Załącznik nr 3 do ogłoszenia.

**OGÓLNE WARUNKI UMOWY**

Zgodnie z art. 158 i 389 § 1 k.c., przedwstępna umowa sprzedaży oraz umowa przyrzeczona – umowa sprzedaży będą zawarte w formie aktu notarialnego. W przypadku, gdy Sprzedający oferuje kilka nieruchomości lokalowych w danym budynku, sporządzony zostanie akt notarialny obejmujący wszystkie oferowane nieruchomości lokalowe znajdujące się w tym budynku.

**1. Akt notarialny obejmujący przedwstępną umowę sprzedaży nieruchomości** będzie zawierać:

* Dane osób występujących w imieniu Sprzedającego i Kupującego - Gminy Miejskiej Kraków wraz
z oznaczeniem ich pełnomocnictw.
* Wykaz dokumentów formalno-prawnych, pozwalających na zawarcie umowy.
* Oświadczenie Sprzedającego, że na działce nr … przy ul. …. znajduje się, wykonany zgodnie z projektem budowlanym zatwierdzonym decyzją nr … z dnia …., wymogami ustawy Prawo Budowlane, obowiązującymi przepisami oraz zasadami wiedzy i sztuki budowlanej, budynek oznaczony nr …. o łącznej powierzchni użytkowej ……….m kw., w którym znajduje się lokal…. usytuowany na … o pow. użytkowej wynoszącej zgodnie z zaświadczeniem o samodzielności lokalu …m2/budynek oznaczony nr …. o łącznej powierzchni użytkowej ……….m2.
* Oświadczenie Sprzedającego, że została wydana ostateczna decyzja o pozwoleniu na użytkowanie albo oświadczenie Sprzedającego, że przedmiotowy budynek/budynek, w którym znajdują się lokal/lokale spełnia warunki do uzyskania pozwolenia na użytkowanie i że najpóźniej do dnia zawarcia umowy przyrzeczonej dostarczy ostateczną decyzję o pozwoleniu na użytkowanie lub, że nie został wniesiony sprzeciw właściwego organu, zgodnie z art. 54 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane.
* Oświadczenie Sprzedającego, że nieruchomość posiada dostęp do drogi publicznej lub, że ustanowi nieodpłatne służebności przejazdu i przechodu, niezbędne dla zapewnienia dostępu do nieruchomości oraz
w celu umożliwienia właściwej komunikacji lub w inny sposób zabezpieczy dostęp do drogi publicznej.
* Oświadczenie Sprzedającego, że zbywane na rzecz Gminy prawo własności nieruchomości będzie wolne od:
	+ wad prawnych;
	+ obciążeń i praw osób trzecich (w tym powstałych z mocy samego prawa niezależnie od wpisu);
	+ roszczeń osób trzecich (w tym praw, przeciwko którym nie działa rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych); z wyłączeniem prawa nieodpłatnej służebności gruntowej, obciążającej nieruchomość wspólną, polegającej na prawie przejazdu i przechodu, prawie budowy i użytkowania stałej drogi dojazdowej dla ruchu kołowego oraz chodników dla ruchu pieszego, prawie przeprowadzenia przez obciążoną nieruchomość sieci wodociągowej, ciepłowniczej i kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, ciepłowniczej, kabli elektro-energetycznych, kabli teletechnicznych i innych urządzeń niezbędnych do celów realizacji inwestycji budowlanych oraz że jego stan nie uległ zmianie od daty wydania odpisów z ksiąg wieczystych.
* Oświadczenie Sprzedającego, iż nie jest ograniczony w rozporządzaniu przysługującym mu prawem
do nieruchomości oraz że przeniesienie własności nie spowoduje powstania roszczeń, które byłyby skuteczne wobec Gminy Miejskiej Kraków.
* Oświadczenie Sprzedającego, iż nie posiada jakichkolwiek zaległości podatkowych, zaległości względem Urzędu Skarbowego, Zakładu Ubezpieczeń Społecznych, Gminy Miejskiej Kraków, ani wobec jakichkolwiek innych podmiotów, które to należności byłyby zrównane na mocy ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. Ordynacja podatkowa (Dz.U. z 2017 r. poz. 201, z późn. zm.) z podatkami, a w wyniku czego mogłaby powstać hipoteka przymusowa stosownie do postanowień tej ustawy, a ponadto, iż w stosunku do Sprzedającego nie została wydana żadna decyzja odpowiedniego organu podatkowego ustalająca zobowiązanie podatkowe, które skutkowałoby powstaniem hipoteki przymusowej, wszelkie zobowiązania publicznoprawne, w tym podatkowe, związane z nieruchomością zostały uregulowane i Sprzedający nie posiada jakichkolwiek zaległości z tego tytułu, mogących spowodować powstanie odpowiedzialności Gminy Miejskiej Kraków w trybie art. 107 i nast. ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. Ordynacja podatkowa.
