

Ogólne warunki umowy

CZEŚĆ PIERWSZA ZAMÓWIENIA

Zgodnie z art. 390 § 2 k.c. oraz art. 158 k.c., umowa sprzedaży – przenosząca prawo własności lub prawo użytkowania wieczystego gruntu wraz z prawem własności budynku będzie zawarta w formie aktu notarialnego.

Akt notarialny umowy sprzedaży będzie zawierać:

1. Dane osób występujących w imieniu Sprzedawcy i Kupującego wraz z oznaczeniem ich pełnomocnictw.
2. Umowę sprzedaży przenoszącą prawo własności lub użytkowania wieczystego wraz z własnością budynku, a w niej:
 - Opis stanu faktycznego i prawnego nieruchomości.
 - Wykaz dokumentów formalno-prawnych, przedłożonych przez strony, pozwalających na przeniesienie własności nieruchomości zabudowanej budynkiem.
 - Oświadczenie Sprzedawcy, że prawo własności nieruchomości lub prawo wieczystego użytkowania 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, 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,
 - Zapewnienie, iż Sprzedawca nie jest ograniczony w rozporządzaniu przysługującym mu prawem do nieruchomości oraz że przeniesienie własności (prawa użytkowania wieczystego) nieruchomości nie spowoduje powstania roszczeń, które byłyby skuteczne wobec Gminy Miejskiej Kraków.
 - 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 Sprzedawcy, iż w żadnym z lokali w budynku będącym przedmiotem umowy nie przebywają osoby trzecie, nie posiadające tytułu prawnego do lokalu, ani rzeczy takich osób.
 - 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 oferent 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, iż nieruchomość będąca przedmiotem umowy 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 (dotyczy budynku i gruntu).
- Zobowiązanie się Sprzedawcy do wydania nieruchomości najpóźniej do trzech dni po zawarciu niniejszej umowy, tj. w terminie do dnia 21.12.2006 r. i poddanie się w powyższym zakresie egzekucji na podstawie art. 777 § 1 pkt 4 kpc.
- Forma wydania nieruchomości – przekazanie nastąpi protokołem zdawczo-odbiorczym.
- Oświadczenie Sprzedawcy, że przedmiotową nieruchomość za umówioną ceną sprzedaje oraz oświadczenie Kupującego, że przedmiotową nieruchomość za umówioną ceną kupuje.
- Cenę oferowanej nieruchomości w rozbiciu na cenę gruntu, cenę budynku z podaniem podatku VAT.
- Cena nabywanej nieruchomości obejmująca cenę gruntu, cenę budynku oraz podatek VAT zostanie zapłacona przez Kupującego po zawarciu niniejszej umowy do 7 dni od dnia wydania nieruchomości Kupującemu, tj. podpisania protokołu zdawczo-odbiorczego.
- Określenie wysokości kar umownych za opóźnienie w wydaniu nieruchomości Gminie: 0,07% ostatecznej ceny zakupu nieruchomości obejmującej cenę gruntu, cenę budynku oraz podatek VAT za każdy dzień opóźnienia, z zastrzeżeniem prawa dochodzenia odszkodowania przewyższającego wysokość kary umownej.
- Zastrzeżenie, że w razie niewykonania lub nienależytego wykonania umowy, Gminie przysługuje prawo naliczenia kary umownej w wysokości 5% od ustalonej ceny zakupu nieruchomości obejmującej cenę gruntu, cenę budynku oraz podatek VAT, z zastrzeżeniem prawa dochodzenia odszkodowania przewyższającego wysokość kary umownej.
- Kupujący zastrzega sobie prawo odstąpienia od umowy w przypadku, gdy nieruchomość nie zostanie wydana w terminie określonym pkt ... tj. do dnia 21.12.2006 r.
- Zastrzeżenie, że Kupujący nie wyraża zgody na zmianę wierzyciela na osobę trzecią w zakresie wypełniania warunków umowy.
- Koszty sporządzenia umowy (taksa notarialna + podatek VAT, koszt 4 egzemplarzy wypisów + podatek VAT, opłata skarbową) pokrywają po połowie Gmina Miejska Kraków i Sprzedający.
- Koszt opłat sądowych pokrywa Gmina Miejska Kraków.
- Wykaz pobranych opłat (taksa notarialna, wypisy aktu notarialnego, opłaty sądowe, opłata skarbową).
- Wymóg dokonania zmian w istniejącej księdze wieczystej.

