

UMOWA PRZEDWSTĘPNA

NR /
zwana dalej UMOWĄ

zawarta w Słomnikach w dniu..... pomiędzy:

.....
(imię/imiiona i nazwisko)

.....
(adres zamieszkania/zameldowania: ulica nr/nr, kod, miejscowość)

.....
(seria i numer dowodu osobistego lub paszportu)

.....
(pesel, NIP)

Zwanym w dalszej części umowy **KUPUJĄCYM**

a

Piotr Skulik Usługi Budowlane, Wola Luborzycka 76, 32 – 010 Kocmyrzów,
O numerze Regon 357165813
O numerze NIP:678-210-22-48
Reprezentowana przez właściciela Piotra Skulika
Zamieszkałego Wola Luborzycka 76, 32 – 010 Kocmyrzów
Nr PESEL: 79062013310

Zwaną w dalszej części umowy **DEWELOPEREM**.

§1 OŚWIADCZENIA DEWELOPERA

1. **Deweloper** oświadcza, że jest właścicielem nieruchomości położonej na działkach gruntu nr 377/17, 377/15, 369/2, 369/3 w Słomnikach, w powiecie Krakowskim, w województwie małopolskim, objętych wpisem do księgi wieczystej nr KR1S/00012219/2 prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Miechowie V Zam. Wydział Ksiąg Wieczystych w Słomnikach.
2. Deweloper oświadcza, że prowadzi inwestycję budowlaną polegającą na wybudowaniu na nieruchomości budynku wraz z niezbędną infrastrukturą, zgodnie z prawomocnym pozwoleniem na budowę, zgodnie z projektem budowlanym, zgodnie z przepisami prawa oraz zasadami sztuki budowlanej.

§2 OŚWIADCZENIE KUPUJĄCEGO

Kupujący oświadcza, że znane są mu:

1. projekt budynku, w tym wszystkie projektu branżowe,
2. standard wykonania i wykończenia budynku oraz lokali,
3. rodzaj i typ materiałów użytych do wykończenia budynku i lokali,
4. treść umowy oraz jej załączników,
które są dla niego zrozumiała i do których nie zgłasza zastrzeżeń

§3 PRZEDMIOTEM UMOWY

1. Przedmiotem niniejszej umowy jest:
 - a. wybudowanie przez Dewelopera w budynku lokalu oznaczonego symbolem ... o powierzchni użytkowej ... m² (słownie:metra kwadratowego), położonego na budynku, wraz z pomieszczeniem przynależnym (piwnica).
 - b. uzyskanie pozwolenia na użytkowanie budynku,
 - c. bez obciążeniowe wyodrębnienie lokalu wskazanego w pkt. a) z budynku, jako samodzielnego lokalu
 - d. wydanie lokalu przez Dewelopera w posiadanie Kupującego,
 - e. notarialne przeniesienie przez Dewelopera na rzecz Kupującego prawa odrębnej własności lokalu, wolnego od jakichkolwiek obciążeń, wraz z proporcjonalnym udziałem w nieruchomości wspólnej, stosownie do postanowień umowy oraz przepisów ustawy o własności lokali. Nieruchomość wolna będzie od obciążeń.
2. Lokal zostanie sprzedany i wydany Kupującemu w tzw. stanie deweloperskim, tj. w stanie niewykończonym..
3. Usytuowanie i dokładny plan lokalu wskazanego w pkt. 1 wynika z projektu budowlanego i jest określony Załącznikiem nr 1 (rzut kondygnacji) stanowiącym integralną część umowy.
4. Ostateczna powierzchnia lokalu ustalona zostanie na podstawie inwentaryzacji powykonawczej zgodnie z normą PN-ISO 9836:1997,
5. Zmiana powierzchni użytkowej lokalu w zakresie ponad 3% nie rodzi po stronie Dewelopera prawa do żądania zapłaty za powierzchnię przekraczającą wskazaną różnicę.

