

UMOWA PRZEDWSTEPNA

zawartej w dniu r. w **Toruniu** pomiędzy:

„Budlex Winnica 8” spółką z ograniczoną odpowiedzialnością, ul. Wapienna 10, 87-100 Toruń, REGON 340358818, NIP 879-253-75-75, numer KRS 0000290146 wpisaną w Sądzie rejonowym w Toruniu, VII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego z kapitałem zakładowym w wysokości 4 024 100,00,- reprezentowaną przez :

Beatę Kijowską – Prezesa Zarządu

Małgorzatę Mellem – Pełnomocnik Zarządu - pełnomocnictwo – Rep. A Nr: 9009/2009 z dnia 20-10-2009r. Kancelarii Notarialnej Agnieszki Eski-Królikowskiej Notariusza w Toruniu

zwaną dalej Sprzedającym

a

zwany/mi dalej Kupującym

§ 1

1. Kupujący wskazuje jako adres do korespondencji:
2. Kupujący zobowiązuje się do powiadomienia Sprzedającego w formie pisemnej o każdej zmianie adresu do korespondencji w terminie 14 dni od dnia zmiany.
3. Kupujący zobowiązuje się w przypadku swojej nieobecności do ustanowienia, w przewidzianej prawem formie (np. w formie aktu notarialnego dla ustanowienia odrębnej własności lokalu i udziału oraz przeniesienie we współużytkowanie wieczyste działki) pełnomocnika dla skutecznej realizacji postanowień niniejszej umowy.

§ 2

Sprzedający oświadcza, że jest wieczystym użytkownikiem gruntu położonego w Toruniu przy ul. Szosa Lubicka 4-18, dla którego Sąd Rejonowy w Toruniu prowadzi księgę wieczystą KW numer TO1T/00091591/3 - działki oznaczone w rejestrze gruntów numerem ewidencyjnym nr 127/4 o obszarze 0,2139 ha, nr 126/9 o obszarze 0,2005, nr 127/8 o obszarze 0,0020 ha (stacja transformatorowa), nr 127/9 o obszarze 0,0035 ha

§ 3

Sprzedający oświadcza, że na nieruchomości położonej w Toruniu przy ulicy Szosa Lubicka 4-18 wpisanej do Księgi Wieczystej prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Toruniu Wydział Ksiąg Wieczystych KW nr TO1T/00091591/3 stanowiącej działki nr 127/4 o powierzchni 0,2139 ha, nr 126/9 o powierzchni 0,2005, nr 127/8 o powierzchni 0,0020 ha (stacja transformatorowa), nr 127/9 o powierzchni 0,0035 ha wybuduje zgodnie z prawomocnym pozwoleniem na budowę (syg. W AiB-II/EJ-7353/PP/26/2009, W AiB-228/IV/84 z dnia 16-04-2009 r.) budynek mieszkalny wielorodzinny wraz z podziemnym garażem wielostanowiskowym L8 (oznaczenie budowlane), w którym znajdzie się lokal mieszkalny będący przedmiotem niniejszej umowy.

§ 4

Kupujący oświadcza, że jest stanu wolnego.

Kupujący oświadczają, że pozostają w związku małżeńskim objętym ustawową wspólnością majątkową.

