

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

[...]/[...]/[...]/[...]

zawarta w **Warszawie** w dniu [...] r., pomiędzy:

1. Spółką pod firmą **IMPERIAL ZAKOPANE SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ z siedzibą w Warszawie**, Al. Jana Pawła II, nr 12, 00-124 Warszawa, wpisaną do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego przez Sąd Rejonowy dla m. stoł. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem: 0000794016, Numer Identyfikacji Podatkowej (NIP): 5252795823, REGON: 383668758, reprezentowaną przez:
 - a) [...] - Pełnomocnika;
zwaną dalej „**Sprzedającym**” lub równoważnie „**Spółką**”,

a

2. **Panią/Panem** [...], córka/syn: [...], PESEL: [...], zamieszkała/ym: [...], ul. [...], numer [...], legitymująca/ym się dowodem osobistym serii [...] o numerze [...], data ważności [...], występująca/ym przy zawarciu niniejszej Umowy osobiście, zwaną/ym dalej „**Kupującym**” lub równoważnie „**Nabywcą**”,

zwanymi w zależności od kontekstu łącznie dalej „**Stronami**” lub indywidualnie „**Stroną**”, o treści następującej:

§ 1. OPIS NIERUCHOMOŚCI I OSWIADCZENIA SPRZEDAJĄCEGO.

Sprzedający oświadcza, że:

- 1) Sprzedający jest właścicielem nieruchomości położonej przy ulicy Oswalda Balzera nr 1 w Zakopanem, gminie Zakopane, powiecie tatrzańskim, województwie małopolskim, stanowiącej działkę ewidencyjną numer **124**, o obszarze 4.623,00 m², obręb ewidencyjny 0144, na terenie użytków oznaczonych symbolem „Bi”, dla której Sąd Rejonowy w Zakopanem, V Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą KW numer NS1Z/00016163/3, dalej jako „**Nieruchomość I**”, oraz nieruchomości położonej przy ulicy Droga do Olczy stanowiącej działkę ewidencyjną numer **80/8** o obszarze 212,00 m², obręb ewidencyjny 0144, na terenie użytków oznaczonych symbolem „Bi”, dla której Sąd Rejonowy w Zakopanem, V Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą KW numer NS1Z/00039131/7, dalej jako „**Nieruchomość II**”, która podlegać będzie przyłączeniu do istniejącej, wskazanej powyżej, księgi wieczystej. Nieruchomość I i Nieruchomość II zwane będą łącznie dalej jako „**Nieruchomość**”.
- 2) Nieruchomość nie jest obciążona innymi niż ujawnione w księdze wieczystej prawami i roszczeniami wynikającymi z zawartych przez Sprzedającego przedwstępnych umów sprzedaży lokali, które wybudowane zostaną w ramach realizacji inwestycji o której mowa w § 2 i nie jest obciążona innymi niż ujawnione w księdze wieczystej ograniczonymi prawami rzeczowymi, umownymi prawami pierwokupu, odkupu ani pierwszeństwa nabycia.
- 3) w księdze wieczystej prowadzonej **dla Nieruchomości I**:
 - a) **w dziale I-Sp** brak jest wpisów i wzmianek o wnioskach,

