

## Ogólne warunki umów ( wielorodzinny budynek mieszkalny)

Zgodnie z art. 158 i 389 § 1 k.c., przedwstępna umowa oraz umowa sprzedaży – przenosząca prawo własności lub prawo użytkowania wieczystego gruntu wraz z prawem własności budynku będzie zawarta w formie aktu notarialnego.

### Akt notarialny przedwstępnej umowy sprzedaży będzie zawierać:

1. Dane osób występujących w imieniu Sprzedającego 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 Sprzedającego, że na działce nr ... ..przy ul. ....w Krakowie 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 ....o łącznej powierzchni użytkowej.....m<sup>2</sup> obejmujący.....lokale mieszkalne o łącznej powierzchni użytkowej .....m<sup>2</sup>, ....komórek lokatorskich, o ile są przewidziane, o łącznej powierzchni.....m<sup>2</sup> oraz inne pomieszczenia z określeniem jakie i jakiej powierzchni. Powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych obliczona została zgodnie z .....
  - Oświadczenie Sprzedającego, że nieruchomość zabudowana wielorodzinnym budynkiem mieszkalnym posiada dostęp do drogi publicznej.
  - Oświadczenie Sprzedającego, że prawo własności nieruchomości lub prawo wieczystego użytkowania jest i będzie 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 Sprzedający 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.
  - Oświadczenie Sprzedającego, że ustanowi nieodpłatne służebności przejazdu i przechodu, niezbędne dla zapewnienia dostępu do nieruchomości oraz w celu umożliwienia właściwej komunikacji lub w inny sposób zabezpieczy dostęp do drogi publicznej.
  - Zapewnienie Sprzedającego, 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 Sprzedającemu nie jest nic wiadome na temat jakichkolwiek roszczeń o restytucję poprzedniego stanu prawnego.

- Oświadczenie, iż w stosunku do Sprzedającego nie została wydana 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 Sprzedający 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 sprzedającego, że mieszkalny budynek wielorodzinny zostanie wykończony i wyposażony do stanu zgodnego z załącznikiem Nr 1 do umowy
- Oświadczenie Sprzedającego, że przedmiotowy budynek spełnia warunki wymagane do uzyskania pozwolenia na użytkowanie. **Ostateczna** decyzja o dopuszczeniu do użytkowania, lub brak sprzeciwu właściwego organu zgodnie z art. 54 prawa budowlanego, zostanie przedłożona najpóźniej w dniu podpisania umowy przyrzeczonej.
- Oświadczenie Sprzedającego, że udzieli rękojmi za wady fizyczne i prawne przedmiotu umowy na okres trzech lat od dnia wydania przedmiotu umowy protokołem zdawczo-odbiorczym oraz że dokona 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 przeniesienie na osobę trzecią wierzytelności wynikających z niniejszej umowy wymaga uprzedniej zgody Prezydenta Miasta Krakowa wyrażonej na piśmie pod rygorem nieważności.
- Zobowiązanie się Sprzedającego do wydania nieruchomości w terminie do dnia 30.11.2010 roku i poddanie się w powyższym zakresie egzekucji na podstawie art. 777 § 1 pkt 4 kpc.
- Postanowienie, że Sprzedający zawiadomi pisemnie Kupującego o gotowości do wydania nieruchomości w stanie zgodnym z zał. Nr 1 do umowy przynajmniej na 14 dni przed terminem wydania.
- Postanowienie, że Komisja odbiorowa zostanie powołana przez Kupującego niezwłocznie a jej prace rozpoczną się w terminie do 2 dni od skutecznego zawiadomienia Kupującego o gotowości jw.
- Forma wydania nieruchomości – przekazanie nastąpi protokołem zdawczo-odbiorczym.
- Oświadczenie Sprzedającego, że zobowiązuje się do sprzedaży przedmiotowej nieruchomości za umówioną cenę..... oraz oświadczenie Kupującego, że przedmiotową nieruchomość za powyższą cenę zobowiązuje się kupić.

- Cenę zakupu nieruchomości w rozbiciu na cenę gruntu, cenę budynku z podaniem podatku VAT.
- Oświadczenie kupującego, że mieszkania zlokalizowane w nabywanym budynku wielorodzinnym wejdą do mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Kraków.
- Popisanie umowy przyrzeczonej sprzedaży nastąpi nie później niż do 30.11.2010 roku.
- Cena brutto nabywanej nieruchomości obejmująca cenę gruntu, cenę budynku oraz podatek VAT 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 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 umowa sprzedaży nieruchomości nie zostanie zawarta w terminie.
- Wykaz pobranych opłat (taksa notarialna, wypisy aktu notarialnego, opłaty sądowe, opłata skarbową).
- Koszty sporządzenia tej umowy i umowy przyrzeczonej pokrywa Sprzedający.
- Wymóg dokonania zmian w istniejącej księdze wieczystej.

**Akt notarialny przyrzeczonej umowy sprzedaży będzie zawierać:**

1. Dane osób występujących w imieniu Sprzedającego 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 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 ....o 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 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.
  - Oświadczenie Sprzedającego, że mieszkalny budynek wielorodzinny został wykończony i wyposażony do stanu zgodnego z załącznikiem Nr 1 do umowy.
  - Oświadczenie Sprzedającego, że nieruchomość zabudowana wielorodzinnym budynkiem mieszkalnym posiada dostęp do drogi publicznej.
  - Oświadczenie Sprzedającego, 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.
  - Oświadczenie, iż Sprzedający 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.
  - 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.

- Zapewnienie Sprzedającego, iż nieruchomość nie została wydzierżawiona 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 Sprzedającemu nie jest nic wiadome na temat jakichkolwiek roszczeń o restytucję poprzedniego stanu prawnego.
- Oświadczenie, iż w stosunku do Sprzedającego 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 Sprzedający 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 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.
- Zobowiązanie się Sprzedającego do wydania nieruchomości w terminie do dnia 30.11.2010 roku i poddanie się w powyższym zakresie egzekucji na podstawie art. 777 § 1 pkt 4 kpc.
- Oświadczenie Kupującego, że Komisja odbiorowa została powołana i trwają jej prace .
- Forma wydania nieruchomości – przekazanie nastąpi protokołem zdawczo-odbiorczym.
- Oświadczenie Sprzedającego, że przedmiotową nieruchomość za umówioną cenę..... sprzedaje oraz oświadczenie Kupującego, że przedmiotową nieruchomość za powyższą cenę 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 zostanie zapłaconą 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 Kupującemu przysługuje prawo naliczenia kary umownej w wysokości 1% od ustalonej ceny brutto zakupu nieruchomości w razie nie wywiązania się sprzedającego z obowiązków wynikających z rękojmi i gwarancji z zastrzeżeniem prawa dochodzenia odszkodowania przewyższającego wysokość kary umownej
- Zastrzeżenie, że przeniesienie na osobę trzecią wierzytelności wynikającej z niniejszej umowy wymaga uprzedniej zgody Prezydenta Miasta Krakowa wyrażonej na piśmie pod rygorem nieważności.
- Wykaz pobranych opłat (taksa notarialna, wypisy aktu notarialnego, opłaty sądowe, opłata skarbową).
- Koszty sporządzenia umowy notarialnej pokrywa Sprzedający.
- Koszty opłat sądowych pokrywa Kupujący.
- Wymóg dokonania zmian w istniejącej księdze wieczystej.