

Dnia \_\_\_\_\_

**PRZEDWSTĘPNA UMOWA  
USTANOWIENIA ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU  
I JEGO SPRZEDAŻY  
APARTAMENTY WIELICKA**

NR \_\_\_\_/\_\_\_\_/2017

pomiędzy:

**WAN Spółka Akcyjna**

**a**

---

Niniejsza przedwstępna umowa („Umowa”) została zawarta w dniu \_\_\_\_\_ w Krakowie, pomiędzy:

- (1) Spółką pod firmą **WAN Spółka Akcyjna** z siedzibą w Warszawie, przy Al. Jana Pawła II 80, lok. 158, wpisaną do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: 18902, NIP: 527-125-20-12, z kapitałem zakładowym w wysokości 9.600.000,- PLN w całości opłaconym, reprezentowaną przez:

**Pana Macieja Chrostowskiego** – Pełnomocnika działającego na podstawie pełnomocnictwa z dnia [...] roku, sporządzonego przez Andrzeja Kucewicza – Notariusza w Warszawie za Repertorium pod numerem [...],

zwaną w dalszej części umowy „WAN”

**zwanymi dalej łącznie „Sprzedającym”**

a

- (3) **Panem/ią** ....., używającym/ą imienia ....., synem/córką ..... i ....., zamieszkałym/ą w ..... przy ul. ...., legitymującym/ą się dowodem osobistym serii ..... numer ....., PESEL ....., NIP: .....,

**ewentualnie**

oraz jego/j żoną/mężem

- (4) **Panem/ią** ....., używającym/ą imienia ....., synem/córką ..... i ....., zamieszkałym/ą w ..... przy ul. ...., legitymującym/ą się dowodem osobistym serii ..... numer ....., PESEL ....., NIP: .....,

zwanymi w dalszej części umowy „Kupującym”,

zwane w dalszej części umowy łącznie „Stronami” lub każde z osobna „Stroną”

**Zważywszy, że:**

- (A) Spółka pod firmą „WAN 29” Spółka z o.o. z siedzibą w Warszawie, przy Al. Jana Pawła II 80, lok. 157, wpisana do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: 283676, NIP: 525-24-00-888, z kapitałem zakładowym w wysokości 9.350.000,- PLN jako Inwestor zrealizowała projekt polegający na wybudowaniu na Nieruchomości (zgodnie z definicją zawartą w pkt. 1.13. poniżej) zespołu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z garażem podziemnym, wewnętrzną infrastrukturą techniczną („Inwestycja”),
- (B) w dniu 19 stycznia 2017 roku, WAN 29 zawarła ze spółką pod firmą WAN przed Tomaszem Zięciną – Notariuszem w Krakowie za Repertorium A nr 1219/2017 umowę sprzedaży oraz pełnomocnictwo, na mocy której sprzedała:
- udział wynoszący 32129/198727 (trzydzieści dwa tysiące sto dwadzieścia dziewięć przez sto dziewięćdziesiąt osiem tysięcy siedemset dwadzieścia siedem) części we współwłasności Inwestycji,
  - udział wynoszący 1/51 (jeden przez pięćdziesiąt jeden) część we współwłasności Parkingu (zgodnie z definicją zawartą w pkt. 1.13. poniżej),
- (C) Spółka WAN 29 Sp. z o.o. do dnia do dnia 31 maja 2017 roku w wyniku zawierania kolejnych umów ustanowienia odrębnej własności i sprzedaży zbyła także cały przysługujący jej udział w wysokości 3080/198727 (trzy tysiące osiemdziesiąt przez

sto dziewięćdziesiąt osiem tysięcy siedemset dwadzieścia siedem) części we współwłasności Inwestycji, w związku z czym, zgodnie z art. 8 ust. 3 ustawy o własności lokali, stronami niniejszej umowy, jak również umowy ustanawiającej odrębną własność lokalu jest tylko WAN jako aktualny właściciel wszystkich niewyodrębnionych dotychczas lokali, które powstały w ramach Inwestycji,

(D) Niniejsza Umowa ma na celu określenie warunków przyszłego ustanowienia odrębnej własności i zakupu przez Kupującego:

- Lokalu Mieszkalnego (zgodnie z definicją zawartą w pkt. 3.1.1. poniżej),
- Pomieszczenia Gospodarczego (zgodnie z definicją zawartą w pkt. 3.1.2. poniżej), jako części składowej Lokalu Mieszkalnego,
- Miejsca Postojowego (zgodnie z definicją zawartą w pkt. 3.1.3. poniżej) przeznaczonego do wyłącznego użytku Kupującego,
- odpowiedniego udziału w prawie własności Nieruchomości Wspólnej (zgodnie z definicją zawartą w pkt. 3.3. poniżej),
- odpowiedniego udziału w prawie własności Parkingu (zgodnie z definicją zawartą w pkt. 3.2. poniżej), na którym znajdować się będzie Miejsce Parkingowe (zgodnie z definicją zawartą w pkt. 3.2. poniżej) przeznaczone do korzystania przez Kupującego z wyłączeniem innych współwłaścicieli,

**Strony uzgodniły, co następuje:**

## **1. Oświadczenia Sprzedającego.**

Pełnomocnik działający w imieniu i na rzecz Spółki oświadcza, że:

1.1. na podstawie umowy wskazanej pod lit B Preambuły WAN nabył udział we współwłasności następujących nieruchomości położonych w Krakowie, jednostka ewidencyjna Podgórze, obręb nr 53 (pięćdziesiąt trzy), a to:

1.1.1. nieruchomości utworzonej z **działek nr: 1326/2 o powierzchni 13.018 m<sup>2</sup>** (trzyście tysięcy osiemnaście metrów kwadratowych) i **nr 1326/3 o powierzchni 632 m<sup>2</sup>** (sześćset trzydzieści dwa metry kwadratowe), dla której Sąd Rejonowy dla Krakowa-Podgórze w Krakowie IV Wydział Ksiąg Wieczystych („Sąd”) prowadzi księgę wieczystą **nr KR1P/00383059/1**,

1.1.2. nieruchomości utworzonej z jedynej **działki nr 1326/4 o powierzchni 1634 m<sup>2</sup>** (jeden tysiąc sześćset trzydzieści cztery metry kwadratowe), dla której Sąd prowadzi księgę wieczystą **nr KR1P/00469458/5**,

1.2. wymienione wyżej działki nr: 1326/2, nr 1326/3 i nr 1326/4 [a także działka nr 1326/1 o powierzchni 4845 m<sup>2</sup> (cztery tysiące osiemset czterdzieści pięć metrów kwadratowych), objęta prowadzoną przez Sąd księgą wieczystą nr KR1P/00469457/8] – powstały z podziału działki nr 1326 o powierzchni 20.129 m<sup>2</sup> (dwadzieścia tysięcy sto dwadzieścia dziewięć metrów kwadratowych), która uprzednio powstała w wyniku połączenia działek o numerach: 889/6 o powierzchni 861 m<sup>2</sup> (osiemset sześćdziesiąt jeden metrów kwadratowych), 889/7 o powierzchni 762 m<sup>2</sup> (siedemset sześćdziesiąt dwa metry kwadratowe), 888/9 o powierzchni 583 m<sup>2</sup> (pięćset osiemdziesiąt trzy metry kwadratowe), 889/10 o powierzchni 7766 m<sup>2</sup> (siedem tysięcy siedemset sześćdziesiąt sześć metrów kwadratowych), 889/8 o powierzchni 12 m<sup>2</sup> (dwanaście metrów kwadratowych), 888/10 o powierzchni 989 m<sup>2</sup> (dziewięćset osiemdziesiąt dziewięć metrów kwadratowych), 888/11 o powierzchni 51 m<sup>2</sup> (pięćdziesiąt jeden metrów kwadratowych), 888/7 o powierzchni 1362 m<sup>2</sup> (jeden tysiąc trzysta sześćdziesiąt dwa metry kwadratowe), 888/8 o powierzchni 15 m<sup>2</sup> (piętnaście metrów kwadratowych),

888/24 o powierzchni 6542 m<sup>2</sup> (sześć tysięcy pięćset czterdzieści dwa metry kwadratowe) i 889/9 o powierzchni 1186 m<sup>2</sup> (jeden tysiąc sto osiemdziesiąt sześć metrów kwadratowych),

1.3. w działach I-O ksiąg wieczystych nr KR1P/00383059/1 i nr KR1P/00469458/5 ujawnione są odpowiednie, wymienione wyżej działki, zaś w działach I-SP tych ksiąg wieczystych wpisane są:

- nieodpłatna służebność przejazdu i przechodu przez działkę nr 890, objętą księgą wieczystą nr KR1P/00193185/4, pasem szerokości osiem metrów wzdłuż zachodniej granicy tej działki łącznie z prawem urządzenia drogi utwardzonej na tej działce – na rzecz każdorazowych właścicieli działek o numerach: 889/6, 889/7 i 888/9,
- nieodpłatna służebność przejazdu i przechodu przez działkę nr 890, objętą księgą wieczystą nr KR1P/00193185/4, pasem szerokości osiem metrów wzdłuż zachodniej granicy tej działki łącznie z prawem urządzenia drogi utwardzonej na tej działce – na rzecz każdorazowego właściciela działki nr 889/10,
- nieodpłatna służebność przejazdu i przechodu przez działkę nr 890, objętą księgą wieczystą nr KR1P/00193185/4, pasem szerokości osiem metrów wzdłuż zachodniej granicy tej działki łącznie z prawem urządzenia drogi utwardzonej na tej działce – na rzecz każdorazowego właściciela działek o numerach: 889/8, 888/10 i 888/11,
- nieodpłatna służebność przejazdu i przechodu przez działkę nr 890 pasem szerokości osiem metrów wzdłuż zachodniej granicy tej działki łącznie z prawem urządzenia drogi utwardzonej na tej działce – na rzecz każdorazowych właścicieli działek o numerach: 888/7, 888/8, 889/9 i 888/24,

nadto w dziale I-SP księgi wieczystej nr KR1P/00383059/1 wpisana jest nieodpłatna służebność gruntowa polegająca na:

- prawie przejazdu i przechodu przez działkę gruntu numer 1326/1, pasem o szerokości 20 m ograniczonym na mapie, załączonej do aktu notarialnego (aktu ustanowienia służebności sporządzonego dnia 20 maja 2011 roku przez Tomasza Zięcinę - not. w Krakowie za Rep. A nr 5965/2011) – literami D-D3-C-C2-D2-D – na rzecz każdorazowych właścicieli działki gruntu nr 1326/2 i 1326/3/1 (obj. kw. KR1P/383059/1),
- przejazdu i przechodu przez dz.nr 1326/4 (ograniczoną na mapie literowo B-B1-G-H-A-B) - na rzecz każdorazowych właścicieli dz.nr 1326/2 i 1326/3,

zaś w dziale I-SP księgi wieczystej nr KR1P/00469458/5 wpisana są nieodpłatne służebności gruntowe polegająca na:

- prawie przejazdu i przechodu przez działkę nr 1326/2, pasem o szerokości 7m ograniczonym na mapie literami D-D1-C1-B1-B-B2-C-D3-D - na rzecz każdorazowych właścicieli działki nr 1326/4,
- prawie przejazdu i przechodu przez dz.nr 1326/2, pasem o szer. 7m ograniczonym na mapie literami B-B2-G2-G-B1-B - na rzecz każdorazowych właścicieli dz.nr 1326/4,
- prawie przejazdu i przechodu przez dz.nr 1326/2, pasem do granicy z ulicą kłodzką, ograniczonym na mapie literami G-G1-H1-H-G - na rzecz każdorazowych właścicieli dz.nr 1326/4,
- prawie przejazdu i przechodu przez całą dz.nr 1326/3 (ograniczoną na mapie literowo C-B2-B-A-A1-C) - na rzecz każdorazowych właścicieli dz.nr 1326/4.

1.4. w działach II ksiąg wieczystych nr KR1P/00383059/1 i nr KR1P/00469458/5

współwłasność wpisana jest nadal m.in. na rzecz WAN 29, z tym że:

- 1.4.1. w księdze wieczystej nr KR1P/00383059/1 na podstawie: aneksu do przedwstępnych umów sprzedaży, umowy sprzedaży, umowy sprzedaży warunkowej oraz aktu ustanowienia służebności gruntowej, objętych aktem notarialnym z dnia 13 marca 2008 roku, za Rep. A nr 2615/2008, umowy przeniesienia własności oraz aktu ustanowienia służebności, objętych aktem notarialnym z dnia 24 kwietnia 2008 roku, za Rep. A nr 3860/2008, aneksu do przedwstępnych umów sprzedaży, umowy sprzedaży, umowy sprzedaży warunkowej oraz aktu ustanowienia służebności gruntowej, objętych aktem notarialnym z dnia 8 listopada 2007 roku, za Rep. A nr 12050/2007 oraz umowy przeniesienia własności oraz aktu ustanowienia służebności, objętych aktem notarialnym z dnia 16 stycznia 2008 roku za Rep. A nr 580/2008),
  - 1.4.2. w księdze wieczystej nr KR1P/00469458/5 na podstawie aktu ustanowienia służebności, objętego aktem notarialnym z dnia 20 maja 2011 roku, za Rep. A 5965/2011),
- 1.5. w działach III ksiąg wieczystych nr KR1P/00383059/1 i nr KR1P/00469458/5 wpisane są:
- 1.5.1. na czas nieoznaczony, bezpłatna służebność przesyłu ograniczając jej wykonywanie do działek o numerach 889/6 o pow.0,0861 ha, 889/7 o pow.0,0762 ha, 889/10 o pow.0,7766 ha, 888/10 o pow.0,0989 ha, 888/11 o pow.0,0051 ha i 889/9 o pow.0,1186 ha, polegająca na: - możliwości założenia i przeprowadzenia na nieruchomościach stanowiących działki nr nr: 889/6, 889/7, 889/10, 888/10, 888/11, 889/9 przewodu sieci wodociągowej dn 150 mm, zgodnie z graficznym schematem tej sieci, - pozostawieniu ochronnego pasa terenu wolnego od zagospodarowania i zadrzewienia o szerokości 1(jednego) metra licząc od krawędzi przewodu po każdej z jego stron, - zapewnieniu dostępu dla prowadzenia prac eksploatacyjnych, remontowych i awaryjnych na sieci wodociągowej, - umożliwieniu przyłączenia do sieci wodociągowej właścicielom działek sąsiadujących bezpośrednio z obciążonymi działkami od strony zainstalowania sieci, - możliwości przedłużenia tej sieci – na rzecz „Miejskiego Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji” Spółki Akcyjnej z siedzibą w Krakowie,
  - 1.5.2. bezpłatna służebność przesyłu na czas nieoznaczony, której wykonanie jest ograniczone do działek o numerach: 888/7 obszaru 0,1362 ha, 888/9 obszaru 0,0583 ha, 888/10 obszaru 0,0989 ha, 888/24 obszaru 0,6542 ha, zgodnie z powołanym załącznikiem graficznym, polegająca na: - możliwości założenia i przeprowadzenia na nieruchomościach stanowiących działki o numerach: 887/7, 888/9, 888/10, 888/24 przewodu sieci kanalizacyjnej przekrój 50 cm, rury kamionkowe i kamionkowe preciskowe, zgodnie z graficznym schematem tej sieci, - pozostawieniu ochronnego pasa terenu wolnego od zagospodarowania i zadrzewienia o szerokości 1 (jednego) metra licząc od krawędzi przewodu kanalizacyjnego po każdej z jego stron, - zapewnieniu dostępu dla prowadzenia prac eksploatacyjnych, remontowych i awaryjnych na sieci kanalizacyjnej, - umożliwieniu przyłączenia do sieci kanalizacyjnej właścicielom działek sąsiadujących bezpośrednio z obciążonymi działkami od strony zainstalowania sieci, - możliwości przedłużenia sieci – na rzecz „Miejskiego Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji” Spółki Akcyjnej z siedzibą w Krakowie,
  - 1.5.3. służebność przesyłu polegająca na prawie korzystania z części nieruchomości o łącznej powierzchni 105 metrów kwadratowych, w pasie o szerokości 2,5 metra i długości 42 metry, oznaczonych kolorem na mapie ewidencyjnej stanowiącej załącznik do aktu notarialnego będącego podstawą niniejszego wpisu, w celu wybudowania wszelkich urządzeń, linii i przyłączy ciepłowniczych, w tym sieci

cieplnej i przyłącza ciepłego, ponadto ustanowione prawo służebności przesyłu uprawnia przedsiębiorcę oraz podmioty działające w jego imieniu do swobodnego dostępu do urządzeń ciepłowniczych będących jego własnością celem wykonania prac związanych z ich eksploatacją, konserwacją, prowadzeniem prac remontowo-modernizacyjnych, a także w celu usuwania awarii – na rzecz Miejskiego Przedsiębiorstwa Energetyki Ciepłej Spółki Akcyjnej z siedzibą w Krakowie,