* Oświadczenie Sprzedającego, że nie toczy się względem niego żadne postępowanie egzekucyjne,
a Sprzedający nie jest w likwidacji, jak również w upadłości oraz nie zostały złożone wnioski ani nie zachodzą przesłanki do wszczęcia takich postępowań.
* Oświadczenie Sprzedającego, że do dnia zawarcia umowy przyrzeczonej nie zostaną ustanowione lub wpisane żadne hipoteki na nieruchomości, ani też Sprzedający nie złoży żadnego wniosku o wpis, a nadto,
że nie są mu znane jakiekolwiek okoliczności, z których mogłoby wynikać, że nieruchomość mogłaby zostać obciążona w jakikolwiek sposób w przyszłości.
* Oświadczenie Sprzedającego, że do dnia zawarcia umowy przyrzeczonej nieruchomość nie będzie obciążona żadnymi długami, ograniczonymi prawami rzeczowymi, ani żadnymi innymi ograniczeniami
w rozporządzaniu, w tym prawami wynikającymi z umów najmu, dzierżawy lub dożywocia albo prawa zatrzymania.
* Oświadczenie Sprzedającego, iż nieruchomość nie jest skażona ani zanieczyszczona jakimikolwiek szkodliwymi lub niebezpiecznymi substancjami w stopniu powodującym konieczność rekultywacji gruntu albo w sposób mogący spowodować po stronie Gminy Miejskiej Kraków obowiązek usunięcia zanieczyszczeń lub naprawienia powstałych szkód.
* Oświadczenie Sprzedającego, że zobowiązuje się do zawarcia umowy przyrzeczonej za cenę .......... brutto oraz oświadczenie Kupującego, że przedmiotową nieruchomość za powyższą cenę zobowiązuje się kupić.
* Oświadczenie Stron, że zobowiązują się zawrzeć umowę przyrzeczoną sprzedaży lokalu mieszkalnego,
**nie później niż do dnia ………………….. r.**
* Cenę zakupu nieruchomości z podaniem podatku VAT.
* Faktura VAT powinna być wystawiona na: Gmina Miejska Kraków Plac Wszystkich Świętych 3-4,
31-004 Kraków, w terminie 3 dni od dnia podpisania aktu notarialnego umowy przyrzeczonej.
* Oświadczenie Kupującego, że cena brutto zostanie zapłacona przez Kupującegonajpóźniej do 30 dni od dnia dostarczenia do Wydziału Polityki Społecznej i Zdrowia UMK prawidłowo wystawionej faktury VAT
po wcześniejszym wydaniu nieruchomości Kupującemu, tj. po podpisaniu protokołu zdawczo-odbiorczego, **nie później jednak niż do dnia ………………… r.** i poddanie się w powyższym zakresie egzekucji
na podstawie art. 777 § 1 pkt 4 k.p.c.
* Oświadczenie Kupującego, iż środki finansowe na zapłatę ceny nabyciasą ujęte w planie finansowym Urzędu Miasta Krakowa na rok 2019, w Dz. ….., Rozdz. ……. § …….. zad. nr …………. kat. …….., wydatek strukturalny:………….
* Wydanie nieruchomości nastąpi protokołem zdawczo-odbiorczym podpisanym przez obie strony.
* Zobowiązanie Sprzedającego, że do dnia zawarcia umowy przyrzeczonej nieruchomość zostanie wykończona i wyposażona do stanu umożliwiającego prowadzenie żłobka dla co najmniej 50 dzieci, zgodnie z ostatecznie ustaloną pomiędzy Kupującym a Sprzedającym koncepcją.
* Oświadczenie Sprzedającego, że wydanie nieruchomości najpóźniej nastąpi w dniu podpisania aktu notarialnego obejmującego umowę przyrzeczoną oraz poddanie się w powyższym zakresie egzekucji
na podstawie art. 777 § 1 pkt 4 k.p.c.