- b) **w dziale II** jako właściciel ujawniony jest Sprzedający tj. spółka Imperial Zakopane Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie (REGON: 383668758, KRS: 0000794016) na podstawie umowy przeniesienia własności i oświadczenia o ustanowieniu hipoteki łącznej oraz oświadczenia o poddaniu się rygorowi egzekucji, dokumentowanej aktem notarialnym sporządzonym w dniu 30.06.2020 r. przed Sylwią Barutowicz-Wieczorek, notariuszem w Krakowie, Repertorium A numer 5246/2020,
 - c) **w dziale III** brak jest wpisów i wzmianek o wnioskach,
 - d) **w dziale IV** ujawniona jest hipoteka umowna w kwocie 13 080 000,00 (trzydzieści milionów osiemdziesiąt tysięcy) zł ustanowiona na rzecz administratora hipoteki tj. DJM TRUST Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie (REGON: 368431953, KRS: 0000697905),
- 4) w księdze wieczystej prowadzonej **dla Nieruchomości II:**
- a) **w dziale I-Sp** brak jest wpisów i wzmianek o wnioskach,
 - b) **w dziale II** jako właściciel ujawniony jest Sprzedający tj. spółka Imperial Zakopane Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie (REGON: 383668758, KRS: 0000794016) na podstawie umowy sprzedaży oraz wypłaty z depozytu, dokumentowanej aktem notarialnym sporządzonym w dniu 04.03..2021 r. przed Edytą Marchalewicz, notariuszem w Zakopanem, Repertorium A numer 5246 1313/2021,
 - c) **w dziale III** brak jest wpisów i wzmianek o wnioskach,
 - d) **w dziale IV** brak jest wpisów i wzmianek o wnioskach.
- 5) Nieruchomość posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej - ulicy Droga do Olczy w Zakopanem,
- 6) 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,
- 7) budynek dawnego Hotelu Imperial (oznaczany również jako budynek nr 1), zlokalizowany przy ul. Oswalda Balzera nr 1, wpisany jest do Gminnej Ewidencji Zabytków Miasta Zakopanego,
- 8) 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,
- 9) zgodnie z obowiązującą treścią tekstu jednolitego umowy spółki zbycie nieruchomości wymaga zgody zgromadzenia wspólników oraz, że Uchwałą nr [...] z dnia [...] 2022 r. Zgromadzenie Wspólników Sprzedającego wyraziło zgodę m.in. na zawieranie z wybranym przez Spółkę nabywcą / nabywcami umów przedwstępnych, jak też ustalenia prawa do korzystania z tarasów, balkonów, ogródków przylegających do lokalu, zawarcie umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu niemieszkalnego – apartamentu oraz lokalu niemieszkalnego - garażu i ich sprzedaży w budynku, który powstanie w ramach inwestycji,
- 10) do zbycia przez Sprzedającego Nieruchomości nie jest wymagane zachowanie procedur innych niż określonych w ustawie Kodeks spółek handlowych i Akcie założycielskim spółki,
- 11) 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.
- 12) 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,

§ 2. OPIS INWESTYCJI.

1. W ramach prowadzonej działalności gospodarczej Sprzedający na podstawie ostatecznej decyzji nr [...] wydanej w dniu [...] r. z upoważnienia Starosty [...] (dalej jako „Decyzja”), którą zatwierdzony

został projekt budowlany i udzielono pozwolenia na budowę, realizuje na Nieruchomości inwestycję pod nazwą „HOTEL IMPERIAL ZAKOPANE” (dalej jako „Inwestycja”) obejmującą modernizację istniejącego budynku sportowego „Imperial” oraz dobudowanie nowej części budynku hotelowego wraz z kompleksową infrastrukturą techniczną i komunikacyjną (dalej łącznie jako „Budynek”). W celu uchylenia wątpliwości Sprzedający potwierdza, iż Inwestycja obejmuje jeden budynek w rozumieniu art. 3 pkt 2 ustawy Prawo budowlane, posadowiony na wspólnym fundamencie, przy czym w celach komercyjnych, jak również umożliwienia sprecyzowania przedmiotu sprzedaży, będzie składał się on z 3 części tj. budynek nr 1 (istniejący budynek „Imperial”) oraz budynek nr 2 i 3 (nowa część budynku hotelowego).