PRZEDMIOT UMOWY

§ 5

1. Sprzedający oświadcza, że w budynku L-8, który zostanie wybudowany na nieruchomości położonej w Toruniu przy ul. Szosa Lubicka 4-18, (L8 - oznaczenie budowlane) znajdzie się między innymi, lokal mieszkalny o powierzchni użytkowej m², oznaczony w dokumentacji pod numerem , usytuowany na pięttrze budynku. Z własnością lokalu mieszkalnego związany jest udział we współwłasności wszelkich części wspólnych budynku i innych urządzeń przeznaczonych do wspólnego korzystania przez wszystkich współwłaścicieli, oraz udział w prawie wieczystego użytkowania gruntu.
2. Sprzedający zobowiązuje się sprzedać Kupującemu wyżej opisany lokal mieszkalny (wraz z udziałem we współwłasności części budynku przeznaczonych do wspólnego korzystania przez wszystkich współwłaścicieli i udziałem w prawie wieczystego użytkowania gruntu na którym zostanie wybudowany budynek), a Kupujący zobowiązuje się go kupić od Sprzedającego oraz zapłacić Sprzedającemu cenę w wysokości i w terminach określonych niniejszą umową.
3. Rzut lokalu mieszkalnego stanowi załącznik nr 1 do niniejszej umowy.
4. Standard wykończenia lokalu mieszkalnego będącego przedmiotem niniejszej umowy określony jest w specyfikacji, która stanowi załącznik nr 2 do niniejszej umowy.
5. Kupujący oświadcza, że umożliwiono mu zapoznanie się z projektem budowlanym przedmiotu umowy oraz z w/w załącznikami.
6. Powierzchnia użytkowa przedmiotowego lokalu mieszkalnego jest powierzchnią użytkową wyliczoną wg dokumentacji projektowej w oparciu o PN-70/B-02365 p. 4.2.
7. Sprzedaż nastąpi poprzez ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego oraz przeniesienie udziału w prawie wieczystym użytkowania gruntu na podstawie umowy zawartej w formie aktu notarialnego w terminie do dnia r., pod warunkiem uregulowania przez Kupującego wszystkich zobowiązań finansowych zgodnie z postanowieniami niniejszej umowy.
8. Sprzedający zawiadomi Kupującego o terminie podpisania umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego oraz przeniesienia udziału w prawie wieczystego użytkowania gruntu.

CENA

§ 6

1. Strony ustalają, że:
cena sprzedaży przedmiotu umowy w standardzie określonym w załączniku nr 2 umowy wynosi zł. netto (słownie:) plus podatek od towarów i usług (VAT) w wysokości określonej właściwymi przepisami, tj. łącznie zł (słownie:). Podatek VAT na dzień zawarcia niniejszej umowy wynosi 7 %, tj. zł (słownie:) i może ulec zmianie zgodnie z właściwymi przepisami. W takim przypadku Kupujący ma prawo w terminie 14 dni od dnia poinformowania go przez Sprzedającego o zmianie stawki podatku VAT odstąpić od niniejszej umowy bez obowiązku zapłaty na rzecz Sprzedającego odstępnego.
Cena brutto obejmuje wartość zagospodarowania terenu.
2. Strony ustalają, że w przypadku wprowadzenia jakichkolwiek zmian standardu wykończenia przedmiotowego lokalu mieszkalnego lub dodatkowych prac wykonanych na zlecenie Kupującego, termin odbioru zostanie przesunięty o 1 miesiąc, a zakres tych zmian i cena lokalu mieszkalnego zostaną określone aneksem do umowy.
3. Kupujący określi zakres zmian w terminie do dnia w porozumieniu z prowadzącym Przedstawicielem Handlowym.

§ 7

1. Kupujący zobowiązuje się do przekazania Sprzedającemu zadatku na poczet ceny sprzedaży lokalu mieszkalnego będącego przedmiotem niniejszej umowy w standardzie określonym w załączniku nr 2 umowy w kwocie zł. + VAT, tj. łącznie zł (słownie:) w terminie do dnia .
2. Pozostałe kwoty na poczet ceny sprzedaży Kupujący zobowiązuje się wpłacać w wysokości i terminach ustalonych w następujący sposób:
3. Wpłacone Sprzedającemu kwoty nie będą oprocentowane.

4. W przypadku, gdy Kupujący nie dokona w terminie wpłaty zadatku, Sprzedający ma prawo rozwiązać niniejszą umowę ze skutkiem natychmiastowym bez zachowania okresów wypowiedzenia.
5. Wpłaty dokonywane będą przekazem bankowym na następujący rachunek bankowy Sprzedającego prowadzony przez PKO BP S.A.:

Budlex Winnica 8 Sp. z o.o.
ul. Wapienna 10
87-100 Toruń
56 1020 5011 0000 9602 0185 2375

6. Jako termin wpłaty przyjmuje się datę wpływu środków na rachunek Sprzedającego.
7. Sprzedający wystawi Kupującemu odpowiednie faktury lub korekty faktur po dokonaniu przez Kupującego wpłat na poczet ceny za przedmiot umowy.