§4 CENA

1. Kupujący jest zobowiązany do zapłaty Deweloperowi ceny sprzedaży prawa odrębnej własności lokalu mieszkalnego wskazanego w §3 wraz z proporcjonalnym udziałem w nieruchomości wspólnej, w wysokości i na zasadach określonych w umowie oraz w przepisach ustawy o własności lokali.
2. Cena prawa odrębnej własności lokalu mieszkalnego wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej ustalona została w wysokości zł (słowniezłotych)
3. Ustala się następujące warunki płatności:
 - a) zaliczka w kwocie zł (słownie:.....), która będzie zaliczona na pokrycie zobowiązań tytułem należności głównej)
 - b) kwota zł (słownie:.....) zostanie zapłacona przez Kupującego na rzecz Dewelopera przed zawarciem umowy w formie aktu notarialnego nie później niż do, na rachunek Dewelopera nr 69 1940 1076 3083 9803 0000 0000 bank Credit Agricole
4. Za dzień skutecznej zapłaty strony uważają dzień uznania rachunku Dewelopera.
5. Kupujący przyjmuje do wiadomości, że Deweloper sprzeda lokal mieszkalny, wg cen i zasad określonych przez Dewelopera.

§ 5 WYDANIE LOKALU

1. Termin wydania lokalu strony ustalają do końca III kwartału 2018 roku.
2. Za dzień wydania lokalu przez Dewelopera, strony uważają dzień pierwszego zgłoszenia gotowości do wydania lokalu. Deweloper zobowiązany jest dokonać do daty zawarcia umowy notarialnej wskazanej w § 6 pkt. 1 odbioru budynku i uzyskania pozwolenia na jego użytkowanie, stosownie do przepisów prawa budowlanego.

3. Termin wskazany w pkt. 1 może ulec przedłużeniu w sytuacji zaistnienia okoliczności uniemożliwiających prawidłową realizację budowy budynku mieszkalnego wielorodzinnego w Słomnikach, za które Deweloper nie ponosi odpowiedzialności, a w szczególności w sytuacjach wynikających z:
 - a) decyzji władz, sądów, organów administracji publicznej zakazujących prowadzeni inwestycji lub nakazujących jej wstrzymanie lub w inny sposób uniemożliwiających prawidłową realizację budowy;
 - b) katastrof lub klęsk żywiołowych, pożarów, zalań itp.;
 - c) warunków atmosferycznych uniemożliwiających realizację budowy;
 - d) wojen, strajków, niepokojów lub zaburzeń publicznych.

§6 GWARANCJA RĘKOJMIA

1. Deweloper udziela kupującemu 36 miesięczną gwarancję.
2. Rękojmia za wady fizyczne i prawne wynosi 36 miesięcy, a jej zakres wynika z postanowień umowy.

§7 CESJA PRAW I OBOWIĄZKÓW

Cesja praw lub obowiązków wynikających z umowy przez kupującego wymaga zgody Dewelopera, która musi zostać wyrażona w formie pisemnej pod rygorem nieważności.

§8 POSTANOWIENIA KOŃCOWE

1. W sprawach nieuregulowanych w niniejszej umowie znajdują zastosowanie przepisy prawa polskiego, w szczególności Kodeksu cywilnego, ustawy Prawo Budowlane oraz ustawy o własności lokali.
2. Ewentualne spory między stronami rozstrzygał będzie Sąd na terenie RP właściwy rzeczowo ze względu na siedzibę Dewelopera.
3. Wszelkie zmiany do umowy, jak również jej rozwiązanie lub złożenie oświadczenia o odstąpieniu, wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
4. Strony są zobowiązane zgłaszać wszelkie zmiany teleadresowe, w szczególności dotyczące imion, nazwisk lub adresu zamieszkania. Strony zgodnie postanawiają, że wszelka pisemna korespondencja kierowana na adresy wskazane w umowie lub zmienione na wskazanych zasadach uważana jest w sytuacji bezskutecznego dwukrotnego awizowania za skutecznie doręczoną w 7 dniu od daty ostatniego awizowania.
5. Kupujący wyraża zgodę na przetwarzania danych osobowych i umieszczanie ich w bazie danych dewelopera lub wyznaczonego sprzedawcy lub administratora.
6. W sytuacji, gdy umowa zawierana jest w języku innym niż polski, w przypadku rozbieżności między wersjami językowymi rozstrzygające znaczenie będzie miała wersja polska
7. Umowa została sporządzona w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach po jednym dla każdej ze stron.