

UMOWA nr ....../....../2011  
PRZYRZECZENIA SPRZEDAŻY  
LOKALU MIESZKLANEGO

Zawarta w Białymstoku w dniu .....2011 roku pomiędzy:

POLBUD S.A. z siedzibą w Bielsku Podlaskim (17-100) przy ul. Żwirki i Wigury 61, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Białymstoku, XII Wydział Gospodarczy pod numerem KRS 0000364891, NIP: 543-020-09-16, REGON 002347200

zwanego dalej w treści niniejszej Umowy „Sprzedającym”, reprezentowanego przez Pełnomocnika:

1. Agnieszkę Justynę Domańską-Ławicką

uprawnionego do reprezentacji, zgodnie z Pełnomocnictwem udzielonym w formie Aktu notarialnego z dnia 28.07.2010 r. zawartym przed notariuszem Małgorzatą Walędziak w Kancelarii Notarialnej w Bielsku Podlaskim przy ulicy Kościuszki nr 16 A, Repertorium A nr 3170/2010

a

1. ....

zamieszkałą: 00-000 Białystok, ul. .... m

legitymującą się dowodem osobistym seria ..... numer .....

PESEL: ..... NIP:

zwanymi w dalszej części Umowy „Kupującym”.

§ 1

1. Sprzedający oświadcza, że jest właścicielem nieruchomości stanowiącej działkę gruntu o numerze ewidencyjnym 803/1 o powierzchni 2980 m<sup>2</sup> położonej w Białymstoku przy ul. Rzymowskiego 51, dla której Sąd Rejonowy w Białymstoku, IX Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW nr BI1B/00066048/6; prawo własności nieruchomości opisanej w niniejszym ustępie nabył aktem notarialnym - umową sprzedaży - sporządzonym w dniu 27 lipca 2007 r. przez Piotra Sebastiana Lussa - notariusza w Białymstoku za numerem Repertorium A nr 7389/2007.
2. Sprzedający oświadcza, iż posiada ostateczną decyzję nr 621/10 z dnia 21 czerwca 2010 roku wydaną przez Prezydenta Miasta Białegostoku, zatwierdzającą zamienny projekt budowlany i udzielającą pozwolenia na budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego wraz z garażami w podpiwniczeniu zlokalizowanego na nieruchomości opisanej w pkt 1.
3. Kupujący oświadcza, że zapoznał się z zamiennym projektem budowlanym.

4. Sprzedający oświadcza, że na nieruchomości opisanej w pkt 1 powyżej zrealizował budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego wraz z garażami w podpiwniczeniu.

## § 2

1. Strony zobowiązują się do zawarcia umowy sprzedaży lokalu opisanego w § 3 ust. 1 Kupującemu w stanie wolnym od wszelkich obciążeń wraz z udziałem w współwłasności działki gruntu, na której usytuowany jest budynek oraz takim samym udziałem we współwłasności części wspólnych budynku służących ogółowi mieszkańców, liczonymi na zasadach określonych w art. 3 ust. 3 Ustawy o własności lokali z dnia 24 czerwca 1994 roku,
2. Strony oświadczają, że umowa sprzedaży lokalu oraz odpowiednim udziałem we współwłasności działki gruntu opisanej w § 1 ust. 1 zostanie zawarta w terminie do 180 dni od dnia określonego w § 7 ust. 1, pod warunkiem uregulowania przez Kupującego wszystkich zobowiązań finansowych wynikających z niniejszej Umowy.
3. Strony oświadczają, że Sprzedający poinformuje Kupującego listem poleconym bądź pocztą elektroniczną („e-mail”) bądź telefonicznie o terminie zawarcia umowy sprzedaży lokalu oraz odpowiednim udziałem we współwłasności działki gruntu opisanej w § 1 ust. 1, nie później niż na 14 dni przed planowanym podpisaniem.
4. Wszelkie koszty związane z podpisaniem umowy sprzedaży lokalu oraz odpowiednim udziałem we współwłasności działki gruntu opisanej w § 1 ust. 1 obciążają Kupującego.

