

Ogólne warunki umowy

Zgodnie z art. 158 i 389 § 1 k.c., przedwstępna umowa oraz umowa sprzedaży – przenosząca prawo własności lokali mieszkalnych 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.

Akt notarialny przedwstępnej umowy sprzedaży będzie zawierać:

1. Dane osób występujących w imieniu Sprzedającego i Kupującego wraz z oznaczeniem ich pełnomocnictw.
2. Przedwstępną umowę sprzedaży lokali mieszkalnych, a w niej:
 - Opis stanu faktycznego i prawnego nieruchomości lokalowych.
 - Wykaz dokumentów formalno-prawnych, przedłożonych przez strony, pozwalających na przeniesienie własności nieruchomości lokalowych.
 - 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 mieszkalny oznaczony o łącznej powierzchni użytkowej.....m² obejmujący.....lokale mieszkalne o łącznej powierzchni użytkowejm²,komórek lokatorskich, o ile są przewidziane, o łącznej powierzchni.....m² oraz inne pomieszczenia z określeniem jakie i jakiej powierzchni.
 - Oświadczenie Sprzedającego, że w opisanym powyżej budynku znajdują się następujące lokale mieszkalne:
 - lokal mieszkalny nrusytuowany na ...piętrze składający z ...pokoi i kuchnio pow. użytkowej ...m² w tym pow. mieszkalnejm².
 - lokal mieszkalny nrusytuowany na ...piętrze składający z ...pokoi i kuchnio pow. użytkowej ...m² w tym pow. mieszkalnejm².
 - lokal mieszkalny nrusytuowany na ...piętrze składający z ...pokoi i kuchnio pow. użytkowej ...m² w tym pow. mieszkalnejm².

Powierzchnie wyżej opisanych lokali zostały określone na podstawie opomiarowania lokali zgodnie z poniższymi zasadami.

Za powierzchnię użytkową mieszkania uważa się powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, a w szczególności pokoi, kuchni, spiżarni, przedpokoi, alków, holi, korytarzy, łazienek oraz innych pomieszczeń służących mieszkalnemu i gospodarczemu potrzebom lokatora z wyłączeniem powierzchni: balkonów, tarasów, loggi, antresoli, szaf i schowków w ścianach, pralni, suszarni, wózkowni, strychów, piwnic i komórek. Powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych została obliczona zgodnie z ustawą z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dz.U.2005 r. nr 31 poz. 266 z późn. zm.) tj. w świetle wyprawionych ścian.

Za powierzchnię mieszkalną uważa się powierzchnię wszystkich pokoi znajdujących się w lokalu, która została obliczona zgodnie z ustawą z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dz.U.2005 r. nr 31 poz. 266 z późn. zm.) tj. w świetle wyprawionych ścian.

Powierzchnię pomieszczeń lub ich części o wysokości w świetle równej lub większej od 2,20 m należy zaliczyć do obliczeń w 100 %, o wysokości równej lub większej od 1,40 m lecz mniejszej od 2,20 m w 50 %, o wysokości mniejszej od 1,40 pominięto całkowicie. Zasady obmiaru przyjęto zgodnie z PN-70/B-02365 z wyłączeniem zasady dokonywania pomiaru w świetle nie wyprawionych ścian.

