

Ogólne warunki umów (lokale mieszkalne)

Zgodnie z art. 158 i 389 § 1 k.c., przedwstępna umowa oraz umowa sprzedaży – przenosząca prawo własności lokali mieszkalnych będzie zawarta 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 gospodarczym potrzebom lokatora z wyłączeniem powierzchni: balkonów, tarasów, loggi, antresoli, szaf i schowków w ścianach, pralni, suszarni, wózków, 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) 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) 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 zostaną wykończone i wyposażone do stanu określonego w zał. nr 2 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 prawa budowlanego.
- Oświadczenie Sprzedawcy, że budynek, w którym znajdują się lokale mieszkalne posiada 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.
- Oświadczenie Sprzedającego, 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.
- 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 (Dz. U. nr 137 poz. 926 z późn. zmianami): wszelkie

- zobowiązania publicznoprawne, w tym podatkowe, związane z nieruchomością zostały uregulowane i Sprzedającego 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 zał. Nr 1 do umowy, najpóźniej do dnia 31.11.2010 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 zał. Nr .. do umowy przynajmniej na 14 dni przed terminem wydania.
 - Postanowienie, że Komisja odbiorowa zostanie powołana przez Kupującego niezwłocznie a jej prace rozpoczną się w terminie do 2 dni od skutecznego zawiadomienia 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.....złoty 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 30.11.2010 roku.
 - Cena brutto nabywanych nieruchomości lokalowych zostanie zapłacona przez Kupującego do 14 dni od dnia dostarczenia do Wydziału Mieszkalnictwa faktury VAT po wcześniejszym wydaniu nieruchomości Kupującemu, tj. podpisaniu protokołu zdawczo-odbiorczego.
 - Kupujący zastrzega sobie prawo odstąpienia od umowy w przypadku, gdy Sprzedający do dnia 30.11.2010 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 Kupującemu przysługuje prawo naliczenia kary umownej w wysokości 1% od ustalonej ceny brutto zakupu nieruchomości lokalowej w razie nie wywiązania się sprzedającego z obowiązków wynikających z rękojmi i gwarancji 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 mieszkalnym i gospodarczym potrzebom lokatora z wyłączeniem powierzchni: balkonów, tarasów, loggi, antresoli, szaf i schowków w ścianach, pralni, suszarni, wózków, 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) 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) 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 wykończone i wyposażone do stanu określonego w zał. nr 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 prawa budowlanego.
- Oświadczenie Sprzedawcy, że budynek, w którym znajdują się lokale mieszkalne posiada 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.
- Oświadczenie Sprzedającego, 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.
- Zapewnienie Sprzedawcy, iż nieruchomość nie została wdzierżawiona 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 (Dz. U. nr 137 poz. 926 z późn. zmianami): 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 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 dodni od zawarcia niniejszej umowy w stanie zgodnym z zał. Nr ... do umowy tj. wydanie lokali do dnia2010 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 o ich sprzedaży wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej Kupującemu za cenę..... oraz oświadczenie Kupującego, że przedmiotowe lokale za wyższą 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 nabywanych nieruchomości lokalowych, pomniejszona o kwotę naliczonych ewentualnych kar umownych, zostanie zapłacona przez Kupującego do 14 dni od dnia dostarczenia do Wydziału Mieszkalnictwa faktury VAT po wcześniejszym wydaniu nieruchomości Kupującemu, tj. podpisaniu protokołu zdawczo-odbiorczego.
- 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 Kupującemu przysługuje prawo naliczenia kary umownej w wysokości 1% od ustalonej ceny brutto zakupu nieruchomości lokalowej w razie nie wywiązania się sprzedającego z obowiązków wynikających z rękojmi i gwarancji z zastrzeżeniem prawa dochodzenia odszkodowania przewyższającego wysokość kary umownej.
- 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.