

## UMOWA PRZEDWSTĘPNA

zawarta w dniu ... w Warszawie pomiędzy:

Robotniczą Spółdzielnią Mieszkaniową „PRAGA” z siedzibą w Warszawie przy ulicy Białostockiej 11, wpisaną do rejestru przedsiębiorców KRS, prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy XIII Wydział Gospodarczy KRS pod numerem 0000093107, posiadającą NIP: 525-000-64-66 i REGON: 000491788, reprezentowaną przez:

1. ... – Prezesa Zarządu
2. ... – Z-cę Prezesa Zarządu ...  
zwaną dalej „Spółdzielnią”

a

Panią ...

zam. przy ul. ...

legitymującą się dowodem osobistym ...

posiadającą NIP ... i PESEL ...

Panem ...

zam. przy ul. ...

legitymującym się dowodem osobistym ...

posiadającym NIP ... i PESEL ...

zwanymi dalej w treści umowy „Nabywcą”, lub łącznie ze Spółdzielnią „Stronami”

### **w sprawie warunków sprzedaży wyodrębnionego lokalu mieszkalnego, miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym i udziału w nieruchomości gruntowej x):**

#### § 1

1. Spółdzielnia oświadcza, że jest użytkownikiem wieczystym do dnia 15.12.2098 r. zabudowanej nieruchomości o powierzchni 3757 m<sup>2</sup>, oznaczonej jako działki nr 30/3 i 52/4 z obrębów 3-08 oraz właścicielem nieruchomości gruntowej o powierzchni 1292 m<sup>2</sup>, oznaczonej jako działka 53 z obrębów 3-08, położonych w Markach przy ulicy Okólnej 24. Sąd Rejonowy dla Wołomina IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi dla tych nieruchomości księgi wieczyste o numerach: WA1W/00063323/1, WA1W/00035612/9 i WA1W/00129677/8.
2. Na opisanych wyżej nieruchomościach Spółdzielnia zrealizowała na podstawie ostatecznej decyzji Nr 59pR/2011 wydanej dnia 27.01.2011 r. przez Starostę Wołomińskiego zatwierdzającej projekt budowlany i udzielającej pozwolenia na budowę, inwestycję pn.: Zespół Mieszkaniowy „Marki”.
3. W ramach tej inwestycji, zrealizowany został wielorodzinny budynek mieszkalny. Budynek składa się z dwóch części naziemnych, posadowionych na wspólnej płycie. Na kondygnacji 1 budynku znajdują się dwa lokale użytkowe. Garaż wielostanowiskowy, usytuowany jest na kondygnacjach -1, 1 i 2 budynku.
4. Spółdzielnia oświadcza, że posiada decyzję Nr 406/2014 z dnia 06.08.2014 r. o pozwoleniu na użytkowanie budynku mieszkalnego, wydaną przez Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Wołominie.

#### § 2

1. W budynku, o którym mowa w § 1, znajduje się:
  - 1) lokal mieszkalny oznaczony nr ..., o pow. ... m<sup>2</sup>, usytuowany na kondygnacji ... w/w budynku, zwany dalej „Lokalem” wraz z: loggią/balkonem/tarasem/ogródkiem o pow. ... m<sup>2</sup>, która nie stanowi pomieszczenia przynależnego do lokalu, a jej powierzchnia

nie jest wliczana do powierzchni Lokalu i do obliczenia udziału w nieruchomości wspólnej.

Każdoczesnym właścicielom wyodrębnionych z nieruchomości lokali mieszkalnych, do których przylegają loggie/balkony/taras/ogródki, przysługuje prawo wyłącznego korzystania z tych loggii/tarasów/ogródków w części przylegającej do lokalu na zasadzie podziału quoad usum.

- 2) udział we współwłasności garażu wielostanowiskowego wraz z prawem wyłącznego korzystania z miejsca postojowego nr ..., usytuowanego na kondygnacji ..., zwany w dalszej części umowy „miejscem postojowym”.
2. Powierzchnie wymienione w ust. 1 są zgodne z dokumentacją inwentaryzacyjną, powykonawczą, według wykonywania pomiarów zawartych w Polskiej Normie PN 70/B-02365.
3. Szkic lokalu mieszkalnego stanowi załącznik nr 1 do umowy.
4. Rzut garażu – kondygnacja ... stanowi załącznik nr 1a do umowy.
5. Standard wykonania i wyposażenia lokalu mieszkalnego zawiera załącznik nr 2 do umowy.
6. Standard wykonania i wyposażenia części wspólnej nieruchomości określonych w § 1 ust. 3 określa dokumentacja projektowa, z którą Nabywca zapoznał się w Dziale Inwestycji Spółdzielni.

