

UMOWA O BUDOWĘ LOKALU MIESZKALNEGO NR 11/2010

Zawarta w dniu w Sandomierzu, pomiędzy Sandomierskim Towarzystwem Budownictwa Społecznego Spółka z o.o. z siedzibą przy ul. Poniatowskiego 3 w Sandomierzu NIP: 864-188-95-72 REGON 260181402, zarejestrowaną w Sądzie Rejonowym w Kielcach X Wydział Gospodarczy, KRS pod numerem 0000296254, zwanym w dalszej treści umowy "Sprzedającym", reprezentowanym przez:

I. Pana: Mariana Ciągło - Prezes Spółki

a

Panią: [REDAKTOWANE]
PESEL, NIP
zam. ul. [REDAKTOWANE]

i

Panem/Panią/.....
PESEL, NIP
zam. ul., 27-600 Sandomierz,

zwanymi w dalszej treści umowy „Kupującymi” została zawarta umowa o następującej treści:

I. Oświadczenia stron.

§ 1

Sprzedający oświadcza, że:

1. Jest użytkownikiem wieczystym nieruchomości położonej w Sandomierzu przy ul. Schinźla, działka nr 934/42, o powierzchni 1,4634 ha, KW numer 80538 SR Sandomierz. Nieruchomość ta nie jest obciążona żadnymi ograniczonymi prawami rzeczowymi ani roszczeniami osób trzecich, a także nie występują w stosunku do niej żadne ograniczenia w rozporządzaniu, Spółka może więc zawrzeć przedwstępne umowy sprzedaży wyodrębnionych lokali mieszkalnych w budynku wielo mieszkaniowym, które są przedmiotem tej umowy.
2. Na nieruchomości opisanej w ust. 1 zrealizuje inwestycję budowy budynku wielo mieszkaniowego na podstawie decyzji nr 230/10 znak AB.XII.S-rz.7351/1a/224/10 z dnia 15.06.2010, wydanej przez STAROSTĘ SANDOMIERZA, a zawierającej pozwolenie na budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego z infrastrukturą techniczną, przyłączami i instalacjami: energii elektrycznej, wody, gazu, kanalizacji sanitarnej i burzowej.

§ 2

Na dowód powyższych twierdzeń Sprzedający okazuje następujące dokumenty:

1. Decyzję nr 230/10 znak AB.XII.S-rz.7351/1a/224/10 z dn. 15.06.2010 r wydaną przez Starostę Sandomierza, zawierającą pozwolenie na budowę.

§ 3

Kupujący oświadcza, że wyraża wolę nabycia samodzielnego lokalu mieszkalnego nr [REDAKTOWANE] o powierzchni użytkowej [REDAKTOWANE] m², położonego na [REDAKTOWANE], składającego się

z trzech pokoi, kuchni, łazienki, przedpokoju wraz z przynależną częścią gospodarczą, zlokalizowaną w podpiwniczeniu budynku, opisanego w § 1, jako odrębną własność, oraz że zapoznał się z koncepcją architektoniczną budynku, akceptuje przedstawione rozwiązania i nie będzie wносить żadnych zastrzeżeń do projektu inwestycji.

II. Przedmiot umowy.

§ 4

1. Sprzedający oświadcza, że zobowiązuje się wybudować na nieruchomości jak w § 1 pkt 1 budynek mieszkalny wielo mieszkaniowy zgodnie z projektem budowlanym.
2. Sprzedający zastrzega sobie prawo do dokonania zmian wynikłych z konieczności zmian projektowych uzasadnionych wymogami technologii i zasadami sztuki budowlanej oraz uzgodnień z dostawcami mediów.
3. Załącznik nr 1 do umowy określi parametry techniczne przedmiotowego lokalu mieszkalnego.
4. Lokal mieszkalny zostanie przekazany Kupującym w systemie Deweloperskim. Wszelkie prace dodatkowe, nie naruszające konstrukcji budynku, Kupujący może prowadzić po protokolarnym przejściu lokalu od Spółki.
5. Spółka udziela Kupującemu gwarancji w zakresie wad budynku zgodnie z zakresem przedmiotu umowy na okres 36 miesięcy od daty oddania do użytkowania budynku.
6. Kupujący nabywa lokal mieszkalny w budynku wielo mieszkaniowym łącznie ze współwłasnością w powierzchni przeznaczonej do wspólnego użytku wszystkich właścicieli oraz udziałem w gruncie. Udział w nieruchomości wspólnej i gruncie odpowiada stosunkowi powierzchni lokalu wraz z pomieszczeniem przynależnym do powierzchni całkowitej budynku.
7. Sprzedający zobowiązuje się wybudować budynek mieszkalny w terminie do 30.06.2011 r. a po zakończeniu budowy ustanowi odrębną własność lokalu wraz ze związanymi z nim prawami na rzecz Kupującego.
8. Strony umawiają się, że przewidywany termin przekazania lokalu mieszkalnego Kupującemu ustalony zostaje na 30.06.2011 r.
9. Strony zobowiązują się zawrzeć umowę sprzedaży lokalu mieszkalnego w formie aktu notarialnego po załatwieniu wszystkich formalności z tym związanych w terminie 1 miesiąca od daty przekazania budynku.
10. Warunkiem przekazania lokalu mieszkalnego, który jest przedmiotem niniejszej umowy i zawarcia przez Sprzedającego notarialnej umowy sprzedaży jest zapłata pełnej ceny w wysokości i na zasadach określonych w § 6.
11. Sprzedający wskaże Kupującemu pisemnie czas i miejsce podpisania umowy sprzedaży.

