

**PRZEDWSTĘPNA UMOWA USTANOWIENIA ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU
NIEMIESZKALNEGO I SPRZEDAŻY**

.../.../.../...

zawarta w dniu r. w Warszawie pomiędzy:

Lake Hill Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie,
adres: 00-124 Warszawa, Aleja Jana Pawła II nr 12, posiadającej REGON 366037620
i NIP 5252687401, zarejestrowanej w rejestrze przedsiębiorców pod Numerem
KRS 0000651306, reprezentowana przez:

1. córka/syn:, PESEL:,
zamieszkała:, ulica..... numer....., której tożsamość
zastępca notarialny stwierdziła na podstawie dowodu osobistego seria i numer
....., data ważności,
zwana dalej „**Pełnomocnikiem Sprzedającego**”,

zwana dalej **Sprzedającym**,

a

1. córka/syn:, PESEL:,
zamieszkała:, ulica..... numer....., której tożsamość
zastępca notarialny stwierdziła na podstawie dowodu osobistego seria i numer
....., data ważności

**NAZWISKO , IMIĘ małżonkowie, zwani są dalej łącznie „Nabywcą” lub
„Kupującym”** .-----

Zwana/y/i dalej **Kupującym**

§ 1.

OPIS NIERUCHOMOŚCI I OŚWIADCZENIA SPRZEDAJĄCEGO

1. Jak wynika z odpisu księgi wieczystej JG1J/00102810/4 Sąd Rejonowy w Jeleniej Górze, VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi tę księgę wieczystą dla nieruchomości stanowiącej działki gruntu nr 784/5, nr 784/6 i nr 784/7 z obrębu ewidencyjnego 0007 Sosnówka, o łącznym obszarze 2,2704 ha, położonej w miejscowości Sosnówka, w gminie Podgórzyn, powiecie jeleniogórskim, województwie dolnośląskim, w której to księdze wieczystej w dziale II jako właściciel wpisany jest Sprzedający na podstawie umowy przeniesienia praw zawartej przed Agnieszką Zabłotną, notariuszem w Jeleniej Górze 07.11.2017 r., za Repertorium A numer 8347/2017 zawartej w wykonaniu warunkowej umowy sprzedaży zawartej przed Agnieszką Zabłotną, notariuszem w Jeleniej Górze 06.11.2017 r., za Repertorium A numer 8301/2017.

2. Sprzedający jest właścicielem wyżej opisanej nieruchomości.
3. Między innymi wyżej powołane działki Sprzedający nabył od Gminy Podgórzyn, na podstawie powołań w ust. 1 umów.
4. Przedmiotowa nieruchomość jest obciążona prawami i roszczeniami wynikającymi z zawartych przez Sprzedającego przedwstępnych umów sprzedaży lokali, które wybudowane zostaną w ramach realizacji inwestycji, przy czym żadne z roszczeń nie dotyczy lokalu będącego przedmiotem tej umowy i nie jest obciążona żadnymi ograniczonymi prawami rzeczowymi, umownymi prawami pierwokupu, odkupu ani pierwszeństwa nabycia.
5. Przedmiotowa nieruchomość nie jest przedmiotem roszczeń reprivatyzacyjnych poprzednich właścicieli ani jakichkolwiek innych roszczeń osób trzecich takich jak roszczenia o przeniesienie własności nieruchomości lub o ustanowienie ograniczonego prawa rzeczowego lub innych roszczeń w odniesieniu do nieruchomości wynikających z jakichkolwiek umów zawartych wcześniej.
6. Nieruchomość posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej, ulicy Tyrolskiej w Sosnowce.
7. Przedmiotowa nieruchomość nie jest położona na obszarze rewitalizacji ani na obszarze specjalnej strefy rewitalizacji.
8. Przedmiotowa nieruchomość jest położona w strefie nadgranicznej.
9. Przedmiotowa nieruchomość nie jest położona w strefie ochrony uzdrowiskowej, nie jest wpisana do rejestru zabytków, jest zlokalizowana poza strefami ochrony i nie występują na niej stanowiska archeologiczne.
10. Sprzedający nie dokonał i nie zostało dokonane wobec niego nic, co mogłoby w jakikolwiek sposób wzruszyć jego prawo do nieruchomości oraz, że nie zostało wszczęte przez Sprzedającego lub przeciwko niemu żadne postępowanie w tym celu.
11. Przedmiotowa nieruchomość nie jest przedmiotem toczącego się postępowania wywłaszczeniowego, sceleniowego lub postępowania o podobnym charakterze; tego rodzaju postępowania nie zagrażają w przyszłości.
12. Nieruchomość nie jest przedmiotem toczącego się ani grożącego postępowania sądowego, arbitrażowego ani zabezpieczającego lub egzekucyjnego.
13. Nieruchomość wolna jest od wad prawnych w rozumieniu art. 556³ Kodeksu cywilnego.
14. Od chwili wpisania Sprzedającego jako właściciela do księgi wieczystej powołanej w ust. 1, nie zostało wydane przeciwko niemu żadne orzeczenie ani nie mają zastosowania żadne inne instrumenty, które mogą skutkować wydaniem jakiegokolwiek orzeczenia, które może wzruszyć prawo Sprzedającego do nieruchomości.
15. Sprzedający nie ma żadnych zaległości, do których stosuje się przepisy Ordynacji podatkowej, jak również nie jest wobec niego wszczęte żadne postępowanie w celu ustalenia ewentualnych zaległości.
16. Zgodnie z zapisami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nieruchomość położona jest częściowo na terenach oznaczonych Uz.5 – przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy usługowej z zielenią towarzyszącą oraz ZP.3 – przeznaczenie podstawowe – tereny zieleni urządzonej).
17. Zgodnie z obowiązującą treścią aktu założycielskiego spółki z ograniczoną odpowiedzialnością na sprzedaż nieruchomości wymagana jest jedynie zgoda Wspólników. Uchwałą nr 1 z dnia 18.04.2019 r. Zgromadzenie Wspólników Sprzedającego wyraziło zgodę na ustanowienie odrębnej własności oraz zbycie lokali w budynkach, które wybudowane zostaną na działkach położonych w Sosnowce, gminie Podgórzyn objętych księgą wieczystą JG1J/00102810/4; opisana uchwała nie została zaskarżona, zmieniona ani uchylona.