## § 3

1. Lokal mieszkalny będący przedmiotem niniejszej Umowy oznaczony numerem M ..... ma powierzchnię ..... m<sup>2</sup> i znajduje się na .... piętrze, ..... klatka
2. Usytuowanie i plan lokalu mieszkalnego, określone jest odpowiednio w Załącznikach nr ...do niniejszej Umowy.

Opis techniczny i standard wykończenia lokalu mieszkalnego określa Załącznik nr ..... do niniejszej Umowy

## § 4

Sprzedający i Kupujący ustalają następującą procedurę odbioru lokalu mieszkalnego:

1. Sprzedający poinformuje Kupującego listem poleconym bądź e-mailem na adres podany w §14 bądź telefonicznie o terminie przeprowadzenia odbioru technicznego lokalu mieszkalnego . Warunkiem odbioru technicznego jest uregulowanie przez Kupującego wszystkich zobowiązań finansowych wynikających z zawarcia niniejszej Umowy.
2. Z przeprowadzonego odbioru technicznego lokalu mieszkalnego sporządzony zostanie Protokół Odbioru Technicznego podpisany przez Kupującego i Przedstawiciela Sprzedającego.

W razie dwukrotnego niestawienia się Kupującego lub jego należycie umocowanego przedstawiciela w wyznaczonych terminach odbioru technicznego, bądź uchylania się od dokonania odbioru technicznego lokalu mieszkalnego z powodu wad, które nie wpływają na jego użytkowanie, Strony wspólnie wyznaczą ostateczny termin odbioru technicznego lokalu mieszkalnego z zastrzeżeniem że po bezskutecznym upływie tego terminu Sprzedający ma prawo naliczyć karę umowną w wysokości 5.000 (słownie: pięć tysięcy złotych) za zwłokę w odbiorze technicznym lokalu mieszkalnego lub odstąpić od niniejszej Umowy.

3. Przez dzień odbioru technicznego lokalu mieszkalnego należy rozumieć dzień podpisania przez Strony Protokołu Odbioru Technicznego.
4. Kupujący otrzyma od Sprzedającego klucze do lokalu mieszkalnego po dokonaniu odbioru technicznego i pod warunkiem uregulowania przez Kupującego wszystkich zobowiązań finansowych wynikających z niniejszej Umowy.
5. Kupujący nie może odmówić dokonania odbioru technicznego lokalu mieszkalnego, gdy pozostają do wykonania prace dotyczące zagospodarowania terenu i małej infrastruktury wokół budynku.
6. Wszelkie prace dodatkowe oraz wykończenie lokalu mieszkalnego dokonywane przez Kupującego we własnym zakresie mogą być przez Kupującego prowadzone po uzyskaniu przez Sprzedającego ostatecznej decyzji udzielającej pozwolenia na użytkowanie budynku. Kupujący zobowiązuje się do zachowania szczególnej dbałości o wygląd części wspólnych budynku np.: wind, holów wejściowych, klatek schodowych. Wszelkie koszty wynikłe ze zniszczenia lub zabrudzenia części wspólnych budynku, które powstały podczas prowadzenia robót wykończeniowych prowadzonych we własnym zakresie przez Kupującego, zostaną w pełni przez niego pokryte. Odpowiedzialność Kupującego z tego tytułu oparta jest na zasadzie ryzyka.
7. Strony zastrzegają, że jakiegokolwiek zmiany konstrukcyjne w lokalu mieszkalnym oraz w częściach wspólnych budynku, spowodowane przez prace dodatkowe oraz wykończeniowe dokonane przez Kupującego we własnym zakresie skutkować będą powstaniem roszczenia Sprzedającego skierowanego do Kupującego o przywrócenie lokalu mieszkalnego do stanu zgodnego z pierwotną dokumentacją wykonawczą na koszt Kupującego.

## § 5

1. Sprzedający ponosi odpowiedzialność za wady lokalu mieszkalnego, które ujawnią się w terminie 3 lat od dnia dokonania przez Kupującego odbioru technicznego lokalu mieszkalnego, za wyjątkiem wad w wykończeniu lokalu przez podmiot trzeci według odpłatnej oferty wykończenia lokalu w wybranej wersji.
2. Jeżeli wady, o których mowa w ust. 1 niniejszego paragrafu ujawnią się w okresie rękojmi Kupujący zawiadomi o powyższym Sprzedającego na piśmie zgodnie z postanowieniami artykułu 563 § 1 kodeksu cywilnego.
3. Strony ustalają, że rękojmia zostanie wyłączona za wady lokalu mieszkalnego powstałe w wyniku wykonywania przez Kupującego prac we własnym zakresie.

