

PRZEDWSTĘPNA UMOWA SPRZEDAŻY

Zawarta dnia r. w Limanowej pomiędzy:

1), synem, (PESEL),
legitymującym się dowodem osobistym serii numer, działającym w imieniu Spółki pod firmą UCHACZ BUDOWNICTWO spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa z siedzibą w Limanowej ul. Tarnowska numer 9b, REGON 121032420, NIP: 737-215-76-64, wpisanej do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Krakowa-Śródmieścia w Krakowie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego za numerem KRS 0000337781, jako uprawniony do jednoosobowej reprezentacji, Wiceprezes Zarządu jedyne Komplementariusza tejże Spółki komandytowej, tj. Spółki pod firmą UCHACZ BUDOWNICTWO spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w Podłopieniu numer 303, wpisanej do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Krakowa Śródmieścia w Krakowie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego za numerem KRS 0000335692, REGON 121002927, NIP 737-215-43-29, stosownie do aktualnego odpisu z Rejestru Przedsiębiorców wydane przez Oddział Centralnej Informacji Krajowego Rejestru Sądowego w Nowym Sączu w dniu r.,
zwanym dalej **Stroną Sprzedającą**,

2), synem (PESEL:),
zameldowanym na pobyt stały w, kod pocztowy, ul., legitymującym się dowodem osobistym serii i numer,
NIP:,

3), córką (PESEL:),
zameldowaną na pobyt stały w, kod pocztowy, ul., legitymującą się dowodem osobistym serii i numer, NIP:,

zwanymi dalej **Stroną Kupującą**.

I. Przedstawiciel Strony Sprzedającej oświadcza, że na podstawie zmiany umowy spółki komandytowej i umowy przeniesienia własności nieruchomości tytułem wkładu do spółki komandytowej sporządzonej przez Waldemara Wajdę notariusza w Krakowie, dnia 5 października 2009r. do Rep. A Nr 8643/2009, Spółka pod firmą „UCHACZ BUDOWNICTWO spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa” z siedzibą w Limanowej, jest właścicielem nieruchomości położonej w Limanowej, obręb 7, stanowiącej działkę numer **33/6** (trzydzieści trzy przez sześć) obszaru **3471m²** (trzy tysiące czterysta siedemdziesiąt jeden metrów kwadratowych), dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy w Limanowej V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi **księgę wieczystą numer 50251** (pięćdziesiąt tysięcy dwieście pięćdziesiąt jeden), w której ponadto widnieją następujące wpisy:

a) w dziale I-Sp wpisane jest nieodpłatne prawo przejazdu i przechodu istniejącą na gruncie drogą asfaltową o szerokości 3,5 metra po dz. ewidencyjnej numer 33/5 objętej KW 27609 w obrębie 7, na rzecz każdorazowego właściciela działki nr 33/6,

b) w dziale III wpisano służebność gruntową przejazdu, przechodu szlakiem szerokości 3 metrów oznaczonych linią przerywaną koloru czerwonego przez dz. ew. 33/6 (powstała z podziału dz. nr 33/3) na rzecz każdorazowego właściciela dz. ew. nr 33/4 objętej księgą wieczystą nr 40099,

c) dział IV wolny jest od wpisów.

Na potwierdzenie tego okazują odpis z księgi wieczystej nr 50251 wydany przez Sąd Rejonowy w Limanowej V Wydział Ksiąg Wieczystych **dnia, Dz. Odp.**

II. Strona Sprzedająca przedkłada do niniejszej umowy:

1) wypis z rejestru gruntów wydany dnia **2010 roku** przez Starostę Limanowskiego dla działki numer 33/6 obszaru 0,3471 ha,

2) ostateczną decyzję Starosty Limanowskiego numer 785/2008 z dnia 3 października 2008 roku, znak BA/7351-5-160/08 zatwierdzająca projekt budowlany i udzielająca pozwolenia na budowę dla zespołu budynków wielorodzinnych z garażem podziemnym o danych technicznych: pow. zabudowy 1.178,70m², pow. użytkowa 6.309,30m², kubatura 25.468,60m³ (kategoria obiektu budowlanego XIII), wraz z instalacjami wewnętrznymi: elektryczną, teletechniczną, wod-kan., gazową, c.o., wentylacją mechaniczną garażu na działce numer 33/6, obr 7 Limanowa i układem drogowym na dz. ew. nr 33/6, 30,31, 33/5, 40 obr. 7 Limanowa,