18. Do zbycia przez Sprzedającego nieruchomości nie jest wymagane zachowanie procedur innych niż określonych w ustawie Kodeks spółek handlowych i umowie spółki.
19. Sprzedający nie ma żadnych zaległości, do których stosuje się przepisy Ordynacji podatkowej, jak również nie jest wobec niego wszczęte żadne postępowanie w celu ustalenia ewentualnych zaległości.
20. Wobec Sprzedającego nie została ogłoszona upadłość i nie toczy się względem niego jakiegokolwiek postępowanie przewidziane ustawą z 28 lutego 2003 r. – Prawo upadłościowe oraz ustawą z 15 maja 2015 r. – Prawo restrukturyzacyjne, jak również Sprzedający nie został postawiony w stan likwidacji.
21. Zawarcie niniejszej umowy oraz umów przyrzeczonych nie narusza praw osób trzecich w rozumieniu art. 59 oraz art. 527 i następnych ustawy z 23.04.1964 r. Kodeks cywilny.
22. Sprzedający jest zarejestrowanym czynnym podatnikiem podatku od towarów i usług.

§ 2.

OPIS INWESTYCJI

1. W ramach prowadzonej działalności gospodarczej na podstawie ostatecznej z dniem 03.04.2019 r. decyzji nr 155/2019 wydanej z upoważnienia Starosty Jeleniogórskiego w dniu 22 marca 2019 roku, którą zatwierdzony został projekt budowlany i udzielono pozwolenia na budowę, Sprzedający rozpocznie na opisanej w § 1 nieruchomości realizację inwestycji pod nazwą „Lake Hill Village”- etap 1, w ramach której wybuduje budynek hotelowy C oraz budynek hotelowy D wraz z infrastrukturą techniczną i komunikacją,
2. Powyższa decyzja nie wygasła ani nie stwierdzono jej nieważności, a Sprzedającemu nie są znane żadne okoliczności których skutkiem mogłoby być jej wygaśnięcie lub stwierdzenie jej nieważności,
3. Budynek hotelowy C będzie posiadał 4 kondygnacje i zostanie częściowo wkopany w skarpe, budynek hotelowy D będzie posiadał 3 kondygnacje,
4. W budynkach znajdować się będą 93 lokale niemieszkalne – apartamenty hotelowe o łącznej powierzchni użytkowej około 3 570,19 m²,
5. Powyższe lokale w rozumieniu ustawy o własności lokali będą stanowić samodzielne lokale.
6. W stosunku do projektu budowlanego mogą zostać wprowadzone, nie pogarszające standardu budynków i lokali, które w niech zostaną wybudowane, zmiany w rozumieniu art. 36a ust. 5 i 5a ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane tj:
 - a) zmiany istotne wymagające uzyskania decyzji o zmianie powołanego w pkt. 1 pozwolenia na budowę, w tym np. zmiany liczby i powierzchni użytkowej lokali,
 - b) zmiany nieistotne nie wymagające uzyskania decyzji o zmianie powołanego w pkt. 1 pozwolenia na budowę,
7. Częściami nieruchomości wspólnej będzie prawo własności działek gruntu o numerach podanych w § 1 oraz części budynków i urządzenia, które nie będą służyć wyłącznie do użytku właścicieli lokali tj. w każdym z budynków hall wejściowy, recepcja, korytarze, klatki schodowe, szyby dźwigu, magazyny, elementy konstrukcyjne budynków (tj. fundamenty, ściany, stropy, elewacje, dach itp.), balkony oraz tarasy,
8. W ramach realizacji kolejnych etapów inwestycji pod nazwą „Lake Hill Village” zostanie wybudowany budynek usługowo-rekreacyjny, w którym znajdują się: restauracja, kręgielnia, basen wewnętrzny, sala zabaw dla dzieci (playroom) oraz fitness, a na zewnątrz tego budynku basen zewnętrzny oraz mini golf, z których właściciele