ODBIÓR PRZEDMIOTU UMOWY

§ 8

1. Sprzedający zobowiązuje się przekazać Kupującemu przedmiot umowy (techniczny odbiór lokalu mieszkalnego) w standardzie określonym w załączniku nr 2 do dnia r.
2. Przesunięcie z winy Sprzedającego, terminu określonego w ustępie 1 o okres nie przekraczający 3 miesięcy nie powoduje popadnięcia przez Sprzedającego w zwłokę z tym, że w przypadku, gdy Kupujący wprowadza jakiegokolwiek zmiany standardu wykończenia lokalu mieszkalnego lub w przypadku, gdy na zlecenie Kupującego będą wykonywane dodatkowe prace, termin odbioru lokalu mieszkalnego może zostać przesunięty przez Sprzedającego o kolejny miesiąc.
3. Sprzedający może zakończyć prace elewacyjne i roboty w budynku poza lokalem mieszkalnym (części wspólne budynku) w terminie do 4 miesięcy od dnia przekazania budynku.
4. Prace związane z zagospodarowaniem terenu wokół budynku zostaną wykonane w terminie do 4 miesięcy od dnia przekazania budynku.
5. Sprzedający zawiadomi pisemnie Kupującego z co najmniej 14 dniowym wyprzedzeniem o terminie odbioru lokalu mieszkalnego.
6. Jeżeli Kupujący nie może odebrać lokalu mieszkalnego w terminie, winien zawiadomić Sprzedającego listem poleconym, co najmniej na 7 dni przed terminem odbioru o niemożności przystąpienia do przekazania. W razie nieusprawiedliwionego niestawiennictwa Kupującego w terminie odbioru, Sprzedający może dokonać samodzielnie odbioru lokalu mieszkalnego i będzie to jednoznaczne z wykonaniem przez Sprzedającego umowy w tym zakresie.
7. Żądanie Kupującego usunięcia ujawnionych wad lokalu mieszkalnego powinno zostać zawarte w protokole odbioru.
8. W razie stwierdzenia wad, których nie można usunąć niezwłocznie, zostanie ustalony przez strony termin ich usunięcia, przy uwzględnieniu możliwości technicznych. Po usunięciu wad Sprzedający zawiadomi pisemnie Kupującego o terminie drugiego odbioru.
9. Kupujący upoważnia przyszłego administratora budynku do dokonania protokolarnego odbioru części wspólnych budynku wraz z robotami związanymi z zagospodarowaniem terenu wokół budynku.
10. Kupujący zobowiązuje się do zawarcia umów na dostarczenie do przedmiotowego lokalu mieszkalnego mediów określonych w dokumentacji technicznej.
11. Wszelkie prace związane z wykończeniem lokalu mieszkalnego oraz inne prace dodatkowe wykonywane przez Kupującego we własnym zakresie mogą być prowadzone w lokalu mieszkalnym wyłącznie po jego odbiorze. Kupujący zobowiązuje się do wykonywania w/w prac przy zachowaniu najwyższej staranności w dbałości o wygląd nieruchomości wspólnej, jak również zobowiązuje się do pokrycia wszelkich kosztów wynikłych ze zniszczenia bądź zabrudzenia nieruchomości wspólnej, powstałych przy wykonywaniu przez niego prac wykończeniowych oraz innych prac dodatkowych w lokalu mieszkalnym.

§ 9

1. Sprzedający udziela Kupującemu rękojmi na roboty budowlane:
 - a) okna PCV - 3 lata od dnia odbioru lokalu mieszkalnego,
 - b) budynek – 3 lata od dnia odbioru budynku,
 - c) pozostałe elementy – 1 rok od dnia odbioru lokalu mieszkalnego.

2. Bieg terminu po upływie którego wygasają uprawnienia z tytułu rękojmi rozpoczyna się w dniu odbioru technicznego budynku potwierdzonego protokołem odbioru.