3) decyzję Starosty Limanowskiego z dnia 30 listopada 2009 roku, znak BA.7351-5-210/09 o przeniesieniu decyzji Starosty Limanowskiego Nr 785/2008 z dnia 3 października 2008 roku, znak BA/7351-5-160/08 zatwierdzającej projekt

budowlany i udzielającej pozwolenia na budowę dla zespołu budynków wielorodzinnych z garażem podziemnym wraz z instalacjami wewnętrznymi: elektryczną, teletechniczną, wod-kan., gazową, c.o., wentylacją mechaniczną garażu na działce numer 33/6, obr 7 Limanowa i układem drogowym na dz. ew. nr 33/6, 30,31, 33/5, 40 obr. 7 w mieście Limanowa z pana Rafała Uchacz, Dobra 583 na rzecz nowego inwestora tj.: „UCHACZ BUDOWNICTWO” Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa z siedzibą w Limanowej 34-600 ul. Tarnowska 9b.

III. Przedstawiciel Strony Sprzedającej oświadcza, że:

- a) na terenie, gdzie położona jest przedmiotowa działka obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zatwierdzony uchwałą Rady Miasta Limanowa nr XXXIII/199/2004 z dnia 10 grudnia 2004 roku (ogłoszoną w Dz. U. Woj. Małopolskiego nr 443, poz. 5084 z dnia 23 grudnia 2004 roku), zmienionym częściowo uchwałą Rady Miasta Limanowa z dnia 25 sierpnia 2006 r. LV/320/2006 (Dz. U. Woj. Małopolskiego, Nr 671, poz. 4041 z dnia 27 października 2006 roku) i uchwałą Rady Miasta Limanowa z dnia 30 grudnia 2008 roku, Nr XXVIII/199/2008 (Dz. U. Woj. Małopolskiego Nr 49, poz. 322 z dnia 5 lutego 2009 roku) działka ta leży w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, symbol MW.
- b) w stosunku do Spółki jako właściciela przedmiotowej nieruchomości nie toczą się żadne postępowania sądowe lub administracyjne zmierzające do odjęcia prawa własności, ani też nikomu nie przysługuje prawo pierwokupu przedmiotu tej umowy, nieruchomość wolna jest od praw i roszczeń osób trzecich, w tym nieujawnionych w księdze wieczystej i do dnia dzisiejszego do powołanego Sądu nie wpłynęły żadne wnioski wieczystoksięgowe dotyczące przedmiotów tej umowy, a według najlepszej wiedzy Strony Sprzedającej nie występują jakiegokolwiek okoliczności które mogłyby skutkować powstaniem takich roszczeń w przyszłości,
- c) Spółce został nadany numer REGON 121032420, wyodrębnianie lokali i ich sprzedaż jest dokonywane w ramach prowadzonej przez Spółkę działalności gospodarczej, zgodnie z umową spółki komandytowej,
- d) Spółka ta nie została postawiona w stan likwidacji w myśl przepisów kodeksu spółek handlowych, nie została wobec niej ogłoszona upadłość oraz nie toczy się względem niej postępowanie upadłościowe lub naprawcze, jak również nie został złożony wniosek o ogłoszenie upadłości Spółki bądź o otwarcie postępowania układowego w stosunku do Spółki,
- e) dane dotyczące reprezentacji ujawnione w wyżej powołanym odpisie z KRS od dnia jego wydania nie uległy zmianie.

IV. 1. Przedstawiciel Strony Sprzedającej oświadcza, że na działce numer 33/6 reprezentowana przez niego Spółka planuje zrealizować inwestycję polegającą na **wybudowaniu dwóch budynków wielomieszkaniowych oznaczonych literami A-B i C-D z garażami podziemnymi**. Sprzedający oświadcza, że może zostać przeprowadzony podział działki numer 33/6 na dwie działki z których każda będzie posiadała dostęp do drogi publicznej.