- apartamentów w części inwestycji Lake Hill Village – etap 1 będą uprawnieni do nieodpłatnego korzystania,
9. Na nieruchomości Sprzedający planuje wybudowanie 94 naziemnych miejsc parkingowych, zaznaczonych na okazanym przy niniejszym akcie rzucie,
 10. Wraz z umową ustanowienia odrębnej własności lokalu w wyżej powołanych budynkach i jego sprzedaży zawarte zostaną:
 - a) umowa o udział do korzystania z nieruchomości wspólnej, na podstawie której właścicielom lokali zlokalizowanych w wyżej powołanych budynkach będzie przysługiwało prawo do bezpłatnego i wyłącznego korzystania z przyległych do tych lokali balkonów / tarasów, a nadto prawo do bezpłatnego i wyłącznego korzystania z części zewnętrznych miejsc parkingowych przysługiwać będzie tym właścicielom lokali w budynkach, którzy pokryją koszty budowy tych miejsc,
 - b) zarząd nieruchomością wspólną powierzony zostanie Sprzedającemu stosownie do treści art.18 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, koszty zarządu nieruchomością wspólną obejmować będą m.in. wydatki na utrzymanie porządku i czystości budynków i terenów zewnętrznych, ogrzewanie, ochronę, wydatki na bieżącą konserwację, wywóz śmieci, koszty działania administratora budynków w przypadku konieczności zatrudnienia takiej osoby, a opłaty nie będą wyższe niż średnie ceny rynkowe stosowane dla inwestycji o tego typu standardzie i podobnej lokalizacji,
 - c) Dla zapewnienia dostaw mediów do inwestycji, a następnie do budynków i poszczególnych lokali, działka oraz budynki zostaną obciążone ustanowionymi na czas nieoznaczony i nieodpłatnie służebnościami przesyłu bądź prawami użytkownika na rzecz dostawców mediów,
 11. Sprzedający finansować będzie inwestycję częściowo z kredytu i wobec powyższego nieruchomość obciążona zostanie hipoteką na rzecz banku kredytującego, z tym że w przypadku gdyby nieruchomość, z której będzie wydzielany przedmiotowy lokal była obciążona hipoteką bądź hipotekami Sprzedający przedłoży do umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu i jego sprzedaży oświadczenie wierzyciela wyrażające zgodę na odłączenie przedmiotowego lokalu wraz ze stosownym udziałem w nieruchomości wspólnej bez obciążeń.
 12. Sprzedający oświadcza, że rozpocznie prace budowlane związane z wybudowaniem wyżej powołanych budynków najpóźniej w dniu 30.06.2019 r., natomiast zamierza zakończyć przedmiotowe prace, przez co rozumie zakończenie prac fizycznych i uzyskanie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na użytkowanie obu budynków w terminie najpóźniej do dnia 31.12.2020 r., przy czym zastrzega, że termin ten może ulec zmianie.

§ 3.

OPIS LOKALU

Sprzedający oświadcza, że:

1. w budynku hotelowym na **kondygnacji** zamierza wybudować lokal niemieszkalny - apartament oznaczony projektowym numerem, zwany dalej „Lokalem” o projektowej powierzchni użytkowej wynoszącej m² (**słownie:**), składający się z, do którego to lokalu przylegać będzie (rzut lokalu na kondygnacji stanowi załącznik nr 1),
2. z własnością Lokalu związany jest udział w nieruchomości wspólnej, którego wielkość zostanie obliczona powykonawczo zgodnie z art. 3 ust. 3 ustawy o własności lokali i

- będzie on odpowiadać stosunkowi jego powierzchni użytkowej do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z powierzchnią pomieszczeń do nich przynależnych, usytuowanych w obu wyżej powołanych budynkach
3. na podstawie powołanej w § 2 umowy o podział do korzystania w ramach udziału w nieruchomości wspólnej Kupujący będzie na zasadzie wyłączności i bez dodatkowych opłat na rzecz Sprzedającego korzystać z balkonu przylegającego do Lokalu,
 4. na dzień odbioru Lokalu w Lokalu znajdować się będzie wyposażenie opisane w załączniku nr 2,
 5. **miejsce parkingowe nr.** zaznaczone jest na planie zagospodarowania terenu stanowiącym załącznik nr 3,
 6. zgodnie z projektem budowlanym, Sprzedający zamierza wybudować naziemne miejsca parkingowe, które przydzielili do korzystania nabywcom konkretnych lokali (rzut planu zagospodarowania terenu, z oznaczeniem miejsc parkingowych stanowi załącznik numer 3).

