

Ogólne warunki umowy (umowa sprzedaży lokali mieszkalnych)

Zgodnie z art. 158 k.c., umowa sprzedaży – przenosząca prawo własności lokali mieszkalnych 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 lokali mieszkalnych, 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 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 oznaczonyoraz, że przedmiotowe lokale mieszkalne będą wykończone i wyposażone do stanu określonego w zał. nr 2 do umowy.
 - Oświadczenie Sprzedawcy, że budynek, w którym znajdują się lokale mieszkalne 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 Sprzedającego, że prawo własności nieruchomości lokalowych wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej 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, 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
 - Zapewnienie, iż Sprzedawca 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.

- 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 Sprzedającego, iż budynek, w którym znajdują się lokale mieszkalne nie jest skażony ani zanieczyszczony 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.
- 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 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 Sprzedającego do wydania nieruchomości lokalowych do dnia 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 nadni przed terminem wydania nieruchomości lokalowych.
- Postanowienie, że Sprzedający zawiadomi pisemnie Kupującego o gotowości do wydania nieruchomości w stanie zgodnym z zał. nr 2 do umowy
- 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.
- Cenę zakupu nieruchomości lokalowych z podaniem podatku VAT
- 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.
- Cena brutto nabywanych nieruchomości lokalowych, pomniejszona 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 lokalowych Kupującemu: 0,07% ceny brutto zakupu nieruchomości lokalowej 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.