### § 3

1. Spółdzielnia zobowiązuje się ustanowić odrębną własność lokalu określonego w § 2 i przenieść prawo własności tego lokalu na Nabywcę, w stanie wolnym od wszelkich obciążeń i zobowiązań (z zastrzeżeniem postanowień § 4) wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej, obliczonym na zasadach określonych w art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 24.06.1994 r. o własności lokali (Dz. U. nr 80/2000 poz. 903 z późn. zm.) i wszelkimi należącymi do lokalu prawami.
2. Spółdzielnia zobowiązuje się ustanowić odrębną własność garażu wielostanowiskowego i przenieść na Nabywcę udział we współwłasności garażu wielostanowiskowego wraz z prawem wyłącznego korzystania z miejsca postojowego, o którym mowa w § 2 w stanie wolnym od wszelkich obciążeń i zobowiązań (z zastrzeżeniem postanowień § 4) wraz z odpowiednim udziałem w nieruchomości wspólnej, obliczonym na zasadach określonych w art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 24.06.1994 r. o własności lokali (Dz. U. nr 80/2000 poz. 903 z późn. zm.) i wszelkimi należącymi do miejsca postojowego prawami.
3. Spółdzielnia zobowiązuje się sprzedać udział w nieruchomości gruntowej opisanej w § 1 ust. 1 w stanie wolnym od obciążeń, praw osób trzecich i ograniczeń w rozporządzaniu.
4. Nabywca zobowiązuje się opisany wyżej lokal, miejsce postojowe i udział w nieruchomości gruntowej kupić za cenę i na warunkach określonych w niniejszej umowie.

### § 4

1. Nabywca przyjmuje do akceptującej wiadomości, że na określonych w § 1 nieruchomościach ustanowione są i będą ustanawiane ograniczone prawa rzeczowe na rzecz dostawców mediów oraz, że Spółdzielnia może ustanawiać na przedmiotowych nieruchomościach służebności gruntowe na rzecz sąsiednich nieruchomości należących do Spółdzielni, jeżeli wymagać tego będzie prawidłowe zarządzanie i administrowanie tymi nieruchomościami.
2. Nabywca przyjmuje do akceptującej wiadomości, że Spółdzielnia zawarła, na etapie realizacji budynku, umowy z dostawcami mediów gwarantujące przyłączenie budynku do zewnętrznych sieci miejskich i dostawę mediów.

## § 5

Strony ustalają, że notarialna umowa kupna – sprzedaży opisanego wyżej lokalu, miejsca postojowego i udziału w nieruchomości gruntowej zawarta zostanie do ... r., pod warunkiem uregulowania przez Nabywcę wszystkich zobowiązań finansowych wynikających z niniejszej umowy oraz niezalegania z opłatami, o których mowa w § 16.

## § 6

Lokal i miejsce postojowe są gotowe do przekazania Nabywcy.

## § 7

1. Strony ustalają, że cena brutto zakupu określonego w § 2 ust. 1 pkt. 1) lokalu, uwzględniająca 8% podatek VAT, z zastrzeżeniem zapisu ust. 6 wynosi: ... zł (słownie: ... 00/100).

Cena brutto zakupu lokalu obejmuje:

1) cenę brutto lokalu mieszkalnego wraz z odpowiednim udziałem w nieruchomości wspólnej, wynoszącą ... zł, wg następującego wyliczenia:  
... m<sup>2</sup> x ... zł/m<sup>2</sup> = ... zł.

2. Strony ustalają, że cena brutto zakupu określonego w § 2 ust. 1 pkt. 2) miejsca postojowego wraz z odpowiednim udziałem w nieruchomości wspólnej uwzględniająca 23% podatek VAT, z zastrzeżeniem zapisu ust. 6, wynosi: ... zł (słownie: ... złotych 00/100).

