

# WSTĘPNA UMOWA KUPNA SPRZEDAŻY

zawarta w Ząbkach w dniu ..... 2019 roku, pomiędzy:

**Wiśniewski Sp. z o.o. Sp. K.** z siedzibą w Wołominie przy ul. Sikorskiego 1C/1, 05-200 Wołomin, posiadającą NIP: 125-16-19-269, REGON: 146462842, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000444509, reprezentowaną przez:

..... – Członka Zarządu

zwaną dalej **Sprzedawcą**,

a

imiona: ..... nazwisko: .....  
imiona rodziców: ..... ; .....  
Adres: ..... Kod: .....  
Nr dowodu osob.: ..... Pesel: .....  
Tel ..... adres e-mail: .....  
stan cywilny: .....

zwani w dalszej części Umowy KUPUJĄCYM została zawarta Umowa o treści następującej:

## § 1

Sprzedawca oświadcza, że jest właścicielem działek budowlanych położonych w Ząbkach przy ul. Powstańców 37 oznaczonych w ewidencji gruntów pod nr Ew. 7/36 ; 7/34 ; 7/32 ; 7/30 ; 7/28 ; 7/47 ; 18/3 ; 19/1; 20/1 ; 21/1 ; 22/1 ; 23/1 obr. 3-34, dla której w Sądzie Rejonowym dla Wołomina prowadzona jest KW Nr: WA1W/00127900/7.

Sprzedawca oświadcza, że zakończył inwestycję polegającą na wybudowaniu na Nieruchomości budynku mieszkalnego wielorodzinnego wraz z infrastrukturą techniczną, przyłączami do budynku, zagospodarowaniem terenu oraz układem komunikacyjnym, w skład którego wchodzi budynek mieszkalny wielorodzinny oznaczony numerem 37 na podstawie ostatecznej decyzji nr:

- 1) Decyzja nr 824p/07 Starosty Wołomińskiego z dnia 02.07.2007 roku zatwierdzająca projekt budowlany i udzielająca pozwolenia na budowę.
- 2) Decyzja nr 2/2014 – przenosząca powołaną decyzję nr 824p/07 wydaną przez Starostę Wołomińskiego dnia 10.01.2014 roku
- 3) Decyzję nr 1347p/2014 zmieniającą zmienioną decyzję nr 2/2014, decyzję nr 824p/07 wydaną przez Starostę Wołomińskiego dnia 07.10.2014 r.
- 4) Decyzja nr 767p/2015 zmieniająca zmienioną decyzję nr 1347p/2014, decyzję nr 2/2014, decyzję nr 824p/07 wydaną przez Starostę Wołomińskiego dnia 07.07.2015 r.

## § 2

1. Sprzedający zobowiązuje się do sprzedania na rzecz Kupującego lokalu mieszkalnego, zlokalizowanego w budynku 37 przy ul. Powstańców w Ząbkach:
  - a. znajdującego się na ..... kondygnacji , na ..... piętrze , lokal nr .....
  - b. o pow. użytkowej ..... m<sup>2</sup>,
  - c. składający się z holu 1, wc, 2 pokoi, holu 2, łazienki, pokoju dziennego + aneks kuchenny.
2. Standard mieszkania wg szczegółowego opisu określa opis budowlany stanowiący integralną część niniejszej Umowy.
3. Przedmiotem niniejszej Umowy jest również sprzedaż udziału we współwłasności części budynku przeznaczonych do wspólnego korzystania przez wszystkich właścicieli oraz udziału we współwłasności działki, o której mowa w §1 niniejszej Umowy odpowiadającego stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu do powierzchni użytkowej budynku liczonej wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych. Ostateczna wielkość udziału zostanie ustalona przy przeniesieniu własności lokalu i udziału we współwłasności działki w formie aktu notarialnego.

## § 3

1. Strony dopuszczają możliwość nieznaczącej zmiany pow. lokalu (nie więcej niż 0,5 m<sup>2</sup>), którego dotyczy niniejsza Umowa z przyczyn architektoniczno - konstrukcyjnych.
2. Ewentualna zmiana wielkości powierzchni nie będzie mieć wpływu na rozkład mieszkania.
3. W przypadku zmiany wielkości powierzchni mieszkania, z przyczyn określonych w ust.1 nie będzie ona uwzględniona w końcowym rozliczeniu między Stronami .
4. Kupującemu przysługuje prawo zmian architektonicznych wewnątrz lokalu, o ile nie naruszają one przepisów budowlanych. Zmiany kupujący może wprowadzać po ostatecznym odbiorze mieszkania od sprzedającego w formie protokołu.