§ 4. OŚWIADCZENIA KUPUJĄCEGO

Kupujący oświadcza, że:

1. zapoznał się ze stanem faktycznym powołanych w § 1 działek, zna granice nieruchomości oraz usytuowanie powołanych w § 2 budynków względem stron świata i nie wnosi do nich żadnych zastrzeżeń,
2. zapoznał się z powołanymi w niniejszym akcie, jako okazane, dokumentami i nie zgłasza do nich żadnych zastrzeżeń,
3. wyraża zgodę na obciążenie nieruchomości opisanej w § 1 i § 2 prawami i roszczeniami wynikającymi z zawieranych przez Sprzedającego przedwstępnych umów ustanowienia własności lokali i ich sprzedaży,
4. wyraża zgodę na obciążenie nieruchomości hipoteką bądź hipotekami na rzecz banku, który finansować będzie inwestycję z zastrzeżeniem obowiązku przedłożenia przez Sprzedającego do umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu i jego sprzedaży zgody wierzyciela na odłączenie Lokalu wraz ze stosownym udziałem w nieruchomości wspólnej bez obciążeń pod warunkiem uprzedniej zapłaty przez niego / nią całej ceny za Lokal,
5. wyraża zgodę na dokonanie zmian, o których mowa w § 2 ust. 6,
6. wyraża zgodę na dokonanie podziału do korzystania z nieruchomości wspólnej w sposób opisany w § 2. ust. 10,
7. akceptuje fakt że opisane w § 1 i § 2 działki i budynki obciążone zostaną prawami użytkowania i służebnościami na rzecz dostawców mediów do nieruchomości ustanowionymi na warunkach wynegocjowanych przez Sprzedającego oraz fakt, że zobowiązania te mogą zostać przejęte przez Wspólnotę i wyraża na powyższe zgodę,
8. przedmioty umów nabywa w celach nie związanych z działalnością gospodarczą inną niż najem lokalu,
9. wyraża zgodę na przetwarzanie przez Sprzedającego jego danych osobowych podanych w umowie lub innych dokumentach do celów związanych z wykonaniem niniejszej umowy oraz do celów marketingowych, a także do przekazania tych danych bankowi kredytującemu inwestycję, podmiotowi zarządzającemu lub administrującemu nieruchomością i ich przetwarzania przez te podmioty w celach związanych z wykonaniem niniejszej umowy oraz oświadcza, że został/a poinformowany/a o prawie

dostępu do treści swoich danych, ich poprawiania, uzupełniania, uaktualniania, sprostowania i usunięcia.

§ 5. ZAWARCIE UMOWY PRZEDWSTĘPNEJ

1. Lake Hill Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie oraz, zobowiązują się do zawarcia w terminie wskazanym w § 6 umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu i jego sprzedaży, mocą której Strony ustanowią odrębną własność opisanego w § 3 ust. 1 Lokalu o projektowanym numerze, a następnie Sprzedający sprzeda Kupującemu nieobciążony żadnymi długami ani prawami lub roszczeniami osób trzecich przedmiotowy Lokal wraz z proporcjonalnym udziałem w nieruchomości wspólnej za cenę wskazaną w § 7 ust. 1 oraz powołane w § 3. ust. 4 nieobciążone żadnymi długami ani prawami lub roszczeniami osób trzecich wyposażenie opisane w załączniku nr 2 za cenę wskazaną w § 7 ust. 2 a Kupujący przedmiotowy Lokal wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej za cenę wskazaną w § 7 ust. 1 oraz wyposażenie za cenę wskazaną w § 7 ust. 2 kupi do majątku **wspólnego/osobistego**.
2. Wraz z zawarciem umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu i jego sprzedaży Lake Hill Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie oraz **małżonkowie**, zobowiązują się zawrzeć umowę o podział do korzystania w ramach której każdoczesnemu właścicielowi Lokalu przysługiwać będzie prawo do wyłącznego korzystania z bezpośrednio przylegającego do Lokalu oraz powołanego w § 3 ust. 6 zewnętrznego miejsca parkingowego.

§ 6. TERMINY

1. Sprzedający oraz Kupujący zobowiązują się zawrzeć umowę ustanowienia odrębnej własności lokalu i jego sprzedaży po ziszczeniu się wymienionych w ust. 2 zdarzeń nie później jednak niż w terminie do dnia **31.03.2021r** (*słownie: trzydziestego pierwszego marca , dwa tysiące dwadziestego pierwszego roku*).
2. Strony postanawiają, że umowę ustanowienia odrębnej własności lokalu i jego sprzedaży zawrą po ziszczeniu się następujących zdarzeń:
 - 1) Kupujący terminowo zapłaci całe ceny za Lokal wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej oraz wyposażenie,
 - 2) zakończona zostanie budowa inwestycji, o której mowa w § 2, co zostanie potwierdzone wpisem kierownika budowy do dziennika budowy o jej zakończeniu, potwierdzonym przez inspektorów nadzoru inwestorskiego,
 - 3) uzyskana zostanie ostateczna decyzja o pozwolenia na użytkowanie budynku, w którym wybudowany zostanie Lokal, w części co najmniej obejmującej Lokal,
 - 4) wydane zostanie zaświadczenie o samodzielności Lokalu oraz wypis z kartoteki lub rejestru lokali, jeżeli właściwy urząd taką kartotekę lub rejestr będzie prowadzić.
3. Strony postanawiają, że o ziszczeniu się zdarzeń, o których mowa w ust. 2 oraz o terminie zawarcia umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu i jego sprzedaży Sprzedający

zawiadomi Kupującego w sposób opisany w § 12 w terminie najpóźniej 14 dni od dnia ziszczenia się zdarzeń.