4. Sprzedający jest zobowiązany do usunięcia wad, o których został powiadomiony pisemnie zgodnie z ust. 2 niniejszego paragrafu, w terminie 30 dni roboczych od dnia, w którym uznaje się zawiadomienie za doręczone.

## § 6

1. Strony ustalają, że:
  - a) całkowita cena brutto sprzedaży lokalu mieszkalnego, z zastrzeżeniem ust. 5 niniejszego paragrafu oraz z zastrzeżeniem § 11 Umowy, wynosi ..... (słownie: .....) i obejmuje: cenę sprzedaży brutto (w tym 8% podatku VAT) lokalu opisanego w §3 ust.1, odpowiednim udziałem w częściach wspólnych budynku oraz udziałem we współwłasności działki gruntu.
  - b) Zaliczkę w wysokości ..... zł stanowiącą .....% ceny określonej w literze „a” Kupujący zobowiązuje się wpłacić na rachunek Sprzedającego prowadzony przez Bank Spółdzielczy w Brańsku nr 42 8063 0001 0010 0106 0222 0001 najpóźniej w terminie 14 dni od daty podpisania niniejszej umowy.
2. W przypadku braku wpłaty w wysokości i terminie określonym w ust. 1 lit. b niniejszego paragrafu, Sprzedający ma prawo odstąpić od Umowy.
3. Pozostałą kwotę ..... zł (słownie: ..... złotych) Kupujący zobowiązuje się wpłacić na rachunek Sprzedającego wskazany w §6 ust.1, w ratach płatnych według harmonogramu płatności ustalonego w Załączniku nr ..... do niniejszej Umowy.
4. Strony postanawiają zgodnie, iż w przypadku dokonania przez Kupującego nadpłaty z tytułu płatności poszczególnych rat, nadpłata zostanie zaliczona na poczet kolejnej wymaganej wpłaty a końcowego rozliczenia nadpłaty Sprzedający dokona w terminie 30 dni od dnia uregulowania przez Kupującego wszystkich zobowiązań finansowych wynikających z zawarcia niniejszej Umowy.

## § 7

1. Sprzedający wyda przedmiotowy lokal mieszkalny Kupującemu po dokonaniu odbioru technicznego opisanego w § 4, pod warunkiem uregulowania przez Kupującego wszystkich zobowiązań finansowych wobec Sprzedającego wynikających z zawarcia niniejszej umowy najpóźniej do dnia ..... 2011 r.
2. Uzyskanie pozwolenia na użytkowanie nastąpi w terminie najpóźniej do dnia 30 kwietnia 2011 r.
3. W przypadku zwłoki Sprzedającego w wydaniu Kupującemu lokalu mieszkalnego w terminie i na warunkach określonych w ust.1, Sprzedający zapłaci Kupującemu kary umowne liczone od dokonanych przez Kupującego wpłat tytułem zapłaty całkowitej ceny sprzedaży określonej w § 6 ust. 1 w wysokości równej odsetkom ustawowym za każdy dzień zwłoki, nie więcej jednak niż kwotę stanowiącą równowartość 5% całkowitej ceny określonej w § 6 ust.1 niniejszej Umowy.
4. Jeżeli Sprzedający opóźni się z terminem realizacji określonym w §7 ust.1 z uwagi na siłę wyższą (siła wyższa oznacza zdarzenie nadzwyczajne, niejednokrotnie połączone