## § 4

1. Kupujący zobowiązuje się kupić od Sprzedającego określony w § 2 niniejszej Umowy lokal mieszkalny wraz z udziałem we współwłasności części budynku przeznaczonych do wspólnego korzystania przez wszystkich współwłaścicieli i udziałem we własności działki (5237 m<sup>2</sup>), na której został wybudowany budynek oraz zapłacić Sprzedającemu cenę w złotych w wysokości określonej niniejszą Umową jak również we wskazanych tu terminach.

## § 5

1. Mieszkanie, o którym mowa w §2 zostało wybudowane , a inwestycja uzyskała pozwolenie na użytkowanie wystawione przez Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego w dniu 30 kwietnia 2018 r.

## § 6

1. Ustala się na dzień podpisania niniejszej Umowy całkowitą cenę brutto za mieszkanie objęte niniejszą Umową na kwotę: ..... **zł**  
/słownie: ..... złotych/
2. Cena ustalona jest ceną ostateczną (stałą) i nie podlega waloryzacji o wskaźnik inflacji.
3. Cena obejmuje wartość lokalu mieszkalnego oraz udział we współwłasności działki i częściach wspólnych budynku, których cena została wliczona w cenę lokalu mieszkalnego.
4. Cena zostanie zapłacona zgodnie z harmonogramem transz w sposób następujący:
  - kwotę ..... **zł** do dnia 31.01.2019 r.

Wpłaty zostaną dokonane w zł polskich. Cena zawiera 8% podatku VAT .

## § 7

1. Ustanowienie odrębnej własności lokalu oraz przeniesienia własności lokalu i udziału we współwłasności działki, określonego w § 2 niniejszej Umowy nastąpi na podstawie właściwej Umowy kupna – sprzedaży zawartej pomiędzy Sprzedającym i Kupującym w formie aktu notarialnego, w terminie 14 dni po wezwaniu Kupującego do zawarcia ostatecznej umowy sprzedaży, pod warunkiem uregulowania przez Kupującego wszystkich zobowiązań finansowych zgodnie z postanowieniami niniejszej Umowy.
2. Kupujący ma obowiązek przystąpienia do aktu notarialnego, o którym mowa w ust.1 niniejszego paragrafu pod rygorem uznania, że nie przystąpienie oznacza rezygnację z zakupu mieszkania ze skutkami określonymi w § 8 ust.2.
3. Wszelkie koszty związane z aktem notarialnym, o którym mowa w ust.1 i ust.2 ponosi Kupujący.
4. Ustanowienie odrębnej własności lokalu oraz przeniesienia własności lokalu i udziału we współwłasności działki nastąpi nie później niż do dnia .....**r.**

## § 8

Strony uzgodniły, że:

1. W przypadku nie wykonania umowy przez Sprzedającego, Kupujący może od umowy odstąpić przez złożenie pisemnego oświadczenia w tym przedmiocie. W takiej sytuacji Sprzedający zwróci Kupującemu wpłacone w zł kwoty powiększone o należne ustawowo odsetki, liczone od dat wpłat, w terminie 30 dni od dnia zaistnienia rozwiązania w formie pisemnej.
2. W przypadku rezygnacji przez Kupującego z zakupu mieszkania wraz z określonym w §2 niniejszej umowy udziałem we współwłasności działki, Sprzedający zwróci wpłacone przez Kupującego kwoty złotowe w ciągu 30 dni od dnia zaistnienia rozwiązania w formie pisemnej.
3. Wpłaty dokonane przez Kupującego z opóźnieniem w stosunku do terminów określonych w § 6 ust. 4 powiększone będą o należne ustawowo odsetki. Opóźnienie płatności którejkolwiek z wpłat o ponad 30 dni Sprzedający może uznać za odstąpienie przez Kupującego od niniejszej Umowy (zerwanie Umowy) wywołujące skutki określone w

