

## 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. Andrzeja Półrolniczaka - Prezesa Zarządu
2. Ryszarda Zarańskiego - Z-cę Prezesa Zarządu d/s Inwestycji

zwaną dalej „Spółdzielnią”

a

Panią ...

zam. przy ul. ...

legitymującą się dowodem osobistym ..., PESEL ...

Panem ...

zam. przy ul. ...

legitymującym się dowodem osobistym ..., PESEL ...

zwanymi dalej w treści umowy „Nabywcą”

### **w sprawie ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego i jego sprzedaży oraz sprzedaży udziału w lokalu niemieszkalnym – garażu <sup>x)</sup>:**

#### § 1

1. Spółdzielnia oświadcza, że jest użytkownikiem wieczystym do dnia 28.12.2098r. zabudowanej nieruchomości o powierzchni 3824 m<sup>2</sup>, oznaczonej jako działka nr 24/5 i 24/6 z obrębu 4-10-10, położonej w Warszawie przy ulicy Remiszewskiej 17. Sąd Rejonowy dla Warszawy – Mokotowa IX Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi dla tej nieruchomości księgi wieczyste o numerach: WA3M/00335400/9 i WA3M/00501033/0.
2. Na opisanej wyżej nieruchomości Spółdzielnia zrealizowała na podstawie decyzji nr 184/T/11 z dnia 17.08.2011r. dotyczącej zatwierdzenia projektu budowlanego i udzielenia pozwolenia na budowę, wydanej z up. Prezydenta m.st. Warszawy przez Urząd Dzielnicy Targówek, inwestycję pn.: Zespół Mieszkaniowy „Myszkowska II”.
3. W ramach inwestycji, na wyżej wymienionej nieruchomości, zrealizowany został wielorodzinny budynek mieszkalny z lokalami usługowymi znajdującymi się na kondygnacji „1” i „2”. Budynek posadowiony jest na płycie, pod którą znajdują się dwie wielostanowiskowe hale garażowe. Na kondygnacji „1”, hala niebędąca samodzielnym lokalem niemieszkalnym, stanowiąca część wspólną budynku i na kondygnacji „-1” hala garażowa, będąca samodzielnym lokalem niemieszkalnym.
4. Spółdzielnia oświadcza, że posiada Decyzję Nr – IIIOT/124/U/2016 z dnia 05.04.2016r. o pozwoleniu na użytkowanie budynku mieszkalnego z usługami w parterze i garażem podziemnym, wydaną przez Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego dla m.st. Warszawy.

#### § 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 balkonem o pow. ... m<sup>2</sup>, który nie stanowi pomieszczenia przynależnego do lokalu, a jego powierzchnia nie jest wliczana do powierzchni lokalu i do obliczenia udziału w nieruchomości wspólnej.

Każdoczesnym właścicielom wyodrębnionych z nieruchomości lokali mieszkalnych, do których przylega lub przylegają balkony/tarasy/ogródki, przysługuje prawo wyłącznego posiadania i korzystania z tych balkonów/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 „-1” budynku,
  - ~~3) miejsce postojowe nr ... usytuowane w garażu wielostanowiskowym na kondygnacji „1”, stanowiące część wspólną budynku wraz z prawem wyłącznego korzystania z tego miejsca postojowego, zwane w dalszej części umowy „miejscem postojowym”.~~
2. Powierzchnie wymienione w ust. 1 są, zgodnie 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 kondygnacji „-1” stanowi załącznik nr 1a do niniejszej umowy.
  5. Standard wykonania i wyposażenia lokalu mieszkalnego zawiera załącznik nr 2 do umowy.
  6. 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 na rzecz Nabywcy odrębną własność lokalu określonego w § 2 ust.1 pkt 1 i sprzedać ten lokal Nabywcy, 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 ustanowiła odrębną własność garażu wielostanowiskowego i zobowiązuje się sprzedać Nabywcy udział we współwłasności garażu wielostanowiskowego wraz z prawem wyłącznego korzystania z miejsca postojowego, o którym mowa w § 2 ust.1 pkt 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. Spółdzielnia zobowiązuje się ustanowić na rzecz Nabywcy prawo wyłącznego korzystania (quoad usum) z miejsca postojowego, o którym mowa w § 2 ust. 1 pkt 3, usytuowanego w garażu wielostanowiskowym, znajdującym się na kondygnacji „1”, stanowiącym część wspólną budynku.~~
4. 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 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 oraz miejsca postojowego zawarta zostanie w terminie do ..., pod warunkiem uregulowania przez Nabywcę wszystkich zobowiązań finansowych wynikających z niniejszej umowy oraz niezalegania z opłatami, o których mowa w § 17.