- 1.5.4. informacja że zarząd i administracja nieruchomości wspólną oraz Parkingiem sprawowane będą przez GESTOR spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Łodzi (adres: 93-578 Łódź, ulica Wróblewskiego nr 18, KRS: 0000036288, NIP: 7251009752, REGON: 470958182),
  - 1.5.5. inne wpisy dotyczące podziału nieruchomości wspólnej do korzystania, które nieobciążają Przedmiotu tej Umowy
  - 1.5.6. niedotyczące i nieobciążające Przedmiotu tej Umowy: roszczenia wynikające z umów zawartych przez Spółkę z jej klientami oraz z „WAN” Spółką Akcyjną z siedzibą w Warszawie oraz wzmianki dotyczące wniosków o wpis/zmianę/ wykreślenie takich roszczeń
- 1.6. ponadto w dziale III księgi wieczystej nr KR1P/00383059/1 wpisane są:
- 1.6.1. nieodpłatne służebności gruntowe polegające na prawie:
    - a. przejazdu i przechodu przez działkę gruntu numer 1326/2, pasem szerokości 7 m (siedem metrów) ograniczonym na mapie załączonej do aktu notarialnego (aktu ustanowienia służebności sporządzonego dnia 20 maja 2011 roku przez Tomasza Zięcinę - not. w Krakowie za Rep. A nr 5965/2011) - literami D-D1-C1-B1-B-B2-C-D3-D,
    - b. przejazdu i przechodu przez działkę gruntu numer 1326/2, pasem ograniczonym na mapie załączonej do aktu notarialnego (aktu ustanowienia służebności sporządzonego dnia 20 maja 2011 roku przez Tomasza Zięcinę - not. w Krakowie za Rep. A nr 5965/2011) - literami D-D1-E-F-F1-D3-D,
    - c. przejazdu i przechodu przez całą działkę gruntu numer 1326/3, ograniczoną na mapie załączonej do aktu notarialnego (aktu ustanowienia służebności sporządzonego dnia 20 maja 2011 roku przez Tomasza Zięcinę - not. w Krakowie za Rep. A nr 5965/2011) – literowo C-B2-B-A-A1-C,  
wszystkie trzy na rzecz kaźdoczesnych właścicieli działki gruntu nr 1326/1 (obj. kw KR1P/00469457/8),
    - d. przejazdu i przechodu przez działkę nr 1326/2, pasem o szerokości 7m ograniczonym na mapie literami D-D1-C1-B1-B-B2-C-D3-D,
    - e. przejazdu i przechodu przez dz.nr 1326/2, pasem o szer. 7m ograniczonym na mapie literami B-B2-G2-G-B1-B,
    - f. przejazdu i przechodu przez dz.nr 1326/2, pasem do granicy z ulicą kłodzką, ograniczonym na mapie literami G-G1-H1-H-G,
    - g. przejazdu i przechodu przez całą dz.nr 1326/3 (ograniczoną na mapie literowo C-B2-B-A-A1-C)  
wszystkie cztery na rzecz kaźdoczesnych właścicieli dz.nr 1326/4
  - 1.6.2. służebność przesyłu polegająca na prawie korzystania z pomieszczeń stacji transformatorowej, o powierzchni 23 m<sup>2</sup>, zlokalizowanej na działce nr 1326/2 i prawie budowy na działkach nr 1326/2 i nr 1326/3 linii kablowych SN oraz prawie dokonywania prac eksploatacyjnych, tj. niezbędnych napraw, przeglądów i konserwacji, usuwania awarii, remontów, modernizacji,

przebudowy i rozbudowy, wyprowadzania w przyszłości linii kablowych SN i nN ze stacji transformatorowej oraz dostępu (przechód i przejazd) do stacji transformatorowej i linii kablowych celem dokonywania powyższych prac - na rzecz spółki pod firmą TAURON DYSTRYBUCJA Spółki Akcyjnej z siedzibą w Krakowie,

- 1.6.3. bezpłatna służebność przesyłu ograniczona do działki nr 1326/3 zgodnie z załączonym do aktu ustanowienia służebności z dnia 2 stycznia 2014 roku (Rep. A nr 2/2014) załącznikiem graficznym, polegająca na: - możliwości założenia i przeprowadzenia na nieruchomości stanowiącej działkę o numerze 1326/3 komory redukcyjnej wraz z wszystkimi urządzeniami, zgodnie z planem zagospodarowania terenu, - pozostawieniu ochronnego pasa terenu wolnego od zagospodarowania i zadrzewienia o szerokości 2 metry licząc od krawędzi komory i przewodów po każdej z ich stron, - zapewnieniu nieograniczonego w czasie i miejscu dostępu dla prowadzenia prac eksploatacyjnych, remontowych i awaryjnych w obrębie komory redukcyjnej i wszystkich urządzeń – na rzecz Miejskiego Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji Spółki Akcyjnej z siedzibą w Krakowie,
- 1.7. w dziale III księgi wieczystej nr KR1P/00469458/5 wpisana są ponadto:
  - 1.7.1 ustanowiona na czas nieoznaczony, służebność przesyłu polegająca na prawie budowy na działce nr 1326/4 linii kablowych SN oraz prawie dokonywania prac eksploatacyjnych, tj. niezbędnych napraw, przeglądów i konserwacji, usuwania awarii, remontów, modernizacji, przebudowy i rozbudowy oraz dostępu (przechód i przejazd) do wyżej wymienionych linii kablowych celem dokonywania powyższych prac - na rzecz spółki pod firmą TAURON DYSTRYBUCJA Spółki Akcyjnej z siedzibą w Krakowie,
  - 1.7.2 nieodpłatna służebność gruntowa polegająca na prawie przejazdu i przechodu przez dz.nr 1326/4 (ograniczoną na mapie literowo B-B1-G-H-A-B) - na rzecz każdorazowych właścicieli dz.nr 1326/2 i 1326/3
- 1.8. w dziale IV księgi wieczystej nr KR1P/00383059/1 wpisane jest na rzecz mBanku Hipotecznego S.A. z siedzibą w Warszawie roszczenie o ustanowienie z najwyższym pierwszeństwem hipoteki do kwoty 405 000,00 zł (czteryście pięć tysięcy złotych) na zabezpieczenie wierzytelności z tytułu niżej powołanej umowy kredytu, jednocześnie z wyodrębnieniem z nieruchomości macierzystej, objętej niniejszą księgą wieczystą, lokalu mieszkalnego nr 72 w budynku położonym w Krakowie przy ulicy Górników 50 na rzecz Adriana Króla, umowa kredytu z dnia 15.04.2016 r., nr khb086108431/2016, które to roszczenie nie dotyczy i nie będzie obciążało Przedmiotu Umowy oraz wzmianki o ustanowienie hipotek na lokalach, które zostaną z niej wyodrębnione, natomiast w dziale IV księgi wieczystej nr KR1P/00469458/5 znajdują się wpisy nie dotyczące Przedmiotu Umowy,
- 1.9. wszystkie wyżej opisane wpisy dokonane w powyższych księgach wieczystych – są prawomocne.
- 1.10. opisane powyżej nieruchomości nie są obciążone długami, ograniczonymi prawami rzeczowymi, innymi niż ujawnione powyżej prawami osób trzecich, ani ograniczeniami w rozporządzaniu,
- 1.11. wobec prawa własności opisanych powyżej nieruchomości nie istnieją żadne nie wykonane zarządzenia lub zalecenia władz administracyjnych, samorządowych ani roszczenia prywatno-prawne osób trzecich,
- 1.12. ostateczną decyzją o zatwierdzeniu projektu budowlanego i udzieleniu pozwolenia na budowę Nr 1946/10, wydaną w dniu 8 września 2010 r. przez Kierownika Referatu w Wydziale Architektury i Urbanistyki z upoważnienia Prezydenta Miasta Krakowa, zatwierdzono projekt budowlany i udzielono pozwolenia na budowę dla zamierzenia

budowlanego w postaci: Budowy zespołu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z garażem podziemnym, wewnętrzną infrastrukturą techniczną, w tym instalacjami wewnętrznymi: wod.-kan., elektryczną, C.O., wentylacją mechaniczną mieszkań i garażu, układem komunikacyjnym wewnętrznym, przebudową istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej, przebudową przyłącza teletechnicznego na działkach nr: 888/23,888/7, 888/8, 888/9, 888/10, 888/11, 888/12, 888/24,889/6, 889/7, 889/8, 889/9,889/9, 889/10, 889/11, 1286 obr 53 Podgórze, oraz przebudowę ul. Górników i budowę zjazdu z ul. Górników oraz wewnętrznej drogi dojazdowej na działkach nr 890, 998/5 obr 53 Podgórze przy ul. Wielickiej w Krakowie,