- ust.2 niniejszego paragrafu, o czym Sprzedający powiadomi Kupującego w formie pisemnej za potwierdzeniem odbioru wysyłając go z wyprzedzeniem co najmniej 14 dni.
4. Niezależnie od innych postanowień niniejszej umowy, Sprzedającemu przysługuje prawo odstąpienia od Umowy. W takiej sytuacji Sprzedający będzie zobowiązany do zapłacenia wpłaconych w złotych kwot powiększonych o należne ustawowo odsetki, liczonymi od daty wpłat, wypłata nastąpi w terminie 30 dni od złożenia oświadczenia o odstąpieniu.
  5. Dokonanie przez Sprzedającego zwrotu wpłaconych przez Kupującego kwot wraz z odsetkami na zasadach określonych w ust.1 i 4 niniejszego paragrafu wyczerpuje pomiędzy stronami wszelkie roszczenia, wynikające z nie wykonania umowy przez Sprzedającego.
  6. W przypadku rezygnacji Kupującego z zakupu lokalu mieszkalnego objętego niniejszą Umową, na którym została już uprzednio wykonana aranżacja ścian wewnętrznych, Sprzedający zobowiązuje Kupującego do przywrócenia w/w lokalu do stanu pierwotnego. Nie wykonanie ww. prac nie spowoduje roszczenia finansowego wobec Sprzedającego w wysokości poniesionych nakładów na wykończenie lokalu przez Kupującego.

## § 9

1. Wszelkie prace wykończeniowe w lokalu będącym przedmiotem niniejszej Umowy, Kupujący może prowadzić dopiero po odbiorze technicznym lokalu od Sprzedającego i całkowitej zapłacie za lokal.
2. Kupujący zapoznał się ze stanem faktycznym lokalu i standardem wykończenia.
3. Ponadto Sprzedający nie będzie ponosił żadnej odpowiedzialności za przedmiotowe prace, a wszelkie koszty usterek i szkód powstałych w wyniku tych robót ponosić będzie Kupujący.
4. Sprzedający powiadomi Kupującego w formie pisemnej (mail) i telefonicznie, z siedmiodniowym wyprzedzeniem o terminie odbioru technicznego lokalu. Przedstawienie lokalu do odbioru technicznego nastąpi nie później niż do dnia ..... r. jednakże Sprzedający zastrzega sobie możliwość ustalenia wcześniejszego terminu odbioru technicznego lokalu. Odbiór techniczny musi się odbywać przy świetle dziennym.
5. Jeżeli w wyniku odbioru technicznego zostanie stwierdzone, że lokal jest zgodny ze standardem wykończenia określonym w opisie budowlanym, Strony podpiszą protokół odbioru technicznego stwierdzający, że lokal został przyjęty przez Kupującego.
6. O ile podczas czynności odbioru technicznego, lokal odpowiada standardowi określonymu w opisie budowlanym, a Kupujący nie zgłosi do protokołu istnienia wad istotnych lokalu, protokół ten stanowił będzie Protokół odbioru technicznego lokalu. Pod pojęciem wad istotnych strony rozumieją usterki, które czynią lokal nie zdatnym do zwykłego użytku, dla potrzeb mieszkaniowych, przy uwzględnieniu uzgodnionego przez Strony opisu i standardu lokalu określonego w opisie budowlanym. Sprzedający zobowiązany jest usunąć wymienione usterki w uzgodnionym, możliwie najkrótszym terminie, nie później niż 30 (trzydziestu) dni roboczych od dnia, w którym strony dokonały oględzin lokalu.
7. Zgłoszone przez Kupującego do Protokołu usterki nieistotne (nie czyniące lokalu niezdatnym do użytku) Sprzedający zobowiązany jest usunąć w uzgodnionym, możliwie