III. Odbiór lokalu mieszkalnego.

§ 5

1. Sprzedający zaprosi Kupującego do odbioru lokalu mieszkalnego z prawem zgłaszania uwag i zastrzeżeń w terminie 7 dni przed przewidywanym terminem odbioru końcowego budynku. Jeżeli uwagi i zastrzeżenia będą słuszne Sprzedający usunie je w ciągu 15 dni od zgłoszenia.
2. Sprzedający zawiadomi Kupującego o terminie powyższego pisemnie. Korespondencja dostarczona pod wskazany adres uznawana jest za doręczoną.
3. Terminy określone w § 4 mogą ulec zmianie z powodów niezależnych od Sprzedającego, a w szczególności jak w § 7 pkt 7.

4. Kupujący przyjmuje, że lokal mieszkalny będzie przygotowany do przekazania zgodnie z Załącznikiem nr 1.
5. Od daty oddania lokalu mieszkalnego (wraz z aneksem gospodarczym), Kupujący ponoszą koszty utrzymania nieruchomości wspólnej, w części przypadającej na lokal mieszkalny.

IV. Cena i warunki płatności.

§ 6

1. Strony zgodnie ustalają cenę nabycia przedmiotu umowy na kwotę netto: [REDACTED]
+ podatek VAT 7% : [REDACTED]
[REDACTED]
2. Strony ustalają, że udział w nieruchomości wspólnej oraz udział w gruncie o powierzchni [REDACTED]
3. Strony ustalają następujące wielkości i terminy wnoszenia opłat:
 - I rata w wysokości 10 % wartości lokalu w kwocie: [REDACTED] PLN – do dnia r.
Umowa wiąże strony z chwilą dokonania wpłaty.
 - II rata 20 % wartości lokalu w kwocie zł – do dnia r.
 - III rata 20 % wartości lokalu w kwocie zł – do dnia r.
 - IV rata w wysokości różnicy między ustaloną kwotą brutto a dokonanymi wcześniej wpłatami, tj. [REDACTED] PLN - zostanie wpłacona do dnia 30.06.2011 r.
4. Wpłaty należy dokonywać na r-k bankowy Sprzedającego PKO BP Nr rachunku 15 10204926 0000110200524918
5. Za termin spełnienia świadczenia uważać się będzie datę wpływu środków na rachunek Sprzedającego.
6. Kwoty pieniężne wpłacone na konto Sprzedającego nie podlegają żadnemu oprocentowaniu.
7. Wskazana w pkt 1 cena nabycia lokalu mieszkalnego ustalona zostaje na dzień podpisania niniejszej umowy i jest ceną stałą.
8. Do każdej wpłaty Sprzedający wystawi Kupującemu fakturę VAT.
9. Kupujący zobowiązuje się do pokrycia kosztów notarialnych, podatku od czynności cywilno-prawnych, opłat skarbowych, sądowych i wszystkich innych kosztów wynikających z tej umowy.

V. Konsekwencje odstąpienia od umowy.

§ 7

1. W przypadku uchybienia w płatności, zgodnie z ustalonym w § 6 pkt. 3 harmonogramem, którejkolwiek z rat, Sprzedający naliczać będzie odsetki:
 - a) w wysokości ustawowej do 14 dni od ustalonego terminu płatności,
 - b) w wysokości umownej tj. 0,1% za każdy dzień zwłoki od wysokości kwoty wymagalnej w przypadku opóźnień powyżej 14 dni od ustalonego terminu płatności.Odsetki będą odliczone z najbliższej wpłaty.
2. W przypadku opóźnienia się przez Kupującego z wpłatą którejkolwiek z rat o okres dłuższy niż 14 dni od daty wymagalności zgodnie z harmonogramem wpłat (§ 6 pkt 3), Sprzedającemu przysługuj/e prawo rozwiązania umowy ze skutkiem

natychmiastowym. W takim przypadku Sprzedający zwróci Kupującemu w terminie 60 dni dokonane wpłaty w nominalnej wysokości po potrąceniu odsetek w wysokości 0,1% za każdy dzień zwłoki od wysokości kwoty wymagalnej na koszt Kupujących, przelewem na wskazany przez Kupujących rachunek bankowy.