- 1.13. Na opisanych wyżej działkach nr nr: 1326/2 i 1326/3 WAN 29 (w ramach przedmiotu jej przedsiębiorstwa) zrealizowała **Inwestycję** - zespół zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z garażem podziemnym oraz wewnętrzną infrastrukturą techniczną (w celu zbycia lub wynajmu znajdujących się w nim lokali), a na opisanej wyżej działce nr 1326/4 (zwanej w tym akcie także **Parkingiem**) WAN 29 wybudowała wielostanowiskowy parking naziemny przeznaczony na miejsca parkingowe,
- 1.14. Wymieniony wyżej zespół zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej obejmuje:
  - a. Budynek, a w tym .....kondygnacyjny budynek mieszkalny wielorodzinny, położony przy ulicy Górników w Krakowie, oznaczony numerem ....., (zwany w tym akcie także Budynkiem), w których to budynkach znajdują się lokale mieszkalne (przy czym do części lokali mieszkalnych przylegają tarasy lub/i przydomowe ogrody),
  - b. wielostanowiskowy garaż podziemny pod Budynkami (zwany w tej Umowie także **Garażem**), którego część została zaadaptowana na pomieszczenia gospodarcze,
  - c. infrastrukturę techniczną i wewnętrzny układ komunikacyjny,
- 1.15. Na podstawie decyzji nr 124/2014 Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Krakowie z daty dnia 25 lutego 2014 roku, znak RoiK.II.5121.05.2014.KPA WAN 29 uzyskała pozwolenie na użytkowanie Budynków,
- 1.16. Działki i Parking posiadają dostęp do drogi publicznej,
- 1.17. na wymienionej wyżej działce nr 1326/1 osoba trzecia zamierza w przyszłości wybudować budynek mieszkalny wielorodzinny z garażem podziemnym oraz wewnętrzną infrastrukturą techniczną,
- 1.18. Spółka nie utraciła osobowości prawnej, nie jest w likwidacji, ani też nie toczy się względem niej postępowanie upadłościowe, a ponadto Sprzedający nie jest stroną postępowania układowego lub naprawczego, a także brak jest podstaw do wszczęcia takiego postępowania względem niego,
- 1.19. WAN jest podatnikiem podatku od towarów i usług VAT (Regon: 011282079), a opisany wyżej zespół budynków wzniesiony został w celu zbycia lub wynajmu znajdujących się w nim lokali,
- 1.20. Zgodnie ze Statutem Spółki, przepisami Kodeksu spółek handlowych oraz innymi przepisami prawa w tym względzie obowiązującymi - do dokonania objętej Umową Przedwstępną czynności prawnej przez Sprzedającego poza oświadczeniem Sprzedającego - nie jest wymagana żadna inna zgoda, w tym również jakiegokolwiek innego organu Sprzedającego.
- 1.21. Nadto Maciej Chrostowski, działający w imieniu własnym oświadcza, że wyżej powołane pełnomocnictwo, na podstawie którego reprezentuje on Spółkę w Umowie Przedwstępnej – nie zostało dotychczas odwołane, zmienione, nie wygasło, ani też w żaden inny sposób nie utraciło mocy prawnej.

## 2. Oświadczenia Kupującego



- 2.1. Kupujący oświadcza, że zapoznał się z lokalizacją, projektem Inwestycji, planami Przedmiotu Umowy, a także standardem Inwestycji i Przedmiotu Umowy (zgodnie z definicją zawartą w pkt. 3.4. poniżej), zawartymi we wskazanych w dalszej części Umowy Załącznikach i nie wnosi żadnych zastrzeżeń w tym zakresie, jak również nie wnosi zastrzeżeń co do przyjętych rozwiązań architektonicznych oraz funkcji użytkowych lokali oraz pomieszczeń realizowanej Inwestycji.
- 2.2. Kupujący oświadcza, że zapewni środki finansowe gwarantujące terminową realizację wszystkich płatności wynikających z Umowy i zobowiązuje się do zapłaty całej ceny sprzedaży określonej w pkt. 4 poniżej przed wydaniem Przedmiotu Umowy oraz wypełnienia pozostałych obowiązków określonych w Umowie.
- 2.3. Kupujący oświadcza, że nie istnieją żadne okoliczności uniemożliwiające mu zawarcie i wykonanie Umowy.
- 2.4. Kupujący oświadcza, że pozostając w związku małżeńskim, opisane poniżej prawa nabywa do majątku wspólnego małżonków.

### 3. Przedmiot Umowy.

- 3.1. Pełnomocnik oświadcza, że WAN jest właścicielem m.in. niewyodrębnionych dotychczas,:
  - 3.1.1. lokalu mieszkalnego nr [...] o powierzchni użytkowej wynoszącej ..... (słownie: .....) metra kwadratowego wraz z przylegającym tarasem/przydomowym ogrodem o powierzchni ..... (słownie:.....) metra kwadratowego, znajdującego się na ..... **piętrze** budynku oznaczonego na **Załączniku nr 1** do Umowy symbolem [...] ("**Lokal Mieszkalny**"); plan Lokalu Mieszkalnego zobrazowany jest w **Załączniku nr 2** do Umowy,
  - 3.1.2. pomieszczenia gospodarczego znajdującego się w części podziemnej Inwestycji, oznaczonego nr [...] o powierzchni użytkowej wynoszącej ..... (słownie: .....) metra kwadratowego („**Pomieszczenie Gospodarcze**"). Rzut pomieszczeń gospodarczych wraz z usytuowaniem Pomieszczenia Gospodarczego obrazuje **Załącznik nr 3** do Umowy,  
oraz posiada prawo do korzystania z
  - 3.1.3. miejsca postojowego oznaczonego numerem [...] ("**Miejsce Postojowe**") znajdującego się w wielostanowiskowym garażu podziemnym, który jest przeznaczony na parking podziemny dla mieszkańców. Rzut garażu wraz z usytuowaniem Miejsca Postojowego obrazuje **Załączniki nr 4** do Umowy.
- 3.2. W ramach Inwestycji na działce gruntu nr 1326/4 wybudowany został wielostanowiskowy parking naziemny, przeznaczony na miejsca parkingowe ("**Parking**"), na którym między innymi znajduje się miejsce parkingowe oznaczone numerem [...] ("**Miejsce Parkingowe**"). Rzut Parkingu wraz z usytuowaniem Miejsca Parkingowego obrazuje **Załącznik nr 5** do Umowy.
- 3.3. Prawo własności Nieruchomości wraz z własnością części posadowionych na niej budynków oraz urządzeń nie służących wyłącznie do użytku właścicieli poszczególnych lokali znajdujących się w tych budynkach, będzie stanowiło nieruchomość wspólną ("**Nieruchomość Wspólna**").
- 3.4. Dla celów Umowy **Lokal Mieszkalny, Pomieszczenie Gospodarcze, Miejsce Postojowe, Miejsce Parkingowe** oraz udział w Nieruchomości Wspólnej zwane dalej będą „**Przedmiotem Umowy**”.
- 3.5. Standard budynku, w którym znajduje się Lokal Mieszkalny oraz standard Lokalu Mieszkalnego zostaje określony w **Załączniku nr 6**.

- 3.6. Pełnomocnik Sprzedającego, na zasadach określonych w Umowie, zobowiązuje się do:
- 3.6.1. ustanowienia odrębnej własności Lokalu Mieszkalnego wraz z Pomieszczeniem Gospodarczym oraz jego sprzedaży, w stanie wolnym od obciążeń i praw osób trzecich, na rzecz Kupującego, z którego własnością związany będzie stosowny udział w Nieruchomości Wspólnej. Udział w Nieruchomości Wspólnej zostanie obliczony zgodnie z art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (tekst jednolity: Dz. U. z 2000 r., Nr 80 poz. 903);
  - 3.6.2. dokonania podziału Nieruchomości Wspólnej do współposiadania i korzystania w ten sposób, że Kupujący z wyłączeniem osób trzecich i innych współwłaścicieli będzie uprawniony do wyłącznego korzystania z przylegającego do Lokalu Mieszkalnego tarasu/przydomowego ogrodu oraz z Miejsca Postojowego (a uprawnienie to skalkulowane będzie w cenie Lokalu Mieszkalnego), pod warunkiem, że Kupujący nie będzie sobie rościł praw do żadnych innych miejsc postojowych znajdujących się w garażu lub tarasów/przydomowych ogrodów przylegających do innych lokali mieszkalnych wybudowanych w ramach Inwestycji;
  - 3.6.3. sprzedaży, w stanie wolnym od obciążeń i praw osób trzecich, na rzecz Kupującego udziału we współwłasności Parkingu, w proporcji odpowiadającej stosunkowi powierzchni Miejsca Parkingowego do powierzchni całego Parkingu, w ramach którego to udziału Kupujący będzie uprawniony do korzystania z Miejsca Parkingowego, z wyłączeniem innych współwłaścicieli;
- a w związku z tym do zawarcia z Kupującym umowy, w której sprzeda mu Lokal Mieszkalny wraz z Pomieszczeniem Gospodarczym oraz prawem do korzystania z Miejsca Postojowego / udziałem w Parkingu za cenę określoną w pkt. 4 poniżej („Umowa Przyrzeczona”), a Kupujący zobowiązuje się Umowę Przyrzeczoną ze Sprzedającym zawrzeć i Lokal Mieszkalny wraz z Pomieszczeniem Gospodarczym oraz prawem do korzystania z Miejsca Postojowego / udziałem w Parkingu zobowiązuje się kupić za cenę określoną w pkt. 4 poniżej.