CZĘŚĆ DRUGA ZAMÓWIENIA

W przypadku, gdy Sprzedający będzie oferował budynek w trakcie adaptacji, remontu, przebudowy lub budynek, którego adaptację, remont, przebudowę Sprzedający wykona we własnym zakresie zostanie zawarta przedwstępna umowa, a następnie umowa sprzedaży – przenosząca prawo własności lub prawo użytkowania wieczystego gruntu wraz z prawem własności budynku, obie w formie aktu notarialnego.

i. Umowa przedwstępna

Akt notarialny przedwstępnej umowy sprzedaży będzie zawierać:

1. Dane osób występujących w imieniu Sprzedawcy i Kupującego wraz z oznaczeniem ich pełnomocnictw.
2. Przedwstępną umowę sprzedaży, a w niej:
 - Opis stanu faktycznego i prawnego nieruchomości.
 - Wykaz dokumentów formalno-prawnych, przedłożonych przez strony.
 - Oświadczenie Sprzedawcy, że w dniu podpisania umowy przedwstępnej jak też umowy przyrzeczonej, prawo własności nieruchomości lub prawo wieczystego użytkowania jest i 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, 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,
 - Zapewnienie, iż Sprzedawca nie jest i na dzień zawarcia umowy przyrzeczonej nie będzie ograniczony w rozporządzaniu przysługującym mu prawem do nieruchomości oraz że przeniesienie własności (prawa użytkowania wieczystego) nieruchomości nie spowoduje powstania roszczeń, które byłyby skuteczne wobec Gminy Miejskiej Kraków.
 - Zapewnienie Sprzedawcy, iż nieruchomość nie została i nie będzie 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 Sprzedawcy, iż w żadnym z lokali w budynku będącym przedmiotem umowy nie przebywają i na dzień zawarcia umowy przyrzeczonej nie będą przebywać osoby trzecie, nie posiadające tytułu prawnego do lokalu, ani rzeczy takich osób, oraz iż każdy z lokali jest w wyłącznym posiadaniu oferenta.

- Oświadczenie, iż w stosunku do Sprzedawcy nie została i nie będzie 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 oferent 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, iż nieruchomość będąca przedmiotem umowy 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 (dotyczy budynku i gruntu).
- Zobowiązanie się Sprzedawcy do wykonania adaptacji, (remontu lub przebudowy) na swój koszt i własnym staraniem, istniejącego budynkupołożonego na działce nr ...na budynek mieszkalny za ustaloną cenę oraz – po zakończeniu adaptacji, remontu lub przebudowy – do przeniesienia prawa własności nieruchomości na kupującego.
- Opis oferowanej nieruchomości uwzględniający stan po adaptacji, remoncie lub przebudowie z określeniem powierzchni użytkowej mieszkań.
- Wymagany standard wykończenia i wyposażenia lokali w budynku po adaptacji zał. Nr 1 do umowy
- Cenę oferowanej nieruchomości w rozbiciu na cenę gruntu, cenę budynku oraz podatki VAT oraz ceny 1 m² p.u.m po adaptacji remoncie lub przebudowie.
- Zobowiązanie się Kupującego do nabycia na rzecz Gminy Miejskiej Kraków ww. nieruchomości.
- Termin zawarcia umowy przyrzeczonej do dnia.... (po uprzednim przedłożeniu w Wydziale Mieszkalnictwa przez Sprzedającego ostatecznej i prawomocnej decyzji o pozwoleniu na użytkowanie lub przedłożenia zaświadczenia właściwego organy o braku sprzeciwu od zgłoszenia o przystąpieniu do użytkowania)
- Określenie warunków płatności: I rata w wysokości zostanie zapłacona przez Kupującego po zawarciu umowy przedwstępnej w terminie 7 dni od dnia dostarczenia do Wydziału Mieszkalnictwa faktury VAT i dokumentu potwierdzającego ustanowienie zabezpieczenia zwrotu środków przekazanych przez Gminę (forma ustalona podczas rokowań), pozostała część ceny pomniejszona o kwotę naliczonych ewentualnych kar umownych zostanie zapłacona przez Kupującego po zawarciu przyrzeczonej umowy sprzedaży do 14 dni od dnia dostarczenia faktury VAT i wydania nieruchomości Kupującemu, tj. podpisania protokołu zdawczo-odbiorczego.
- Postanowienie, że Komisja zdawczo odbiorcza zostanie powołana przez Kupującego i Sprzedawcę na 3 dni przed umownym terminem wydania nieruchomości.
- Zobowiązanie się Sprzedawcy do wydania nieruchomości najpóźniej do ... dni po zawarciu umowy przyrzeczonej, tj. w terminie do dnia ... i poddanie się w powyższym zakresie egzekucji na podstawie art. 777 § 1 pkt 4 kpc.
- Forma wydania nieruchomości – przekazanie nastąpi protokołem zdawczo-odbiorczym.
- Określenie wysokości kar umownych za opóźnienie w wydaniu nieruchomości Gminie: 0,07% ostatecznej ceny zakupu nieruchomości obejmującej cenę gruntu, cenę budynku

