

AKT NOTARIALNY

Dnia dwa tysiące dziesiątego roku (.....2010r.) w Kancelarii Notarialnej w przed notariuszem stawili się: -----

1), zam., pesel:,-----
działająca – na podstawie okazanego pełnomocnictwa z daty2008r., Rep.A.Nr/08, udzielonego w Kancelarii przed notariuszem - jako pełnomocnik: ----

- Spółki pod firmą "BUDOMAT" spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, z siedzibą w Krakowie, adres: 30-014 Kraków ul. Litewska 19/2, o kapitale zakładowym 300.000,-zł, wpisanej do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego w Sądzie Rejonowym dla Krakowa-Śródmieścia w Krakowie Wydział XI Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000039988, REGON 351382685, NIP 677-20-12-590, zgodnie z okazanym odpisem aktualnym z rejestru przedsiębiorców z dnia r. - zwanej dalej także Spółką,-----

2) XX syn/córka i, pesel:, -----
zam. – zwany/a dalej także „stroną kupującą”.-----

Tożsamość stających notariusz ustalił na podstawie: Ad 1) znana osobiście, Ad 2) dowodu osobistego: -----

Przedwstępna Umowa Sprzedaży

§ 1.1. Małgorzata Tokarska, działając jako pełnomocnik Spółki pod firmą "BUDOMAT" spółka z o.o. z siedzibą w Krakowie, okazuje odpis zwykły z księgi wieczystej prowadzonej w Sądzie Rejonowym dla Krakowa - Podgórze w Krakowie Wydział Ksiąg Wieczystych nr KR1P/00283908/7, wydany 28 maja 2010r. przez Centralną Informację Ksiąg Wieczystych Ekspozytura w Krakowie, sygn. wniosku: KR1P/28.05/1497/2010 i oświadcza, że Spółka, w której imieniu działa, jest wyłącznym właścicielem nieruchomości oznaczonej jako działka nr 392 (trzysta dziewięćdziesiąt dwa) o powierzchni 0,3667 ha (trzydzieści sześć arów sześćdziesiąt siedem m kw.), położonej w obrębie 46, w Krakowie, jedn.ew. Krowodrza, przy aleji Kijowskiej; zgodnie z okazanym odpisem, w dziale III powołanej księgi wieczystej są wpisane roszczenia o zawarcie umów przyrzeczonych ustanowienia odrębnej własności lokali i sprzedaży, wynikające z przedwstępnych umów sprzedaży, a także wzmianki, dotyczące niewykonanych dotychczas wniosków o wpisanie roszczeń na rzecz innych osób oraz o wykreślenie roszczeń, nie dotyczących lokalu będącego przedmiotem tej umowy, w pozostałym zakresie działki III i IV księgi są wolne od wpisów.-----

2. Okazuje także:-----

1) decyzję Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 16.lutego 2009r., GD-04-1.74101-2-21/09, orzekającą o ujawnieniu w operacie ewidencji gruntów i budynków zmiany, polegającej na wzajemnym zniesieniu opisanych wyżej działek nr 390 i nr 13 w jedną działkę ewidencyjną nr 392 (trzysta dziewięćdziesiąt dwa) o powierzchni 0,3667 ha (trzydzieści sześć arów 67 m. kw).-----

2) wypis z rejestru gruntów wydany przez Urząd Miasta Krakowa obejmujący działkę nr 392 o pow. 0,3667 ha, obr. 46, w ewidencji gruntów opisaną jako „tereny mieszkaniowe” (symbol „B”) oraz „grunty zadrzewione i zakrzewione” (symbol „Lz”).-----

3. Okazując ostateczną decyzję Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 19.sierpnia 2008r., Nr 1902/08, znak: AU-01-1.MLE.73531-1199/08, zatwierdzającą projekt budowlany i

udzielającą pozwolenia na budowę zamierzenia budowlanego pod nazwą: „Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami, wraz z wewnętrznymi instalacjami wod.-kan., c.o., elektryczną, wentylacji mechanicznej; z garażem podziemnym wraz ze zjazdem, wewnętrzną drogą i miejscami postojowymi dla samochodów osobowych, stacją trafo; likwidacją kolidujących z budową dwóch studni oraz budową nowej studni, na działkach nr 390, 13, 338 obręb 46 Krowodrza, przy al. Kijowskiej w Krakowie oraz rozbiórką dwóch budynków mieszkalnych jednorodzinnych nr 57 i 59 i budynku gospodarczego na działce nr 390 obręb 46 Krowodrza w Krakowie”, przedstawiciel Spółki oświadcza, że Spółka zamierza wznieść na opisaną wyżej działce, oznaczonej obecnie numerem 392, budynek wielorodzinny, zgodnie z powołaną decyzją i zatwierdzonym projektem budowlanym. -----