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. W budynku będzie znajdować się **141** lokali niemieszkalnych – apartamentów hotelowych o łącznej powierzchni użytkowej około 4 248,68 m², w tym lokal niemieszkalny – podziemny garaż, w którym na 2 kondygnacjach znajdować się będą **120** miejsca postojowe.
4. Powyższe lokale w rozumieniu ustawy o własności lokali będą stanowić samodzielne lokale niemieszkalne.
5. W stosunku do projektu budowlanego mogą zostać wprowadzone zmiany w rozumieniu art. 36a ust. 5 i 5a ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane nie ograniczające uprawnień Kupującego, jak również niepogarszające standardu budynku i lokalu, który w nim zostanie wybudowany.
6. Nieruchomość wspólną w ramach Nieruchomości stanowić będzie grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie będą służyć wyłącznie do użytku właścicieli lokali tj. w Budynku hall wejściowy, recepcja, korytarze, klatki schodowe, szyby dźwigu, magazyny, elementy konstrukcyjne budynku (tj. fundamenty, ściany, stropy, elewacje, dach itp.), balkony oraz tarasy, jak również basen.
7. Wraz z umową ustanowienia odrębnej własności lokalu w wyżej powołanych budynkach i jego sprzedaży zawarte zostaną:
 - a) umowa o podział do korzystania z nieruchomości wspólnej, na podstawie której właścicielom lokali zlokalizowanych w wyżej powołanym Budynku będzie przysługiwało prawo do bezpłatnego i wyłącznego korzystania z przyległych do tych lokali balkonów/tarasów,
 - 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 Budynku i terenów zewnętrznych, ogrzewanie, ochronę, wydatki na bieżącą konserwację, wywóz śmieci, koszty działania administratora Budynku 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 Budynku i poszczególnych lokali, działka oraz Budynek zostaną obciążone ustanowionymi na czas nieoznaczony i nieodpłatnie służebnościami przesyłu bądź prawami użytkowania na rzecz dostawców mediów,
 - d) Umowa sprzedaży udziału we współwłasności, stanowiącego odrębną nieruchomość lokalu niemieszkalnego-garażu, znajdującego się na kondygnacji [...] budynku oznaczonego numerem [...], dalej jako „**Garaż**”, z którym związane będzie prawo do wyłącznego korzystania z miejsca postojowego numer [...], oznaczonego na rzucie Garażu, stanowiącym **Załącznik nr 5**.
8. Sprzedający finansować będzie inwestycję częściowo przez obligacje i wobec powyższego Nieruchomość wraz z budynkiem obciążone zostały hipoteką umowną na rzecz wierzyciela hipotecznego (administratora hipoteki), z tym że w przypadku gdyby Nieruchomość, z której będzie wydzielany Lokal była obciążona hipoteką bądź hipotekami, Sprzedający przedłoży do umowy

ustanowienia odrębnej własności lokalu i jego sprzedaży oświadczenie wierzyciela wyrażające zgodę na odłączenie Lokalu wraz ze stosownym udziałem w nieruchomości wspólnej bez obciążeń.

9. Sprzedający oświadcza, że prace budowlane związane z realizacją Inwestycji rozpoczną się lipcu 2022, natomiast zamierza zakończyć przedmiotowe prace, przez co rozumie zakończenie prac fizycznych i uzyskanie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na użytkowanie Budynku, w terminie najpóźniej do dnia [●] r., przy czym zastrzega, że termin ten może ulec zmianie.

§ 3. OPIS LOKALU.

1. W budynku oznaczonym numerem [...], na [...] piętrze (parterze), zamierza wybudować lokal niemieszkalny - apartament hotelowy oznaczony projektowym numerem [...], zwany dalej „Lokalem”, o projektowej powierzchni użytkowej wynoszącej [...] m², składający się z [...], do którego to Lokalu przylegać będzie balkon / taras (rzut Lokalu na piętrze stanowi **Załącznik nr 1** do niniejszej Umowy).
2. Z własnością Lokalu związany 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 Budynku.
3. Na dzień odbioru Lokalu, w Lokalu znajdować się będzie wyposażenie opisane w **Załączniku nr 2** do niniejszej Umowy, dalej jako „**Wyposażenie**”.
4. Na podstawie powołanej w § 2 ust. 7 lit. a) umowy o podział do korzystania w ramach udziału w nieruchomości wspólnej Kupujący będzie na zasadzie wyłączności korzystać z tarasu / balkonu przylegającego do Lokalu.

§ 4. OŚWIADCZENIA KUPUJĄCEGO

Kupujący oświadcza, że:

- 1) pozostaje w związku małżeńskim, w którym obowiązuje ustrój wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej, tj. ustrój niezmieniony żadną umową ani orzeczeniem sądu, nabycia Lokalu i wyposażenia dokona za środki pochodzące z majątku wspólnego do tego majątku*/ jest kawalerem/panną/rozwódzonym/rozwódziona*/pozostaje w związku małżeńskim, w którym obowiązuje ustrój rozdzielności majątkowej małżeńskiej, ustanowiony na podstawie umowy majątkowej małżeńskiej, dokumentowanej Aktem notarialnym, sporządzonym w dniu [...], przed [...], notariuszem w [...], Repertorium A numer [...], wypis którego okazano przy zawarciu Umowy*,
- 2) nie zgłasza uwag w zakresie stanu faktycznego Nieruchomości oraz Budynku,
- 3) wyraża zgodę na dokonanie zmian, o których mowa w § 2 ust. 5,
- 4) wyraża zgodę na obciążenie Nieruchomości prawami i roszczeniami wynikającymi z zawieranych przez Sprzedającego przedwstępnych umów ustanowienia odrębnej własności lokali i ich sprzedaży,
- 5) 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 Nabywcę całej ceny za Lokal,
- 6) wyraża zgodę na dokonanie podziału do korzystania z nieruchomości wspólnej w sposób opisany w § 2 ust. 7 lit. a),
- 7) akceptuje fakt że Nieruchomość oraz Budynek 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 wyrażają na powyższe zgodę.

