującemu zostanie zwrócona kwota równa różnicy wartości Lokalu wolnego od wad i wartości Lokalu z uwzględnieniem wad, o których mowa wyżej, kwota ta zostanie określona przez Rzeczoznawcę powołanego przez Strony.
2. Kupujący będzie miał prawo odstąpić od umowy sprzedaży tylko w przypadku, gdy Lokal będzie posiadał wady nie pozwalające na korzystanie z niego zgodnie z umówionym przeznaczeniem i jeżeli Sprzedający nie usunie wyżej wymienionych wad w terminie 3 miesięcy od daty, kiedy został powiadomiony o wadach zgodnie z § 11 pkt. 2 niniejszej umowy lub nie zaoferuje obniżenia ceny opisanej w ust. 1 powyżej.
3. Sprzedający nie ponosi odpowiedzialności za wady materiałów dostarczonych przez Kupującego, ani też za szkody w Lokalu spowodowane przez wymienione wyżej materiały i zaangażowanych przez Kupującego wykonawców.

[Rozwiązanie umowy]

§ 13.

1. Sprzedający ma prawo do odstąpienia od niniejszej umowy, jeżeli Kupujący opóźni się w płatności którejkolwiek z kwot, o których mowa w § 4 pkt 2, 3 i 6 o okres przekraczający 14 dni od jej wymagalności i pomimo pisemnego wezwania nie ureguluje jej w terminie 7 dni od daty, w której powyższe zawiadomienie uznaje się za doręczone zgodnie z § 19 niniejszej umowy.
2. Sprzedający ma prawo do odstąpienia od niniejszej umowy, jeżeli Kupujący dwukrotnie nie przystąpi do aktu notarialnego, o którym mowa w § 5 pkt. 1 niniejszej umowy.
3. W przypadkach opisanych w pkt. 1 i 2 niniejszego paragrafu Sprzedający zwróci Kupującemu wpłaconą kwotę, nie uwzględniając zapłaconych przez Kupującego odsetek, pomniejszoną zgodnie z § 15 pkt. 1 w terminie, w którym znajdzie nowego nabywcę Lokalu, i ten dokona wpłat z tytułu nabycia lokalu, co najmniej równych zwracanej kwocie, lecz nie później niż 12 miesięcy od daty rozwiązania umowy.

§ 14.

1. Jeżeli Sprzedający przekroczy terminy, o których mowa § 3 niniejszej umowy o okres 6 miesięcy Stronom przysługuje prawo rozwiązania niniejszej umowy z zastrzeżeniem postanowień § 15 pkt. 3 niniejszej umowy.
2. W przypadku określonym w pkt. 1 Sprzedający zwróci Kupującemu w terminie 30 dni od daty rozwiązania niniejszej umowy wszystkie otrzymane wpłaty na konto wskazane przez Kupującego.

[Odpowiedzialność]

§ 15

1. Jeżeli Sprzedający odstąpi od niniejszej umowy z winy Kupującego, w szczególności w trybie § 13 pkt 1 lub 2 Kupujący ponosi odpowiedzialność za powstałą szkodę płacąc zryczałtowane odszkodowanie w wysokości 10 % ceny o której mowa w § 4.1. Jeżeli przedmiot umowy zostanie sprzedany przez Sprzedającego innej osobie w ciągu 6 miesięcy od dnia odstąpienia od umowy za cenę stanowiącą co najmniej 90% ceny określonej w niniejszej Umowie, zryczałtowane odszkodowanie zostanie pomniejszone tak by stanowiło rzeczywistą różnicę pomiędzy ceną określoną w niniejszej Umowie a ceną określoną przez Sprzedającego w opisanej wcześniej umowie dotyczącej tego samego przedmiotu umowy a zawartej z inną osobą. W wypadku, gdyby szkoda Sprzedającego była większa niż 10% ceny o której mowa w § 4.1. niniejszej Umowy nie wpływa to na wysokość odpowiedzialności Kupującego.
2. Jeżeli Sprzedający nie wywiąże się z terminu, o którym mowa w § 3 niniejszej umowy i przekroczy ten termin o ponad 6 miesięcy zapłaci na rzecz Kupującego karę umowną w wysokości odsetek ustawowych liczonych od ceny, o której mowa w § 4 pkt. 1 za każdy dzień zwłoki, ale nie więcej niż 10% ceny, o której mowa w § 4 pkt. 1. z zastrzeżeniem pkt. 3 niniejszego paragrafu.
3. Termin, o którym mowa w § 3 może ulec przesunięciu bez skutków przewidzianych w § 14 pkt. 1 i § 15 i pkt. 2 niniejszej umowy w wyniku działania siły wyższej, decyzji administracyjnych, zmiany przepisów oraz innych niezależnych od Sprzedającego przeszkód powodujących przesunięcie terminu rozpoczęcia bądź zakończenia budowy.
4. W każdym wypadku nie wywiązania się drugiej Strony z niniejszej Umowy, Strony ograniczają łączną wysokość odpowiedzialności takiej nie wywiązującej się Strony wobec drugiej Strony do kwoty 10% ceny o której mowa w § 4.1. niniejszej Umowy.