4. Zapewnia, że:-----

1) podany wyżej stan prawny nieruchomości jest zgodny z prawdą, nieruchomość stanowi własność Spółki i jest wolna od wszelkich obciążeń, praw i roszczeń osób trzecich, z wyjątkiem roszczeń o zawarcie umów sprzedaży samodzielnych lokali, wynikających z zawartych przez Spółkę umów przedwstępnych,-----

2) opisana wyżej działka nr 392 nie jest obecnie objęta ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,-----

3) Spółka istnieje, nie toczy się w stosunku do niej postępowanie upadłościowe, naprawcze lub likwidacyjne,-----

4) udzielone jej pełnomocnictwo nie zostało odwołane, jego zakres nie został zmieniony, a zawarcie niniejszej umowy nie wymagana zgody Zgromadzenia Wspólników Spółki, ani żadnego innego organu spółki.-----

§ 2.1., działając w imieniu Spółki pod firmą ”BUDOMAT” spółka z o.o. z siedzibą w Krakowie oraz XX zobowiązują się do zawarcia umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu i sprzedaży, zgodnie z którą zostanie ustanowiona odrębna własność lokalu mieszkalnego, oznaczonego w projekcie budowlanym, o którym mowa w § 1, ust. 3 tej umowy, symbolem „.....” (.....) o powierzchni użytkowej m kw. (..... m kw.), położonego na kondygnacji, tj. na piętrze, w budynku opisanym w § 1, ust. 3 tej umowy, wzniesionym na działce nr 392, który to lokal Spółka sprzedaje XX, w stanie wolnym od obciążeń, praw i roszczeń osób trzecich, wraz ze związany z jego własnością udziałem we współwłasności nieruchomości wspólnej, za cenę zł (.....), a XX kupi opisany lokal, wraz ze związany z jego własnością udziałem we współwłasności nieruchomości wspólnej, za podaną cenę do majątku osobistego. -----

2. Udział we współwłasności nieruchomości wspólnej związany z własnością lokalu opisanego w ust. 1 oraz lokalu, o którym mowa w ust. 2, zostaną obliczone jako stosunek powierzchni użytkowej lokalu wraz z pomieszczeniami przynależnymi, do sumy powierzchni użytkowych wszystkich lokali w budynku wraz z pomieszczeniami przynależnymi, zgodnie z art. 3, ust. 3 ustawy z dnia 24.czerwca 1994r. o własności lokali (tekst jednolity Dz.U. 2000r., nr 80, poz. 903 z późn. zm.). -----

3. W skład nieruchomości wspólnej wchodzić będzie grunt, na którym budynek zostanie wzniesiony oraz części budynku i urządzenia nie przeznaczone do wyłącznego użytku właścicieli lokali; jednocześnie strona kupująca wyraża zgodę i zobowiązuje się dokonać wszelkich czynności prawnych, jakie mogą okazać się niezbędne w celu dokonania podziału nieruchomości quoad usum w ten sposób, że każdocześni właściciele lokali użytkowych, położonych na parterze budynku będą mieli prawo korzystania, z wyłączeniem pozostałych współwłaścicieli, z 16 (szesnastu) miejsc parkingowych, zlokalizowanych przed budynkiem od strony Alei Kijowskiej. -----

§ 3.1. Umowę przyrzeczoną strony zobowiązują się zawrzeć w terminie do 30 (trzydziestu) dni od dnia uzyskania przez Spółkę decyzji o pozwoleniu na użytkowanie wyżej opisanego budynku, nie później jednak niż do dnia 30.września 2011r., przy czym nie wcześniej, niż po zapłacie przez stronę kupującą kwot równych całym cenom sprzedaży. -----