§ 7. CENA I HARMONOGRAM PŁATNOŚCI

1. Sprzedający oraz Kupujący oświadcza, że cena Lokalu wraz ze związanymi z nim prawami, tj. udziałem w częściach wspólnych budynków i we współwłasności gruntu wynosi zł **(słownie: złotych) netto** i zostanie powiększona o należny podatek VAT obliczony według stawki 23%, to jest za cenę: zł **(słownie:zł) brutto**.
2. Sprzedający oraz Kupujący oświadcza, że cena wyposażenia wynosi zł **(słownie: złotych) netto** i zostanie powiększona o należny podatek VAT obliczony według stawki 23%, to jest za cenę zł **(słownie: zł) brutto**.
3. Sprzedający oraz Kupujący oświadcza, że na cenę Lokalu wraz ze związanymi z nim prawami składa się cena za Lokal wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej w kwocie zł **(słownie: zł) netto** to jestzł **(słownie: złotych) brutto** oraz cenę za prawo do korzystania z jednego miejsca parkingowego stanowiąca koszt wybudowania jednego miejsca parkingowego w wysokości zł **(słownie: złotych) netto**, to jest zł **(słownie: złotych) brutto**.
4. Sprzedający oraz Kupujący oświadcza, że łączna cena Lokalu wraz ze związanymi z nim prawami, tj. udziałem w częściach wspólnych budynków i we współwłasności gruntu, wyposażenia oraz z jednego miejsca parkingowego wynosi : zł **(słownie: złotych) netto** i zostanie powiększona o należny podatek VAT obliczony według stawki 23%, to jest za cenę zł **(słownie: złotych) brutto**.
5. Strony oświadczają, że ceny są równe wartościom nabywanych przedmiotów umowy.
6. Sprzedający oświadcza, że na wysokość ostatecznej ceny wpływ mają następujące czynniki:
 - 1) zmiana wysokości podatku VAT,
 - 2) różnica między rzeczywistą a projektową powierzchnią użytkową Lokalu.
 Powierzchnia budynków i gruntu związanego z lokalami nie wpływają na wysokość ceny nabywanego Lokalu.
7. Strony dopuszczają możliwość wystąpienia różnicy powierzchni między powierzchnią projektowaną Lokalu określoną w niniejszym akcie, a rzeczywistą powierzchnią Lokalu ustaloną na podstawie obmiaru powykonawczego.
8. Strony postanawiają, że w przypadku wystąpienia różnicy w powierzchni Lokalu w wysokości nie przekraczającej +/- 5 %, ustalona w ust. 1 cena Lokalu pozostaje bez zmian.
9. Strony postanawiają, że w przypadku jeżeli różnica powierzchni Lokalu przekroczy +/- 5 % cena Lokalu wskazana w ust. 1 ulegnie stosownej proporcjonalnej zmianie.
10. W przypadku nadpłaty Sprzedający zobowiązuje się ją zwrócić Kupującemu całą kwotę nadpłaty w terminie najpóźniej 14 dni przed dniem zawarcia umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu i jego sprzedaży na wskazany przez Kupującego rachunek bankowy o numerze prowadzony na jego nazwisko. W przypadku niedopłaty Kupujący zobowiązuje się uiszczyć ją na rzecz Sprzedającego w terminie najpóźniej 14 dni przed dniem zawarcia umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu i jego sprzedaży.