3. Kupujący może w każdym czasie odstąpić od umowy zachowując 30 dniowy termin wypowiedzenia, bez podania powodów, pod warunkiem zapłaty należnych odsetek oraz 5 % ceny zakupu lokalu określonej w § 6 pkt. 1 niniejszej umowy.
4. Sprzedający może w każdym czasie odstąpić od umowy zachowując 30 dniowy termin wypowiedzenia, bez podania powodów, pod warunkiem zapłaty należnych odsetek oraz 5 % ceny zakupu lokalu określonej w § 6 pkt 1 niniejszej umowy.
5. Sprzedający zastrzega sobie, że nieterminowe wpłaty mogą być podstawą zmiany terminu umownego wykonania i oddania lokalu Kupującemu.
6. Sprzedający nie ponosi odpowiedzialności za opóźnienia w wykonaniu umowy z przyczyn niezależnych od niego a w szczególności:
 - działań organów administracyjnych, takich jak: wstrzymanie budowy, zwłoka w odbiorze budynku lub inne przypadki bezczynności właściwych organów administracji
 - pod warunkiem, że przyczyny te nie nastąpiły z winy Sprzedającego,
 - gdy warunki atmosferyczne poważnie utrudnią lub uniemożliwią wykonanie prac budowlanych, co zostanie udokumentowane przez kierownika budowy wpisem do dziennika budowy, potwierdzonym przez inspektora nadzoru,
 - jeżeli Kupujący nie dotrzyma warunków zawartych w § 6 pkt.3.

VI. Postanowienia końcowe.

§ 8

1. Kupujący oświadcza, że wyraża zgodę, aby na okres 36 miesięcy administrację budynku sprawowało Sandomierskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o. o. z siedzibą w Sandomierzu, które upoważnione będzie między innymi do zawarcia umów na nośniki energii, dostarczanie wody, odprowadzenie ścieków, wywóz nieczystości, rozliczania kosztów eksploatacji i innych kosztów związanych z eksploatacją budynku.
2. Wynagrodzenie przysługujące podmiotowi administrującemu ustalone zostaje na kwotę min 2,50 zł za 1m² powierzchni mieszkania.
3. Kupujący ma prawo przenieść prawa i obowiązki z niniejszej umowy na osobę trzecią wyłącznie za pisemną zgodą Sprzedającego, z zastrzeżeniem postanowień niniejszej umowy.
4. Sprzedający nie odmówi zgody w przypadku gdy osoba trzecia wstępująca w prawa Kupującego gwarantowała będzie realizację zobowiązań niniejszej umowy.
5. Zmiana, rozwiązanie lub odstąpienie od umowy wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności.
6. Ewentualne spory wynikłe w realizacji niniejszej umowy rozstrzygać będzie właściwy sąd powszechny.
7. Strony zgodnie ustalają, że wymiana korespondencji następować będzie na następujące adresy:
 - Do Sprzedającego - Sandomierskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. 27-600 Sandomierz ul. Poniatowskiego 3 , tel. (15) 833-15-11, 695-351-581
 - Do Kupującego -
8. Umowę sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, z których jeden

otrzymuje Kupujący, pozostałe zatrzymuje Sprzedający.

SPRZEDAJĄCY

KUPUJĄCY

1.....

1.....

Załącznik nr 1 do umowy .

Opis wykończenia i wyposażenia mieszkań :

- 1. W cenie zawartej w umowie zawarte są roboty objęte dokumentacją projektową z wyłączeniem w części mieszkalnej:**
 - 1.1. wykładzin posadzek i białkowania
 - 1.2. osprzętu sanitarnego
 - 1.3. opraw elektrycznych - lamp
- 2. Propozycje dodatkowe Wykonawcy, gwarantowane przez STBS:**
 - 2.1. w oferowanej cenie, wykonawca może zamontować osprzęt sanitarny dostarczony przez lokatora przed przekazaniem kluczy.
 - 2.2. wykonawca proponuje dostarczenie i zamontowanie osprzętu sanitarnego w standardzie za dopłatą 50 zł/ do ceny za 1 m² p.u. mieszkania.
 - 2.3. wykonawca proponuje położenie wykładzin podłogowych w standardzie materiałowym oraz pobiałkowanie mieszkań za dopłatą 50 zł/ za 1 m² p.u. mieszkania
 - 2.4. wykonawca proponuje wykonanie mieszkania pod tzw. „klucz” za średnią dopłatę w wysokości 100 zł/ 1 m² p.u. mieszkania.
- 3. Podane ceny są cenami netto.**
 - 3.1. do cen netto aktualnie należy doliczyć podatek VAT w wysokości 7 %.
- 3. Wszelkie inne zmiany w lokalu mogą być wykonane za dodatkową odpłatnością przez przyszłego właściciela na podstawie przedłożonego projektu, uzgodnionego z Kierownikiem Budowy.**

S{PRZEDAJĄCY

KUPUJĄCY

.....

.....