#### 4. Cena

- 4.1. Strony ustalają, że łączna cena brutto za Przedmiot Umowy wynosi ... ,00 zł (słownie: ..... ) i obejmuje:
  - 4.1.1. kwotę [...] ,00 zł (słownie: ..... ) stanowiącą cenę sprzedaży brutto Lokalu Mieszkalnego wraz z odpowiednim udziałem w Nieruchomości Wspólnej oraz prawem do korzystania z przylegającego do Lokalu Mieszkalnego tarasu/przydomowego ogrodu (zawierającą 8% podatku VAT);
  - 4.1.2. kwotę [...] , 00 zł (słownie: ..... ) stanowiącą cenę sprzedaży brutto prawa do korzystania z Miejsca Postojowego w garażu (zawierającą 8% podatku VAT)
  - 4.1.2. kwotę [...] ,00 zł (słownie: ... ) stanowiącą cenę sprzedaży brutto Pomieszczenia Gospodarczego przynależnego do Lokalu Mieszkalnego (zawierającą 8 % podatku VAT);
  - 4.1.3. kwotę [...],00 zł (słownie: .... ) stanowiącą cenę sprzedaży brutto udziału we współwłasności Parkingu (zawierającą 23% podatku V AT).
- 4.2. Strony zgodnie postanawiają, że w przypadku zmiany obowiązujących przepisów prawnych dotyczących stawek podatku VAT w trakcie realizacji Umowy, aż do dnia zawarcia Umowy Przyrzeczonej powodującej, że stawka podatku będzie wyższa od przyjętej w Umowie, cena sprzedaży, określona w pkt. 4.1. może ulec zmianie o

kwotę proporcjonalnie wynikającą ze zmiany stawki podatku VAT. W powyższym przypadku, z uwagi na konieczność dokonania dopłat przez Kupującego, przysługiwać mu będzie prawo odstąpienia od Umowy w ciągu 14 dni od daty otrzymania przez Kupującego zawiadomienia o odpowiedniej korekcie ceny sprzedaży. W takim przypadku Sprzedający zwróci Kupującemu w terminie 30 dni od dnia odstąpienia kwoty wpłacone już przez niego na poczet łącznej ceny brutto za Przedmiot Umowy.

- 4.3. Strony ustalają, że zapłata łącznej ceny brutto za Przedmiot Umowy nastąpi według następujących zasad:
  - 4.3.1. kwotę stanowiącą 10 % (dziesięć procent) łącznej ceny brutto za Przedmiot Umowy tj. kwotę [...] ,00 zł (słownie: ...) Kupujący zobowiązuje się zapłacić WAN najpóźniej w terminie do dnia ... roku,
  - 4.3.2. kwotę w wysokości [...] (słownie złotych: ...) stanowiącą 90 % (dziewięćdziesiąt procent) łącznej ceny brutto za Przedmiot Umowy Kupujący zobowiązuje się zapłacić WAN w kwotach i terminach płatności określonych w harmonogramie płatności stanowiącym **Załącznik nr 7** do Umowy („**Harmonogram płatności**”).
- 4.4. Kupujący zobowiązuje się do terminowego dokonywania płatności określonych w Umowie.
- 4.5. Kupujący zapłaci wszelkie kwoty należne zgodnie z Umową na rachunek o numerze **51 1140 1010 0000 2917 9200 1001** prowadzony na rzecz WAN przez mBank.
- 4.6. Za datę dokonania płatności przez Kupującego uważa się datę zaksięgowania środków stanowiących pełną kwotę wskazaną w Umowie na rachunku określonym w pkt. 4.5. powyżej.
- 4.7. Każdorazowo w terminie 7 (siedmiu) dni po dokonaniu przez Kupującego każdej z płatności określonych w pkt. 4.3, WAN wystawi Kupującemu odpowiednie dokumenty finansowe (faktury VAT lub korekty tych dokumentów) z tytułu dokonanych na podstawie Umowy wpłat.
- 4.8. W przypadku opóźnienia się Kupującego z którąkolwiek płatnością określoną w Umowie WAN, z zastrzeżeniem treści pkt. 11.1. Umowy, jest uprawniony do naliczania odsetek ustawowych za okres opóźnienia, licząc od dnia wymagalności danej wpłaty do jej uregulowania. WAN ma prawo zaliczyć każdą wpłatę w pierwszej kolejności na odsetki i płatności najdalej wymagalne.

## 5. Zmiany aranżacyjne

- 5.1. Wszelkie prace wykończeniowe Kupujący zobowiązuje się wykonywać przy zachowaniu najwyższej dbałości o wygląd części wspólnych Inwestycji, w szczególności holi wejściowych, klatek schodowych, korytarzy, wind, a także przy zachowaniu najwyższej dbałości o wygląd całej nieruchomości oraz pod warunkiem, iż pozostają one w zgodzie z zasadami sztuki budowlanej, nie powodują zmian w fasadzie Inwestycji czy rozkładzie sąsiednich lokali lub nie prowadzą do podziału Lokalu Mieszkalnego. Wszelkie koszty wynikłe ze zniszczenia lub zabrudzenia części wspólnych Inwestycji, jak też Nieruchomości, które powstaną przy okazji oraz w związku z prowadzeniem przez Kupującego robót wykończeniowych we własnym zakresie lub w trakcie przeprowadzki do Lokalu Mieszkalnego, zostaną w pełni pokryte przez Kupującego.
- 5.2. Kupujący przyjmuje do wiadomości, że przeprowadzenie w Lokalu Mieszkalnym prac oddziałujących w jakikolwiek sposób na konstrukcję oraz wyposażenie techniczne budynku wymaga uzgodnienia dla tych działań projektu architektoniczno – budowlanego zatwierdzonego przez osoby posiadające uprawnienia w odpowiedniej

specjalności oraz uzyskania zgody Sprzedających. W związku z powyższym Sprzedający nie ponoszą odpowiedzialności z tytułu rękojmi za szkody wywołane w Lokalu Mieszkalnym (budynku) samowolnymi działaniami Kupującego.

- 5.3. Powierzchnia użytkowa Lokalu Mieszkalnego została określona według polskiej normy **PN-70/B-2365** "Powierzchnie budynków; Podział, określenia i zasady obmiaru".

## 6. Odbiór Przedmiotu Umowy

- 6.1. Sprzedający zawiadomi Kupującego, że Przedmiot Umowy jest gotowy do odbioru oraz poinformuje go o dacie odbioru („**Data Odbioru**”). Zawiadomienie takie zostanie przesłane zgodnie z postanowieniami pkt. 19 Umowy, nie później niż na 7 (siedem) dni przed planowaną Datą Odbioru.
- 6.2. Przedmiot Umowy zostanie odebrany w Dacie Odbioru z uwzględnieniem postanowień pkt. 5 i 7 Umowy.
- 6.3. Kupujący zobowiązuje się do przeprowadzenia z należytą starannością kontroli w celu sprawdzenia, czy Przedmiot Umowy został wybudowany zgodnie ze standardem wykończenia przed Datą Odbioru.
- 6.4. Kupujący i należycie umocowany przedstawiciel Sprzedającego będą uczestniczyć w odbiorze Przedmiotu Umowy w Dacie Odbioru. Protokół odbioru potwierdzający odbiór Przedmiotu Umowy zostanie sporządzony podczas odbioru („**Protokół odbioru**”).
- 6.5. W Dacie Odbioru Kupujący może:
  - 6.5.1. przyjąć Przedmiot Umowy i podpisać Protokół odbioru – wówczas Przedmiot Umowy będzie uważany za odebrany w tym dniu;  
lub
  - 6.5.2. przyjąć Przedmiot Umowy i podpisać Protokół odbioru zastrzeżeniem pewnych usterek i braków – wówczas Przedmiot Umowy będzie uważany za odebrany w tym dniu, ale będzie miał zastosowanie pkt. 7 poniżej;  
lub
  - 6.5.3. odmówić przyjęcia Przedmiotu Umowy i oświadczyć poprzez sporządzenie adnotacji w Protokole odbioru, że usterki i braki uniemożliwiają zamieszkanie i użytkowanie Przedmiotu Umowy oraz że nie jest możliwe ich naprawienie – wówczas Przedmiot Umowy nie będzie uważany za odebrany i będzie miał zastosowanie pkt. 7 poniżej.

