

## Ogólne warunki umowy

Umowa sprzedaży będzie zawarta w formie aktu notarialnego.

W przypadku, gdy Sprzedawca oferuje kilka nieruchomości lokalowych w danym budynku, sporządzony zostanie akt notarialny obejmujący wszystkie oferowane nieruchomości lokalowe znajdujące się w tym budynku.

Akt notarialny umowy sprzedaży będzie zawierać:

1. Dane osób występujących w imieniu Sprzedającego i Kupującego wraz z oznaczeniem ich pełnomocnictw.
2. Umowę sprzedaży, 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 prawo własności wyodrębnionych nieruchomości lokalowych 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 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.
  - 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 ...oraz, że przedmiotowe lokale mieszkalne są wykończone i wyposażone do stanu określonego w zał. nr 1 do umowy i nadają się do zasiedlenia.
  - 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.
  - Oświadczenie Sprzedającego, 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
  - Zapewnienie Sprzedającego, iż nieruchomość, na której znajdują się lokale mieszkalne nie jest skażona ani zanieczyszczona 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.

- Zastrzeżenie, że Kupujący nie wyraża zgody na zmianę wierzyciela na osobę trzecią w zakresie wypełniania warunków umowy.
- Zobowiązanie się Sprzedającego do wydania nieruchomości lokalowych najpóźniej do 30 dni po zawarciu niniejszej umowy w stanie zgodnym z zał. nr 1 do umowy, tj. w terminie do dnia 30.06.2009 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 Komisja odbiorowa zostanie powołana przez Kupującego na 30 dni przed terminem wydania nieruchomości lokalowych.
- Postanowienie, że Sprzedający zawiadomi pisemnie Kupującego o gotowości do wydania nieruchomości w stanie zgodnym z zał. nr 1 do umowy nie później niż do 15.06.2009 r.
- Postanowienie, że prace Komisji odbiorowej rozpoczną się w terminie do 2 dni od skutecznego zawiadomienia Kupującego o gotowości jw.
- Oświadczenie Sprzedającego, że ustanawia odrębną własność przedmiotowych lokali i sprzedaje je wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej Kupującemu za cenę..... albo sprzedaje odrębną własność lokali wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej Kupującemu za cenę.....oraz oświadczenie Kupującego, że przedmiotowe lokale za powyższą cenę kupuje.
- Oświadczenie kupującego, że nabywane lokale mieszkalne wejdą do mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Kraków.
- Oświadczenie Sprzedającego, 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.
- 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.
- Cena brutto nabywanych nieruchomości lokalowej, pomniejszona o kwotę naliczonych ewentualnych kar umownych 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 lokalowych Kupującemu: 0,05% ceny brutto zakupu nieruchomości lokalowej za każdy dzień opóźnienia; z zastrzeżeniem prawa dochodzenia odszkodowania przewyższającego wysokość kary umownej.
- Kupującemu przysługuje prawo naliczenia kary umownej w wysokości 5% 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.

- Wykaz pobranych opłat (taksa notarialna, wypisy aktu notarialnego, opłaty sądowe, opłata skarbową).
- Koszty sporządzenia umowy notarialnej pokrywa Sprzedający.