- najkrótszym terminie, nie później niż 14 (czternaście) dni roboczych od dnia, w którym strony dokonały oględzin lokalu w celu jego odbioru technicznego.
8. W przypadku niestawienia się Kupującego lub jego przedstawiciela na pierwszy termin odbioru, Sprzedający wyznaczy Kupującemu drugi termin odbioru technicznego lokalu, a w przypadku niestawienia się Kupującego lub jego należycie umocowanego przedstawiciela na obydwa terminy odbioru technicznego lokalu, wyznaczone zgodnie z Umową, Sprzedający będzie uprawniony do samodzielnego i jednostronnego sporządzenia protokołu odbioru, który Sprzedający niezwłocznie po jego sporządzeniu prześle Kupującemu. W przypadku niezaakceptowania przez Kupującego protokołu odbioru sporządzonego samodzielnie i jednostronnie przez Sprzedającego, zgodnie z powyższymi warunkami, będzie to traktowane jako rezygnacja Kupującego z zakupu mieszkania wraz z określonym w §2 niniejszej umowy udziałem we współwłasności działki.
  9. Sprzedający nie ponosi odpowiedzialności w przypadku:
    - a. wystąpienia wad jakichkolwiek elementów w lokalu, które nie były objęte umową, bądź nie były wykonane lub dostarczone przez Sprzedającego,
    - b. za przeróbki i zmiany techniczne wprowadzone przez Kupującego w lokalu we własnym zakresie.
    - c. jakichkolwiek usterek lokalu wykrytych po odbiorze technicznym lokalu, chyba że są to usterki ukryte niemożliwe do stwierdzenia przy odbiorze technicznym.
  10. Wszystkie wykonane prace budowlane i instalacyjne wykonane przez Sprzedającego lub osoby trzecie, przy pomocy których wykonuje on swoje zobowiązania, objęte są rękojmią, na podstawie przepisów kodeksu cywilnego.
  11. Ustawowe okresy rękojmi, przewidziane przepisami kodeksu cywilnego, w zakresie wad fizycznych liczone będą od dnia protokolarnego odbioru/przekazania stronie Kupującej lokalu mieszkalnego.
  12. Sprzedający zobowiązuje się do usunięcia w najkrótszym możliwym ze względów technicznych terminie i na własny koszt wad lokalu ujawnionych w okresie rękojmi.
  13. Kupujący zobowiązany jest zgłosić Sprzedającemu wystąpienie wad lokalu w formie pisemnej bezzwłocznie po ich ujawnieniu.

## **§ 10**

Niezależnie od jakichkolwiek innych postanowień zawartych w niniejszej Umowie Sprzedający nie będzie ponosił odpowiedzialności wobec Kupującego za utratę zysków, umów lub inną pośrednią szkodę wynikającą z realizacji niniejszej Umowy.

## **§ 11**

1. Kupujący może przenieść na osobę trzecią prawa i obowiązki wynikające z niniejszej Umowy na warunkach określonych przez Sprzedającego, po uzyskaniu jego zgody w formie pisemnej.
2. Przeniesienie przez Kupującego praw do lokalu objętego niniejszą Umową na osobę trzecią bez zgody Sprzedającego będzie traktowane jak odstąpienie Kupującego od niniejszej Umowy z konsekwencjami określonymi w § 8 ust. 2 Umowy. Kupujący może

skorzystać z pośrednictwa Sprzedającego w wyszukaniu nabywcy praw do lokalu objętego niniejszą umową. Za usługę, o której mowa w zdaniu poprzednim, od Kupującego zostanie pobrana opłata w wysokości 3% ceny określonej w § 6 ust.1 Umowy.

## § 12

Kupujący będzie dokonywał wpłat określonych w niniejszej Umowie na konto Sprzedającego:

**PEKAO S.A. o/o w WOŁOMINIE**

**NR: 75 1240 6335 1111 0010 5126 8324**

## § 13

1. Sprzedający jest obowiązany wystawić Kupującemu fakturę VAT na jego żądanie. Kupujący niniejszym wyraża zgodę na wystawienie faktury VAT bez podpisu odbiorcy.
2. W przypadku zmiany powszechnie obowiązujących przepisów prawa dotyczących stawek podatku VAT w okresie realizacji Umowy, cena całkowita określona w niniejszej Umowie może ulec zmianie w zakresie proporcjonalnym do zmian w stawkach podatku.

## § 14

Sprzedający zobowiązuje się prowadzić odpłatnie, na koszt mieszkańców i z ich upoważnienia, administrację budynku przez 60 miesięcy od daty przekazania budynku do eksploatacji. Kupujący wyraża zgodę na przekazanie zarządzania i administracji budynkiem firmie zewnętrznej, na warunkach ustalonych pomiędzy Sprzedającym a Firmą Zarządzającą.

Kupujący podpisując niniejszą umowę upoważnia Sprzedającego do powyższych czynności. Po upływie tego terminu sposób administracji zostanie ustalony przez właścicieli mieszkań w trybie wynikającym z Ustawy z dn.24 czerwca 1994 roku o własności lokali (Dz. U. Nr 85 . poz 388).