2. Cena określona w § 2, ust. 1 umowy jest ceną brutto i zawiera podatek od towarów i usług VAT, liczony według obecnie obowiązujących stawek: 7% . Jeżeli przed dniem

zawarcia umowy przyrzeczonej nastąpi zmiana stawki podatku VAT, ceny sprzedaży ulegną zmianie stosownie do nowej wysokości tego podatku. W takim przypadku, Spółka niezwłocznie zawiadomi stronę kupującą o aktualnej wysokości ceny i poszczególnych zaliczek, określonych § 4, ust. 1 umowy.-----

3. W przypadku zmiany ceny sprzedaży wynikającej ze zmiany stawki podatku VAT, strona kupująca jest uprawniona do odstąpienia od niniejszej umowy w terminie 14 (czternastu) dni od daty otrzymania od Spółki zawiadomienia o aktualnej wysokości ceny oraz poszczególnych zaliczek, o którym mowa w ust. 2 tego paragrafu. W razie skorzystania przez stronę kupującą z prawa odstąpienia od umowy, Spółka zobowiązuje się zwrócić stronie kupującej wszelkie wpłacone przez nią zaliczki na poczet cen w terminie 30 (trzydziestu) dni od daty otrzymania oświadczenia o odstąpieniu od umowy. -----

§ 4.1. Strona kupująca zobowiązuje się do zapłaty Spółce zaliczek na poczet przyszłych cen, płatnych w następujących kwotach i terminach:-----

- 1) w terminie do 5 (pięciu) dni od daty zawarcia tej umowy, strona kupująca wpłaci na rachunek bankowy Spółki nr 09 1240 1431 1111 0000 1046 3248, zaliczkę zł (.....złotych), na poczet ceny za lokal (30%),-----
- 2) po wybudowaniu stanu surowego otwartego budynku, strona kupująca wpłaci zł (.....), na poczet ceny za lokal (30%),-----
- 3) do 28 lutego 2011 roku, strona kupująca wpłaci zł (.....), na poczet ceny za lokal (20%),-----
- 4) do 30 maja 2011 roku, strona kupująca wpłaci zł (.....) na poczet ceny za lokal (18%),-----
- 5) po zakończeniu budowy budynku, lecz nie później niż w dniu zawarcia umowy przyrzeczonej, strona kupująca wpłaci zł (.....), na poczet ceny za lokal (2%).-----

2. Wpłaty określone w ust. 1, pkt 2 i 5 winny być dokonywane wyłącznie na rachunek bankowy Spółki, wskazany przez nią w zawiadomieniu o obowiązku dokonania kolejnej wpłaty. -----

3. Strony postanawiają, że za daty ukończenia etapów budowy, o których mowa w ust. 1, pkt 2 i 5, uważane będą daty dokonania przez kierownika budowy odpowiednich wpisów do dziennika budowy, zgodnie z przepisami prawa budowlanego. -----

4. O zaistnieniu zdarzenia powodującego obowiązek zapłaty kolejnych zaliczek, o którym mowa w ust. 2, strona kupująca zostanie niezwłocznie powiadomiona przez Spółkę, listem poleconym za zwrotnym potwierdzeniem odbioru, wraz z przesłaniem kserokopii dokumentu świadczącego o powstaniu obowiązku zapłaty. -----

5. Zaliczki określone w ust. 1, pkt 2 i 5 będą wymagalne w terminie 7 (siedmiu) dni, od daty otrzymania przez stronę kupującą zawiadomienia, opisanego w ust. 4 lub od daty zwrotu listu, wysłanego na adres dla doręczeń korespondencji ustalony zgodnie z zasadami określonymi w § 10 umowy, z powodu jego nie podjęcia przez stronę kupującą w terminie. -----

§ 5.1. Strony ustalają, że powierzchnia lokalu, określona w § 2, ust. 1 umowy, może w toku realizacji inwestycji ulec zmianie zgodnie z przepisami prawa budowlanego i postanawiają, że: -----