- Oświadczenie Sprzedającego, że przedmiotowe lokale mieszkalne zostaną wykończone i wyposażone do stanu określonego w załączniku do umowy najpóźniej do dnia zawarcia umowy przyrzeczonej.
- Oświadczenie Sprzedającego, że przedmiotowy budynek, w którym znajdują się lokale mieszkalne 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 (tekst jednolity Dz. U. z 2010, Nr 243, poz.1623 z późn. zm.).
- Oświadczenie Sprzedawcy, że budynek, w którym znajdują się lokale mieszkalne 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 prawo własności nieruchomości lokalowych wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej jest wolne od:
 - a) wad prawnych;
 - b) obciążeń i praw osób trzecich (w tym powstałych z mocy samego prawa niezależnie od wpisu),
 - c) 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. Oświadczenie nie będzie obejmować także roszczeń z tytułu zawartych umów w trybie art. 9 ustawy o własności lokali, które nie są objęte ofertą
- Zapewnienie, iż Sprzedający 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.
- Zapewnienie Sprzedawcy, iż nieruchomość nie została 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 Sprzedawcy nie jest nic wiadome na temat jakichkolwiek roszczeń o restytucję poprzedniego stanu prawnego.
- Oświadczenie, iż w stosunku do Sprzedawcy 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 (tekst jednolity Dz. U. z 2005 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 budynek, w którym znajdują się lokale mieszkalne nie jest skażony ani zanieczyszczony 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.
- Oświadczenie Sprzedającego, że udzieli rękojmi za wady fizyczne i prawne przedmiotu umowy na okres trzech lat od dnia wydania przedmiotu umowy protokołem zdawczo-odbiorczym oraz że dokona przelewu uprawnień z tytułu gwarancji jakości na materiały użyte w trakcie budowy i zamontowane urządzenia na okres określony przez producentów i zobowiązuje się wydać dokumenty gwarancyjne stronie Kupującej, w terminie wydania nieruchomości protokołem zdawczo odbiorczym.
- Zobowiązanie się Sprzedającego do wydania nieruchomości lokalowych, w stanie zgodnym z załącznikiem do umowy, najpóźniej do dnia 30.11.2013 roku i poddanie się w powyższym zakresie egzekucji na podstawie art. 777 § 1 pkt 4 kpc.
- Forma wydania nieruchomości lokalowych – przekazanie nastąpi protokołem zdawczo-odbiorczym.
- Postanowienie, że Sprzedający zawiadomi pisemnie Kupującego o gotowości do wydania nieruchomości lokalowych w stanie zgodnym z załącznikiem do umowy przynajmniej na 14 dni przed terminem wydania.
- Postanowienie, że Komisja odbiorowa zostanie powołana przez Kupującego niezwłocznie po skutecznym zawiadomieniu Kupującego o gotowości jw.
- Oświadczenie Sprzedającego, że zobowiązuje się do zawarcia umowy ustanowienia odrębnej własności opisanych wyżej lokali mieszkalnych, a następnie ich sprzedaży wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej Kupującemu za cenę.....złotych oraz oświadczenie Kupującego, że przedmiotowe lokale za powyższą cenę zobowiązuje się kupić.
- Cenę zakupu poszczególnych nieruchomości lokalowych z podaniem podatku VAT
- Oświadczenie Kupującego, że nabywane lokale mieszkalne wejdą do mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Kraków.
- Popisanie umowy przyrzeczonej sprzedaży nastąpi nie później niż do **30.11.2013 roku**.
- Cena brutto zakupu nieruchomości lokalowych zostanie zapłacona przez Kupującego do 30 dni od dnia dostarczenia do Wydziału Mieszkalnictwa prawidłowo wystawionej faktury VAT po wcześniejszym wydaniu nieruchomości Kupującemu, tj. podpisaniu protokołu zdawczo-odbiorczego.
- Faktura VAT powinna być wystawiona na: Gminę Miejską Kraków-Urząd Miasta Krakowa, Wydział Mieszkalnictwa, ul. Wielopole 17a, 31-072 Kraków nie później niż 30.11.2013 roku.
- Kupujący zastrzega sobie prawo odstąpienia od umowy w przypadku, gdy Sprzedający do dnia **15.11.2013 roku** nie zawiadomi pisemnie Kupującego o gotowości wydania nieruchomości.

- Określenie wysokości kar umownych za opóźnienie w wydaniu nieruchomości lokalowych Kupującemu: 0,07% ceny brutto zakupu nieruchomości lokalowej za każdy dzień opóźnienia; z zastrzeżeniem prawa dochodzenia odszkodowania przewyższającego wysokość kary umownej.
- Zastrzeżenie, że przeniesienie na osobę trzecią wierzytelności wynikających z niniejszej umowy wymaga uprzedniej zgody Prezydenta Miasta Krakowa wyrażonej na piśmie pod rygorem nieważności.
- Wykaz pobranych opłat (taksa notarialna, wypisy aktu notarialnego, opłaty sądowe, opłata skarbową).
- Koszty sporządzenia umowy notarialnej pokrywa Sprzedający.
- Wymóg dokonania zmian w istniejącej księdze wieczystej.