2. Przedstawiciel Strony Sprzedającej wyjaśnia, że:

a) w ramach opisanego wyżej zamierzenia budowlanego, na wyżej opisanej nieruchomości stanowiącej działkę nr 33/6 zostanie wybudowany między innymi **budynek oznaczony numerem porządkowym**,

b) na kondygnacji (... piętro) wskazanego budynku powstanie **samodzielny lokal mieszkalny oznaczony roboczo numerem M-...** składający się z holu, pokoju dziennego [.....] kuchni, sypialni i łazienki o łącznej powierzchni użytkowej projektowanej **m²**, zaznaczony kolorem zielonym na załączniku numer 1 do tej umowy, pochodzącym z dokumentacji technicznej opisanego budynku mieszkalnego,

c) przedmiotowy lokal mieszkalny zostanie doprowadzony do stanu technicznego określonego w załączniku numer 2 do tej umowy,

d) na kondygnacji podziemnej wskazanego budynku powstanie samodzielny lokal niemieszkalny – garaż wielostanowiskowy – składający się z jednego pomieszczenia obejmującego około 20 miejsc postojowych,

3. Strona Kupująca oświadcza, że zapoznała się z projektem architektonicznym stanowiącym podstawę wydania pozwolenia na budowę i nie wnosi i nie będzie wnosić w przyszłości zastrzeżeń do wykonania budynku zgodnie z tym projektem.

4. Kupujący wyjaśniają ponadto, że **pozostają w związku małżeńskim, w którym obowiązuje wspólność ustawowa małżeńska.**-----

V. Strony umowy zobowiązują się do dnia **30 września 2011** roku zawrzeć umowę, na mocy której ustanowią odrębną własność samodzielnego lokalu mieszkalnego oznaczonego numerem roboczym **M-...**, o łącznej powierzchni użytkowej projektowanej **...m²**, położonego na kondygnacji (... piętro) budynku oznaczonego **numerem porządkowym**, położonego na działce numer 33/6 z własnością którego to lokalu związany będzie udział w nieruchomości wspólnej - określony zgodnie z ustawą o własności lokali - i jednocześnie Strona Sprzedająca sprzeda Stronie Kupującej ten lokal mieszkalny, wraz z przynależnym do niego udziałem w nieruchomości wspólnej, obliczonym zgodnie z ustawą o własności lokali, w stanie wolnym od wszelkich obciążeń oraz praw i roszczeń osób trzecich, a Strona Kupująca lokal ten kupi, przy czym cena sprzedaży przedmiotowego lokalu obliczona zostanie w następujący sposób:

1) cena netto za jeden metr kwadratowy powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego wynosić będzie **4.020,-zł** (słownie: cztery tysiące dwadzieścia złotych), a zatem łączna cena sprzedaży netto przedmiotowego lokalu mieszkalnego przy przyjęciu powierzchni użytkowej projektowanej ...m² wynosić będzie,-zł **(słownie: złotych),**

2) cena netto zostanie powiększona o należny podatek od towarów i usług (VAT) według stawki obowiązującej w chwili zawarcia niniejszej umowy, umowy sprzedaży lub w chwili zapłaty zaliczek na poczet ceny (stosownie do przepisów przejściowych w przypadku zmiany stawek podatku VAT), która w dniu dzisiejszym wynosi 7% (siedem procent), a zatem cena przedmiotowego lokalu mieszkalnego przy przyjęciu powierzchni użytkowej projektowanej ...m² oraz 7% stawki podatku VAT, wynosić będzie,-zł **(słownie: złotych),**

3) cena netto nie podlega waloryzacji, za wyjątkiem zmiany metrażu powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego na warunkach opisanych w punkcie 4 poniżej lub w przypadku wprowadzenia przez Stronę Kupującą zmian w zakresie prac wykończeniowych, na warunkach opisanych w pkt VIII tej umowy,

4) jeżeli z powykonawczej dokumentacji stanowiącej podstawę do ustanowienia odrębnej własności lokalu wynikać będzie różnica między powierzchnią użytkową projektowaną lokalu (...m²), a powierzchnią użytkową ostateczną, cena netto przedmiotowego lokalu mieszkalnego zostanie rozliczona według ceny netto 4.020,-zł za jeden metra kwadratowy powierzchni użytkowej różnicy; obmiar będzie dokonany zgodnie z normą budowlaną PN-70/B-02365 dotyczącą sposobu dokonywania pomiaru,

5) jeśli powierzchnia użytkowa ostateczna będzie większa lub mniejsza od powierzchni użytkowej projektowanej, przy czym różnica ta będzie przekraczała 5% (pięć procent), to Stronie Kupującej przysługiwać będzie prawo odstąpienia od niniejszej umowy; w takim wypadku Strona Sprzedająca zwróci Stronie Kupującej wpłacone przez nią kwoty w terminie 60 dni licząc od dnia odstąpienia.

