

## 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. Ryszarda Zarańskiego – Z-cę Prezesa Zarządu d/s Inwestycji
2. Tomasza Jankojcia – Z-cę Prezesa Zarządu d/s Eksploatacji

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**”

### **w sprawie warunków wybudowania i sprzedaży wyodrębnionego lokalu mieszkalnego oraz miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym <sup>x)</sup>:**

#### § 1

1. Spółdzielnia oświadcza, że jest użytkownikiem wieczystym do dnia 30.11.2098r. zabudowanej nieruchomości o łącznej powierzchni 9082 m<sup>2</sup>, oznaczonej jako działki nr 43/3, 24/3 z obrębem 4-10-10, położonej w Warszawie przy ulicy Pratulińskiej 10 i 10A. Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa IX Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi dla tej nieruchomości księgę wieczystą o numerze WA3M/00335401/6.
2. Na opisanej wyżej nieruchomości Spółdzielnia zrealizowała na podstawie: decyzji o pozwoleniu na budowę nr 28/T/05 z dnia 14.02.2005r. wydanej przez Delegaturę Biura Naczelnego Architekta Miasta Urzędu m.st. Warszawy Dzielnicy Targówek, decyzji zatwierdzającej projekt budowlany zamienny dla budynku A nr IIIOT/203/2009 z dnia 01.07.2009r., decyzji zatwierdzającej projekt budowlany zamienny dla budynku B nr IIIOT/202/2009 z dnia 01.07.2009r. wydanych przez Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego dla m. st.. Warszawy, inwestycję pn.: Zespół Budynków Mieszkalnych „Pratulińska”.
3. W ramach w/w inwestycji zrealizowane są na wyżej wymienionej nieruchomości, dwa wielorodzinne budynki mieszkalne, posadowione na wspólnej płycie, pod którą znajduje się garaż wielostanowiskowy. Budynki oznaczone są w dokumentacji projektowej literami A (Pratulińska 10) i B (Pratulińska 10A).
4. Spółdzielnia oświadcza, że posiada prawomocne decyzje nr IIIOT/314/U/2009 i IIIOT/313/U/2009 z dnia 06.08.2009r. o pozwoleniu na użytkowanie w/w budynków mieszkalnych z garażem podziemnym wydane przez Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego dla m. st. Warszawy.

#### § 2

1. Spółdzielnia wybudowała dla Nabywcy w budynku, o którym mowa w § 1, oznaczonym w dokumentacji projektowej lit. A (Pratulińska 10) / B (Pratulińska 10A):
  - 1) lokal mieszkalny oznaczony nr , o pow. m<sup>2</sup>, usytuowany na piętrze / parterze w/w budynku wraz:
    - a) ze schowkiem o pow. m<sup>2</sup>, który stanowi pomieszczenie przynależne do lokalu, a jego powierzchnia jest wliczana do powierzchni lokalu i do obliczenia udziału w nieruchomości wspólnej,

- b) z balkonem/tarasem o pow.  $m^2$ , należącym do lokalu mieszkalnego, który nie stanowi pomieszczenia przynależnego do lokalu, a jego powierzchnia nie jest wliczana do powierzchni lokalu i do obliczenia udziału w nieruchomości wspólnej, zwany w dalszej części umowy „lokałem”.
- 2) udział we współwłasności garażu wielostanowiskowego wraz z prawem wyłącznego korzystania z miejsca postojowego nr -----, zwany w dalszej części umowy „miejscem postojowym”.
2. Powierzchnie wymienione w ust. 1 są, zgodnie z projektem wykonawczym, wyliczone według zasad dokonywania pomiarów zawartych w Polskiej Normie PN 70/B-02365 p. 4.2. cyt.: „Przy obliczaniu poszczególnych rodzajów powierzchni należy przyjmować wymiary na wysokości 1,0 m ponad poziomem podłogi odpowiedniej kondygnacji, w świetle lub wg obrysu zewnętrznego przegród pionowych (ścian) w stanie surowym, bez uwzględnienia oblicowania (okładziny lub wyprawy) nie stanowiącego części konstrukcyjnej danej przegrody.”
3. Szkic lokalu mieszkalnego stanowi załącznik nr 1 do niniejszej umowy.
4. Standard wykonania i wyposażenia lokalu mieszkalnego zawiera załącznik nr 2 do umowy.
5. Standard wykonania i wyposażenia części wspólnej nieruchomości określonej 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 24.06.1994r. 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 prawo własności udziału 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 24.06.1994r. o własności lokali (Dz. U. nr 80/2000 poz. 903 z późn. zm.) i wszelkimi należącymi do miejsca postojowego prawami.
3. Nabywca zobowiązuje się opisany wyżej lokal oraz miejsce postojowe kupić za cenę i na warunkach określonych w niniejszej umowie.