3. Strony ustalają, że cena brutto zakupu udziału we współwłasności opisanej w § 1 ust. 1 nieruchomości gruntowej, w wysokości odpowiadającej wysokości udziału w nieruchomości wspólnej, uwzględniająca 23% podatek VAT, z zastrzeżeniem zapisu ust. 6 wynosi: ... zł (słownie: ... złotych 00/100).

4. Łączna cena brutto zakupu, stanowiąca sumę określonych w ust. 1, 2 i 3 cen, wynosi ... zł (słownie: ... złotych 00/100).

5. Nabywca zobowiązuje się do dokonania zapłaty określonej w ust. 4 ceny zakupu w następujący sposób:

1) 20% ceny zakupu tj. kwota ... zł została zapłacona do dnia podpisania niniejszej umowy,

2) 80% ceny zakupu tj. kwota ... zł płatna będzie w terminie 2-ch miesięcy od daty podpisania niniejszej umowy, tj. do dnia ... .

5. Za datę wniesienia wpłaty przyjmuje się datę wpływu pieniędzy na konto Spółdzielni 04 1240 1082 1111 0000 0407 5507.

6. W przypadku zmiany w czasie realizacji umowy przepisów prawa w zakresie podatków oraz innych opłat publicznie – prawnych wpływających na wzrost kosztów budowy, bądź w inny sposób obciążających niniejszą umowę, należna z tego tytułu kwota doliczona zostanie do ceny lokalu oraz miejsca postojowego.

Nabywca ma prawo odstąpienia od umowy w terminie 30 dni od dnia doręczenia mu zawiadomienia zawierającego zmienioną cenę Lokalu oraz miejsca postojowego. Nabywca zobowiązany będzie do zawiadomienia Spółdzielni o odstąpieniu od umowy na piśmie.

## § 8

1. W przypadku niewywiązania się Nabywcy z obowiązku terminowego dokonywania wpłat, o których mowa w § 7, Spółdzielnia będzie miała prawo naliczenia odsetek ustawowych za opóźnienie, liczonych od dnia wymagalności poszczególnych wpłat do dnia jej wniesienia.

2. W przypadku niewniesienia wpłat ze środków własnych lub nieudokumentowania zawarcia umowy kredytowej z bankiem, w terminie 14 dni od daty wymagalności którejkolwiek z rat, Spółdzielnia wezwie Nabywcę do wniesienia, zaległych wpłat ze środków własnych lub udokumentowania zawarcia umowy kredytowej z bankiem,

w terminie 30 dni od dnia doręczenia wezwania. Po bezskutecznym upływie powyższego terminu Spółdzielnia może odstąpić od umowy, chyba że niewniesienie wpłat jest spowodowane działaniem siły wyższej.

#### § 9

1. Nabywca może odstąpić od niniejszej umowy bez podania przyczyn, do chwili upływu terminu zawarcia notarialnej umowy kupna – sprzedaży, po zapłaceniu Spółdzielni odstępnego w kwocie 5.000 zł.  
Nabywca zobowiązany będzie do zawiadomienia Spółdzielni o odstąpieniu od umowy i rezygnacji z nabycia lokalu oraz miejsca postojowego na piśmie.
2. W przypadku skorzystania Nabywcy z prawa odstąpienia, o którym mowa w ust. 1 albo § 7 ust. 6, Spółdzielnia dokona zwrotu wpłaconych przez Nabywcę kwot, wg ich wartości nominalnej, po potrąceniu ewentualnych kosztów przywrócenia lokalu do stanu zgodnego z dokumentacją projektową oraz opłat, o których mowa w § 16, w terminie:
  - 1) 90 dni, licząc od dnia następnego po dniu, w którym Nabywca odstąpił od umowy na podstawie ust.1,
  - 2) 30 dni, licząc od dnia następnego po dniu, w którym Nabywca odstąpił od umowy na podstawie § 7 ust.6.
3. W przypadku odstąpienia Spółdzielni od umowy z winy Nabywcy, zapis ust. 1 i 2 pkt 1) stosuje się odpowiednio.