Nieruchomość wspólną stanowić będzie działka, na której zostanie wybudowany wskazany powyżej budynek oraz następujące pomieszczenia budynku: klatki schodowe, korytarze komunikacyjne, nadto częściami wspólnymi będą ściany fundamentowe i konstrukcyjne, stropy, instalacje, przewody wentylacyjne, kominy, elementy więźby dachowej z pokryciem i obróbkami blacharskimi itp.

Strony zobowiązują się zawrzeć ponadto umowę na podstawie której, Strona Sprzedająca sprzeda Stronie Kupującej na warunkach opisanych poniżej w pkt XI tej umowy, za cenę netto **11.475,41 zł** (słownie: jedenaście tysięcy czterysta siedemdziesiąt pięć złotych 41/100) powiększoną o należny podatek od towarów i

usług (VAT) według stawki obowiązującej w chwili zawarcia niniejszej umowy, (stosownie do przepisów przejściowych w przypadku zmiany stawek podatku VAT), która w dniu dzisiejszym wynosi 22% (dwadzieścia dwa procent), udział w garażu wielostanowiskowym, w ramach którego to udziału Strona Kupująca będzie uprawniona do wyłącznego korzystania z miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym, **oznaczonego numerem**, zaznaczonego kolorem pomarańczowym na załączniku nr 3 do tej umowy.

VI. 1. Umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu oraz sprzedaży i przeniesienia własności lokalu przez Stronę Sprzedającą na rzecz Strony Kupującej zostanie zawarta w Kancelarii Notarialnej Notariusz Dominika Angerman-Wajda i Notariusz Waldemar Wajda Spółka cywilna przy ul. Piłsudskiego 36/4 w Krakowie, w terminie wskazanym przez Stronę Sprzedającą w pisemnym wezwaniu wystosowanym do Strony Kupującej po:

a) doprowadzeniu wyżej opisanego lokalu mieszkalnego do stanu, w którym spełniać on będzie warunki dla uznania go za samodzielny lokal mieszkalny zgodnie z przepisami prawa w tym zakresie oraz po uzyskaniu decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku,

b) protokolarnym wydaniu go Stronie Kupującej zgodnie z treścią tej umowy oraz zapłaceniu przez nią ostatniej raty na poczet ceny.

2. Strona Sprzedająca do umowy sprzedaży przedłoży następujące dokumenty:

- zaświadczenie wydane przez Wydział Budownictwa i Architektury Starostwa Powiatowego w Limanowej o samodzielności przedmiotowego Lokalu mieszkalnego,
- rzut przedmiotowego lokalu mieszkalnego,
- wyliczenie udziału w nieruchomości wspólnej przynależnego do lokalu mieszkalnego opracowane przez architekta zgodnie z ustawą o własności lokali,
- wypis z rejestru gruntów wydany przez Wydział Geodezji Starostwa Powiatowego w Limanowej,
- decyzję o pozwoleniu na użytkowanie budynku, w którym znajdował się będzie lokal będący przedmiotem umowy,

VII. 1. Strony ustalają, że Strona Kupująca zapłaci Stronie Sprzedającej cenę sprzedaży w kwocie łącznej,**-zł netto (słownie: złotych)** powiększonej o należny podatek od towarów i usług (VAT) według stawki obowiązującej w chwili zawarcia niniejszej umowy, umowy sprzedaży lub w chwili zapłaty kolejnych zaliczek na poczet ceny w następujący sposób:

A) kwotę stanowiącą **25%** łącznej ceny sprzedaży netto tj.**-zł** (słownie: złotych) + **VAT**, płatną w terminie 7 dni roboczych od dnia

zawarcia niniejszej umowy,

B) kwotę stanowiącą **20%** łącznej ceny sprzedaży netto tj.,-**zł** (słownie: złotych) + **VAT**, płatną w terminie 7 dni po zakończeniu stanu surowego „otwartego” na budynku C-D, obejmującego wykonanie prac konstrukcyjno - montażowych części nadziemnej, murowanie ścian nośnych (zewnątrznych i wewnętrznych), ścian działowych, wykonanie stropów, kominów, wykonanie tarasów i schodów zewnętrznych,

C) kwotę stanowiącą **20%** łącznej ceny sprzedaży netto tj.,-**zł** (słownie: złotych) + **VAT**, płatną w terminie 7 dni po zakończeniu stanu surowego „zamkniętego” na budynku C-D obejmującego roboty wykończeniowe, wykonanie więźby dachowej, pokrycia dachowego, wstawienie stolarki okiennej,

D) kwotę stanowiącą **20%** łącznej ceny sprzedaży netto tj.,-**zł** (słownie: złotych) + **VAT**, płatną w terminie 7 dni po zakończeniu stanu „deweloperskiego” na budynku C-D obejmującego roboty wykończeniowe także wewnątrz budynku, obróbki dachowe z orynnowaniem; ocieplenie elewacji, cokoły, parapety i wstawienie drzwi zewnętrznych; tynki zewnętrzne i wewnętrzne; instalacje wewnętrzne: wodno-kanalizacyjne, gazowe, elektryczne, grzewcze (w szczególności grzejniki panelowe i kocioł gazowy, zgodnie z załącznikiem nr 2 do niniejszej umowy)

E) kwotę stanowiącą **15%** łącznej ceny sprzedaży netto tj.,-**zł** (słownie: złote) + **VAT**, płatną w terminie 7 dni przed podpisaniem przyrzeczonej umowy sprzedaży lokalu mieszkalnego.

2. Strony ustalają, że kwota w wysokości,-**zł** (**słownie: złotych**) stanowiąca 10% ceny wskazanej w pkt V ust.2 tej umowy, dokonana z pierwszej wpłaty przez Stronę Kupującą, stanowić będzie począwszy od chwili zaksięgowania na rachunku Strony Sprzedającej, zadatek w rozumieniu Kodeksu Cywilnego, natomiast kolejne płatności na poczet ceny stanowić będą zaliczki.

3. Zapłata wskazanych wyżej kwot nastąpi na rachunek bankowy na którym zgromadzone są środki wyodrębnione, dotyczące realizacji inwestycji, o której mowa w pkt IV tej umowy - prowadzony przez **Bank PKO S.A., Oddział w Limanowej, ul. Jana Pawła II 19, kod pocztowy 34-600**, ----- nr rachunku: **36 1240 5123 1111 0010 2656 4938**, z podaniem imienia i nazwiska Strony Kupującej, nr roboczego lokalu mieszkalnego wraz z oznaczeniem budynku i nr wpłacanej raty.

Strony ustalają, że za dzień zapłaty będą uważać dzień uznania rachunku

Strony Sprzedającej wskazanymi wyżej kwotami.

Sprzedający zobowiązuje się, że powiadomi w drodze pisemnej Stronę Kupującą o zakończeniu każdego etapu budowy skutkującego zapłatą powyższych rat, jak również potwierdzi każdą wpłatę części ceny sprzedaży poprzez wysłanie faktury VAT na adres wskazany przez Stronę Kupującą w terminie do 7 dni od daty wpływu części ceny sprzedaży na konto Sprzedającego.

4. W przypadku nie zapłacenia przez Stronę Kupującą pierwszej raty w wysokości,**-zł netto** (słownie: złotych) + VAT w powyżej określonym terminie, Strona Sprzedająca wystosuje do Strony Kupującej wezwanie do zapłaty zaległej płatności wyznaczając dodatkowy termin nie krótszy niż 7 dni, a po bezskutecznym upływie tak wyznaczonego dodatkowego terminu ma prawo do jednostronnego odstąpienia od umowy, o czym Strona Sprzedająca poinformuje na piśmie Stronę Kupującą.

