

Przedwstępna umowa nr
sprzedaży prawa własności do **mieszkania** w budynku wielorodzinnym,
udziału w części wspólnej działki gruntowej
i częściach wspólnych budynku
zawarta w Oświęcimiu, dnia
pomiędzy:

Oświęcimskim Towarzystwem Budownictwa Społecznego Spółką z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Oświęcimiu, przy ulicy 11 Listopada 3 c/1, wpisanej do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego, prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Krakowa Śródmieścia Wydział XII Gospodarczy pod nr **KRS 0000086315**, której kapitał zakładowy wynosi **7 916 500 zł.** a zarząd jest jednoosobowy, NIP: **549-20-54-500**, Regon **357118653**, zwanej dalej **Spółką** reprezentowanej przez:
..... – Prezesa Zarządu

oraz

Panią / Panem zam.: legitymującym się dowodem osobistym nr , wydanym przez PESEL , zwanym w dalszej części umowy **Inwestorem**.

zwanymi łącznie w dalszej części niniejszej umowy **Stronami**.

I. Postanowienia Ogólne

§ 1.

Spółka oświadcza, iż:

1. jest właścicielem działki gruntowej położonej w Oświęcimiu przy ulicy Zagrodowej, o numerze ewidencyjnym **289/169** z obrębu Stare Stawy, o łącznej powierzchni **14 189m²**, zwanej dalej **działką**, dla której Sąd Rejonowy Wydział V Ksiąg Wieczystych w Oświęcimiu prowadzi Księgę Wieczystą **KE1E/00040245/5 (załącznik nr 2 do niniejszej umowy – Odpis z KW)**, a z której to zostanie docelowo wydzielona odrębna działka (o powierzchni około 2 500 m²) na której posadowiony zostanie budynek wielorodzinny wraz z terenem do niego przyległym (zieleń, parkingi, chodniki, itp.)
2. działka wolna jest od jakichkolwiek obciążeń i praw osób trzecich, a w szczególności, że nie stanowi przedmiotu zabezpieczenia żadnych wierzytelności, nie istnieją żadne umowne ani ustawowe ograniczenia w rozporządzaniu powyżej opisanym prawem własności, jak również, że nie dokonano żadnych czynności prawnych ani faktycznych, ani też nie dopuszczono się zaniechania w podjęciu takich czynności, które mogłyby skutkować zmianę stanu prawnego wyżej wymienionego prawa, względnie jego obciążenia, że w dniu zawarcia umowy przyrzeczonej, działka nie będzie obciążona żadnymi dodatkowymi prawami i roszczeniami osób trzecich,
3. działka posiada swobodny dostęp do drogi publicznej,