§ 5. ZAWARCIE UMOWY PRYZRZECZONEJ.

1. Strony 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 niniejszej Umowy Lokalu o projektowanym numerze [...], a następnie Sprzedający sprzeda Kupującemu nieobciążony żadnymi długami ani prawami lub roszczeniami osób trzecich Lokal wraz z proporcjonalnym udziałem w nieruchomości wspólnej za cenę wskazaną w § 7 ust. 1 oraz nieobciążone żadnymi długami ani prawami lub roszczeniami osób trzecich Wyposażenie, za cenę wskazaną w § 7 ust. 2, a Kupujący Lokal wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej za cenę wskazaną w § 7 ust. 1 oraz wyposażenie za cenę wskazaną w § 7 ust. 2 kupi.
2. Wraz z zawarciem umowy ustanowienia odrębnej własności Lokalu i jego sprzedaży Strony zobowiązują się zawrzeć umowę o podział do korzystania, w ramach której każdorazem właścicielowi Lokalu przysługiwać będzie prawo do wyłącznego korzystania z balkonu bezpośrednio przylegającego do Lokalu.
3. Strony zobowiązują się w terminie wskazanym w § 6 umowy, zawrzeć umowę sprzedaży, mocą której Spółka sprzeda [...] udział wynoszący [...] w Garażu, dalej jako „**Udział w Garażu**”, za cenę wskazaną w § 7 ust 3, w ramach którego Nabywcy przysługiwać będzie prawo do wyłącznego korzystania z miejsca postojowego numer [...], dalej jako „**Miejsce postojowe**”, oznaczonego na rzucie Garażu stanowiącym **Załącznik nr 5** do niniejszej Umowy, a Nabywca przedmiotowy udział w Garażu kupi.
4. Nabywca jednocześnie przyjmuje do wiadomości, iż powyższe uprawnienie obejmuje wyłącznie korzystanie z dokładnie określonej i zlokalizowanej powierzchni Garażu i w związku z tym nie będzie podnosił jakichkolwiek roszczeń.
5. Strony oświadczają, że Lokal wraz z prawami związanymi z jego własnością, wyposażenie oraz Udział w Garażu i związane z nim prawo do wyłącznego korzystania z Miejsca Postojowego, zwane będą dalej łącznie także jako „**Przedmioty Umowy**”.

§ 6. TERMINY.

1. Strony zobowiązują się zawrzeć umowę ustanowienia odrębnej własności Lokalu i jego sprzedaży oraz umowę sprzedaży, o której mowa w § 5 ust. 3 Umowy (zwaną „**Umową Przynależoną**”), po ziszczeniu się wymienionych w ust. 2 niniejszego paragrafu zdarzeń, nie później jednak niż w terminie do dnia 31.03.2025 r.
2. Strony postanawiają, że Umowę Przynależoną zawrą po ziszczeniu się następujących zdarzeń:
 - a) Kupujący terminowo zapłaci całe ceny za Lokal wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej, wyposażenie oraz Udział w Garażu,
 - b) zakończona zostanie budowa Inwestycji, co zostanie potwierdzone wpisem kierownika budowy do dziennika budowy o jej zakończeniu, potwierdzonym przez inspektorów nadzoru inwestorskiego,
 - c) wydana zostanie ostateczna decyzja o pozwolenia na użytkowanie Budynku,
 - d) wydane zostanie zaświadczenie o samodzielności Lokalu oraz wypis z kartoteki lub rejestru lokali, jeżeli właściwy urząd taką kartotekę lub rejestr będzie prowadzić.
 - e) Kupujący zawrze ze Sprzedającym wraz z Umową Przynależoną Umowę Dzierżawy Lokalu wraz z wyposażeniem oraz miejscem postojowym w formie pisemnej z datą pewną o treści zasadniczo zgodnej ze wzorem określonym w **Załączniku nr 6** do niniejszej Umowy.
3. Strony postanawiają, że o ziszczeniu się zdarzeń, o których mowa w ust. 2 lit. a) – d) niniejszego paragrafu oraz o terminie zawarcia umowy ustanowienia odrębnej własności Lokalu i jego sprzedaży oraz umowy sprzedaży Udziału w Garażu oraz Umowy Dzierżawy Lokalu wraz z wyposażeniem oraz

miejszem postojowym, Sprzedający zawiadomi Kupującego w sposób opisany w § 13 w terminie najpóźniej 14 dni od dnia ziszczenia się przedmiotowych zdarzeń.