- oraz podatki VAT za każdy dzień opóźnienia; z zastrzeżeniem prawa dochodzenia odszkodowania przewyższającego wysokość kary umownej.
- Zastrzeżenie, że w razie niewykonania lub nienależytego wykonania umowy, Gminie przysługuje prawo naliczenia kary umownej w wysokości 5% od ustalonej ceny zakupu nieruchomości obejmującej cenę gruntu, cenę budynku oraz podatki VAT, z zastrzeżeniem prawa dochodzenia odszkodowania przewyższającego wysokość kary umownej.
 - Zobowiązanie się Sprzedawcy do dokonania wpisu w dziale III kw roszczenia wynikającego z umowy przedwstępnej o zawarcie umowy sprzedaży
 - Zastrzeżenie, że Kupujący nie wyraża zgody na zmianę wierzyciela na osobę trzecią w zakresie wypełniania warunków umowy.
 - Koszty sporządzenia umowy (taksa notarialna + podatek VAT, koszt 4 egzemplarzy wypisów + podatek VAT, opłata skarbową) pokrywają po połowie Gmina Miejska Kraków i Sprzedający.
 - Koszt opłat sądowych pokrywa Gmina Miejska Kraków.
 - Koszt ujawnienia w KW roszczenia o przeniesienia prawa własności ponosi Sprzedawca
 - Wykaz pobranych opłat (taksa notarialna, wypisy aktu notarialnego, opłaty sądowe, opłata skarbową).

II. Umowa przyrzeczona.

Akt notarialny umowy sprzedaży będzie zawierać:

1. Dane osób występujących w imieniu Sprzedawcy i Kupującego wraz z oznaczeniem ich pełnomocnictw.
2. Przyrzoną umowę sprzedaży, a w niej:
 - Opis stanu faktycznego i prawnego nieruchomości.
 - Wykaz dokumentów formalno-prawnych, przedłożonych przez strony, pozwalających na przeniesienie własności nieruchomości zabudowanej budynkiem.
 - Oświadczenie Sprzedawcy, że prawo wieczystego użytkowania oraz własności budynku 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, 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.
 - Zapewnienie, iż Sprzedawca nie jest ograniczony w rozporządzaniu przysługującym mu prawem do nieruchomości oraz że przeniesienie własności (prawa użytkowania wieczystego) nieruchomości nie spowoduje powstania roszczeń, które byłyby skuteczne wobec Gminy Miejskiej Kraków.