Akt notarialny umowy sprzedaży będzie zawierać:

1. Dane osób występujących w imieniu Sprzedającego i Kupującego wraz z oznaczeniem ich pełnomocnictw.
2. Umowę sprzedaży lokali mieszkalnych, a w niej:
 - Opis stanu faktycznego i prawnego nieruchomości lokalowych.
 - Wykaz dokumentów formalno-prawnych, przedłożonych przez strony, pozwalających na przeniesienie własności nieruchomości lokalowych.
 - 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 mieszkalny oznaczony o łącznej powierzchni użytkowej.....m² obejmujący.....lokale mieszkalne o łącznej powierzchni użytkowejm²,komórek lokatorskich, o ile są przewidziane, o łącznej powierzchni.....m² oraz inne pomieszczenia z określeniem jakie i jakiej powierzchni.
 - Oświadczenie Sprzedającego, że w opisanym powyżej budynku znajdują się następujące lokale mieszkalne:
 - lokal mieszkalny nrusytuowany na ...piętrze składający z ...pokoi i kuchnio pow. użytkowej ...m² w tym pow. mieszkalnejm².
 - lokal mieszkalny nrusytuowany na ...piętrze składający z ...pokoi i kuchnio pow. użytkowej ...m² w tym pow. mieszkalnejm².
 - lokal mieszkalny nrusytuowany na ...piętrze składający z ...pokoi i kuchnio pow. użytkowej ...m² w tym pow. mieszkalnejm².

Powierzchnie wyżej opisanych lokali zostały określone na podstawie opomiarowania lokali zgodnie z poniższymi zasadami.

Za powierzchnię użytkową mieszkania uważa się powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, a w szczególności pokoi, kuchni, spiżarni, przedpokoi, alków, holi, korytarzy, łazienek oraz innych pomieszczeń służących mieszkalnemu i gospodarczym potrzebom lokatora z wyłączeniem powierzchni: balkonów, tarasów, loggi, antresoli, szaf i schowków w ścianach, pralni, suszarni, wózkowni, strychów, piwnic i komórek. Powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych została obliczona zgodnie z ustawą z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dz.U.2005 r. nr 31 poz. 266 z późn. zm.) tj. w świetle wyprawionych ścian.

Za powierzchnię mieszkalną uważa się powierzchnię wszystkich pokoi znajdujących się w lokalu, która została obliczona zgodnie z ustawą z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dz.U.2005 r. nr 31 poz. 266 z późn. zm.) tj. w świetle wyprawionych ścian.

Powierzchnię pomieszczeń lub ich części o wysokości w świetle równej lub większej od 2,20 m należy zaliczono do obliczeń w 100 %, o wysokości równej lub większej od 1,40 m lecz mniejszej od 2,20 m w 50 %, o wysokości mniejszej od 1,40 pominięto całkowicie. Zasady obmiaru przyjęto zgodnie z PN-70/B-02365 z wyłączeniem zasady dokonywania pomiaru w świetle nie wyprawionych ścian.

- Oświadczenie Sprzedającego, że przedmiotowe lokale mieszkalne zostały wykonane i wyposażone do stanu określonego w załączniku do umowy.
- Oświadczenie Sprzedającego, że przedmiotowy budynek, w którym znajdują się lokale mieszkalne został dopuszczony do użytkowania na podstawie decyzji nr z dnialub, że nie został wniesiony sprzeciw właściwego organu, zgodnie z art. 54 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tekst jednolity Dz. U. z 2010, Nr 243, poz.1623 z późn. zm.).
- Oświadczenie Sprzedawcy, że budynek, w którym znajdują się lokale mieszkalne posiada dostęp do drogi publicznej lub że ustanawia nieodpłatne służebności przejazdu i przechodu, niezbędne dla zapewnienia dostępu do nieruchomości oraz w celu umożliwienia właściwej komunikacji lub w inny sposób zabezpiecza dostęp do drogi publicznej.
- Oświadczenie Sprzedającego, że prawo własności nieruchomości lokalowych wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej jest wolne od:
 - a) wad prawnych;
 - b) obciążeń i praw osób trzecich (w tym powstałych z mocy samego prawa niezależnie od wpisu
 - c) 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. Oświadczenie nie będzie obejmować także roszczeń z tytułu zawartych umów w trybie art. 9 ustawy o własności lokali, które nie są objęte ofertą
- Zapewnienie, iż Sprzedający 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.
- Zapewnienie Sprzedawcy, iż nieruchomość nie została 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 Sprzedawcy nie jest nic wiadome na temat jakichkolwiek roszczeń o restytucję poprzedniego stanu prawnego.
- Oświadczenie, iż w stosunku do Sprzedawcy 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 (tekst jednolity Dz. U. z 2005 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 1997 r. Ordynacja podatkowa.
- Zapewnienie Sprzedającego, iż budynek, w którym znajdują się lokale mieszkalne nie jest skażony ani zanieczyszczony 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.