VIII. Strony umawiają się, że:

1. Budynki C i D w którym znajduje się lokal mieszkalny wykończony w standardzie ustalonym zgodnie z załącznikiem nr 2 do tej umowy zostaną wybudowane w terminie najdalej do dnia **31 czerwca 2011 roku**, jednakże w przypadku wprowadzenia przez Stronę Kupującą zmian w zakresie prac wykończeniowych, Strony uzgodnią w drodze pisemnej nowy termin zakończenia budowy.

Termin wskazany wyżej może ulec wydłużeniu o trzy miesiące wyłącznie na skutek siły wyższej, w szczególności niesprzyjających warunków atmosferycznych lub działania osób trzecich, na które Strona Sprzedająca pomimo zachowania staranności nie miała wpływu.

Strona Kupująca może rozpocząć prace wykończeniowe na własny koszt w przedmiotowym lokalu przed dniem zawarcia umowy przyrzeczonej, po uzyskaniu uprzednio w powyższym przedmiocie pisemnej zgody od Strony Sprzedającej.

2. W przypadku dopuszczenia Strony Kupującej do posiadania przedmiotowego lokalu - celem prowadzenia w nim prac wykończeniowych - Strony sporządzą protokół przekazania, w którym zostaną podane stany liczników i od tej daty należności za media pokrywane będą przez Stronę Kupującą, ponadto w takim przypadku z dniem przekazania tego lokalu na Stronę Kupującą przejdą ciężary z tym związane, a także odpowiedzialność za ewentualne spowodowanie szkody.

IX. 1. Strona Sprzedająca zobowiązuje się wydać przedmiotowy lokal mieszkalny w posiadanie Stronie Kupującej po dokonaniu protokolarnego odbioru oraz zapłaceniu całej ceny sprzedaży.

2. O planowanym terminie odbioru Strona Sprzedająca powiadomi Stronę Kupującą na piśmie, co najmniej na 14 dni przed planowanym terminem odbioru.

3. Strony ustalają, iż jeżeli Strona Kupująca nie stawi się na odbiór lokalu w terminie wyznaczonym zgodnie z podpunktem 2 powyżej, względnie stawi się, ale odmówi podpisania protokołu zdawczo - odbiorczego, Sprzedający wyznaczy Stronie Kupującej kolejny termin odbioru przedmiotowego lokalu mieszkalnego, w terminie nie krótszym niż 14 dni.

Niestawienie się Strony Kupującej na ostatni z ustalonych w powyższy sposób dzień odbioru lub też ponowna odmowa podpisania protokołu zdawczo - odbiorczego, upoważnia Stronę Sprzedającą do odstąpienia od niniejszej umowy, w terminie najdalej 14 dni od zaistnienia jednego z opisanych powyżej zdarzeń.

4. W przypadku stwierdzenia przy odbiorze usterek, braków lub wad w wykonanych robotach zostaną one odnotowane w protokole zdawczo - odbiorczym. W protokole tym dokładnie oznacza się występujące usterki, braki, wady i termin, w którym nastąpi ich usunięcie oraz warunki udostępnienia Lokalu przez Stronę Kupującą w celu ich usunięcia. Termin ten nie może odbiegać od technicznie uzasadnionego czasu niezbędnego na usunięcie wad, przy czym nie może być dłuższy niż 60 dni od dnia stwierdzenia usterek. Usunięcie wad zostanie stwierdzone protokolarnie.

5. Strona Kupująca ma prawo do odstąpienia od umowy przedwstępnej od chwili podpisania protokołu zdawczo-odbiorczego, w którym zdaniem uprawnionego rzeczoznawcy zostaną wykazane usterki (wady) przekraczające normy techniczne wynikające z prawa budowlanego względnie zostaną wykazane odstępstwa od standardu ustalonego w załączniku do niniejszej umowy, a Strona Sprzedająca nie usunie usterek (wad) w terminie 60 dni od dnia podpisania tego protokołu. W tym przypadku Strona Kupująca może skorzystać z opisanego prawa odstąpienia od niniejszej umowy w terminie 14 dni od dnia sporządzenia ponownego protokołu, w którym zostanie stwierdzone, że wykazane usterki (wady) nie zostały przez Stronę Sprzedającą usunięte.