## § 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 uwzględniająca 8% podatek VAT, z zastrzeżeniem zapisu ust. 6 wynosi: ... zł (słownie: ...).  
Cena brutto zakupu 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) ~~cenę brutto prawa wyłącznego korzystania z miejsca postojowego określonego w § 2 ust. 1 pkt 3, stanowiącym część wspólną budynku, wynosi zł (słownie: <sup>00</sup>/<sub>100</sub>).~~
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: ...).
3. Łączna cena brutto zakupu określona w ust. 1 i 2 wynosi ... zł (słownie: ...).
4. Nabywca zobowiązuje się do dokonania zapłaty określonej w ust. 3 ceny zakupu w następujący sposób:
  - 1) 20% ceny zakupu zostało zapłacone do dnia zawarcia umowy,
  - 2) 80% ceny zakupu zostanie zapłacone w terminie 2-ch miesięcy od daty zawarcia niniejszej umowy, tj. do ... .. 2016 r.
5. Za datę wniesienia wpłaty przyjmuje się datę wpływu pieniędzy na konto Spółdzielni 92 8769 0002 0000 8110 2000 0020.
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 14 dni od dnia doręczenia mu zawiadomienia zawierającego zmiany o powyższych cenach. 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 poszczególnej wpłaty 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 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 ze środków własnych lub nieudokumentowanie zawarcia umowy kredytowej z bankiem jest spowodowane działaniem siły wyższej.

Zapis § 9 ust.1 i 2 pkt 1 stosuje się odpowiednio.

## § 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 5.000,00 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 § 17, 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

W przypadku niedotrzymania przez Spółdzielnię terminu określonego w § 5 umowy, Spółdzielnia zapłaci Nabywcy karę umowną w wysokości 0,001% wpłaconych kwot za każdy dzień zwłoki, nie więcej jednak, niż 5% ceny określonej w § 7 ust. 3.

## § 11

1. Przystąpienie do odbioru 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 oraz miejsca postojowego, pomimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej i odstąpić co najmniej 60 dni, chyba że niestawienie się Nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej.  
Zapis § 9 ust.1 i 2 pkt 1 stosuje się odpowiednio.
6. Dniem przejścia lokalu oraz miejsca postojowego przez Nabywcę jest dzień podpisania przez strony protokołu odbioru i wydania Nabywcy kluczy do lokalu oraz garażu wielostanowiskowego.

## § 12

1. Nabywcy przysługiwać będzie do 29.10.2018 r. gwarancja na zakupiony lokal oraz miejsce postojowe, z zastrzeżeniem zapisu § 16.
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.

## § 13

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 nieprzystąpienia 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. 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 lokalu oraz miejsca postojowego w stanie wolnym.
4. Wszelkie koszty związane z ustanowieniem odrębnej własności i przeniesieniem własności lokalu oraz miejsca postojowego obciążają Nabywcę, wyjąwszy koszty sporządzenia i wydania wypisu aktu notarialnego dla Spółdzielni.

## § 14

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.

## § 15

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, 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.
3. Nabywca oświadcza, że w pełni akceptuje wybudowanie miejsc postojowych na kondygnacji „1” budynku i zobowiązuje się w umowie notarialnej kupna – sprzedaży lokalu oraz miejsca postojowego wyrazić zgodę na dokonanie określenia sposobu korzystania z nieruchomości wspólnej, w ten sposób, że każdoczesnym właścicielem niektórych lokali partycypujących w koszcie budowy tych miejsc postojowych, zlokalizowanych na terenie nieruchomości, będzie przysługiwało prawo wyłącznego korzystania z określonych miejsc postojowych na zasadzie podziału quoad usum.

## § 16

1. Od 19.09.2016r., tj. od daty zawarcia pierwszego aktu notarialnego umowy kupna – sprzedaży lokalu mieszkalnego w przedmiotowej nieruchomości, Spółdzielnia sprawuje odpłatnie na koszt mieszkańców i z ich upoważnienia zarząd nieruchomością, o której mowa w § 1 ust. 3.
2. W przypadku, gdy właściciele lokali oraz miejsc postojowych powierzą w okresie udzielonej przez Spółdzielnię gwarancji zarządzanie nieruchomością innemu podmiotowi, to okres udzielonej gwarancji ulegnie odpowiedniemu skróceniu, to jest zakończy się z dniem zaprzestania sprawowania przez Spółdzielnię zarządu nieruchomością wspólną.
3. Nabywca w notarialnej umowie kupna – sprzedaży lokalu oraz miejsca postojowego udzieli Spółdzielni pełnomocnictwa do zawierania umów z dostawcami mediów, ustanawiania na nieruchomości ograniczonych praw rzeczowych (z wyłączeniem hipotek), w tym celu

doprowadzenia mediów do nieruchomości oraz służebności gruntowych na rzecz sąsiednich nieruchomości, jeżeli wymagać tego będzie prawidłowe zarządzanie i administrowanie tymi nieruchomościami.

#### § 17

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 miejsca postojowego.

#### § 18

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

#### § 19

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

#### § 20

Strony ustalają adresy dla doręczeń korespondencji związanej z realizacją umowy:

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

#### § 21

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

#### § 22

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.

#### § 23

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

#### § 24

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.

#### § 25

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

NABYWCA

SPÓŁDZIELNIA