[Cesja praw i obowiązków wynikających z umowy]

§ 16.

1. Sprzedający wyraża zgodę na cesję wierzytelności wynikającej z niniejszej umowy na rzecz Banku udzielającego kredytu Kupującemu na zakup przedmiotu niniejszej umowy, w związku z zabezpieczeniem w/w umowy kredytowej. Kupujący ma obowiązek bezzwłocznie poinformować o zawarciu takiej umowy.
2. Kupujący wyraża zgodę na cesję wierzytelności wynikającej z niniejszej umowy na rzecz Banku udzielającego kredyt Sprzedającemu na finansowanie budowy oraz na ustanowienie hipoteki na nieruchomości gruntowej zabezpieczającej w/w kredyt pod warunkiem uzyskania zaświadczenia z

Banku kredytującego, iż po dokonaniu przez Kupującego wpłaty całej ceny, o której mowa w § 4 niniejszej umowy Bank wyda zaświadczenie o wyrażeniu zgody na zbycie lokalu i wydzielenie księgi wieczystej tego lokalu bez obciążeń hipotecznych.

3. W przypadku, gdy jedna ze stron chce dokonać przeniesienia praw i obowiązków wynikających z niniejszej umowy na osobę trzecią, druga strona umowy powinna na to wyrazić zgodę, o ile nie zachodzą istotne okoliczności, z tym zastrzeżeniem, iż Kupującemu prawo cesji przysługuje od daty, w której dokonał wpłaty na poczet Ceny w wysokości, co najmniej 20% Ceny. Jeżeli zgoda zostanie wyrażona, obie strony umowy oraz osoba trzecia sporządzą i podpiszą dokumenty w takiej formie i treści, żeby osiągnąć skutek przeniesienia praw i obowiązków wynikających z niniejszej umowy. Zapisy niniejszego punktu nie dotyczą przypadków opisanych w pkt. 1 i 2 niniejszego paragrafu.

[Fakturowanie]

§ 17

Oświadczam, że: jestem osobą fizyczną posiadającą NIP:

Jednocześnie wyrażam zgodę na otrzymywanie faktur w formie elektronicznej zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 14 lipca 2005 r. w sprawie wystawiania oraz przesyłania faktur w formie elektronicznej, a także przechowywania oraz udostępniania organowi podatkowemu lub organowi kontroli skarbowej tych faktur (Dz. U. nr 133, poz.1119).

[Zarząd nieruchomością wspólną]

§18

1. Od daty wydania kluczy do Lokalu Kupującego będą obciążały koszty określone w art. 13 i art. 14 ustawy o własności lokali, ponoszone w związku z użytkowaniem i utrzymywaniem Lokali i części wspólnych, o których mowa w § 1 pkt. 2 niniejszej umowy oraz użytkowaniem i utrzymywaniem przekazanych Kupującemu miejsc parkingowych niezależnie od formy prawnej korzystania z nich.
2. Sprzedający zobowiązuje się do zapewnienia usług w zakresie zwykłego zarządzania częściami wspólnymi, o których mowa w pkt. 1 niniejszego paragrafu, począwszy od daty odbioru pierwszego lokalu znajdującego się w budynku będącym przedmiotem niniejszej umowy, przez okres 36 miesięcy (tj. w okresie gwarancji), co nie ogranicza uprawnień Kupującego i pozostałych właścicieli lokali wynikających z ustawy o własności lokali.
3. Opłata za Usługi w zakresie zarządzania będzie pobierana niezależnie od opłat eksploatacyjnych lub zaliczek na takie opłaty, w wysokości 1,5 zł za 1 m² powierzchni użytkowej mieszkania.
4. Opłaty, o których mowa wyżej dokonywane będą z góry zaliczkowo, co miesiąc, nie później niż do dnia 30 poprzedniego miesiąca za miesiąc bieżący na konto wskazane przez Sprzedającego w odrębnym zawiadomieniu i rozliczane w terminie co 6 miesięcy.