X. Strona Kupująca zobowiązuje się nie podnosić jakichkolwiek roszczeń, względnie składać jakichkolwiek oświadczeń uniemożliwiających realizację inwestycji na działce nr 33/6, zgodnie z pkt. IV niniejszej umowy, na podstawie ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz obowiązujących przepisów prawa.

XI. 1. Strony ustalają, że:

- umowa przyrzeczona sprzedaży udziału w lokalu garażowym zostanie zawarta w terminie wyznaczonym przez Stronę Sprzedającą, jednakże nie dalej niż w terminie do dnia **30 września 2011 roku**, pod warunkiem zapłaty przez Stronę Kupującą całej ceny sprzedaży za miejsce postojowe, w terminie do dnia podpisania umowy przyrzeczonej odnośnie lokalu mieszkalnego,

- Strona Kupująca, w ramach współwłasności garażu, o którym mowa wyżej, uprawniona będzie do wyłącznego korzystania z jednego miejsca postojowego nr oznaczonego kolorem pomarańczowym, na załączniku nr 3 do tej umowy oraz zrzeknie się w umowie sprzedaży udziału w garażu wielostanowiskowym praw do korzystania oraz innych roszczeń do pozostałych miejsc postojowych, natomiast pozostali współwłaściciele tegoż lokalu zrzekną się praw do korzystania oraz innych roszczeń do miejsca postojowego, które przypadnie Stronie Kupującej; skuteczność powyższego postanowienia zostanie zagwarantowana w stosunku do pozostałych nabywców udziałów w lokalu garażowym, jak również prawo to zostanie wpisane do księgi wieczystej, która zostanie założona dla lokalu garażowego.

2. Strona Kupująca w umowie przyrzeczonej sprzedaży lokalu mieszkalnego upoważni Przedstawiciela Spółki pod firmą UCHACZ BUDOWNICTWO spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa z siedzibą w Limanowej do zawarcia umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu o przeznaczeniu innym niż mieszkalne (lokalu garażowego), o którym mowa powyżej i jednocześnie zbycia udziału we współwłasności tego garażu na rzecz mocodawcy za cenę i na warunkach określonych powyżej, w tym do podpisania stosownego aktu notarialnego, zawarcia umowy o podział do korzystania, który będzie obejmował ustalenia wskazane powyżej w ust. 1 tego punktu, występowania przed osobami fizycznymi i prawnymi, sądami, urzędami, organami administracji rządowej i samorządowej, instytucjami, wspólnotą mieszkaniową, składania wszelkich oświadczeń, wyjaśnień i zapewnień, odbioru dokumentów, prowadzenia korespondencji oraz do podejmowania wszelkich czynności, jakie w związku z powyższym okażą się konieczne i niezbędne.

Strona Kupująca postanowi, że ustanowiony pełnomocnik może być drugą stroną czynności lub pełnomocnikiem drugiej strony zamierzonych czynności.

XII. 1. Wszystkie prace budowlane i instalacyjne objęte są rękojmią według zasad wskazanych w przepisach Kodeksu Cywilnego.

2. Strona Sprzedająca udziela 36 miesięcznej gwarancji na roboty budowlane, a na dostarczone urządzenia i wbudowane materiały na okres równy okresowi gwarancji udzielonej przez ich odpowiednich producentów.

3. Wystąpienie wad lub usterek Strona Kupująca zobowiązana jest zgłosić Stronie Sprzedającej w formie pisemnej w terminie 14 dni od ich ujawnienia.

XIII. Dostarczanie wzajemnie przez Strony wszelkich pism, listów poleconych i powiadomień pod adresy wskazane w umowie przez Strony jest skuteczne bez względu na czasowe nawet opuszczenie przez Strony swego miejsca zamieszkania lub siedziby, chyba, że pisemnie Strony powiadomią się o zmianie.