- Oświadczenie Sprzedawcy, że udziela rękojmi za wady fizyczne i prawne przedmiotu umowy na okres trzech lat od dnia wydania przedmiotu umowy protokołem zdawczo-odbiorczym oraz że dokonuje przelewu uprawnień z tytułu gwarancji jakości na materiały użyte w trakcie budowy i zamontowane urządzenia na okres określony przez producentów i zobowiązuje się wydać dokumenty gwarancyjne stronie Kupującej, w terminie wydania nieruchomości protokołem zdawczo odbiorczym.
- Zobowiązanie się Sprzedającego do wydania nieruchomości lokalowych najpóźniej do dni od dnia zawarcia niniejszej umowy w stanie zgodnym z załącznikiem do umowy tj. wydanie lokali nastąpi do dnia **30.11.2013 roku** i poddanie się w powyższym zakresie egzekucji na podstawie art. 777 § 1 pkt 4 kpc.
- Oświadczenie Kupującego, że Komisja odbiorowa została powołana i obecnie trwają jej prace .
- Forma wydania nieruchomości lokalowych – przekazanie nastąpi protokołem zdawczo-odbiorczym.
- Ustanowienie odrębnej własności lokali mieszkalnych i oświadczenie Sprzedającego że przedmiotowe lokale wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej za cenę..... sprzedaje Kupującemu oraz oświadczenie Kupującego, że przedmiotowe lokale za powyższą cenę kupuje.
- Oświadczenie Kupującego, że nabywane lokale mieszkalne wejdą do mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Kraków.
- Cenę zakupu nieruchomości lokalowych z podaniem podatku VAT
- Cena brutto zakupu nieruchomości lokalowych, pomniejszona o kwotę naliczonych ewentualnych kar umownych, zostanie zapłacona przez Kupującego do 30 dni od dnia dostarczenia do Wydziału Mieszkalnictwa prawidłowo wystawionej faktury VAT po wcześniejszym wydaniu nieruchomości Kupującemu, tj. podpisaniu protokołu zdawczo-odbiorczego.
- Faktura VAT powinna być wystawiona na: Gminę Miejską Kraków-Urząd Miasta Krakowa, Wydział Mieszkalnictwa, ul. Wielopole 17a, 31-072 Kraków nie później niż 30.11.2013 roku.
- Oświadczenie Kupującego, iż środki finansowe na zapłatę ceny zakupu wraz z opłatami związanymi z zawarciem umowy sprzedaży, zostały ujęte w planie finansowym Urzędu Miasta Krakowa na rok 2013 w Dz. 700 Rozdz.70095 § 6050 zad.VI-1.3 kat. GWSMK, wydatek strukturalny – nie dotyczy.
- Określenie wysokości kar umownych za opóźnienie w wydaniu nieruchomości lokalowych Kupującemu: 0,07% ceny brutto zakupu nieruchomości lokalowej za każdy dzień opóźnienia; z zastrzeżeniem prawa dochodzenia odszkodowania przewyższającego wysokość kary umownej.
- Zastrzeżenie, że przeniesienie na osobę trzecią wierzytelności wynikających z niniejszej umowy wymaga uprzedniej zgody Prezydenta Miasta Krakowa wyrażonej na piśmie pod rygorem nieważności.
- W sytuacji braku księgi wieczystej dla poszczególnych lokali - wnioski o wyłączenie z dotychczasowej księgi wieczystej w stanie wolnym od wszelkich obciążeń lokalu

mieszkalnego i założenie nowej księgi wieczystej z wpisem prawa własności na rzecz Kupującego.

- Wykaz pobranych opłat (taksa notarialna, wypisy aktu notarialnego, opłaty sądowe, opłata skarbową).
- Koszty sporządzenia umowy notarialnej pokrywa Sprzedający.
- Wymóg dokonania zmian w istniejącej księdze wieczystej.
- Koszty opłat sądowych pokrywa Kupujący.