## 7. Usterki i braki Przedmiotu Umowy

- 7.1. Wszelkie usterki i braki Przedmiotu Umowy wskazane przez Kupującego w Dacie Odbioru będą wyszczególnione w Protokole odbioru.
- 7.2. W celu uniknięcia wszelkich wątpliwości, Strony uzgadniają, iż usterką lub brakiem jest jakiegokolwiek niedotrzymanie przez Sprzedającego jakichkolwiek warunków technicznych Przedmiotu Umowy lub budynku, lub standardu wykończenia.
- 7.3. Sprzedający jest zobowiązany do naprawienia wszelkich usterek i braków wskazanych w Protokole odbioru w ostatecznym terminie uzgodnionym przez Strony, przy uwzględnieniu możliwości organizacyjnych i technicznych Sprzedającego. Ostateczny termin usunięcia usterek lub braków nie może być krótszy niż 30 (trzydzieści) dni ani dłuższy niż 60 (sześćdziesiąt) dni. Protokół odbioru będzie także

wskazywać termin, w którym Kupujący winien dokonać odbioru naprawionych usterek lub braków, a który wypada 7 (siedem) dni po upływie terminu ich usunięcia. Odbiór zostanie potwierdzony poprzez podpisanie aneksu do Protokołu odbioru.

- 7.4. Jeśli Kupujący nie dokona odbioru naprawionych usterek lub braków w terminie wskazanym przez Sprzedającego, zostanie to uznane za potwierdzenie braku jakichkolwiek roszczeń w odniesieniu do jakości, sposobu i rezultatów usunięcia usterek lub braków przez Sprzedającego, a Przedmiot Umowy zostanie uznany za ostatecznie odebrany.
- 7.5. Jeśli pomimo naprawienia usterek lub usunięcia braków przez Sprzedającego, Kupujący odmawia podpisania aneksu do Protokołu odbioru, Sprzedający będzie miał prawo wyznaczyć na koszt Kupującego biegłego z listy biegłych rzeczoznawców prowadzonej przez sąd, a opinia takiego rzeczoznawcy będzie dla Stron wiążąca i kluczowa do uznania Przedmiotu Umowy za wolny od wszelkich usterek i braków.
- 7.6. Usterki i braki ustalone w Dacie Odbioru mogą stanowić podstawę do odmowy podpisania Protokołu odbioru lub odpowiedniego aneksu do Protokołu odbioru, jedynie w przypadku, gdy takie usterki lub braki uniemożliwiają zamieszkanie i użytkowanie Przedmiotu Umowy i są niemożliwe do naprawienia, z uwzględnieniem treści pkt. 7.7. poniżej.
- 7.7. Jeśli w Protokole odbioru lub w aneksie do Protokołu odbioru zostały wskazane jakiegokolwiek usterki lub braki, których naprawa jest niemożliwa, ale te usterki i braki nie uniemożliwiają użytkowania Przedmiotu Umowy zgodnie z jego przeznaczeniem, Cena zostanie obniżona proporcjonalnie do wartości Przedmiotu Umowy wolnego od wszelkich usterek w stosunku do wartości Przedmiotu Umowy, obliczonej z uwzględnieniem istniejących usterek. Jeżeli Strony, w terminie 21 (dwudziestu jeden) dni od daty sporządzenia Protokołu odbioru lub aneksu do Protokołu odbioru (w zależności od tego, które z tych zdarzeń nastąpi później) nie dojdą do porozumienia odnośnie wartości istniejących usterek lub metody ich wyceny, Sprzedający będzie uprawniony do wskazania eksperta w celu ustalenia takiej wartości. Ekspert taki zostanie wyznaczony bądź z listy biegłych sądowych w zakresie wyceny nieruchomości bądź spośród podmiotów o uznanej renomie i znaczącym doświadczeniu w świadczeniu usług wyceny nieruchomości na polskim rynku. Wszystkie koszty związane z wyznaczeniem eksperta, jak również koszty wyceny zostaną poniesione przez Strony w częściach równych, a decyzja wydana przez takiego eksperta będzie wiążąca dla Stron. Strony wskażą przyczyny obniżenia ceny w Umowie Przyrzeczonej.

## **8. Umowa przyrzeczona.**

- 8.1. Strony ustalają, że Umowa przyrzeczona zostanie zawarta po spełnieniu się poniżej opisanych warunków, nie później jednak niż do **dnia [...] 2017 roku**, a mianowicie:
  - 8.1.1. dokonany zostanie przez Kupującego Odbiór Przedmiotu Umowy,
  - 8.1.2. Kupujący zapłaci na rzecz Sprzedającego łączną cenę sprzedaży za Przedmiot Umowy w kwotach ustalonych zgodnie z pkt. 4 Umowy oraz ureguluje wszelkie inne zobowiązania wynikające z realizacji postanowień Umowy.
- 8.2. Umowa Przyrzeczona zostanie zawarta w formie aktu notarialnego sporządzonego przez notariusza wskazanego przez Sprzedającego.
- 8.3. Data i miejsce zawarcia Umowy Przyrzeczonej zostaną wskazane przez Sprzedającego w pisemnym zawiadomieniu skierowanym do Kupującego zgodnie z postanowieniami pkt. 19 Umowy.

- 8.4. Wszelkie koszty (np. taksy notarialne, opłaty sądowe, wypisy aktu notarialnego itp.) związane z zawarciem Umowy Przymierzonej ponosi Kupujący.
- 8.5. Kupujący oświadcza, że zobowiązuje się w Umowie Przymierzonej wyrazić zgodę na:
- 8.5.1. dokonanie określenia sposobu korzystania z Nieruchomości Wspólnej i Parkingu, w ten sposób, że:
- a. każdorazowym właścicielom wskazanych przez Spółkę WAN lokali znajdujących się w Budynkach przysługiwać będą z wyłączeniem osób trzecich i innych współwłaścicieli Nieruchomości Wspólnej, a w ramach udziałów w Nieruchomości Wspólnej związanych z tymi lokalami - prawa do wyłącznego korzystania z przylegających do tych lokali tarasów lub/i przydomowych ogrodów lub/i wskazanych przez Spółkę WAN miejsc postojowych znajdujących się w Garażu i na Działkach lub/i prawa do wywieszania szyldów reklamowych, podświetlanych reklam itp. we wskazanych miejscach na elewacji Budynków w sposób nie utrudniający korzystania z Nieruchomości Wspólnej oraz lokali znajdujących się w Budynkach przez ich właścicieli,
  - b. każdorazowym właścicielom wskazanych przez Spółkę WAN udziałów we współwłasności Parkingu przysługiwać będą z wyłączeniem osób trzecich i innych współwłaścicieli Parkingu, a w ramach tychże wskazanych udziałów we współwłasności Parkingu - prawa do wyłącznego korzystania ze wskazanych przez Spółkę WAN miejsc parkingowych znajdujących się na Parkingu,
- które to uprawnienia skalkulowane będą w cenach sprzedawanych przez Spółkę WAN lokali znajdujących się w Budynkach oraz udziałów we współwłasności Parkingu, z tym zastrzeżeniem, że prawa do wyłącznego korzystania z nie wskazanych przez Spółkę WAN do wyłącznego korzystania przez inne podmioty: tarasów, przydomowych ogrodów, miejsc postojowych znajdujących się w Garażu i na Działkach, miejsc parkingowych znajdujących się na Parkingu oraz miejsc na elewacji Budynków przeznaczonych do wywieszania szyldów reklamowych, podświetlanych reklam itp. – przysługiwać będą Spółce WAN,
- 8.5.2. ustanawianie służebności polegających na prawach wynikających z dokonanego podziału Nieruchomości Wspólnej i Parkingu do współposiadania i korzystania,
- 8.5.3. ustanawianie dowolnych służebności obciążających Nieruchomość Wspólną i Parking (w tym służebności przesylu oraz służebności przechodu, przejazdu i urzędzenia drogi) dla potrzeb prawidłowej realizacji i funkcjonowania inwestycji planowanej w przyszłości na działce nr 1326/1, a także prawidłowego korzystania z zespołu budynków, jakie zostaną wzniesione w ramach tej inwestycji budowlanej,
- 8.5.4. ustanawianie obciążających Nieruchomość Wspólną i Parking dowolnych służebności i praw użytkowania (w tym bezpłatnych i bezterminowych) na rzecz dowolnych podmiotów - w celu zapewnienia prawidłowego funkcjonowania zrealizowanych na nich: zespołu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z garażem podziemnym i wewnętrzną infrastrukturą techniczną oraz wielostanowiskowego parkingu naziemnego,
- 8.5.5. podział lub połączenie oraz zmianę przeznaczenia Nieruchomości Wspólnej oraz innych niż Lokal Mieszkalny lokali znajdujących się w Budynkach, łącznie z prawem zmiany ustanowienia odrębnej własności lokali innych niż przedmiotowy, polegającej w szczególności na zmianie pomieszczeń przynależnych do tych lokali,