- a) w przypadku, jeżeli po dokonaniu ostatecznego obmiaru powykonawczego rzeczywista powierzchnia: lokalu, wynikająca z tego obmiaru, będzie mniejsza niż powierzchnia określona w § 2, ust. 1 umowy, cena sprzedaży zostanie odpowiednio obniżona, według stawki: po zł (.....) brutto za jeden metr kwadratowy lokalu, poniżej powierzchni określonych w § 2, ust.; o kwotę różnicy zostanie zmniejszona kwota ostatniej zaliczki, o której mowa w § 4, ust. 1, pkt 5 umowy, a razie uprzedniej zapłaty przez stronę kupującą tej zaliczki, Spółka zwróci stronie kupującej nadpłatę w terminie do 7 (siedmiu) dni od daty zawarcia umowy przyrzeczonej, -----
- b) w przypadku, jeżeli po dokonaniu ostatecznego obmiaru powykonawczego rzeczywista powierzchnia: lokalu, wynikająca z tego obmiaru, będzie większa

niż powierzchnia określona w § 2, ust. 1, Spółka może podwyższyć cenę sprzedaży, według stawki po: po zł (.....) brutto za jeden metr kwadratowy lokalu, powyżej powierzchni określonych w § 2, ust. 1 umowy, informując o tym stronę kupującą na piśmie, albo pozostawić cenę sprzedaży określoną w § 2, ust. 1 bez zmian,-----

- c) w razie podwyższenia przez Spółkę ceny sprzedaży, zgodnie z postanowieniami ppunktu b), strona kupująca jest uprawniona do odstąpienia od niniejszej umowy, z którego to prawa może skorzystać w terminie do 7 (siedmiu) dni od dnia otrzymania od Spółki pisemnej informacji o rzeczywistej powierzchni lokalu, powierzchni miejsc parkingowych lub komórki lokatorskiej (ustalanej na podstawie obmiaru powykonawczego) i kwocie podwyższenia ceny; Spółka zobowiązuje się do zwrotu stronie kupującej wpłaconych zaliczek na poczet ceny w terminie do 30 (trzydziestu) dni od dnia otrzymania oświadczenia strony kupującej o odstąpieniu od umowy,-----
- d) w przypadku nieskorzystania przez stronę kupującą z prawa odstąpienia od umowy, opisanego w ppuncie c), strona kupująca zobowiązana będzie do zapłaty Spółce kwoty, o którą została podwyższona cena, najpóźniej w dacie zawarcia umowy przyrzeczonej. -----

2. Strony postanawiają, że ostateczny obmiar lokali i ustalenie ich powierzchni użytkowej zostanie dokonany zgodnie z zasadami opisanymi polską normą PN-70/B-02365. -----

§ 6.1. W razie opóźnienia w płatności całości lub części którejkolwiek z zaliczek określonych w § 4, ust. 1 umowy strona kupująca zobowiązuje się do zapłaty Spółce odsetek ustawowych za każdy dzień opóźnienia. -----

2. W przypadku, gdy opóźnienie w płatności całości lub części którejkolwiek z zaliczek przekroczy 30 (trzydzieści) dni, Spółka może odstąpić od tej umowy bez wyznaczania terminu dodatkowego, na następujących warunkach: -----

- 1) oświadczenie o odstąpieniu wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności, -----
- 2) Spółka zobowiązuje się do zwrotu całości zapłaconych przez stronę kupującą zaliczek, w terminie do 30 (trzydziestu) dni od daty złożenia oświadczenia o odstąpieniu,-----
- 3) do dnia złożenia oświadczenia o odstąpieniu, Spółka może naliczać odsetki za opóźnienie. -

3. W przypadku odstąpienia przez Spółkę od umowy z przyczyn leżących po stronie kupującej, określonych w ust. 2 tego paragrafu, Spółka może żądać zapłaty przez stronę kupującą kary umownej w wysokości 5% (pięć procent) należności Spółki wymagalnych do dnia złożenia oświadczenia o odstąpieniu od umowy, nie mniejszej jednak niż 5.000,-zł (pięć tysięcy złotych). Spółka może dokonać potrącenia należnej kary z kwoty zwracanych stronie kupującej zaliczek.-----