4. działka jest wpisana do rejestru gruntów prowadzonego przez Starostę Oświęcimskiego,
5. Uchwałą Rady Nadzorczej Spółki z dnia2010r. nr/2010 wyrażona została zgoda na sprzedaż działek (w tym działki, o której mowa w pkt 1) położonych w Oświęcimiu na osiedlu Stare Stawy, oraz uchwała Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników nr z dnia
6. uzyskała prawomocną decyzję pozwolenie na budowę z dnia 23.06.2010r. roku o numerze 406/10 wydane przez Starostę Oświęcimskiego, zwane dalej **pozwoleniem na budowę**, które jest ważne oraz nie zostało zmienione do dnia zawarcia niniejszej Umowy;
7. na podstawie prawomocnego pozwolenia na budowę powołanego powyżej w pkt 6 **Spółka** jest uprawniona do wybudowania na działce budynku mieszkalnego wielorodzinnego wielolokalowego (zwanego dalej **budynkiem**) na osiedlu Stare Stawy w Oświęcimiu, według projektu budowlanego sporządzonego przez Sebastiana Gałuszkę, prowadzącego działalność gospodarczą pod nazwą Sebastian Gałuszka STUDIO PROJEKT, ul. Unii Europejskiej 10/56 w Oświęcimiu;
8. nie jest prowadzone w stosunku do niej postępowanie upadłościowe, likwidacyjne lub układowe oraz wedle jej najlepszej wiedzy nie istnieją okoliczności mogące spowodować wszczęcie takich postępowania;
9. nie istnieją jakiegokolwiek decyzje lub orzeczenia ograniczające wykonanie na **działce budynku**, o którym mowa w § 3
10. nie istnieją umowy ani porozumienia zawarte z osobami trzecimi ograniczające lub uniemożliwiające mu zawarcie oraz wykonanie niniejszej Umowy;
11. **Generalny Wykonawca**, to jest **Przedsiębiorstwo Produkcyjno-Handlowo-Usługowe Rembud Sp. z o.o. w Żywcu** z siedzibą przy ul. Jana III Sobieskiego 16, wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego, prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Bielsku-Białej pod nr **KRS 0000113434**, której kapitał zakładowy wynosi **3 457 500 zł.**, a Zarząd jest jednoosobowy NIP: **553-22-35-893** Regon **072796081**, który wybuduje **budynek**, o którym mowa w § 3 i z którym to **Generalnym Wykonawcą Spółka** zawarła umowę o roboty budowlane został wyłoniony zgodnie z przepisami ustawy z 24 stycznia 2004 r. Prawo Zamówień publicznych (Dz.U.07.223.1655 z późniejszymi zmianami) określającej szczególne zasady dotyczące wyboru kontrahenta odpowiedzialnego za wykonanie prac budowlanych, a ogłoszenie przetargu ukazało się w Biuletynie Zamówień Publicznych nr 157410-2010 z dnia 07.06.2010r.

§ 2.

1. Inwestor oświadcza, iż:

- a) wpłacił środki finansowe w wysokości 3 000,00 złotych (słownie: trzy tysiące złotych) tytułem zadatku, na poczet ceny sprzedaży **mieszkania** oraz **udziału w części wspólnej działki gruntowej i częściach wspólnych budynku**, na której będzie posadowiony **budynek**, na dowód, czego przedłożył potwierdzenie wpłaty zadatku w rozumieniu przepisów kodeksu cywilnego (**załącznik nr 3 do niniejszej umowy – Dowód wpłaty zadatku**).
- b) pozostałą część ceny sprzedaży w wysokości złotych (słownie:.....),

wpłaci najpóźniej w terminach, o których mowa w § 9.

c) brak wpłat w terminie oznacza jednostronne odstąpienie od umowy przez **Inwestora**

2. Terminy wpłaty, o których mowa w ust. 1 uważa się za zachowane, jeżeli podany rachunek **Spółki** prowadzony w banku **Polska Kasa Opieki SA I Oddział w Bielsku-Białej Filia Nr 1 w Oświęcimiu Nr 54 1240 1170 1111 0000 2418 4623** zostanie uznany kwotami i w terminach określonych w ust.1

Inwestor oświadcza, że zapłaci za nabycie prawa własności **mieszkania** w budynku wielorodzinnym oraz **udziału w części wspólnej działki gruntowej i częściach wspólnych budynku** z majątku własnego (lub wspólnego) oraz przedkłada zgodę współmałżonka na zawarcie niniejszej umowy (**załącznik nr 4 do niniejszej umowy – Zgoda współmałżonka**). Całość kwoty stanowiącej zobowiązanie **Inwestora** wobec **Spółki** zostanie zapłacona w sposób i na zasadach określonych w niniejszej umowie.