* Zastrzeżenie, że przeniesienie na osobę trzecią wierzytelności wynikających z niniejszej umowy wymaga uprzedniej zgody Prezydenta Miasta Krakowa wyrażonej na piśmie pod rygorem nieważności.
* Zastrzeżenie, że Kupującemu przysługuje prawo odstąpienia od umowy w przypadku powzięcia wiadomości
o złożeniu wniosku o ogłoszenie upadłości lub likwidacji Sprzedającego.
* Dzień zapłaty to dzień obciążenia rachunku Kupującego.
* Oświadczenie Sprzedawcy, że udzieli Kupującemu rękojmi za wady fizyczne i prawne przedmiotu umowy na okres pięciu lat od dnia wydania przedmiotu umowy protokołem zdawczo-odbiorczym oraz, że dokona na rzecz Kupującego przelewu uprawnień z tytułu gwarancji jakości na materiały użyte w trakcie wykończenia i wyposażania nieruchomości na okres określony przez producentów i zobowiązuje się wydać dokumenty gwarancyjne stronie Kupującej, w terminie wydania nieruchomości protokołem zdawczo odbiorczym.
* Wymóg dokonania zmian w istniejącej księdze wieczystej, przy czym w umowie przyrzeczonej zostanie zawarty wniosek o wyłączenie z dotychczasowej księgi wieczystej w stanie wolnym od wszelkich obciążeń lokalu i założenie nowej księgi wieczystej z wpisem prawa własności na rzecz Kupującego,
z ujawnieniem powierzchni lokalu (jeżeli dotyczy).
* Wniosek o wpis w księdze wieczystej prowadzonej dla lokalu stanowiącego odrębną nieruchomość prawa własności na rzecz Gminy Miejskiej Kraków oraz, że z własnością lokalu związany jest udział
w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali (jeżeli dotyczy).
* W sytuacji braku księgi wieczystej dla poszczególnych lokali - wniosek o wyłączenie z dotychczasowej księgi wieczystej w stanie wolnym od wszelkich obciążeń lokalu i założenie nowej księgi wieczystej z wpisem prawa własności na rzecz Kupującego.
* Wniosek o wpis w księdze wieczystej prowadzonej dla nieruchomości budynkowej stanowiącej odrębną nieruchomość prawa własności na rzecz Gminy Miejskiej Kraków oraz że z własnością budynku związany jest udział w prawie własności lub prawie użytkowania wieczystego gruntu (jeżeli dotyczy).
* **Koszty sporządzenia umowy (taksa notarialna + podatek VAT, koszt wypisów + podatek VAT, opłata sądowa) pokrywa Sprzedający.**

**2. Umowa sprzedaży nieruchomości przenosząca własność tych nieruchomości (umowa przyrzeczona) będzie zawarta w formie aktu notarialnego.**

Akt notarialny umowy sprzedaży nieruchomości będzie zawierać:

* Dane osób występujących w imieniu Sprzedającego i Kupującego wraz z oznaczeniem ich pełnomocnictw (jeżeli dotyczy).
* Umowę sprzedaży nieruchomości, a w niej.
* Opis stanu faktycznego i prawnego nieruchomości.
* Opis nieruchomości (powierzchnie, pomieszczenia, itd.).
* Opis uprawnień i obowiązków wynikających z tytułu służebności (jeżeli są) wraz z konsekwencjami prawnymi i finansowymi, z wykazaniem dokumentów z których te obowiązki i uprawnienia wynikają.
* Informacja o braku obciążenia nieruchomości hipotekami na rzecz innych podmiotów.
* Wykaz dokumentów formalno-prawnych, przedłożonych przez strony pozwalających na zawarcie umowy.
* Oświadczenie Sprzedającego, że nieruchomość wykonana została zgodnie z projektem budowlanym zatwierdzonym decyzją o udzieleniu pozwolenia na budowę, wymogami ustawy Prawo Budowlane, obowiązującymi przepisami oraz zasadami wiedzy i sztuki budowlanej i jest dostosowana do prowadzenia żłobka.
* Oświadczenie Sprzedającego, że Sprzedający sporządził projekt budowlany adaptacji/przebudowy nieruchomości na potrzeby żłobka i uzyskał w tym zakresie wymagane prawem zgody i pozwolenia.