### § 4

1. Nabywca przyjmuje do akceptującej wiadomości, że na określonej w § 1 nieruchomości ustanowione są i będą ustanawiane ograniczone prawa rzeczowe na rzecz dostawców mediów oraz, że Spółdzielnia może ustanawiać na przedmiotowej nieruchomości 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 na sąsiedniej nieruchomości niezabudowanej, oznaczonej jako działka nr 24/4 z obrębu 4-10-10, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa IX Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr WA3M/00461641/2 zrealizuje w ostrej granicy i zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa garaż wielopoziomowy lub budynek mieszkalny z usługami i garażem.
3. Nabywca przyjmuje do akceptującej wiadomości, że Spółdzielnia zawarła i będzie zawierać umowy z dostawcami mediów gwarantujących przyłączenie budynku do zewnętrznych sieci miejskich i dostawę mediów.

## § 5

Strony ustalają, że notarialna umowa kupna – sprzedaży opisanego wyżej lokalu oraz miejsca postojowego w budynku, o którym mowa w § 1 ust. 3 zawarta zostanie do dnia ....., pod warunkiem uregulowania przez Nabywcę wszystkich zobowiązań finansowych wynikających z niniejszej umowy oraz nie zalegania z opłatami, o których mowa w § 16.

## § 6

1. Lokal oraz miejsce postojowe są gotowe do objęcia przez Nabywcę.
2. Zapis określony w ust. 1 nie dotyczy robót związanych z urządzeniem i zagospodarowaniem terenu wokół budynku, które ze względów technologicznych lub innych będą musiały być wykonane w terminie późniejszym.

## § 7

1. Strony ustalają, że cena brutto zakupu określonego w § 2 ust. 1 pkt 1 lokalu, uwzględniająca .....% podatek VAT, z zastrzeżeniem zapisu ust. 5 i 8, wynosi ..... zł. (słownie: ..... złotych <sup>00</sup>/<sub>100</sub>).
- Cena brutto zakupu lokalu obejmuje:
  - 1) cenę brutto lokalu mieszkalnego wraz z odpowiednim udziałem w nieruchomości wspólnej, wynoszącą ..... zł, wg następującego wyliczenia:  

$$m^2 \times \text{zł/m}^2 = \text{zł},$$
  - 2) cenę brutto pomieszczenia przynależnego (schowka) wraz z odpowiednim udziałem w nieruchomości wspólnej, wynoszącą ..... zł, wg następującego wyliczenia:  

$$m^2 \times \text{zł/m}^2 = \text{zł},$$
  - 3) cenę brutto balkonu/tarasu, wynoszącą ..... zł, wg następującego wyliczenia:  