§ 7.1. W przypadku, gdy Spółka dopuści się zwłoki w zawarciu umowy przyrzeczonej w terminie określonym w § 3, ust. 1 umowy, a strona kupująca przed jego upływem zapłaci zaliczki równe całości cen, Spółka zobowiązuje się do zapłaty stronie kupującej kary umownej w wysokości 0,01% (jednej setnej procent) wpłaconych przez stronę kupującą zaliczek, za każdy dzień zwłoki, aż do dnia zawarcia umowy przyrzeczonej.-----

2. W przypadku zwłoki strony kupującej w zawarciu umowy przyrzeczonej, strona kupująca zobowiązana będzie do zapłaty Spółce kary umownej w wysokości 0,01% (jednej setnej procent) cen określonych w § 2, ust. 1 i ust. 2 umowy, za każdy dzień zwłoki, do dnia zawarcia umowy przyrzeczonej. -----

§ 8. Wydanie lokalu w posiadanie i dopuszczenie do współposiadania nastąpi w dacie zawarcia umowy przyrzeczonej. -----

§ 9. Strony wyjaśniają i oświadczają:-----

- 1) kupujący jest żonaty, umów majątkowych małżeńskich nie zawierał/ zawarł umowę wyłączającą małżeńską wspólność ustawową, jak zapewnia nabycie następuje za środki pochodzące z jego majątku osobistego/.. jest stanu wolnego, -----
- 2) strony postanawiają, iż strona kupująca może przenieść prawa i obowiązki wynikające z niniejszej umowy na rzecz wskazanej przez nią osoby trzeciej wyłącznie po uregulowaniu wszelkich wymagalnych należności wobec Spółki, -----

- 3) lokal mieszkalny zostanie wykonany i wyposażony zgodnie ze standardem wykonania stanowiącym załącznik do tej umowy; strona kupująca oświadcza, że zapoznała się z projektem budowlanym, o którym mowa w § 1, ust. 3 tej umowy, -----
- 4) Spółka jest płatnikiem podatku od towarów i usług VAT, a umowa sprzedaży podlegać będzie opodatkowaniu tym podatkiem. -----

§ 10. 1. Strony podają adresy dla doręczeń korespondencji: -----

1) Spółka - 30-644 Kraków ul. Kamieńskiego 47, -----

2) strona kupująca - jak w komparycji tego aktu. -----

2. W przypadku zmiany adresów podanych w ust. 1, każda ze stron zobowiązana jest do niezwłocznego powiadomienia drugiej strony o nowym adresie za pomocą listu poleconego za zwrotnym potwierdzeniem odbioru lub osobiście; do dnia otrzymania przez drugą stronę zawiadomienia o zmianie adresu, bądź do dnia zwrotu zawiadomienia nie podjętego w terminie, uznaje się za skuteczne wszelkie doręczenia kierowane do stron na ostatni wskazany przez nie adres. -----

§ 11. Umowa niniejsza zostaje zawarta pod warunkiem rozwiązującym - dokonania wpłaty przez stronę kupującą zaliczki określonej w § 4, ust. 1, pkt 1 umowy w terminie do 5 (pięciu) dni, licząc od daty zawarcia tej umowy. Dla celów niniejszej umowy za datę dokonania tej wpłaty strony uznają datę obciążenia rachunku bankowego strony kupującej. -----

§ 12. Koszty zawarcia tej umowy i umowy przyrzeczonej ponosi strona kupująca, w tym także koszty związane z ustanowieniem odrębnej własności lokalu mieszkalnego i założeniem dla niego księgi wieczystej. -----

§ 13. Notariusz poinformował stronę kupującą o możliwości złożenia wniosku o wpisanie w dziale III księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości roszczenia o zawarcie umowy przyrzeczonej w wykonaniu zawartej umowy przedwstępnej. -----

§ 14. Pobrano wynagrodzenie na podstawie przepisów rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28.czerwca 2004r. w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej (Dz.U. nr 148, poz. 1564 z późn.zm.) z § 3 i § 12 razem,zł (...) oraz podatek od towarów i usług VAT według 22% stawki,zł (...) na podstawie przepisów ustawy z dnia 11.marca 2004r. o podatku od towarów i usług (Dz.U nr 54, poz. 535 z późn.zm.). -----

Akt odczytano, przyjęto i podpisano. -----

Na oryginale własnoręczne podpisy stron i notariusza. -----