- Zapewnienie Sprzedawcy, iż nieruchomość nie została wdzierżawiona ani oddana do użytkowania 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 Sprzedawcy, iż w żadnym z lokali w budynku będącym przedmiotem umowy nie przebywają osoby trzecie, nie posiadające tytułu prawnego do lokalu, ani rzeczy takich osób, oraz iż każdy z lokali jest w wyłącznym posiadaniu Sprzedawcy.
- 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 oferent 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, iż nieruchomość będąca przedmiotem umowy 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 (dotyczy zarówno budynku i gruntu).
- Zapewnienie, iż nieruchomość budynkowa będąca przedmiotem umowy nie jest zagrzybiona.
- Oświadczenie sprzedawcy, że adaptacja, remont, przebudowa budynku została wykonana a budynek i lokale wykończone i wyposażone zgodnie z załącznikiem Nr 1.
- Opis nieruchomości uwzględniający stan po adaptacji, remoncie lub przebudowie z określeniem powierzchni użytkowej mieszkań.
- Ostateczna cena zostanie ustalona jako iloczyn ceny 1m² p.u.m oraz powierzchni użytkowej mieszkań powstałych po adaptacji remoncie, lub przebudowie liczona w świetle ścian wyprawionych (zgodnie z PN-ISO 9836).
- Oświadczenie Sprzedawcy, że przedmiotowy budynek został dopuszczony do użytkowania na podstawie decyzji nr ... z dnia....lub, że nie został wniesiony sprzeciw właściwego organu, zgodnie z art. 54 prawa budowlanego.
- 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 Sprzedawcy do wydania nieruchomości najpóźniej do ... dni po zawarciu niniejszej umowy, tj. w terminie do dnia ... i poddanie się w powyższym zakresie egzekucji na podstawie art. 777 § 1 pkt 4 kpc.
- Forma wydania nieruchomości – przekazanie nastąpi protokołem zdawczo-odbiorczym.

- Oświadczenie Sprzedawcy, że przedmiotową nieruchomość za umówioną ceną sprzedaje oraz oświadczenie Kupującego, że przedmiotową nieruchomość za umówioną ceną kupuje.
- Cena nabywanej nieruchomości obejmująca cenę gruntu, cenę budynku oraz podatki VAT pomniejszona o kwotę wpłaconych przez Gminę środków stanowiących I ratę oraz naliczonych ewentualnych kar umownych zostanie zapłacona przez Kupującego po zawarciu przyrzeczonej umowy sprzedaży do 14 dni od dnia dostarczenia faktury VAT i wydania nieruchomości Kupującemu, tj. podpisania protokołu zdawczo-odbiorczego.
- Określenie wysokości kar umownych za opóźnienie w wydaniu nieruchomości Gminie: 0,07% ostatecznej ceny zakupu nieruchomości obejmującej cenę gruntu, cenę budynku oraz podatki VAT za każdy dzień opóźnienia; z zastrzeżeniem prawa dochodzenia odszkodowania przewyższającego wysokość kary umownej.
- Zastrzeżenie, że w razie niewykonania lub nienależytego wykonania umowy, Gminie przysługuje prawo naliczenia kary umownej w wysokości 5% od ustalonej ceny obejmującej cenę gruntu, cenę budynku oraz podatki VAT zakupu nieruchomości, z zastrzeżeniem prawa dochodzenia odszkodowania przewyższającego wysokość kary umownej.
- Zastrzeżenie, że Kupujący nie wyraża zgody na zmianę wierzyciela na osobę trzecią w zakresie wypełniania warunków umowy.
- Koszty sporządzenia umowy (taksa notarialna + podatek VAT, koszt 4 egzemplarzy wypisów + podatek VAT, opłata skarbową) pokrywają po połowie Gmina Miejska Kraków i Sprzedający.
- Koszt opłat sądowych pokrywa Gmina Miejska Kraków.
- Koszt wykreślenia z KW roszczenia o przeniesienie prawa własności ponosi Sprzedawca
- Wykaz pobranych opłat (taksa notarialna, wypisy aktu notarialnego, opłaty sądowe, opłata skarbową).
- Wymóg dokonania zmian w istniejącej księdze wieczystej.