$$m^2 \times \text{zł/m}^2 = \text{zł},$$
2. Strony ustalają, że cena brutto zakupu określonego w § 2 ust. 1 pkt 2 miejsca postojowego wraz z odpowiednim udziałem w nieruchomości wspólnej uwzględniająca .....% podatek VAT, z zastrzeżeniem zapisu ust. 5 i 8, wynosi ..... zł (słownie: ..... <sup>00</sup>/<sub>100</sub>).
3. Łączna cena brutto zakupu lokalu oraz miejsca postojowego wynosi ..... zł (słownie: ..... złotych <sup>00</sup>/<sub>100</sub>).
4. Nabywca zobowiązuje się do dokonania zapłaty określonej w ust 3 ceny zakupu lokalu oraz miejsca postojowego 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 najpóźniej do dnia .....
5. Do kwot wymienionych w ust. 4 doliczona będzie waloryzacja, liczona jako procent od wpłaconej kwoty, w następującej wysokości:
  - 1) do wpłat wnoszonych do dnia .....0 %,
  - 2) do wpłat wnoszonych po dniu ...doliczane będzie po 1,5% za każdy pełny miesiąc, jaki minie od dnia .....
6. Wcześniejsze niż podane w ust. 4 wniesienie wymaganych kwot oznacza dla Nabywcy zmniejszenie kosztów waloryzacji, o których mowa w ust. 5.
7. Za datę wniesienia wpłaty przyjmuje się datę wpływu pieniędzy na konto Spółdzielni 04 1240 1082 1111 0000 0407 5507.
8. 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.

## § 8

1. W przypadku nie wywiązania 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 poszczególnej wpłaty do dnia jej wniesienia lub pisemnego odstąpienia od niniejszej umowy.

2. Nie wniesienie wpłat ze środków własnych lub nie udokumentowanie zawarcia umowy kredytowej z bankiem, w terminie 14 dni od daty wymagalności którejkolwiek z rat, skutkować może odstąpieniem Spółdzielni od umowy z winy Nabywcy.
3. W przypadku odstąpienia od umowy przez Spółdzielnię z przyczyn określonych w ust. 2, Spółdzielnia dokona zwrotu wpłaconych przez Nabywcę kwot na wskazany przez Niego rachunek, wg ich wartości nominalnej, w terminie 90 dni licząc od dnia, następnego po dniu, w którym Nabywca odstąpił od umowy, po potrąceniu:
  - 1) 5% wartości ceny określonej w § 7 ust. 3 tytułem kary umownej,
  - 2) ewentualnych kosztów przywrócenia lokalu do stanu zgodnego z pierwotną dokumentacją projektową,
  - 3) ewentualnych odsetek, o których mowa w ust. 1,
  - 4) innych kwot należnych Spółdzielni.
4. W przypadku, gdy Nabywca nie przystąpi do odbioru lokalu oraz miejsca postojowego, Spółdzielnia może odstąpić od umowy w dniu następnym po upływie terminu ustalonego w ostatecznym wezwaniu do dokonania odbioru. Zapis ust. 3 stosuje się odpowiednio.
5. W przypadku, gdy Nabywca nie przystąpi do zawarcia notarialnej umowy kupna - sprzedaży lokalu oraz miejsca postojowego, w terminie wyznaczonym w drugim wezwaniu do jej zawarcia, Spółdzielnia może odstąpić od niniejszej umowy w dniu następnym, po upływie terminu określonego w drugim wezwaniu. Zapis ust. 3 stosuje się odpowiednio.
6. W przypadku rozwiązania umowy z innych przyczyn leżących po stronie Nabywcy, zapis ust. 3 stosuje się odpowiednio.

#### § 9

1. Nabywca może odstąpić od niniejszej umowy bez podania przyczyn w każdym czasie po zapłaceniu Spółdzielni opłaty manipulacyjnej 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. Spółdzielnia dokona zwrotu wpłaconych przez Nabywcę kwot w terminie 90 dni, licząc od dnia, następnego po dniu, w którym Nabywca odstąpił od umowy, wg ich wartości nominalnej, po potrąceniu opłaty manipulacyjnej oraz opłat, o których mowa w § 8 ust. 1 oraz ust. 3 pkt 2, 3, 4.

#### § 10

1. Przystąpienie do odbioru lokalu oraz 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 nie stawienia 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. W razie dwukrotnego niestawienia się Nabywcy na wyznaczone terminy odbioru, Spółdzielnia dokona jednostronnego odbioru lokalu oraz miejsca postojowego.
6. Dniem przejścia lokalu przez Nabywcę jest dzień podpisania przez strony protokołu odbioru i wydania Nabywcy kluczy do lokalu oraz garażu wielostanowiskowego, z zastrzeżeniem zapisu ust. 5 niniejszego paragrafu.

