

Ogólne warunki umowy (wielorodzinny budynek mieszkalny)

Zgodnie z 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 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 oznaczonyo łącznej powierzchni użytkowej obejmujący....lokale mieszkalne o łącznej powierzchni użytkowej ,komórek lokatorskich, o ile są przewidziane, o łącznej powierzchni....oraz inne pomieszczenia z określeniem jakie i jakiej powierzchni.
 - Oświadczenie Sprzedawcy, że nieruchomość zabudowana wielorodzinnym budynkiem mieszkalnym posiada dostęp do drogi publicznej lub 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 Sprzedawcy, że prawo własności nieruchomości lub prawo wieczystego użytkowania 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, 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, 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).
- Oświadczenie sprzedawcy, że mieszkalny budynek wielorodzinny zostanie wykończony i wyposażony do stanu zgodnego z załącznikiem Nr 1 do umowy
- 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.
- Zastrzeżenie, że Kupujący nie wyraża zgody na zmianę wierzyciela na osobę trzecią w zakresie wypełniania warunków umowy.
- Zobowiązanie się Sprzedawcy do wydania nieruchomości w terminie do dnia..... i poddanie się w powyższym zakresie egzekucji na podstawie art. 777 § 1 pkt 4 kpc.
- Postanowienie, że Komisja odbiorowa zostanie powołana przez Kupującego nadni przed umownym terminem wydania nieruchomości.
- Forma wydania nieruchomości – przekazanie nastąpi protokołem zdawczo-odbiorczym.
- Postanowienie, że Sprzedający zawiadomi pisemnie Kupującego o gotowości do wydania nieruchomości w stanie zgodnym z zał. nr 1 do umowy
- Postanowienie, że prace Komisji odbiorowej rozpoczną się w terminie do 2 dni od skutecznego zawiadomienia Kupującego o gotowości jw.
- Oświadczenie Sprzedawcy, że przedmiotową nieruchomość za umówioną ceną sprzedaje oraz oświadczenie Kupującego, że przedmiotową nieruchomość za umówioną ceną kupuje.
- Oświadczenie kupującego, że mieszkania zlokalizowane w nabywanym budynku wielorodzinnym wejdą do mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Kraków.

- Cenę zakupu nieruchomości w rozbiciu na cenę gruntu, cenę budynku z podaniem podatku VAT.
- Cena brutto nabywanej nieruchomości obejmująca cenę gruntu, cenę budynku oraz podatek VAT pomniejszona o 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 Kupującemu: 0,07% 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 nie wykonania lub nie należytego wykonania umowy w szczególności opóźnienia w wykonaniu zobowiązań umownych, innych niż wydanie nieruchomości gminie, gminie przysługuje prawo naliczania kary umownej w wysokości 1% od ustalonej ceny brutto zakupu nieruchomości, z zastrzeżeniem prawa dochodzenia odszkodowania przewyższającego kary umowne.
- 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
- Kupujący zastrzega sobie prawo odstąpienia od umowy w przypadku, gdy nieruchomość nie zostanie wydana w terminie.....
- Zastrzeżenie, że Kupujący nie wyraża zgody na zmianę wierzyciela na osobę trzecią w zakresie wypełniania warunków umowy.
- 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.

Załącznik nr 3 do Specyfikacji w postępowaniu
na nabycie przez GMK nieruchomości zabudowanych lub nieruchomości lokalowych