ODPOWIEDZIALNOŚĆ ZA NIEWYKONANIE LUB NIENALEŻYTE WYKONANIE UMOWY

§ 10

1. Strony mają prawo rozwiązać niniejszą umowę w następujących przypadkach:
 - a) Kupujący może rozwiązać niniejszą umowę z zachowaniem 7 dniowego okresu wypowiedzenia w przypadku gdy zwłoka przez Sprzedającego w zawarciu umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienia udziału w prawie wieczystego użytkowania gruntu powstała z przyczyn leżących po stronie Sprzedającego i trwa ponad 3 miesiące.
 - b) Kupujący może rozwiązać niniejszą umowę w każdym czasie z zachowaniem 7 dniowego okresu wypowiedzenia z obowiązkiem zapłaty narosłych od dnia zawarcia umowy odsetek oraz z obowiązkiem zapłaty kary umownej wysokości 1,5 % ceny brutto za przedmiot umowy.
 - c) Sprzedający może rozwiązać niniejszą umowę z zachowaniem 7 dniowego okresu wypowiedzenia w przypadku zalegania przez Kupującego z zapłatą jakiegokolwiek kwoty na poczet ceny przez okres dłuższy niż 30 dni i nieuregulowania zaległości w ciągu 14 dni od otrzymania pisemnego wezwania do zapłaty od Sprzedającego,
 - d) Sprzedający może rozwiązać niniejszą umowę w każdym czasie z zachowaniem 7 dniowego okresu wypowiedzenia z obowiązkiem zapłaty kary umownej z tytułu rozwiązania niniejszej umowy przez Sprzedającego w wysokości 1,5 % ceny brutto za przedmiot umowy.
2. W przypadku rozwiązania niniejszej umowy przez którąkolwiek ze stron, Sprzedający zwróci Kupującemu dokonane przez niego wpłaty w wartości nominalnej w terminie 3 miesięcy od daty rozwiązania niniejszej umowy, po potrąceniu należnych Sprzedającemu na podstawie postanowień niniejszej umowy odsetek, kar umownych oraz odstepnego.
3. W przypadku gdy Kupujący rozwiązuje niniejszą umowę z powodu zwłoki Sprzedającego w zawarciu umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienia udziału w prawie wieczystego użytkowania gruntu powstałej z przyczyn leżących po stronie Sprzedającego i trwającej ponad 3 miesiące, Sprzedający jest zobowiązany do zwrotu Kupującemu dokonanych przez niego wpłat łącznie z oprocentowaniem w wysokości lokaty terminowej trzymiesięcznej stosowanej w banku prowadzącym rachunek, na który Kupujący dokonywał wpłat na poczet ceny za przedmiot umowy.

§ 11

- Strony ponoszą wzajemnie odpowiedzialność za niewykonanie lub nienależyte wykonanie umowy według poniższych zasad:
1. Sprzedający zapłaci Kupującemu karę umowną w wysokości 0,025 % ceny brutto za przedmiot umowy za każdy dzień zwłoki w dotrzymaniu terminu przekazania lokalu mieszkalnego (techniczny odbiór lokalu mieszkalnego), powstałej z przyczyn zależnych od Sprzedającego, jednakże nie więcej niż 1,5 % wpłaconej przez Kupującego kwoty. Przesunięcie z winy Sprzedającego, terminu przekazania lokalu mieszkalnego (techniczny odbiór lokalu mieszkalnego) o okres nie przekraczający 3 miesięcy nie powoduje popadnięcia przez Sprzedającego w zwłokę.
 2. Strony zgodnie ustalają, że Sprzedający ma prawo zatrzymania i potrącenia z kwot przekazanych na jego konto przez Kupującego zadatku oraz należnych mu od Kupującego kwot kar umownych i odsetek.
 3. Strony ustalają, że jeżeli szkody przewyższą kwoty kar umownych zastrzeżonych w niniejszej umowie, strony mają prawo dochodzenia odszkodowania w wysokości rzeczywiście poniesionej szkody.
 4. W każdym przypadku odstąpienia, rozwiązania od umowy Kupujący nie będzie dochodzić od Sprzedającego odszkodowania z tytułu utraty ewentualnie przysługującej mu ulgi podatkowej.

§ 12

1. Koszty związane z zawarciem umowy przyrzeczonej w formie aktu notarialnego ponosi Kupujący.

2. Wszelkie koszty sądowe, w tym koszty związane z założeniem księgi wieczystej ponosi Kupujący.

§ 13

W przypadku wystąpienia istotnych zmian w projekcie technicznym wynikających z rozwiązań szczegółowych oraz warunków technicznych wydanych przez właściwe podmioty, w tym organy administracji publicznej, stronom przysługuje prawo renegocjacji warunków umowy, a przy braku porozumienia każda ze stron może odstąpić od niniejszej umowy bez odszkodowania lub odstępnego. Prawo to wygasa przy braku inicjatywy każdej ze stron w ciągu 14 dni od zawiadomienia Kupującego o tych zmianach.