1. Za czynności zarządu określone w ust.1 (utrzymanie czystości, porządku i zieleni części wspólnej, konserwacje, naprawy, przeglądy techniczne, materiały techniczno-eksploatacyjne, zarządzanie i administrowanie, opłaty bankowe i pocztowe, pozostałe koszty, Sprzedającemu przysługuje wynagrodzenie w wysokości 3,00 PLN za 1 m<sup>2</sup> pow. użytkowej lokalu mieszkalnego i niemieszkalnego. Wynagrodzenie jest płatne zgodnie datą na fakturze wystawionej przez zarządcę nieruchomości.



2. Kupujący zobowiązuje się również do pokrycia wszelkich należności wynikających z umów na dostawy energii elektrycznej, wody i innych mediów, wynikających z umów zawartych na rzecz mieszkańców przez Sprzedającego w ich lub własnym imieniu.

## § 15

1. Koszty związane z eksploatacją lokalu ponosi Kupujący od dnia przekazania lokalu Kupującemu protokołem technicznym. Do kosztów tych należą również koszty związane z administracją i utrzymaniem urządzeń wspólnych dla domu wraz z działką.
2. Kupujący przyjmuje do wiadomości, że do czasu przepisania licznika energii elektrycznej, korzystając z mieszkania będzie korzystał z energii elektrycznej mierzonej licznikiem zarejestrowanym na Sprzedającego.  
W związku z powyższym, Kupujący wyraża zgodę na refakturowanie należności za energię elektryczną wg wskazań licznika od dnia odbioru lokalu, aż do dnia przepisania licznika na Kupującego.

## § 16

Wszelkie zmiany do niniejszej Umowy mogą następować jedynie w formie pisemnych aneksów.

## § 17

1. Do powiadomień i zawiadomień wynikających z postanowień niniejszej Umowy strony przyjmują formę pisemną mail lub list polecony. Jakiegokolwiek ustne ustalenia, nie potwierdzone w formie pisemnej nie stanowią podstaw do zmiany jakiegokolwiek postanowień niniejszej Umowy.
2. Strony ustalają, następujące adresy do korespondencji:  
Sprzedający: **05-200 Wołomin ul. Sikorskiego 1C/1 , biuro@wisniewscy.info.pl**  
Kupujący: .....
3. Strony zgodnie ustalają, że korespondencja wysłana na wskazany adres, powtórnie awizowana, uważana będzie za skutecznie doręczoną w dniu jej zwrotu przez pocztę do siedziby nadawcy. Każda ze stron zobowiązana jest powiadomić drugą stronę na piśmie o zmianie adresu korespondencyjnego. Wszelkie oświadczenia stron składane w ramach niniejszej Umowy, w szczególności oświadczenia o odstąpieniu od Umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

## § 18

Kupujący niniejszym oświadcza, że nie podpisuje Umowy w związku z jakimkolwiek wcześniejszym oświadczeniem, które mogło być złożone nieświadomie lub wskutek niedbalstwa, w formie pisemnej lub ustnej z wyjątkiem tych, które są wyraźnie zawarte w Umowie i niniejszym zrzeka się jakichkolwiek roszczeń z tytułu oświadczeń, które nie zostały w Umowie wyraźnie określone.

## § 19

Ewentualne spory powstałe na tle obowiązywania niniejszej Umowy strony rozwiązywać będą w drodze negocjacji, a w braku porozumienia poddadzą je rozstrzygnięciu do właściwego sądu powszechnego.

## § 20

Umowa wchodzi w życie z chwilą podpisania, nie wcześniej jednak niż po dokonaniu przez Kupującego pierwszej wpłaty określonej w § 6 ust.4 niniejszej Umowy.

## § 21

W sprawach nie uregulowanych niniejszą Umową stosuje się odpowiednie przepisy Kodeksu Cywilnego oraz Ustawy z dn. 24.06.94 r. o własności lokali (Dz.U. Nr.85 poz 388.)

## § 22

Umowę sporządzono i podpisano, po zapoznaniu się z jej treścią, w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.  
Integralną część Umowy stanowi opis budowlany.

**Kupujący**.....

**Sprzedający**.....