[Postanowienia różne]

§ 19.

Wszelkie zawiadomienia, oświadczenia oraz wszelka korespondencja w związku z niniejszą umową będzie przekazywana przez Strony na piśmie i będzie doręczana

osobiście (w tym kurierem za pokwitowaniem odbioru) lub listem poleconym na adres:

Sprzedający: Marvipol S.A. ul. Stawki 3A, 00-193 Warszawa

Kupujący:

Zawiadomienia uznaje się za doręczone, jeżeli zostaną doręczone osobiście lub w dniu faktycznego otrzymania, lecz nie później niż 7 dni od daty awizowania listu poleconego nadanego w polskiej placówce pocztowej.

Strony wskazują następujące telefony i adresy e-mail do bieżącego kontaktu

Sprzedający:

Kupujący:

§ 20.

1. Wszelkie prace wykończeniowe w Lokalu Kupujący będzie mógł prowadzić dopiero po wydaniu kluczy o którym mowa w §6 pkt. 5 niniejszej umowy. W przypadku rozwiązania niniejszej umowy z winy Kupującego, wszelkie nakłady poczynione na przedmiocie niniejszej umowy istniejące na 14 dzień od daty jej rozwiązania przechodzą nieodpłatnie na rzecz Sprzedającego.
2. Na zlecenie Kupującego, Sprzedający może dokonać zmian w aranżacji i wyposażeniu Lokalu. Podstawą do dokonania zmian jest przekazana przez Kupującego dokumentacja, a w przypadku zmian powodujących podniesienie wartości Lokalu, dodatkowo zatwierdzona przez Kupującego wycena.

§ 21

Strony postanawiają, iż Sprzedający może ustanowić na prawie własności / użytkowania wieczystego Działki hipotekę na rzecz banku zabezpieczającą wiarygodności banku z tytułu kredytu na realizację inwestycji opisanej w niniejszej Umowie. Sprzedawca zobowiązuje się uzyskać od banku najpóźniej przed zawarciem umowy przenoszącej własność lokalu mieszkalnego na kupującego opisanej w § 5 ust. 1 niniejszej Umowy zezwolenie na wyodrębnienie lokalu do nowej księgi wieczystej bez hipoteki obciążającej taki lokal.

§ 22

1. Strony ustalają, iż Działka może zostać podzielona, scalona lub mogą zostać z niej wyodrębnione inne działki, jeżeli konieczność takich zmian będzie wynikać z przepisów prawa, ostatecznych decyzji administracyjnych, lub będzie niezbędna dla należytej realizacji inwestycji.
2. Strony ustalają, iż nieruchomości definiowane w umowie jako „Działka” mogą zostać połączone w jedną nieruchomość wieczystoksięgową, może również ulec zmianie tytuł prawny do nieruchomości tak, by do obu nieruchomości przysługiwał Sprzedającemu jednolity tytuł prawny (oznacza to ujednoczenie tytułu prawnego do nieruchomości definiowanych jako „Działka”, tak by obie działki stanowiły własność lub użytkowanie wieczyste Sprzedającego).
3. W przypadku, gdy lokal objęty niniejszą umową posiada tzw. Przedogródek (trawnik przydomowy), Kupujący uzyska prawo do wyłącznego korzystania z takiego przedogródka jako części wspólnej powierzonej do wyłącznego korzystania (quoad usum).
4. W umowie przenoszącej własność lokalu (opisanej w § 5 ust. 1 niniejszej Umowy) Kupujący udzieli Sprzedającemu nieodwołalnych pełnomocnictw o treści określonej przez Sprzedającego niezbędnych do zawarcia umów o

powierzenie części wspólnych do wyłącznego korzystania (co może odnosić się do ogródków przydomowych lub stanowisk parkingowych).

§ 23.

Wszelkie spory powstałe w związku z wykonaniem niniejszej umowy rozstrzygać będzie sąd rejonowy właściwy według siedziby Sprzedającego.

§ 24

Wszelkie zmiany do niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

§ 25.

Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach po jednym dla każdej ze stron.

Sprzedający

Kupujący

Załączniki:

1. plan lokalu
- 1B. plan lokalizacji stanowiska parkingowego
2. standard wykończenia lokalu.