§ 7. CENA I HARMONOGRAM PŁATNOŚCI.

1. Strony oświadczają, że cena Lokalu wraz ze związanymi z nim prawami, tj. udziałem w częściach wspólnych Budynku i we współwłasności gruntu wynosi [...] **zł netto** i zostanie powiększona o należny podatek VAT obliczony według stawki 23%, to jest cena [...] **zł brutto**.
2. Strony oświadczają, że cena Wyposażenia wynosi [...] **zł netto** i zostanie powiększona o należny podatek VAT obliczony według stawki 23%, to jest za cenę [...] **brutto**.
3. Strony oświadczają, że cena za Udział w Garażu, wraz ze związanym z nim prawem do wyłącznego korzystania z Miejsca Postojowego wynosi [...] **zł netto** i zostanie powiększona o należny podatek VAT obliczony według stawki 23%, to jest cena [...] **zł brutto**.
4. Strony oświadczają, że całkowita cena za Przedmioty Umowy, o których mowa w ust. 1-3 powyżej, wynosi [...] **zł netto** + VAT obliczony według stawki 23 % to jest [...] **zł brutto**.
5. Strony oświadczają, że cena jest równa wartościom nabywanych Przedmiotów Umowy.
6. Sprzedający oświadcza, że na wysokość ostatecznej ceny wpływ mają następujące czynniki:
 - a) zmiana wysokości podatku VAT,
 - b) różnica między rzeczywistą a projektową powierzchnią użytkową Lokalu.
Powierzchnia budynku 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 niniejszej Umowie, 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 Spółkę do zwrotu na rzecz Kupującego całej kwoty nadpłaty w terminie najpóźniej 14 dni przed dniem zawarcia umowy ustanowienia odrębnej własności Lokalu i jego sprzedaży na wskazany przez Kupującego rachunek bankowy. W przypadku niedopłaty Kupujący zobowiązuje się uiścić 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 Strony przyjmują cenę za jeden metr kwadratowy powierzchni użytkowej Lokalu w kwocie [...] **netto**, tj. w kwocie [...] **brutto**.
12. Strony 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 Strony postanawiają, że powierzchnia balkonu / tarasu nie stanowi podstawy rozliczenia powierzchni między Stronami.
14. Sprzedający oświadcza, że jeżeli z powodu zmiany stawki podatku VAT cena brutto, o której mowa powyżej ulegną zmianie, Sprzedający zawiadomi o tej zmianie Kupującego.
15. W przypadku, gdy wzrost stawki podatku VAT spowoduje zmianę należności (ceny) brutto Przedmiotu Umowy, Kupujący ma prawo – według swojego uznania – odstąpić od niniejszej umowy albo dopłacić Sprzedającemu różnicę w należności (cenie) brutto w terminie 14 dni od otrzymania zawiadomienia, o którym mowa wyżej.