11. Dla potrzeb rozliczenia ceny za Lokal Stawający przyjmują cenę za jeden metr kwadratowy powierzchni użytkowej Lokalu w kwocie **zł (słownie: złotych) netto**, tj. w kwocie: **zł (słownie: złotych) brutto**.
12. Stawający postanawiają, że w przypadku wystąpienia różnicy w powierzchni Lokalu oprócz powyższego rozliczenia żadnej ze Stron nie będą przysługiwały żadne inne uprawnienia oraz nie będą dochodzić względem siebie żadnych innych roszczeń.
13. Dla uniknięcia wątpliwości Stawający postanawiają, że powierzchnia balkonu nie stanowi podstawy rozliczenia powierzchni między Stronami.
14. Sprzedający oświadcza, że jeżeli z powodu zmiany stawki podatku VAT cena brutto przedmiotu umowy ulegnie zmianie, Sprzedający zawiadomi o tej zmianie Kupujących/ego/ą.
15. W przypadku, gdy wzrost stawki podatku VAT spowoduje zmianę ceny brutto przedmiotu umowy, Kupujący/a ma/ją prawo – według swojego uznania – odstąpić od umowy albo dopłacić Sprzedającemu różnicę w cenie brutto w terminie 14 dni od otrzymania zawiadomienia, o którym mowa wyżej.
16. W przypadku, gdy obniżenie stawki podatku VAT spowoduje zmianę ceny brutto przedmiotu umowy, Sprzedający zobowiązuje się dokonać zwrotu nadwyżki na rzecz Kupujących/ego/ej najpóźniej do dnia zawarcia umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu i jego sprzedaży.
17. Strony postanawiają, że za termin wpłaty uważa się datę wpływu należności na rachunek bankowy podany w ust. 18.
18. W przypadku opóźnienia we wpłatach Sprzedającemu przysługuje prawo naliczania odsetek ustawowych za każdy dzień opóźnienia oraz uprawnienie do zaliczania wpłacanych kwot w pierwszej kolejności na przysługujące odsetki tytułem opóźnienia w zapłacie, a w następnej kolejności na poczet należności głównej.
19. Sprzedający oświadcza, że rachunkiem właściwym do wpłat całych cen jest rachunek prowadzony na rzecz Sprzedającego w Banku PEKAO S.A. o nr **34 1240 1053 1111 0010 7145 3610**.
20. Kupujący zobowiązuje się dokonać na poczet cen, o których mowa w ustępach 1-3 wpłat kwot w następujących wysokościach i terminach:
 - a) kwoty stanowiącej 20% cen **brutto** to jest kwoty: PLN w terminie najpóźniej do dnia
 - a) kwoty stanowiącej 20% cen **brutto** to jest kwoty: PLN w terminie najpóźniej **do dnia** Stan zero budynku D i C został ukończony.
 - b) kwoty stanowiącej 20% cen **brutto** to jest kwoty PLN w terminie najpóźniej 7 dni od poinformowania jego przez Sprzedającego o ukończeniu stanu surowego otwartego budynków,
 - c) kwoty stanowiącej 20% cen **brutto** to jest kwoty PLN w terminie najpóźniej 7 dni od poinformowania jego przez Sprzedającego o ukończeniu stanu surowego zamkniętego budynków,
 - d) kwoty stanowiącej 10% cen **brutto** to jest kwoty PLN w terminie najpóźniej 7 dni od poinformowania jego przez Sprzedającego o wykonaniu elewacji budynków,
 - e) kwoty stanowiącej 10% cen **brutto** to jest kwoty PLN w terminie najpóźniej 7 dni od poinformowania jego przez Sprzedającego o uzyskaniu ostatecznej decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynków, a Sprzedający na powyższy sposób wpłat wyraża zgodę.
21. Sprzedający oświadcza, że:

- a) przewidywany termin ukończenia stanu zero budynku hotelowego D to dzień 20.09.2019 r., a budynku hotelowego C to dzień 13.11.2019 r.,
 - b) przewidywany termin ukończenia stanu surowego otwartego budynku hotelowego D to dzień 20.01.2020 r., a budynku hotelowego C to dzień 31.02.2020 r.,
 - c) przewidywany termin ukończenia stanu surowego zamkniętego budynku hotelowego D to dzień 12.06.2020 r., a budynku hotelowego C to dzień 08.07.2020 r.,
 - d) przewidywany termin wykonania elewacji budynku hotelowego D to dzień 04.09.2020 r., a - budynku hotelowego C to dzień 03.09.2020 r.,
 - e) przewidywany termin uzyskania ostatecznej decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku hotelowego D to dzień 09.12.2020 r., a budynku hotelowego C to dzień 09.12.2020 r.,
22. Sprzedający zobowiązuje się do wezwania do zapłaty kolejnej części cen, o których mowa w ust. 21 lit. b - e załączyć skan tej części dziennika budowy, w której potwierdzone zostanie zakończenie kolejnego etapu inwestycji, a do wezwania do zapłaty części cen, o których mowa w ust. 21 lit. e skan kopii ostatecznej decyzji o pozwoleniu na użytkowanie.
23. Sprzedający zobowiązuje się do wystawiania w ustawowym terminie faktur VAT dokumentujących wpłatę kolejnych zaliczek i ich niezwłocznego po wystawieniu wysyłania na adres mailowy wskazany w § 12, a Kupujący wyrażają zgodę na wystawianie faktur elektronicznych i ich wysyłanie na adres mailowy wskazany w § 12.