§ 14

1. Nieruchomość będąca przedmiotem niniejszej umowy może być obciążona prawem użytkownika ustanowionym na rzecz Sprzedającego lub innego podmiotu powiązanego ze Sprzedającym do umieszczania na własny koszt na zewnątrz budowanego budynku, reklam, znaków firmowych własnych lub podmiotów trzecich oraz innych urządzeń z zachowaniem przepisów prawa budowlanego.
2. Urządzenia, reklamy i znaki firmowe, o których mowa w punkcie pierwszym niniejszego paragrafu będą stanowiły własność Sprzedającego lub Sprzedający będzie miał inny tytuł prawny do dysponowania nimi i będą one przez Sprzedającego nieodpłatnie umieszczane i użytkowane. Sprzedający będzie jedynie pokrywał koszty konserwacji tych urządzeń, reklam, znaków firmowych oraz koszty wykorzystanej energii elektrycznej, na podstawie odrębnego licznika.

§15

Kupujący przyjmuje do wiadomości i wyraża zgodę na fakt, że Sprzedający może na realizację prowadzonych przez siebie inwestycji zaciągać kredyty bankowe i pożyczki oraz ustanawiać w związku z tym różne rodzaje zabezpieczeń na rzecz różnych podmiotów, a w szczególności obciążać hipoteką nieruchomość, na której jest realizowana przedmiotowa inwestycja. Jednocześnie sprzedający oświadcza, że w chwili podpisywania aktu notarialnego sprzedaży przedmiotowy lokal mieszkalny będzie wolny od obciążeń hipotecznych ze strony Sprzedającego, co w szczególności oznacza, iż ewentualnie istniejące obciążenia nie zostaną przeniesione do nowoutworzonej księgi wieczystej dla przedmiotowego lokalu mieszkalnego.

§ 16

Wszystkie załączniki do niniejszej umowy stanowią jej integralną część.

§ 17

Wszelkie zmiany niniejszej umowy, jej rozwiązanie oraz oświadczenia stron wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

§ 18

1. Kupujący niniejszym oświadcza, że wyraża zgodę na przetwarzanie przez sprzedającego jego danych osobowych dla celów marketingowych i związanych z realizacją niniejszej umowy.
2. Kupujący wyraża zgodę na przekazanie w celu realizacji niniejszej umowy swoich danych osobowych zarządcy nieruchomości, FIN PLUS Sp. Z o.o. w Toruniu (w celu wykonania obowiązków księgowo-podatkowych wynikających z niniejszej umowy oraz Budlex” Sp. z o.o. w Warszawie (w celu wykonania obowiązków wynikających z niniejszej umowy oraz w celach marketingowych).
3. Kupujący w każdym czasie ma prawo wglądu w zgromadzone o nim dane osobowe i prawo ich poprawiania.

§ 19

Treść niniejszej umowy podlega tajemnicy wynikającej z przepisów ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. o ochronie danych osobowych (Dz. U. z 1997 r. nr 133, poz. 883) oraz aktów wykonawczych.

§ 20

W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową zastosowanie mają właściwe przepisy kodeksu cywilnego oraz ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2000 r. nr 80, poz. 903)

§ 21

Spory mogące powstać w związku z realizacją niniejszej umowy rozpatrywane będą przez właściwy rzeczowo sąd powszechny.

§ 22

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

Sprzedający:

Kupujący:

.....

.....

„Wyrażam zgodę na przetwarzanie danych osobowych w celach związanych z realizacją powyższej umowy oraz w celach marketingowych, zgodnie z ustawą z dn.29.08.1997.”O ochronie danych osobowych”, Dz.U. nr 133, poz. 833”

Kupujący:

.....

Załączniki do Umowy:

Nr 1 Rzut lokalu mieszkalnego nr wg. dokumentacji tech.

Nr 2 Określenie zakresu standardowego (specyfikacja)