16. W przypadku, gdy obniżenie stawki podatku VAT spowoduje zmianę należności (cen) brutto, Sprzedający zobowiązuje się dokonać zwrotu nadwyżki na rzecz Kupującego najpóźniej do dnia zawarcia umowy ustanowienia odrębnej własności Lokalu i jego sprzedaży.
17. Strony postanawiają, że odstąpienie wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności.
18. Strony postanawiają, że za termin wpłaty uważa się datę wpływu należności (ceny) na rachunek bankowy podany w ust. 20 niniejszego paragrafu.
19. 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.
20. Sprzedający oświadcza, że rachunkiem właściwym do wpłat całej należności (ceny) jest rachunek prowadzony na rzecz Sprzedającego prowadzony w banku **PKO S.A** o numerze: **80 1240 1053 1111 0010 9088 9933**.
21. Kupujący oświadcza, że na poczet ceny za Przedmioty Umowy nie zapłacił dotąd Sprzedającemu żadnych kwot (**jeśli dotyczy**)* / zapłacił już Sprzedającemu przy zawieraniu umowy rezerwacyjnej tytułem zaliczki kwotę [...] (**jeśli dotyczy**)*, co Sprzedający niniejszym potwierdza.
22. Kupujący zobowiązuje się – uwzględniając wpłaconą kwotę wymienioną w ust. 21 powyżej (**jeśli dotyczy**)*- dokonać na poczet cen za Przedmioty Umowy, wpłat w następujących wysokościach i terminach:
 - a) kwoty stanowiącej 20 % cen brutto to jest kwoty [...] **zł** w terminie najpóźniej do dnia [...],
 - b) kwoty stanowiącej 20 % cen brutto to jest kwoty [...] **zł** w terminie najpóźniej 7 dni od poinformowania jego przez Sprzedającego o ukończeniu stanu zero Budynku,
 - c) kwoty stanowiącej 20 % cen brutto to jest kwoty [...] **zł** w terminie najpóźniej 7 dni od poinformowania jego przez Sprzedającego o ukończeniu stanu surowego otwartego Budynku,
 - d) kwoty stanowiącej 20 % cen brutto to jest kwoty [...] **zł** w terminie najpóźniej 7 dni od poinformowania jego przez Sprzedającego o ukończeniu stanu surowego zamkniętego Budynku,
 - e) kwoty stanowiącej 10 % cen brutto to jest kwoty [...] **zł** w terminie najpóźniej 7 dni od poinformowania jego przez Sprzedającego o wykonaniu elewacji Budynku,
 - f) kwoty stanowiącej 10 % cen brutto to jest kwoty [...] **zł** w terminie najpóźniej 7 dni od poinformowania jego przez Sprzedającego o uzyskaniu ostatecznej decyzji o pozwoleniu na użytkowanie Budynku,a Sprzedający na powyższy sposób wpłat wyraża zgodę,
23. Sprzedający oświadcza, że:
 - a) przewidywany termin ukończenia stanu zero Budynku to dzień: **31.12.2022r.**,
 - b) przewidywany termin ukończenia stanu surowego otwartego Budynku to dzień: **30.06.2023 r.**,
 - c) przewidywany termin ukończenia stanu surowego zamkniętego Budynku to dzień: **31.09.2023 r.**,
 - d) przewidywany termin wykonania elewacji Budynku to dzień **31.11.2023 r.**,
 - e) przewidywany termin uzyskania ostatecznej decyzji o pozwoleniu na użytkowanie Budynku to dzień **31.01.2024 r.**,
24. Sprzedający zobowiązuje się do wezwania do zapłaty kolejnej części cen, o których mowa w ust. 22 lit.
 - b) – d) 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. 22 lit. e) skan kopii ostatecznej decyzji o pozwoleniu na użytkowanie.
25. Sprzedający zobowiązuje się do wystawiania w ustawowym terminie faktur VAT dokumentujących wpłatę kolejnych zaliczek i ich niezwłocznego wysyłania na adres mailowy wskazany w § 13, a

Kupujący wyraża zgodę na wystawianie faktur elektronicznych i ich wysyłanie na adres mailowy wskazany w § 13.

26. Za dzień zapłaty uznaje się dzień uznania rachunku bankowego Sprzedającego.

§ 8. ODBIÓR.

1. Sprzedający zobowiązuje się wydać Kupującemu Przedmioty Umowy po ziszczeniu się zdarzeń wymienionych w § 6 ust 2 lit. a) – e), nie później jednak niż w dniu zawarcia Umowy Przynależnej, zawartej w wykonaniu umowy przedwstępnej, dokumentowanej niniejszą Umową, a Kupujący w podanym terminie zobowiązuje się do dokonania odbioru Przedmiotów Umowy.
2. Strony postanawiają, że:
 - a) odbiór Lokalu wraz z Wyposażeniem zostanie udokumentowany protokołem sporządzonym w formie pisemnej i odbędzie się przy świetle dziennym,
 - b) dokonując odbioru Kupujący zobowiązany jest zbadać stan techniczny Lokalu i Wyposażenia oraz jakość wykonanych prac (odbiór techniczny),
 - c) do protokołu Kupujący może zgłosić wady,
 - d) wady fizyczne nie mogą stanowić podstawy do odmowy dokonania odbioru, jeżeli nie uniemożliwiają one korzystania z Lokalu i Wyposażenia zgodnie z jego przeznaczeniem,
 - e) w terminie 14 dni od podpisania protokołu Sprzedający jest zobowiązany doręczyć Kupującemu oświadczenie o uznaniu lub odmowie uznania wad i jej przyczynach, -
 - f) 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,
 - g) wydanie do współposiadania balkonu / tarasu oraz Garażu nastąpi z chwilą wydania Lokalu,
 - h) z chwilą wydania Lokalu wraz z Wyposażeniem, Garażu na Kupującego przechodzą wszystkie korzyści, ciężary i ryzyka związane z Przedmiotami Umowy.