§ 8. ODBIÓR LOKALU

1. Sprzedający zobowiązuje się wydać Kupującym/emu/ej przedmioty umowy po ziszczeniu się zdarzeń wymienionych w § 6 ust. 2 pkt. 1 -3 nie później jednak niż w dniu zawarcia umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu i jego sprzedaży przed jej zawarciem, a Kupujący w podanym terminie zobowiązują się do dokonania odbioru przedmiotów umowy.
2. Strony postanawiają, że:
 - 1) odbiór Lokalu wraz z wyposażeniem zostanie udokumentowany protokołem sporządzonym w formie pisemnej i odbędzie się przy świetle dziennym,
 - 2) dokonując odbioru Kupujący/a zobowiązani/y/a jest zbadać stan techniczny Lokalu i wyposażenia oraz jakość wykonanych prac (odbiór techniczny),
 - 3) do protokołu Kupujący/a mogą/ może zgłosić wady,
 - 4) wady fizyczne nie mogą stanowić podstawy do odmowy dokonania odbioru, jeżeli nie uniemożliwiają one korzystania z Lokalu i wyposażenia zgodnie z jego przeznaczeniem,
 - 5) w terminie 14 dni od podpisania protokołu Sprzedający jest zobowiązany doręczyć Kupującym/emu/ej oświadczenie o uznaniu lub odmowie uznania wad i jej przyczynach,
 - 6) uznane wady Sprzedający zobowiązany jest usunąć w terminie 30 dni, chyba że mimo zachowania należytej staranności w terminie tym nie zdoła ich usunąć; wówczas jest zobowiązany wskazać inny odpowiedni termin ich usunięcia wraz z uzasadnieniem,
 - 7) wydanie do współposiadania nieruchomości stanowiącej naziemne miejsce parkingowe oraz wydanie balkonu / tarasu nastąpi z chwilą wydania Lokalu,
 - 8) z chwilą wydania Lokalu wraz z wyposażeniem na Kupujących/ego/ą przechodzą wszystkie korzyści, ciężary i ryzyka związane z przedmiotami umowy.

§ 9.
UMOWNE PRAWO ODSTĄPIENIA

1. Strony postanawiają, że Kupującemu przysługuje umowne prawo odstąpienia od umowy w przypadku nie przystąpienia przez Sprzedającego do umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu i jego sprzedaży najpóźniej w dniu 31.03.2021 r. i pod warunkiem ziszczenia się wszystkich zdarzeń wskazanych w § 6 ust. 2.
2. Sprzedający zobowiązuje się w przypadku wykonania przez Kupującego prawa odstąpienia na podstawie ust. 1 zwrócić wpłacone przez nich/niego/nią kwoty na poczet cen w terminie najpóźniej 30 dni od dnia otrzymania prawidłowego oświadczenia o odstąpieniu.
3. Strony postanawiają, że Kupujący może wykonać prawo odstąpienia, o którym mowa w ust. 1 po uprzednim wezwaniu Sprzedającego do zawarcia umowy i bezskutecznym upływie 90 (dziewięćdziesięciu) dni na wykonanie zobowiązania.
4. Strony postanawiają, że odstąpienie wymaga formy pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi i obejmować musi jednocześnie zgodę na wykreślenie z działu III księgi wieczystej JG1J/00102810/4 praw i roszczeń wynikających z umowy.
5. Strony postanawiają, że Sprzedającemu przysługuje umowne prawo odstąpienia od umowy:
 - 1) w przypadku nie zapłacenia przez Kupującego którejkolwiek części ceny w kwotach i terminach wskazanych w § 7 ust. 21,
 - 2) w przypadku nie przystąpienia do odbioru przedmiotów umowy najpóźniej na dzień 31.03.2021 r. mimo wyznaczenia przez Sprzedającego terminu odbioru najpóźniej w tym dniu,
 - 3) w przypadku nie przystąpienia przez Kupującego do umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu i jego sprzedaży najpóźniej w dniu 31.03.2021 r. mimo ziszczenia się zdarzeń wymienionych w § 6 ust. 2,
 - 4) w przypadku nie ziszczenia się któregośkolwiek ze zdarzeń wskazanych w § 6 ust. 2 w terminie najpóźniej do dnia 31.03.2021 r. z przyczyn niezawinionych przez Sprzedającego.
6. Strony postanawiają, że Sprzedający może wykonać prawo odstąpienia, o którym mowa w ust. 5 pkt 1-3 po uprzednim wezwaniu Kupującego do wykonania zobowiązań i bezskutecznym upływie 14 dni na wykonanie zobowiązania.
7. Strony postanawiają, że Sprzedający może wykonać prawo odstąpienia, o którym mowa w ust. 5 pkt 4 po uprzednim wezwaniu Kupującego do wykonania zobowiązań i bezskutecznym upływie 60 dni do upływu termiu, wskazanego w ust. 5 pkt. 4.
8. Strony postanawiają, że odstąpienie wymaga formy pisemnej.
9. Sprzedający zobowiązuje się w przypadku wykonania przez siebie prawa odstąpienia na podstawie ust. 5 zwrócić wpłacone przez Kupującego środki pieniężne w terminie najpóźniej 30 dni od dnia złożenia oświadczenia o odstąpieniu na rachunek bankowy z którego wpłynęły na rachunek Sprzedającego bądź w przypadku złożenia przez Kupujących/ego/ą wniosku o wpis praw i roszczeń wynikających z umowy objętej niniejszym aktem do działu III księgi wieczystej JG1J/00102810/4 – w terminie 30 dni od dnia przekazania Sprzedającemu zgody na wykreślenie tych praw i roszczeń.
10. Strony postanawiają, że w przypadku wykonania prawa odstąpienia przez Kupującego na podstawie ust. 1 Sprzedający zobowiązany jest do zapłaty Kupującemu kary umownej w wysokości 5% uiszczonej przez Kupujących/ego/ą ceny brutto za przedmioty umowy w terminie wskazanym w ust. 2.
11. Strony postanawiają, że w przypadku wykonania prawa odstąpienia przez Sprzedającego na podstawie ust. 5 pkt 1 - 3 Kupujący zobowiązany jest do zapłaty Sprzedającemu kary