* Oświadczenie Sprzedającego, że Sprzedający wykonał przebudowę/adaptację nieruchomości na żłobek oraz, że przedmiotowa przebudowa/adaptacja zostały zrealizowane zgodnie z ww. projektem i spełniają wymagania obowiązujących przepisów prawa, w tym zapisy Rozporządzenia Ministra Pracy i Polityki Społecznej z dnia 10 lipca 2014 r. w sprawie wymagań lokalowych i sanitarnych, jakie musi spełniać lokal, w którym ma być prowadzony żłobek lub klub dziecięcy.
* Oświadczenie Sprzedającego, że prawo własności nieruchomości jest wolne od:
1. wad prawnych,
2. obciążeń i praw osób trzecich (w tym powstałych z mocy samego prawa niezależnie od wpisu),
3. roszczeń osób trzecich (w tym praw przeciwko, którym nie działa rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych); z wyłączeniem prawa nieodpłatnej służebności gruntowej, obciążającej nieruchomość wspólną, polegającej na prawie przejazdu i przechodu, prawie budowy i użytkowania stałej drogi dojazdowej dla ruchu kołowego oraz chodników dla ruchu pieszego, prawie przeprowadzenia przez obciążoną nieruchomość sieci: wodociągowej i kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, ciepłowniczej, kabli elektro-energetycznych, kabli teletechnicznych i innych urządzeń niezbędnych
do celów realizacji inwestycji budowlanych.
* Zapewnienie, iż Sprzedający nie jest ograniczony w rozporządzaniu przysługującym mu prawem
do nieruchomości oraz że przeniesienie prawa własności/prawa użytkowania wieczystego nieruchomości nie spowoduje powstania roszczeń, które byłyby skuteczne wobec Kupującego.
* Oświadczenie, Sprzedającego, że nieruchomość posiada dostęp do drogi publicznej lub oświadczenie
o ustanowieniu nieodpłatnej służebności przejazdu i przechodu, niezbędnych dla zapewnienia dostępu
do nieruchomości oraz w celu umożliwienia właściwej komunikacji.
* Zapewnienie Sprzedającego, iż nieruchomość nie została i nie zostanie wydzierżawiona ani oddana
do używania osobie trzeciej na podstawie innego tytułu prawnego, prawo do niej nie jest przedmiotem sporu, a nadto nie zostało wszczęte żadne postępowanie administracyjne lub sądowe, które mogłoby spowodować zmianę stanu prawnego, w szczególności Sprzedającemu nie jest nic wiadome na temat jakichkolwiek roszczeń o restytucję poprzedniego stanu prawnego.
* Oświadczenie, iż w stosunku do Sprzedającego nie została wydana żadna decyzja odpowiedniego organu podatkowego ustalająca zobowiązanie podatkowe, które skutkowałoby powstaniem hipoteki przymusowej
w trybie ustawy z dnia 29 sierpnia 1997r. Ordynacja podatkowa (Dz. U. z 2005 r. Nr 8 poz. 60 z późn. zm.), wszelkie zobowiązania publicznoprawne, w tym podatkowe, związane z nieruchomością zostały uregulowane i Sprzedający nie posiada jakichkolwiek zaległości z tego tytułu, mogących spowodować powstanie odpowiedzialności Gminy Miejskiej Kraków w trybie art. 107 i nast. ustawy z dnia 29 sierpnia 1997r. Ordynacja podatkowa.
* Zapewnienie Sprzedającego, iż nieruchomość nie jest skażona ani zanieczyszczona jakimikolwiek szkodliwymi lub niebezpiecznymi substancjami w stopniu powodującym konieczność rekultywacji gruntu albo w sposób mogący spowodować po stronie Kupującego obowiązek usunięcia zanieczyszczeń lub naprawienia powstałych szkód.
* Zobowiązanie Stron, że protokół zdawczo-odbiorczy musi zostać podpisany przez obie Strony (jeżeli dotyczy).
* Oświadczenie Sprzedającego, że nieruchomość na dzień podpisania protokołu zdawczo-odbiorczego będzie posiadała ostateczną decyzję o pozwoleniu na użytkowanie (jeżeli dotyczy).
* Oświadczenie Sprzedającego, że sprzedaje nieruchomość dostosowaną do prowadzenia żłobka za łączną cenę …………………..brutto w tym : **…………** 23% VAT……….. zł.