§ 9. UMOWNE PRAWO ODSTĄPIENIA

1. Strony postanawiają, że Kupującemu w terminie 3 miesięcy od upływu terminu zawarcia umowy Przynależnej wskazanego w § 6 ust. 1 Umowy, przysługuje umowne prawo odstąpienia od Umowy w przypadku nieprzystąpienia przez Sprzedającego do Umowy Przynależnej z powodów innych aniżeli leżących po stronie Kupującego. Umowne prawo odstąpienia nie przysługuje Kupującemu w przypadku braku zapłaty ceny zgodnie z Umową (§ 6 ust. 2 lit. a Umowy) lub w razie nie zawarcia Umowy Dzierżawy (§ 6 ust. 2 lit. e)
2. Sprzedający zobowiązuje się w przypadku wykonania przez Kupującego prawa odstąpienia na podstawie ust. 1 zwrócić wpłacone przez niego 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/umów i bezskutecznym upływie 30 (trzydziestu) dni na wykonanie zobowiązania.
4. Strony postanawiają, że Sprzedającemu przysługuje umowne prawo odstąpienia od Umowy:
 - a) w ciągu 6 miesięcy od upływu terminu zapłaty ceny lub jej którejkolwiek części w przypadku niezapłacenia przez Kupującego którejkolwiek części ceny w kwotach i terminach wskazanych w § 7 ust. 22,
 - b) w ciągu 6 miesięcy od upływu terminu odbioru lokalu wskazanego w wezwaniu wysłanym Kupującemu przez Sprzedającego - w przypadku nieprzystąpienia do odbioru Przedmiotów Umowy mimo wyznaczenia przez Sprzedającego terminu odbioru,

- c) w ciągu 6 miesięcy od upływu terminu zawarcia umowy ustanowienia odrębnej własności Lokalu i jego sprzedaży oraz umowy sprzedaży Udziału w Garażu wskazanego w wezwaniu wysłanym Kupującemu przez Sprzedającego w przypadku nie przystąpienia przez Kupującego do umowy ustanowienia odrębnej własności Lokalu i jego sprzedaży oraz umowy sprzedaży Udziału w Garażu mimo ziszczenia się zdarzeń wymienionych w § 6 ust. 2 niniejszej Umowy,
 - d) w ciągu 6 miesięcy od upływu terminu zawarcia Umowy ustanowienia odrębnej własności Lokalu i jego sprzedaży oraz umowy sprzedaży Udziału w Garażu wskazanego w niniejszej Umowie w przypadku nieziszczenia się któregokolwiek ze zdarzeń wskazanych w § 6 ust. 2 niniejszej Umowy z przyczyn niezawinionych przez Sprzedającego.
5. Strony postanawiają, że Sprzedający może wykonać prawo odstąpienia, o którym mowa w ust. 4 pkt a) - c) po uprzednim wezwaniu Kupującego do wykonania zobowiązań i bezskutecznym upływie 14 dni na wykonanie zobowiązania.
 6. Sprzedający zobowiązuje się w przypadku wykonania przez Sprzedającego prawa odstąpienia na podstawie ust. 4 niniejszego paragrafu, 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.
 7. Strony postanawiają, że w przypadku wykonania prawa odstąpienia przez Kupującego na podstawie ust. 1 niniejszego paragrafu, Sprzedający zobowiązany jest do zapłaty Kupującym kary umownej w wysokości 5 % uiszczonej przez Kupujących łącznej ceny netto za Przedmioty umowy w terminie wskazanym w ust. 2.
 8. Strony postanawiają, że w przypadku wykonania prawa odstąpienia przez Sprzedającego na podstawie ust. 4 lit. a) – c) Kupujący zobowiązany jest do zapłaty Sprzedającemu kary umownej w wysokości 5% łącznej ceny netto za Przedmioty umowy w terminie wskazanym w ust. 5, z zastrzeżeniem że w przypadku wykonania prawa odstąpienia przez Sprzedającego uprawniony jest on do potrącenia z kwoty zwracanej Kupującemu, a wpłaconej przez niego - kary umownej.