## § 11

1. Nabywcy przysługiwać będzie gwarancja i rękojmia na zakupiony lokal oraz miejsce postojowe przez okres trzech lat, licząc od dnia odbioru budynku przez Spółdzielnię od Wykonawcy, z zastrzeżeniem zapisu § 15.
2. Przeglądy gwarancyjne odbywać się będą przed upływem I, II i III roku gwarancji i rękojmi.
3. Wady lokalu, miejsca postojowego stwierdzone w czasie jego odbioru oraz w okresie gwarancji i rękojmi 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 podpisania notarialnej umowy kupna - sprzedaży lokalu oraz miejsca postojowego nie później niż na 15 dni przed planowanym terminem podpisania umowy.
2. W przypadku nie przystąpienia Nabywcy lub Jego należycie umocowanego pełnomocnika do zawarcia notarialnej umowy kupna – sprzedaży lokalu oraz miejsca postojowego w wyznaczonym terminie, Spółdzielnia wyznaczy Nabywcy drugi termin zawarcia w/w umowy. Nie stawienie się Nabywcy na drugi, wyznaczony termin może spowodować odstąpienie Spółdzielni od niniejszej umowy z winy Nabywcy. Przepis § 8 ust. 3 stosuje się odpowiednio.
3. W przypadku opisanym w ust. 2 Nabywca zobowiązany będzie do natychmiastowego przekazania do dyspozycji Spółdzielni lokalu oraz miejsca postojowego w stanie wolnym.
4. Wszelkie koszty związane z ustanowieniem odrębnej własności i przeniesieniem własności lokalu oraz miejsca postojowego obciążają Nabywcę.

## § 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 miejsca postojowe.
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 złożyli zobowiązanie o wyłącznym korzystaniu – na podstawie stosownych oświadczeń zawartych w innych umowach ze Spółdzielnią.

## § 15

1. W okresie 3 letniej gwarancji i rękojmi, o której mowa w § 11, Spółdzielnia sprawować będzie odpłatnie na koszt mieszkańców i z ich upoważnienia zarząd nieruchomością, o której mowa w § 1 ust. 3.
2. Po zakończeniu okresu gwarancji i rękojmi Spółdzielnia gotowa jest zarządzać przedmiotową nieruchomością w okresach i na zasadach ustalonych odrębnie z właścicielami lokali oraz miejsc postojowych.
3. W przypadku gdyby właściciele lokali oraz miejsc postojowych powierzyli w okresie udzielonej przez Spółdzielnię gwarancji i rękojmi zarządzanie nieruchomością innemu podmiotowi, to okres udzielonej gwarancji i rękojmi ulegnie odpowiedniemu skróceniu, przy czym okres udzielonej gwarancji i rękojmi nie będzie krótszy niż 1 rok.

## § 16

1. Koszty związane z utrzymaniem lokalu oraz miejsca postojowego oraz zarządem nieruchomości wspólną ponosi Nabywca począwszy od dnia odbioru lokalu oraz miejsca postojowego, proporcjonalnie do wielkości lokalu oraz miejsca postojowego, z zastrzeżeniem postanowień ust. 2.
2. W wypadku gdy Spółdzielnia dokonała jednostronnego odbioru lokalu oraz miejsca postojowego, Nabywca ponosi koszty, o których mowa w ust. 1, od dnia sporządzenia jednostronnego protokołu odbioru lokalu oraz miejsca postojowego.

## § 17

1. Nabywca może, na zasadach wzajemności, korzystać z urządzeń sportowych i rekreacyjnych, placów zabaw itp. znajdujących się na sąsiednich nieruchomościach należących do Spółdzielni.
2. Nabywca upoważnia Spółdzielnię do zainstalowania na dachu, będącym częścią wspólną nieruchomości, neonu reklamowego z nazwą 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 doręczeń 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 sądowi powszechnemu właściwemu dla siedziby Spółdzielni.

## § 24

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

**NABYWCA:**

**SPÓŁDZIELNIA:**

Spółdzielnia udzieli Nabywcy rabatu w wysokości ..... %  
dla wpłat wnoszonych do dnia .....

x) niepotrzebne skreślić