z niemożnością przewidzenia jego wystąpienia, zewnętrzne i niemożliwe do zapobieżenia lub skutecznego przeciwdziałania, takie jak: zdarzenia o charakterze katastrofalnych działań przyrody, zaburzeń życia zbiorowego jak np. wojna, zamieszki krajowe, a także akty władzy publicznej dotyczące nadzwyczajnych zdarzeń gospodarczo - politycznych) lub awarię na budowie zagrażającą życiu lub zdrowiu ludzkiemu, której przy zachowaniu należytej staranności nie dało się przewidzieć na etapie projektowania inwestycji, które opóźnią lub uniemożliwią wykonanie zobowiązań wynikających z niniejszej Umowy, to Sprzedający będzie miał prawo do przedłużenia terminu zakończenia inwestycji oraz terminu wydania lokalu mieszkalnego o okres czasu równy czasowi działania lub trwania w/w okoliczności. W przypadku zaistnienia okoliczności określonych w niniejszym ustępie Sprzedający poinformuje Kupującego o powyższym na piśmie oraz wyjaśni przyczyny opóźnienia w terminie realizacji inwestycji. Jeżeli opóźnienie spowodowane zostało zdarzeniami lub okolicznościami opisanymi w niniejszym ustępie, Sprzedający nie ma obowiązku zapłaty kary umownej.

5. W przypadku, gdy zwłoka Sprzedającego dotycząca wydania lokalu mieszkalnego w odniesieniu do terminu określonego w ust.1 niniejszego paragrafu przekroczy 60 dni kalendarzowych Kupujący może odstąpić od Umowy.
6. W przypadku odstąpienia przez Kupującego od Umowy w trybie ust. 5 niniejszego paragrafu Sprzedający dokona zwrotu Kupującemu w terminie 14 dni od daty podpisania przez Kupującego faktur korygujących:
  - pierwszej wpłaty opisanej w §6 ust. 1,
  - łącznej sumy wpłaconych rat określonych w §6 ust.3
7. W przypadku odstąpienia przez Kupującego od Umowy w trybie ust. 5 niniejszego paragrafu Sprzedający, w terminie 14 dni od dnia odstąpienia, zapłaci Kupującemu karę umowną w wysokości 5% ceny określonej w § 6 ust.1 niniejszej Umowy.
8. Kupujący zobowiązuje się pisemnie powiadomić Sprzedającego o zamiarze odstąpienia od niniejszej Umowy w trybie ust. 5 niniejszego paragrafu na 14 dni przed zamierzonym odstąpieniem.
9. Strony postanawiają, że termin wydania lokalu mieszkalnego, określony w ust. 1 jak również termin określony w ust.5 mogą ulec odpowiedniemu przesunięciu w przypadku:
  - opóźnienia Kupującego w zapłacie wymagalnych wpłat na poczet całkowitej ceny sprzedaży – o okres opóźnienia w spełnieniu należnego świadczenia;
  - rozszerzenia na wniosek Kupującego zakresu zmian wprowadzonych na życzenie Kupującego lub prac wykończeniowych o zmiany i odstępstwa od ustalonych w protokołach uzgodnień, aneksach lub wcześniej zaakceptowanych projektach – o termin niezbędny do ich realizacji uzgodniony pomiędzy stronami w formie aneksu do niniejszej Umowy;
  - wykonania robót koniecznych, tj. takich, które mają na celu zapewnienie niezbędnego bezpieczeństwa budowy w razie zagrożenia awarią zaistniałą z przyczyn niezależnych od Sprzedającego, wpisanych do dziennika budowy - o czas niezbędny dla ich realizacji potwierdzony przez nadzór budowy. W tym przypadku Sprzedający udzieli Kupującemu stosownych wyjaśnień na piśmie.

