

OGÓLNE WARUNKI UMOWY

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 obejmujący umowę sprzedaży przenoszącą na rzecz GMK odrębną własność lokalí mieszkalnych będzie zawierać:

- Dane osób występujących w imieniu Sprzedającego i Kupującego - Gminy Miejskiej Kraków wraz z oznaczeniem ich pełnomocnictw.
- Wykaz dokumentów formalno-prawnych, pozwalających na przeniesienie odrębnej 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 użytkowejm kw., w którym znajduje się lokal mieszkalny nrusytuowany na ...piętrze składający z ...pokoi i kuchnio pow. użytkowej wynoszącej zgodnie z zaświadczeniem o samodzielności lokalu ...m kw. w tym pow. mieszkalnej m kw.
- 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 (t.j. Dz. U. z 2018, poz. 1202 z późn. zm.).
- Oświadczenie Sprzedającego, że budynek, w którym znajdują się lokale mieszkalne posiada dostęp do drogi publicznej.
- Oświadczenie Sprzedającego, że zbywane na rzecz Gminy prawo własności wyodrębnionego lokalu mieszkalnego wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej jest 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 lokal mieszkalny znajduje się w wyłącznym posiadaniu Sprzedającego, nie został wydzierżawiony ani oddany do używania osobie trzeciej na podstawie innego tytułu prawnego, prawa do niego nie są 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 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 1997r. Ordynacja podatkowa (t.j. Dz.U. z 2019 r. poz. 900, 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 lokalami mieszkalnymi 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 stan nieruchomości nie uległ zmianie od daty wydania odpisów z ksiąg wieczystych.
- 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 sprzedaży nie zostały ustanowione lub wpisane żadne hipoteki na odrębnej własności lokalu, ani też Sprzedający nie złożył żadnego wniosku o wpis, a nadto, że nie są mu znane jakiegokolwiek okoliczności, z których mogłoby wynikać, że nieruchomość mogłaby zostać obciążona w jakikolwiek sposób w przyszłości.
- Oświadczenie Sprzedającego, że do dnia zawarcia umowy sprzedaży stanowiącego odrębną nieruchomość lokalu mieszkalnego nie został on obciążony 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, na której znajduje się lokal mieszkalny 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 Stron, że za powierzchnię użytkową mieszkania w protokole zdawczo-odbiorczym 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, loggii, antresoli, szaf i schowków w ścianach, pralni, suszarni, wózkowni, strychów, piwnic i komórek. Powierzchnia użytkowa mieszkania, o której wyżej mowa, wskazana w protokole zdawczo-odbiorczym, zostanie obliczona zgodnie z ustawą z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz.U. z 2018 r. poz. 1234), 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 m pominąć całkowicie. Zasady obmiaru przyjęto zgodnie z PN-ISO 9836: 1997.
- Oświadczenie Stron, Sprzedający ustanawia odrębną własność, a następnie sprzedaje odrębną własność lokalu mieszkalnego położonego przy za cenę brutto wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej za cenę brutto, czyli za łączną cenę brutto Gminie Miejskiej Kraków oraz że Kupujący wymienioną nieruchomość za podaną wyżej cenę kupuje.
- Cenę zakupu poszczególnych nieruchomości lokalowych z podaniem podatku VAT.
- Oświadczenie stron o zaoferowanej cenie brutto 1 m kw. powierzchni użytkowej mieszkania poszczególnych lokali mieszkalnych.
- Faktura VAT powinna być wystawiona na: Gmina Miejska Kraków – Urząd Miasta Krakowa, Wydział Mieszkalnictwa, ul. Wielopole 17a, 31-072 Kraków, NIP 676-101-37-17, w terminie 3 dni od dnia podpisania aktu notarialnego umowy przyrzeczonej.
- Oświadczenie Kupującego, że cena brutto nabywanych nieruchomości lokalowych zostanie zapłacona przez Kupującego najpóźniej do 30 dni od dnia dostarczenia do Wydziału Mieszkalnictwa prawidłowo wystawionej faktury VAT po wcześniejszym wydaniu nieruchomości Kupującemu, tj. po podpisaniu protokołu zdawczo-odbiorczego, nie później jednak niż do dnia 15 listopada 2019 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 nabycia są ujęte w planie finansowym Urzędu Miasta Krakowa na rok 2019, w Dz. 700, Rozdz. 70095 § 6050 zad. nr ML/M1.8/19 „Pozyskiwanie lokali mieszkalnych i nieruchomości zabudowanych”, kat. GWSMK.
- Oświadczenie Kupującego, że nabywane lokale mieszkalne wejdą do mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Kraków.
- Zastrzeżenie Kupującemu roszczenia o odsetki ustawowe za opóźnienie za każdy dzień opóźnienia w zapłacie przez Sprzedającego naliczonych kar umownych.
- Zastrzeżenie, że Sprzedający wyraża zgodę na potrącenie kar umownych oraz naliczonych do dnia zapłaty odsetek ustawowych za opóźnienie za każdy dzień opóźnienia w zapłacie przez Sprzedającego naliczonych kar umownych wraz z odsetkami.
- Zastrzeżenie, że przeniesienie na osobę trzecią wierzytelności wynikających z niniejszej umowy wymaga uprzedniej zgody Prezydenta Miasta Krakowa wyrażonej na piśmie pod rygorem nieważności.
- Dzień zapłaty to dzień wpływu środków na rachunek bankowy Sprzedającego.
- 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.
- **Koszty sporządzenia umowy (taksa notarialna + podatek VAT, koszt wypisów + podatek VAT, opłata sądowa) pokrywa Sprzedający.**
- 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.
- W sytuacji braku księgi wieczystej dla poszczególnych lokali - wniosek 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.