* Kupujący oświadcza, ze przystąpi do odbioru nieruchomości po zawiadomieniu Kupującego o gotowości
do wydania przez Sprzedającego nieruchomości w stanie zgodnym z obowiązującymi przepisami, w tym przepisami Rozporządzenia Ministra Pracy i Polityki Społecznej z dnia 25 marca 2011 r. w sprawie wymagań lokalowych i sanitarnych dotyczących żłobków i klubów dziecięcych (Dz. U. Nr 69, poz. 367) (jeżeli dotyczy).
* Oświadczenie Sprzedającego, że ostateczny termin złożenia faktury upływa w dniu …………………. r.
* Zobowiązanie Kupującego do realizacji przelewu kwoty …………………. do dnia …………….. pod warunkiem prawidłowo wystawionej faktury VAT i dostarczenia tej faktury wraz z protokołem zdawczo-odbiorczym podpisanym przez obie Strony do Urzędu Miasta Krakowa, siedziby Wydziału Polityki Społecznej i Zdrowia, ul. Bolesława Czerwieńskiego 16 w Krakowie.
* Zastrzeżenie, że przeniesienie na osobę trzecią wierzytelności wynikających z niniejszej umowy wymaga uprzedniej zgody Prezydenta Miasta Krakowa wyrażonej na piśmie pod rygorem nieważności.
* Oświadczenie Kupującego, iż środki finansowe na zapłatę ceny nabycia zostały ujęte w planie finansowym Urzędu Miasta Krakowa na rok 2019 *w  Dz. …….. Rozdz. ……….. § …….., zad. ………. kat……….., wydatek strukturalny - ……………..*
* Oświadczenie Kupującego, że nie ponosi odpowiedzialności za zadłużenie nieruchomości,
z jakiegokolwiek tytułu, powstałe do dnia jego nabycia.
* Oświadczenie Sprzedającego, że ponosi pełną odpowiedzialność za jakość i trwałość przedmiotu umowy,
w tym robót budowlanych i udziela gwarancji jakości w powyższym zakresie na okres 60 miesięcy licząc od dnia podpisania protokołu zdawczo-odbiorczego.
* Oświadczenie Sprzedającego, że odpowiada z tytułu rękojmi za wady fizyczne i prawne, przedmiotu umowy, w tym robót budowlanych na okres 60 miesięcy od dnia podpisania protokołu zdawczo-odbiorczego.
* Oświadczenie Sprzedającego, że zobowiązuje się do usunięcia wady wynikającej z tytułu rękojmi lub gwarancji jakości w terminie do 14 dni od otrzymania zgłoszenia, a w uzasadnionych przypadkach w innym terminie uzgodnionym z Kupującym.
* Oświadczenie Sprzedającego, że udziela gwarancji na zamontowane urządzenia na okres określony przez producentów licząc od dnia podpisania protokołu zdawczo-odbiorczego.
* Oświadczenie Sprzedającego, że zobowiązuje się do zapłaty Kupującemu kary umownej w następujących przypadkach i w wysokościach:
	+ - za zwłokę w usunięciu wad ujawnionych w okresie rękojmi w stosunku do terminu wyznaczonego na jej usunięcie w wysokości ……….. zł za każdy dzień zwłoki za każdą wadę, od daty upłynięcia skutecznego terminu zgłoszenia (14 dni) listem poleconym,
		- za zwłokę w usunięciu wad ujawnionych w okresie gwarancji w stosunku do terminu wyznaczonego na jej usunięcie w wysokości ……………. zł za każdy dzień zwłoki za każdą wadę, od daty upłynięcia skutecznego terminu zgłoszenia (14 dni) listem poleconym.
* Oświadczenie Sprzedającego, że do lokalu przynależy/przy lokalu udostępniony zostanie ogródek (jeżeli dotyczy).
* Oświadczenie Sprzedającego, że do lokalu przynależą/miejsca postojowe (jeżeli dotyczy).
* Oświadczenie Sprzedającego, że Kupujący jak również użytkownicy żłobka będą mogli korzystać bez ograniczeń z ogólnodostępnych miejsc postojowych, wskazanych na załączonej do umowy mapie (jeżeli dotyczy).
* Zapłata należności nastąpi przelewem na rachunek Sprzedającego w banku ………………….., nr rachunku: ……………………………….; Za dzień zapłaty uznaje się obciążenie rachunku Kupującego.
* **Koszty sporządzenia umowy (taksa notarialna + podatek VAT, koszt wypisów + podatek VAT, opłata sądowa) pokrywa Sprzedający.**