## § 8

1. W przypadku opóźnienia się Kupującego ze spłatą rat, o których mowa w § 6 ust.3 Sprzedający naliczy odsetki ustawowe za opóźnienie liczone od dnia wymagalności raty do dnia jej uregulowania.
2. W przypadku, gdy opóźnienie, o którym mowa w ust.1 niniejszego paragrafu przekroczy 30 dni kalendarzowych Sprzedający może odstąpić od niniejszej Umowy najpóźniej do dnia zawarcia umowy sprzedaży lokalu mieszkalnego wraz odpowiednim udziałem we współwłasności działki gruntu opisanej w § 1 ust. 1, pod warunkiem, że wymagana wpłata wraz z należnymi odsetkami nadal nie wpłynęła.
3. W przypadku odstąpienia przez Sprzedającego od niniejszej Umowy, Sprzedający zwróci Kupującemu w terminie 30 dni roboczych od daty rozwiązania:
  - pierwszą wpłatę dokonaną przez Kupującego określoną w § 6 ust.1,
  - łączną sumę wpłaconych rat określonych w § 6 ust.3,lub w przypadku rozwiązania jej na zasadach określonych w ust. 4 potrąci z powyższych kwot:
  - tytułem kary umownej kwoty 5% ceny łącznej określonej w § 6 ust.1 niniejszej Umowy,
  - koszty przywrócenia lokalu do stanu zgodnego z pierwotną dokumentacją wykonawczą.
4. W przypadku rozwiązania Umowy na wniosek Kupującego oraz z zawinionych przyczyn leżących po jego stronie, przepisy ust. 3 niniejszego paragrafu stosuje się odpowiednio.
5. W przypadku opóźnienia się Kupującego w zawarciu ze Sprzedającym umowy sprzedaży lokalu mieszkalnego wraz z odpowiednim udziałem we współwłasności działki gruntu opisanej w § 1 ust. 1 o 30 dni licząc od dnia wyznaczonego w drugim wezwaniu do jej zawarcia, Sprzedający może odstąpić od niniejszej Umowy najpóźniej do dnia zawarcia umowy sprzedaży lokalu mieszkalnego wraz z odpowiednim udziałem we współwłasności działki gruntu opisanej w § 1 ust. 1. Postanowienia ustępu 3 niniejszego paragrafu stosuje się w tym przypadku odpowiednio.

## § 9

1. Strony postanawiają, że zarząd nieruchomością wspólną, do czasu zwołania pierwszego zebrania i podjęcia przez Wspólnotę Mieszkaniową uchwały o wyznaczeniu nowego zarządcy, sprawować będzie odpłatnie (za ceny nieodbiegające od cen rynkowych stosowanych dla inwestycji o tego typu standardzie i podobnej lokalizacji), Sprzedający lub wskazany przez Sprzedającego uprawniony podmiot.
2. W terminie nie później niż 60 dni od dnia wyboru nowego Zarządu przez Wspólnotę Mieszkaniową, Sprzedający przekaże zarząd nieruchomością wspólną Zarządowi Wspólnoty Mieszkaniowej.
3. Kupujący podpisując niniejszą Umowę upoważnia Sprzedającego lub wskazany przez Sprzedającego podmiot do samodzielnego wykonywania powyższych czynności.

4. Kupujący wyraża zgodę i zobowiązuje się złożyć takie samo oświadczenie w umowie sprzedaży lokalu mieszkalnego wraz z odpowiednim udziałem we współwłasności działki gruntu opisanej w § 1 ust. 1 na nieodpłatne, nieograniczone czasowo, umieszczenie przez Sprzedającego na frontowej ścianie lub na dachu budynku w miejscu i w sposób ustalony przez Sprzedającego nośnika reklamy zawierającej nazwę i logo Sprzedającego, z tym że nośnik reklamy swoim umiejscowieniem oraz rozmiarami nie będzie uciążliwa dla mieszkańców.
5. Koszty eksploatacji przedmiotu Umowy tj. lokalu mieszkalnego oraz części wspólnych przeznaczonych do wyłącznego korzystania ponosi Kupujący od pierwszego dnia kalendarzowego następującego po dniu odbioru lokalu mieszkalnego. Obejmuje to również koszty związane z administracją i utrzymaniem urządzeń wspólnych dla budynku wraz z działką pod budynkiem, koszty związane z utrzymaniem części wspólnych całego osiedla jak również ubezpieczenie, podatki oraz inne opłaty publiczno-prawne.

#### § 10

Strony postanawiają, że Sprzedający wystawi i przekaze Kupującemu faktury VAT w związku z zawarciem niniejszej Umowy w terminie do 7 dni od daty wymagalności wpłaty poszczególnych raty.

#### § 11

W przypadku zmiany powszechnie obowiązujących przepisów prawnych dotyczących stawek podatku VAT w trakcie trwania Umowy, cena określona w § 6 ust.1 może ulec zmianie w zakresie proporcjonalnym do skutków tych zmian. W przypadku wystąpienia konieczności dokonania dopłat przez Kupującego, przysługiwać mu będzie prawo odstąpienia od niniejszej Umowy w ciągu 14 dni kalendarzowych od otrzymania przez Kupującego zawiadomienia o odpowiedniej korekcie ceny sprzedaży.