- 8.5.6. przejęcie praw i obowiązków z umów przyłączeniowych do urządzeń uzbrojenia Nieruchomości Wspólnej i Parkingu oraz innych umów związanych z zapewnieniem prawidłowego funkcjonowania Budynków, zawartych przez Sprzedającego w toku realizacji opisanej wyżej Inwestycji,
- 8.5.7. nieodpłatne zainstalowanie i utrzymywanie na koszt Sprzedającego na terenie Nieruchomości Wspólnej i Parkingu, w tym na dachach Budynków nośników reklamowych Sprzedającego o wymiarach i lokalizacji według jego uznania,
- 8.6. Kupujący oświadcza, że w razie ustanowienia na jego rzecz prawa do wyłącznego korzystania z **Miejsca Postojowego / Miejsca Parkingowego**, w Umowie Przynależonej zobowiązuje się, że nieodpłatnie zrzeknie się prawa do korzystania z innych miejsc postojowych oraz miejsc parkingowych oraz prawa do wynagrodzenia za korzystanie z tych miejsc.

## **9. Zmiana terminu zawarcia Umowy Przynależonej**

- 9.1. Strony ustalają, że opóźnienie Kupującego w dokonywaniu płatności określonych w pkt. 4, w terminach tam wskazanych, będą skutkować przesunięciem terminu zawarcia Umowy Przynależonej, przy czym przesunięcie terminu z przyczyn określonych w niniejszym punkcie nie uważa się za opóźnienie Sprzedającego.
- 9.2. Przesunięcie terminu zawarcia Umowy Przynależonej z przyczyn wskazanych w pkt. 9.1. powyżej nie pociąga za sobą jakiegokolwiek odpowiedzialności odszkodowawczej Sprzedającego wobec Kupującego lub osób trzecich, w tym zapłaty kar umownych za zwłokę.

## **10. Rękojmia.**

- 10.1. Sprzedający będzie ponosił odpowiedzialność z tytułu rękojmi za wady Przedmiotu Umowy przez okres pięciu lat, a na użyte materiały wykończeniowe, wyposażenie, przez okres dwóch lat, chyba, że udzielona przez dostawcę materiałów i wyposażenia gwarancja przewiduje okres dłuższy. Terminy rękojmi rozpoczynają swój bieg od daty podpisania Protokołu odbioru Przedmiotu Umowy. Kupujący może jedynie żądać usunięcia wady i uzgodnić w tym celu ze Sprzedającym odpowiedni termin, a jeżeli jest to obiektywnie niemożliwe do obniżenia ceny.
- 10.2. Sprzedający nie będzie ponosił odpowiedzialności za wady materiałów dostarczonych przez Kupującego w celu wykończenia Przedmiotu Umowy, zarówno przed jak i po dniu zawarcia Umowy Przynależonej ani też za szkody w Przedmiocie Umowy, lub nawet Inwestycji spowodowane przez wymienione wyżej materiały i zaangażowanych przez Kupującego wykonawców. Odpowiedzialność Sprzedającego nie obejmuje wad będących następstwem naturalnej pracy konstrukcji, zwykłego zużycia, niewłaściwej eksploatacji lub działania sił przyrody, nie obejmuje również wad powstałych w wyniku wykonywania przez Kupującego jakichkolwiek robót, chyba że wada wynika z niewłaściwego prowadzenia prac budowlanych przez Sprzedającego.
- 10.3. Kupujący zobowiązany jest do zgłoszenia Sprzedającemu wszelkich wad w formie pisemnej w terminie miesiąca od dnia ujawnienia się wady.

## **11. Odstąpienie od Umowy i kary umowne.**

- 11.1. W przypadku, gdy Kupujący opóźni się z dokonaniem którejkolwiek płatności wskazanej w Umowie ponad 30 (trzydzieści) dni, Sprzedający ma prawo - po uprzednim wezwaniu Kupującego do uregulowania należności i bezskutecznym upływie wyznaczonego Kupującemu w tym celu dodatkowego czternastodniowego terminu - do odstąpienia od Umowy w terminie 30 dni od daty upływu powyższego

czternastodniowego terminu. W takim przypadku Sprzedający zwróci Kupującemu w terminie 30 dni od dnia odstąpienia, kwoty wpłacone już przez niego na poczet łącznej ceny brutto za Przedmiot Umowy, po potrąceniu kary umownej w wysokości 5% (pięć procent) ceny brutto za przedmiot Umowy.

- 11.2. W przypadku, gdy Kupujący nie wykona któregokolwiek z ciążących na nim obowiązków wynikających z Umowy, innych niż zapłata ceny lub jej części Sprzedającemu przysługuje prawo odstąpienia od Umowy - po uprzednim wezwaniu Kupującego do wykonania tego obowiązku i bezskutecznym upływie wyznaczonego Kupującemu w tym celu dodatkowego czternastodniowego terminu. W takim przypadku Sprzedający zwróci Kupującemu, w terminie 30 dni od dnia odstąpienia, kwoty wpłacone już przez niego na poczet łącznej ceny brutto za Przedmiot Umowy, po potrąceniu kary umownej w wysokości 5% (pięć procent) ceny brutto za przedmiot Umowy.
- 11.3. W przypadku, o którym mowa w pkt. 11.1. i 11.2. powyżej Sprzedający zwróci Kupującemu wpłacone przez niego kwoty na zasadach i w terminach tak określonych, pod warunkiem zwrotnego otrzymania podpisanych przez Kupującego faktur korygujących:
- 11.3.1. pierwszej wpłaty dokonanej przez Kupującego,
  - 11.3.2. łącznej sumy wpłaconych rat z tytułu zapłaty ceny,
- i po potrąceniu:
- 11.3.3. ewentualnych kosztów przywrócenia Lokalu Mieszkalnego do stanu zgodnego z pierwotną dokumentacją wykonawczą,
- 11.4. W przypadku zwłoki Sprzedającego w podpisaniu Umowy Przynależnej, Kupującemu za każdy dzień zwłoki przysługuje kara umowna w wysokości 0,01 % (jednej setnej procenta) kwot wpłaconych już przez niego na poczet łącznej ceny brutto za Przedmiot Umowy, jednak nie więcej niż 5 % (pięć procent) łącznej ceny brutto za Przedmiot Umowy.
- 11.5. Kupujący może ponadto od Umowy odstąpić bez podawania przyczyn w każdym czasie do Daty Odbioru, z zachowaniem formy pisemnego oświadczenia, pod warunkiem zapłacenia Sprzedającemu kary umownej w wysokości 5% (pięciu procent) łącznej ceny brutto za Przedmiot Umowy.

## **12. Koszty używania Przedmiotu Umowy i zarząd Nieruchomością Wspólną.**

- 12.1. Od dnia odbioru przez Kupującego Przedmiotu Umowy, Kupujący będzie zobowiązany do ponoszenia kosztów używania i utrzymania Przedmiotu Umowy. Ponadto Kupujący będzie zobowiązany do jego utrzymywania w należyłym stanie technicznym, przestrzegania porządku domowego oraz do ponoszenia kosztów zarządu związanych z utrzymaniem części Nieruchomości Wspólnej.
- 12.2. Zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, na koszty zarządu Nieruchomością Wspólną składają się w szczególności:
- 12.2.1. wydatki na remonty i bieżącą konserwację,
  - 12.2.2. wydatki na ochronę Budynków,
  - 12.2.3. opłaty za dostawę energii elektrycznej i ciepłej oraz wody w części dotyczącej Nieruchomości Wspólnej oraz opłaty za antenę zbiorczą i windę,
  - 12.2.4. ubezpieczenia, podatki i inne opłaty publicznoprawne, chyba że są pokrywane bezpośrednio przez właścicieli poszczególnych lokali,
  - 12.2.5. wydatki na utrzymanie porządku i czystości,



12.2.6. wydatki na naprawę, konserwację, utrzymanie porządku i odśnieżanie drogi utwardzonej urządzonej na wymienionej wyżej w tym akcie działce nr 890 (objętej księgą wieczystą nr KR1P/00193185/4) oraz pasa terenu o szerokości jednego metra od krawędzi tej drogi, po obu jej stronach,

12.2.7. wynagrodzenie zarządcy,

12.2.8. wydatki na naprawę i konserwację wyposażenia placu zabaw.