XIV. Strony ustalają, że w przypadku nie zawarcia przyrzeczonej umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego i jego sprzedaży w terminie do dnia roku:

A) z winy Strony Sprzedającej - Strona sprzedająca będzie zobowiązana zwrócić Stronie Kupującej zadatek w podwójnej wysokości oraz kwotę wpłaconych zaliczek, w terminie 30 dni licząc od dnia wezwania przez Stronę Kupującą,

B) z winy Strony Kupującej - Strona Sprzedająca zatrzyma pieniądze wpłacone tytułem zadatku, jednocześnie zwracając kwoty zaliczki, w terminie 30 dni licząc od dnia wezwania przez Stronę Kupującą,

C) w przypadku zaistnienia zdarzeń losowych w szczególności strajków pracowników budowlanych, powodzi, huraganów, innych zjawisk atmosferycznych uniemożliwiających prowadzenie prac budowlanych, wojny lub zmiany ustroju politycznego, względnie winy obu stron zadatek, a także zaliczka powinna być zwrócona, obowiązek zapłaty sumy dwukrotnie wyższej odpada, a umowa przedwstępna winna być rozwiązana.

W przypadku zawarcia umowy przyrzeczonej zadatek zostanie zaliczony na poczet ceny.

Strony ustalają, że przekroczenie przez Stronę Sprzedającą terminu do zawarcia umowy przyrzeczonej z przyczyn niezależnych od Sprzedającego, o nie więcej jednak niż 6 (sześć) miesięcy, nie stanowi podstawy do żądania przez Stronę Kupującą zapłaty zadatku w podwójnej wysokości.

XV. 1. Strona Kupująca wyraża Stronie Sprzedającej zgodę na:

1) dokonywanie wszelkich niezbędnych czynności prawnych i faktycznych, polegających na dzieleniu i łączeniu wyżej wymienionych działek gruntu, w sposób prawem przewidziany, w celu prawidłowego zrealizowania przedmiotowej inwestycji,

2) ustanawianie wszelkich niezbędnych służebności na przedmiotowych nieruchomościach, w tym na rzecz dostawców mediów, które nie będą negatywnie wpływały na prawidłowe korzystanie z przedmiotowego Lokalu mieszkalnego,

3) oddawanie części wspólnych (w zakresie miejsc postojowych w garażu wielostanowiskowym) do wyłącznego korzystania na rzecz innych Kupujących, jak również zawarcie z nabywcami lokali użytkowych, usytuowanych w tym Budynku, umów o podziale do korzystania z nieruchomości wspólnej (podział *quoad usum*), umożliwiających prawidłowe wykonywanie przez właścicieli tych lokali zamierzonej działalności gospodarczej,

4) powierzenie Sprzedającemu zarządu nieruchomością wspólną lub na przekazanie tegoż zarządu na rzecz dowolnego podmiotu na okres 24 miesięcy od dnia zawiązania

Wspólnoty Mieszkaniowej budynku wielomieszkaniowego, z jakiego zostanie wyodrębniony przedmiotowy Lokal.

XVI. Strony ustalają, że Strona Kupująca ma prawo wskazać w drodze umowy osobę fizyczną lub osobę prawną, która wejdzie w ogół jej praw i obowiązków wynikających z niniejszej umowy. W razie wskazania, o którym mowa wyżej Strona Kupująca będzie zwolniona z zobowiązań objętych niniejszą umową, o ile wskazana przez nią osoba fizyczna lub prawna, na taką czynność prawną wyrazi zgodę, co udokumentowane zostanie w umowie, w której wyrażona zostanie również zgoda Strony Sprzedającej na takie wskazanie. W przypadku wskazania wszelkie kwoty wpłacone przez Stronę Kupującą na rzecz Strony Sprzedającej zostaną zaliczone na poczet wzajemnych rozliczeń Strony Sprzedającej oraz tej osoby, która wejdzie w ogół praw i obowiązków Strony Kupującej.

XVII. Strona Sprzedająca zobowiązuje się nie obciążać przedmiotu tej umowy żadnymi ograniczonymi prawami rzeczowymi z zastrzeżeniem praw wskazanych w pkt XIV powyżej oraz nie zawierać żadnych umów o skutkach obligacyjnych dotyczących lokalu mającego być przedmiotem umowy przyrzeczonej.

XVIII. Koszty sporządzenia przyrzeczonej umowy sprzedaży ponosi Strona Kupująca.

Umowa spisana została w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron, tj. jednym dla Strony Kupującej i jednym dla Strony Sprzedającej. Umowę odczytano, zgodnie przyjęto i podpisano.

.....
STRONA KUPUJĄCA

.....
STRONA SPRZEDAJĄCA