#### § 10

1. Przystąpienie do odbioru Lokalu i miejsca postojowego będzie uwarunkowane uregulowaniem przez Nabywcę wszystkich zobowiązań finansowych wynikających z niniejszej umowy.
2. Z przeprowadzonego odbioru Lokalu oraz miejsca postojowego spisany zostanie protokół podpisany przez obie strony umowy.
3. Po podpisaniu protokołu odbioru Spółdzielnia wyda Nabywcy klucze do Lokalu i garażu wielostanowiskowego.
4. W razie niestawienia się Nabywcy na wyznaczony termin odbioru Lokalu oraz miejsca postojowego Spółdzielnia wyznaczy drugi termin odbioru, informując o nim Nabywcę listem poleconym, z co najmniej 14 dniowym terminem wyprzedzenia.
5. Spółdzielnia ma prawo odstąpić od umowy w przypadku niestawienia się Nabywcy do odbioru Lokalu, pomimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej, w odstępie co najmniej 60 dni, chyba że niestawienie się Nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej.
6. Dniem przejęcia Lokalu oraz miejsca postojowego przez Nabywcę jest dzień podpisania przez strony protokołu odbioru i wydania Nabywcy kluczy do Lokalu oraz garażu wielostanowiskowego.

#### § 11

1. Nabywcy przysługuje gwarancja na zakupiony lokal oraz miejsce postojowe do dnia 30.07.2017 r. z zastrzeżeniem zapisu § 15 ust. 3 umowy.
2. Przeglądy gwarancyjne odbywać się będą przed upływem I, II i III roku gwarancji.
3. Wady lokalu i miejsca postojowego stwierdzone w czasie jego odbioru oraz w okresie gwarancji usuwane będą przez Spółdzielnię niezwłocznie lub w ustalonych między stronami terminach, wynikających z technologicznych warunków prowadzenia niezbędnych robót.

#### § 12

1. Strony postanawiają, że Spółdzielnia poinformuje Nabywcę listem poleconym o terminie i miejscu podpisania notarialnej umowy kupna - sprzedaży lokalu, miejsca postojowego i udziału w nieruchomości gruntowej nie później niż na 15 dni przed planowanym terminem podpisania umowy.
2. W przypadku nieprzystąpienia Nabywcy lub Jego należycie umocowanego pełnomocnika do zawarcia notarialnej umowy kupna – sprzedaży lokalu, miejsca postojowego i udziału w nieruchomości gruntowej w wyznaczonym terminie, Spółdzielnia wyznaczy Nabywcy drugi termin zawarcia w/w umowy. Niestawienie się Nabywcy na drugi, wyznaczony termin może spowodować odstąpienie Spółdzielni od niniejszej umowy z winy Nabywcy.
3. W przypadku opisanym w ust. 2 Nabywca zobowiązany będzie do natychmiastowego przekazania do dyspozycji Spółdzielni, lokal oraz miejsce postojowe w stanie wolnym.
4. Wszelkie koszty związane z ustanowieniem odrębnej własności i przeniesieniem własności lokalu, miejsca postojowego i udziału w nieruchomości gruntowej obciążają Nabywcę, wyjąwszy koszty sporządzenia i wydania wypisu aktu notarialnego dla Spółdzielni.

### § 13

1. Spółdzielnia zobowiązuje się do wystawienia Nabywcy faktur VAT w terminie 7 dni, licząc od dnia wpływu środków na konto Spółdzielni.
2. Nabywca upoważnia Spółdzielnię do wystawienia faktur VAT bez Jego podpisu.
3. Nabywca będzie odbierał faktury w siedzibie Spółdzielni.

### § 14

1. Nabywca będzie mógł parkować na terenie nieruchomości, tylko taką liczbę pojazdów mechanicznych, na którą nabył prawa do miejsc postojowych.
2. Nabywca zobowiązuje się korzystać wyłącznie z miejsc postojowych, o których mowa w § 2 ust. 1 pkt 2), bez naruszania praw innych osób do korzystania z pozostałych, oznaczonych miejsc postojowych. Jednocześnie Nabywca wyraża zgodę na wyłączne korzystanie przez te osoby z miejsc postojowych, co do których nabyli prawo wyłącznego korzystania – na podstawie stosownych oświadczeń zawartych w innych umowach ze Spółdzielnią.