### **13. Przeniesienie praw i obowiązków na rzecz osób trzecich.**

- 13.1. Kupujący może przenieść prawa lub obowiązki wynikające z Umowy na osobę trzecią wyłącznie za uprzednią, pisemną zgodą Sprzedającego. Sprzedający deklaruje, że nie odmówi udzielenia zgody na przeniesienie praw lub obowiązków wynikających z Umowy w przypadku, gdy osoba trzecia będzie dawała gwarancję zrealizowania zobowiązań Kupującego.
- 13.2. Kupujący niniejszym wyraża zgodę na przeniesienie praw i obowiązków Sprzedającego wynikających z Umowy na rzecz jakiegokolwiek spółki/podmiotu powiązanych ze Sprzedającym. Kupujący otrzyma zawiadomienie zgodnie z postanowieniami pkt. 19 Umowy.

### **15. Pełnomocnictwo.**

Kupujący oświadcza, że zobowiązuje się w Umowie Przyrzeczonej udzielić WAN 29 nieodwołalnego pełnomocnictwa do:

- 15.1. dokonania ewentualnej zmiany udziałów w Nieruchomości Wspólnej, związanych z lokalami wydzielonymi w Budynkach – tak aby wielkość tych udziałów odpowiadała przepisom ustawy o własności lokali,
- 15.2. dokonywania wszelkich czynności faktycznych i prawnych w zakresie podziału, połączenia lub zmiany przeznaczenia Nieruchomości Wspólnej oraz innych niż Lokal Mieszkalny lokali znajdujących się w Budynkach (pod warunkiem uzyskania stosownych zgód właściwych organów i urzędów), a także przeprowadzenia na Nieruchomości Wspólnej koniecznych prac budowlanych w tym zakresie,
- 15.3. dokonywania w jego imieniu wszelkich czynności faktycznych i prawnych, jakie będą konieczne w celu uzyskania wszelkich decyzji administracyjnych, zgód, pozwoleń, uzgodnień itp., koniecznych do przygotowania i realizacji inwestycji budowlanej na działce nr 1326/1, a także prawidłowego korzystania z Działek, Budynków i Parkingu, w szczególności reprezentowania go jako strony we wszelkich toczących się obecnie i w przyszłości postępowaniach mających na celu uzyskanie tychże decyzji administracyjnych, zgód, pozwoleń, uzgodnień itp.,
- 15.4. określenia sposobu korzystania z Nieruchomości Wspólnej i Parkingu w zakresie określonym w niniejszej umowie (tj. dokonywania podziału Nieruchomości Wspólnej i Parkingu do korzystania w sposób nie naruszający określonych tą umową praw przysługujących Kupującemu),
- 15.5. ustanawiania służebności wskazanych w punkcie 8.5. powyżej oraz obciążającego Nieruchomość Wspólną prawa użytkowania na rzecz Spółki WAN, polegającego na prawie wywieszania szyldów reklamowych, podświetlanych reklam itp. we wskazanych miejscach na elewacji Budynków,
- 15.6. przeniesienia praw i obowiązków z umów wskazanych w pkt. 8.5. powyżej - na wspólnotę mieszkaniową, której członkiem stanie się Kupujący,

- łącznie z prawem podejmowania za wspólnotę mieszkaniową, której członkiem stanie się Kupujący na skutek zawarcia niniejszej umowy - uchwał w całym powyższym zakresie.

## **16. Dane osobowe Kupującego.**

Zgodnie z Ustawą z dnia 29 sierpnia 1997 roku o ochronie danych osobowych (tekst jednolity Dz. U. z 2002 nr 101 poz. 926 z późn. zm.) Kupujący wyraża zgodę na przetwarzanie przez Sprzedającego swoich danych osobowych zawartych w Umowie dla potrzeb prawidłowego wykonania zobowiązań wynikających z Umowy oraz w celach marketingowych, rozliczenia pośrednictwa sprzedaży lub windykacyjnych.

## **17. Klauzula salwatoryjna.**

Jeżeli którekolwiek z postanowień Umowy okaże się bezskuteczne lub nieważne albo jeśli Umowa zawiera luki, nie będzie to wywierać wpływu na ważność i skuteczność samej Umowy. W miejsce postanowień nieważnych oraz w sprawach nie uregulowanych Umową obowiązywać będą odpowiednio ogólnie obowiązujące przepisy prawa, w szczególności Kodeksu cywilnego, odpowiadające sensowi i celowi Umowy, tak aby zastąpiły komplementarnie postanowienia nieważne, bezskuteczne lub nie uregulowane.

## **18. Poufność.**

Z zastrzeżeniem bezwzględnie obowiązujących przepisów prawa oraz postanowień Umowy, Strony są zobowiązane traktować jako poufne wszelkie informacje otrzymane lub uzyskane w związku z zawarciem Umowy oraz ich nie ujawniać ani z nich nie korzystać.

## **19. Zawiadomienia i korespondencja.**

- 19.1. Wszelkie zawiadomienia dokonywane w związku z wykonywaniem Umowy będą miały formę pisemną i będą doręczane osobiście lub listownie listem poleconym na następujące adresy;
  - 19.1.1. Sprzedający: WAN S.A. Al. Jana Pawła II 80 lok. 158, 00-175 Warszawa
  - 19.1.2. Kupujący: \_\_\_\_\_
- 19.2. Zawiadomienie uznaje się za doręczone w dniu otrzymania przez Stronę listu doręzonego jej osobiście, lub po upływie 14 dni od daty pierwszej awizacji przesyłki nadanej za pośrednictwem poczty listem poleconym.
- 19.3. Strony wyłączają możliwość składania sobie oświadczeń woli w postaci elektronicznej z bezpiecznym podpisem elektronicznym weryfikowanym przy pomocy ważnego kwalifikowanego certyfikatu.
- 19.4. Kupujący zobowiązuje się w terminie 7 (siedmiu) dni do powiadomienia Sprzedającego o zmianie adresu do korespondencji lub w przypadku nieobecności do ustanowienia w przewidzianej prawem formie pełnomocnika dla skutecznej realizacji postanowień Umowy.

## **20. Postanowienia końcowe.**

- 20.1. Strony Potwierdzają, iż uzgodniły warunki Umowy w wyniku negocjacji.
- 20.2. Strony postanawiają, że Umowa, na życzenie i koszt Kupującego, może zostać potwierdzona w formie aktu notarialnego, w terminie uzgodnionym przez Strony i pod warunkiem dokonania przez Kupującego pierwszej wpłaty określonej w pkt. 4.3.1.
- 20.3. Umowa została sporządzona w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym

dla każdej Strony.

- 20.4. Ewentualne zmiany Umowy wymagają formy pisemnej, aneksu podpisanego przez obie Strony pod rygorem ich nieważności, za wyjątkiem zmiany adresu do korespondencji, która to zmiana wymaga zawiadomienia zgodnie z zapisami pkt. 19 Umowy.
- 20.5. Strony oświadczają, że akceptują zawarte w Umowie postanowienia i Umowa stanowi całość ustaleń między stronami, zastępując ewentualne wcześniejsze ustne bądź pisemne uzgodnienia.

## **21. Przepisy prawa i rozstrzyganie sporów.**

- 21.1. W sprawach nieuregulowanych Umową stosuje się przepisy Kodeksu cywilnego.
- 21.2. Ewentualne spory powstałe na tle obowiązywania Umowy Strony rozwiązywać będą na drodze negocjacji, a w braku porozumienia spory rozstrzygane będą przez sąd właściwy dla siedziby Sprzedającego.

## **22. Załączniki**

- Załącznik nr 1** – plan sytuacyjny Nieruchomości wraz z umiejscowieniem budynku, w którym będzie się znajdował Lokal Mieszkalny;
- Załącznik nr 2** – plan Lokalu Mieszkalnego;
- Załącznik nr 3** – rzut garażu wraz z usytuowaniem Miejsca Postojowego;
- Załącznik nr 4** – rzut pomieszczeń gospodarczych wraz z usytuowaniem Pomieszczenia Gospodarczego;
- Załącznik nr 5** – rzut Parkingu wraz z usytuowaniem Miejsca Parkingowego;
- Załącznik nr 6** – standard budynku, w którym będzie się znajdował Lokal Mieszkalny oraz standard Lokalu Mieszkalnego;
- Załącznik nr 7** – Harmonogram płatności.

**Podpisy:**

**W imieniu Sprzedającego:**

Maciej Chrostowski

\_\_\_\_\_

**Kupujący:**

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_