

## 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 14 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 cenę sprzedaje oraz oświadczenie Kupującego, że przedmiotową nieruchomość za umówioną cenę 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 14 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.
- Kupujący zastrzega sobie prawo odstąpienia od umowy w przypadku, gdy nieruchomość nie zostanie wydana w terminie określonym pkt ... tj. do .....
- 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.

## CZEŚĆ DRUGA 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 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 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, 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.
  - 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.
  - Opis nieruchomości uwzględniający stan po adaptacji, remoncie lub przebudowie z określeniem powierzchni użytkowej mieszkań.
  - 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.
  - Zobowiązanie się Sprzedawcy do wydania nieruchomości najpóźniej do 14 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 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.
  - Cena nabywanej nieruchomości obejmująca cenę gruntu, cenę budynku oraz podatki VAT zostanie zapłacona przez Kupującego po zawarciu 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 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.