### § 15

1. W okresie 3 lat, począwszy od daty zawarcia pierwszego aktu notarialnego umowy kupna – sprzedaży Lokalu lub/i miejsca postojowego w przedmiotowych nieruchomościach, Spółdzielnia sprawować będzie odpłatnie na koszt mieszkańców i z ich upoważnienia zarząd nieruchomościami, o których mowa w § 1.
2. Po zakończeniu 3 letniego okresu, o którym mowa w ust. 1, Spółdzielnia gotowa jest zarządzać przedmiotowymi nieruchomościami w okresach i na zasadach ustalonych odrębnie z właścicielami lokali.
3. W przypadku, gdy właściciele lokali oraz miejsc postojowych powierzą w okresie udzielonej przez Spółdzielnię gwarancji zarządzanie nieruchomościami innemu podmiotowi, to okres udzielonej gwarancji ulegnie odpowiedniemu skróceniu, przy czym okres udzielonej gwarancji nie będzie krótszy niż 1 rok.
4. Nabywca w notarialnej umowie kupna – sprzedaży lokalu lub/i miejsca postojowego, ustanowi Spółdzielnię zarządcą przedmiotowych nieruchomości w okresie, o którym mowa w ust. 1 niniejszego paragrafu.
5. Nabywca w notarialnej umowie kupna – sprzedaży lokalu lub/i miejsca postojowego udzieli Spółdzielni pełnomocnictwa do:
  - a) reprezentacji przed organami administracji publicznej oraz osobami trzecimi we wszelkich sprawach wymaganych przez prawo do zakończenia opisanej § 1

inwestycji, w szczególności związanych z przyłączeniem do budynku sieci energii elektrycznej, ciepłej i wodnokanalizacyjnej, dostarczaniem tych mediów, wywozem nieczystości stałych, podłączeniem linii telefonicznej, telewizji kablowej oraz pełnomocnictwa do ustanawiania służebności przesyłu obciążających opisane w § 1 ust.1 użytkowanie wieczyste gruntu i własność budynku oraz nieruchomości, na warunkach według uznania Spółdzielni,

- b) zawarcia ze Spółdzielnią – jako drugą stroną – odpłatnej umowy zarządu nieruchomościami objętymi księgami wieczystymi nr WA1W/00063323/1, WA1W/00035612/9 i WA1W/00129677/8 na czas oznaczony 3 lat, na pozostałych warunkach według uznania pełnomocnika, z zastrzeżeniem, że Spółdzielnia może być drugą stroną tej umowy.

#### § 16

Koszty związane z utrzymaniem Lokalu oraz miejsca postojowego oraz zarządem nieruchomością wspólną ponosi Nabywca począwszy od dnia odbioru lokalu oraz miejsca postojowego, proporcjonalnie do wielkości lokalu oraz posiadanego udziału w nieruchomości wspólnej.

#### § 17

Nabywca może, na zasadach wzajemności, korzystać z urządzeń sportowych i rekreacyjnych, placów zabaw itp. znajdujących się na sąsiednich nieruchomościach należących do Spółdzielni.

#### § 18

Nabywca wyraża zgodę na gromadzenie jego danych osobowych i ich przetwarzanie przez Spółdzielnię dla celów związanych z wykonaniem niniejszej umowy.

#### § 19

Strony ustalają adresy dla doręczania korespondencji związanej z realizacją umowy.

1. Spółdzielnia: Robotnicza Spółdzielnia Mieszkaniowa „PRAGA” ul. Białostocka 11, 03 – 748 Warszawa.
2. Nabywca: ...

#### § 20

Nabywca ma prawo do przeniesienia swoich praw i obowiązków wynikających z niniejszej umowy na osoby trzecie tylko za uprzednią zgodą Spółdzielni wyrażoną na piśmie.

#### § 21

W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie odpowiednie przepisy Kodeksu cywilnego, ustawy z dnia 24.06.1994 r. o własności lokali (Dz. U. nr 80/2000 poz. 903 z późn. zm.) oraz inne powszechnie obowiązujące przepisy prawa.

#### § 22

Wszelkie zmiany treści umowy wymagają formy pisemnej – aneksu pod rygorem nieważności.

#### § 23

Wszelkie spory mogące powstać na tle realizacji umowy strony zobowiązują się rozstrzygać w drodze przyjaznych negocjacji. Jeżeli przeprowadzone przez strony negocjacje nie przyniosą

rezultatu, spór zostanie przedłożony do rozstrzygnięcia właściwemu miejscowo sądowi powszechnemu.

§ 24

Umowę sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach dwa dla Spółdzielni, jeden dla Nabywcy.

NABYWCA

SPÓŁDZIELNIA

.....

.....

x) niepotrzebne skreślić