§ 10. STANDARD BUDYNKU I WYPOSAŻENIA.

1. Strony ustalają, że standard wykonania Budynku, określa **Załącznik nr 3**.
2. Sprzedający zastrzega dla Sprzedającego prawo do zmian wykończenia i wyposażenia na elementy nie gorszej jakości i standardzie.

§ 11. RĘKOJMIA ZA WADY FIZYCZNE.

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

§ 12. KLAUZULA INFORMACYJNA.

1. W przypadku Kupującego będącego osobą fizyczną administratorem danych osobowych Kupującego jest Sprzedający („Administrator”).
2. Dane osobowe Kupującego będą przetwarzane w związku z wykonaniem umowy łączącej Kupującego i Administratora.
3. Dane przetwarzane są w związku z wykonaniem umowy, której stroną jest Kupujący (art. 6 ust. 1 lit. b Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE) oraz realizacji przez Administratora obowiązków wynikających z przepisów prawa (art. 6 ust. 1 lit. c RODO).
4. Odbiorcą danych osobowych Kupującego mogą być podmioty powiązane ze Sprzedającym, w tym firmy świadczące usługi doradcze oraz prawne, jak również podmioty dostarczające i utrzymujące infrastrukturę IT.
5. Dane osobowe Kupującego będą przechowywane przez okres wykonania umowy, a po jej zakończeniu będą przechowywane przez okres wynikający ze szczególnych przepisów prawa (m.in. prawa podatkowego).
6. Kupujący ma prawo żądania dostępu do danych osobowych Kupującego, żądania ich sprostowania, żądania ich usunięcia, żądania ograniczenia ich przetwarzania oraz przeniesienia danych. Wnioski w zakresie wskazanym w zdaniu poprzednim powinny być kierowane na adres lub adres e-mail Sprzedającego.
7. Kupującemu przysługuje prawo do wniesienia skargi do organu nadzorczego właściwego dla ochrony danych osobowych.
8. Podanie danych osobowych jest dobrowolne.

§ 13. UZGODNIENIA DODATKOWE.

1. W sprawach nieuregulowanych niniejszą Umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego, ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali oraz ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane.
2. Niniejsza umowa zastępuje wszelkie wcześniejsze ustalenia bądź porozumienia, wyrażone w formie pisemnej lub ustnej pomiędzy Stronami.
3. Wszelkie zmiany niniejszej Umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
4. adresami do korespondencji są:
 - a) dla Sprzedającego: al. Jana Pawła II 12, 00-124 Warszawa, adres mailowy: biuro@europplan.pl,
 - b) dla Kupującego: [...], adres mailowy: [...]
5. Strony mają obowiązek powiadomienia siebie nawzajem o każdej zmianie adresu do korespondencji w terminie najpóźniej 14 dni od takiej zmiany.
6. Wszelkie spory wynikłe na tle niniejszej Umowy będą rozstrzygane przez sąd powszechny właściwy miejscowo dla miejsca inwestycji.
7. Strony postanawiają, że wszelkie zawiadomienia i wezwania wynikające z Umowy wraz z załącznikami w formie skanów będą do siebie wysyłać, w formie elektronicznej (mail) na wyżej wskazane adresy mailowe.
8. Strony 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.

9. Strony 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.
10. Kupujący oświadcza, iż przyjmuje do wiadomości i wyraża zgodę na prawo dokonania przez Sprzedającego cesji praw i obowiązków wynikających z Umowy na spółkę celową, powiązaną kapitałowo i osobowo ze Sprzedającym.
11. Załączniki stanowiące integralną część niniejszej Umowy:
 - a) Załącznik nr 1 – Rzut Lokalu;
 - b) Załącznik nr 2 – Opis Wyposażenia;
 - c) Załącznik nr 3 – Standard Wykonania Budynku;
 - d) Załącznik nr 4 – Pełnomocnictwo Sprzedającego;
 - e) Załącznik nr 5 – Rzut Miejsca Postojowego (Garaż);
 - f) Załącznik nr 6 – Wzór Umowy Dzierżawy Lokalu.

Podpisy Stron:

W imieniu Sprzedającego:

[podpis Sprzedającego]

W imieniu Kupującego:

[podpis Kupującego]