#### § 12

1. Kupujący wyraża zgodę na przechowywanie i przetwarzanie Swoich danych osobowych w bazach danych należących do Sprzedającego oraz do wykorzystywania ich we wszystkich celach niezbędnych do realizacji postanowień Umowy jak również w działaniach marketingowych prowadzonych przez i na zlecenie Sprzedającego (zgodnie z Ustawą z dnia 29 sierpnia 1997 roku o ochronie danych osobowych, Dz.U. 2002 r., nr 101, poz. 926).
2. Strony zobowiązują się do zachowania zasady poufności w zakresie objętym postanowieniami niniejszej Umowy i do nie ujawniania informacji osobom trzecim.
3. Kupujący ma prawo do przeniesienia swoich praw i zobowiązań wynikających z niniejszej Umowy za uprzednią zgodą i na warunkach określonych przez Sprzedającego na piśmie. Ponadto przeniesienie praw i obowiązków będzie możliwe pod warunkiem, że nowy kupujący na którego będą przeniesione prawa i obowiązki Kupującego z tytułu niniejszej Umowy („Cesjonariusz”) wyrazi zgodę na przystąpienie do niniejszej Umowy i przyjęcie zawartych w niej warunków. Po dokonaniu przeniesienia, płatności dokonane przez Kupującego będą uznane na rzecz Cesjonariusza, który podpisał umowę ze Sprzedającym. Kupujący niniejszym

zapewnia i oświadcza, że nie będzie wnosić roszczeń przeciwko Sprzedającemu o zwrot jakichkolwiek kwot uznanych na rzecz Cesjonariusza po dokonaniu cesji niniejszej Umowy.

### § 13

W przypadku realizacji przez Sprzedającego w sąsiedztwie przedmiotowej inwestycji nowej inwestycji, obie inwestycje będą posiadały jedną wspólną drogę dojazdową i mogą zostać nieogrodzone od strony tej drogi.

### § 14

1. Wszelkie zawiadomienia w związku z wykonywaniem niniejszej Umowy będą miały formę pisemną i będą doręczane osobiście, listownie oraz pocztą elektroniczną na adresy podane niżej:

Dla Sprzedającego: POLBUD S.A.  
17-100 Bielsk Podlaski  
ul. Żwirki i Wigury 61  
e-mail: [nieruchomosci@polbud.com.pl](mailto:nieruchomosci@polbud.com.pl)

Dla Kupującego: .....  
00-000 Białystok  
ul. .... m .....  
tel. ....  
e-mail: .....

Zawiadomienie uznaje się za doręczone w dniu potwierdzenia otrzymania przez Stronę poczty e-mail bądź listu doręzonego jej osobiście, lub po upływie 14 dni od daty pierwszej awizacji przesyłki nadanej za pośrednictwem poczty listem poleconym.

### § 15

Strony postanawiają, że niniejsza umowa może zostać na życzenie i na koszt Kupującego potwierdzona w formie aktu notarialnego w terminie uzgodnionym przez Strony i pod warunkiem dokonania przez Kupującego pierwszej wpłaty określonej w § 6 ust. 1.

### § 16

1. W kwestiach nieuregulowanych w niniejszej Umowie stosuje się przepisy kodeksu cywilnego oraz inne powszechnie obowiązujące przepisy prawa.
2. Ewentualne zmiany do niniejszej Umowy wymagają formy pisemnej aneksu, podpisanej przez obie strony pod rygorem ich nieważności, za wyjątkiem zmiany adresu do korespondencji, która to zmiana wymaga zawiadomienia zainteresowanej Strony listem poleconym.

3. Strony oświadczają, że zapoznały się z treścią niniejszej Umowy, akceptując ją poprzez podpisanie dwóch jednobrzmiących egzemplarzy, po jednym dla każdej ze Stron.

SPRZEDAJĄCY

KUPUJĄCY

Załączniki: nr 1 rzut mieszkania  
nr 2 standard wykończenia  
nr 3 harmonogram płatności