umownej w wysokości 5% ceny brutto za przedmioty umowy w terminie wskazanym w ust. 6, z zastrzeżeniem że w przypadku odstąpienia od umowy przez Sprzedającego uprawniony jest on do potrącenia z kwoty zwracanej Kupującemu wpłaconej przez niego - kary umownej.

§ 10.

STANDARD BUDYNKU I WYPOSAŻENIA

1. Strony ustalają, że standard wykonania budynku, w którym wybudowany zostanie lokal będący przedmiotem niniejszej umowy określa załącznik numer 2.
2. Sprzedający zastrzega dla siebie prawo do zmian wykończenia i wyposażenia na elementy nie gorszej jakości i standardzie.

§ 11.

RĘKOJMIA ZA WADY FIZYCZNE

1. Strony ustalają, że Kupującym/emu/ej przysługiwać będzie rękojmia zgodnie z obowiązującymi przepisami, przy czym jej bieg rozpocznie się: w odniesieniu do Lokalu od dnia dokonania odbioru, a w odniesieniu do części wspólnych budynku, w którym jest usytuowany – od dnia objęcia w posiadanie przez pierwszą z osób obejmujących w posiadanie lokal w budynku.
2. Strony ustalają, że wykonywanie prac budowlanych przez Kupujących/ego/ą lub użytkowanie Lokalu, w sposób sprzeczny z zasadami sztuki budowlanej i dokumentami gwarancyjnymi powoduje utratę powyższych uprawnień w odpowiedniej części.
3. Sprzedający oświadcza, że nie jest odpowiedzialny za wady powstałe w wyniku uszkodzeń mechanicznych dokonanych przez Kupujących/ego/ą lub osoby działające w ich/jego/jej imieniu.
4. Kupujący/a zobowiązuje/ą się powiadomić Sprzedającego o fakcie ujawnienia się wady w terminie najpóźniej 30 dni od dnia jej wykrycia

§ 12.

UZGODNIENIA DODATKOWE

5. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy prawa polskiego w tym w szczególności Kodeksu cywilnego, ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali oraz ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane,
6. Niniejsza umowa zastępuje wszelkie wcześniejsze ustalenia bądź porozumienia, wyrażone w formie pisemnej lub ustnej pomiędzy Stronami,
7. Wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności,
8. Adresami do korespondencji są:
 - a) dla Sprzedającego: Al. Jana Pawła II, 00-124 Warszawa, adres mailowy: **biuro@europlan.pl**
 - b) dla Kupujących/ego/ej:
9. Strony mają obowiązek powiadomienia siebie nawzajem o każdej zmianie adresu do korespondencji w terminie najpóźniej 14 dni od takiej zmiany,
10. Wszelkie spory wynikłe na tle niniejszej umowy będą rozstrzygane przez Polski sąd powszechny właściwy miejscowo dla miejsca inwestycji.
11. Strony:

- 1) postanawiają, że wszelkie zawiadomienia i wezwania wynikające z niniejszej umowy wraz z załącznikami w formie skanów będą do siebie wysyłać, w formie elektronicznej (mail) na wyżej wskazane adresy mailowe,
 - 2) zobowiązują się potwierdzać otrzymanie wiadomości oraz postanawiają, że wezwanie będą uznawać między sobą za doręczone w momencie potwierdzenia otrzymania zawiadomienia (również w formie elektronicznej) przez drugą Stronę,
 - 3) postanawiają, że w przypadku, gdy druga Strona nie potwierdzi otrzymania zawiadomienia czy wezwania w terminie 3 dni od jego wysłania kolejne wezwanie wysłane zostanie listem poleconym bądź przesyłką kurierską za potwierdzeniem jego/jej odbioru.
12. Kupujący oświadcza, iż przyjmuje do wiadomości i wyraża zgodę na prawo dokonania przez Sprzedającego cesji praw i obowiązków wynikających z niniejszej umowy na spółkę celową, powiązaną kapitałowo i osobowo ze Sprzedającym.

Załącznik nr 1 – kopia pełnomocnictwa

Załącznik nr 2 - rzut lokalu na kondygnacji,

Załącznik nr 3 – standard wykonania budynku i wyposażenia,

Załącznik nr 4 – plan zagospodarowania terenu

KUPUJĄCY/A

SPRZEDAJĄCY