3. **Inwestor** oświadcza, że jego nie wywiązanie się z obowiązków wobec **Spółki**, wynikających z niniejszej umowy oznacza jego jednostronne odstąpienie od niniejszej umowy i wyrażenie zgody na rozwiązanie umowy przez **Spółkę** ze skutkiem natychmiastowym, bez zachowania terminów wypowiedzenia umowy, o których mowa w § 12. W takim wypadku **Strony** umowy zgodnie oświadczają, że **Spółka** zwróci **Inwestorowi** wpłacone przez niego pieniądze (z wyłączeniem zadatku) w terminie do 12 miesięcy od dnia rozwiązania niniejszej umowy w wartości nominalnej bez naliczania jakichkolwiek opłat dodatkowych (odsetek ustawowych, opłat bankowych) na numer konta Inwestora prowadzony w banku

II. Przedmiot umowy

§ 3

1. Zgodnie z niniejszą umową **Spółka** na **działce**, o której mowa w § 1 zobowiązuje się wybudować na rzecz **Inwestorów** budynek wielorodzinny wielolokalowy zwany dla potrzeb niniejszej umowy **budynkiem**, z podziemnym parkingiem (udostępnianym na zasadach najmu), pięcioma kondygnacjami naziemnymi, w których znajdował się będzie lokal mieszkalny zwany dalej **mieszkaniami**, zgodnie z **projektem budowlanym**, wykonanym przez Sebastiana Gałuszkę, prowadzącym działalność gospodarczą pod nazwą Sebastian Gałuszka STUDIO PROJEKT, ul. Unii Europejskiej 10/56 w Oświęcimiu, o powierzchni m² zlokalizowany w klatce nr piętro/parter i oznaczony jest numerem..... (**załącznik nr 1 do niniejszej umowy – Rzut mieszkania wraz z lokalizacją w budynku**) zgodnie z wydanym pozwoleniem na budowę, o którym mowa w §1 pkt 6 i zgodnie z projektem budowlanym, o którym mowa w §1 pkt 7.

2. W ramach prac związanych z budową **budynku**, o którym mowa w ust. 1 wykonane zostaną w szczególności:

- a. Fundamenty betonowe ocieplone styropianem wraz z tynkami wewnętrznymi
- b. Ściany zewnętrzne konstrukcyjne z bloczków silikatowych 25cm wraz z tynkami wewnętrznymi i zewnętrznymi wraz z ociepleniem,
- c. Wewnętrzne ściany konstrukcyjne z bloczków silikatowych 25cm wraz z tynkami wewnętrznymi
- d. Ściany działowe z bloczków silikatowych 25cm wraz z tynkami wewnętrznymi
- e. Stropy gęstożebrowe

- f. Schody wewnętrzne żelbetonowe-płytowe, gr. płyty biegu 12cm, gr. Płyty spoczników 10cm i 12cm, wykończenie płytkami gresowymi
 - g. Kominy z pustaków wentylacyjnych
 - h. Dach o konstrukcji drewnianej, dwuspadowy kryty dachówką ceramiczną z wypełnieniem wełną i wykończeniem płytami gipsowo – kartonowymi
 - i. Izolacje przeciwwilgociowe poziome balkonów, tarasów
 - j. Bariery balkonowe
 - k. Obróbki blacharskie wraz z orynowaniem
 - l. Posadzki cementowe w mieszkaniach
 - m. Stolarka okienna wraz z parapetami
 - n. Drzwi zewnętrzne wraz z drzwiami zewnętrznymi do mieszkań
 - o. Lokale mieszkalne będą wyposażone w: instalację domofonową, internetową, wody zimnej, ciepłej (bez armatury) oraz centralnego ogrzewania (wraz z grzejnikami) oraz z opomiarowaniem
 - p. Instalację elektryczną bez wyposażenia (gniazdek, przełączników)
 - q. Zagospodarowanie terenu wokół budynku (chodniki, dojazdy, oświetlenie terenu, zieleń, itp.) wraz z przyłączeniem sieci wodno-kanalizacyjnej, gazowej, elektrycznej
 - r. Monitoring budynku wraz z parkingiem podziemnym
3. Do obowiązków **Spółki** wynikających z niniejszej umowy należą sprawy związane z wszczęciem postępowania o uzyskanie pozwolenia na użytkowanie budynku, o którym mowa w ust. 1 i jego zakończeniu - w formie wydania decyzji przez Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Oświęcimiu.
4. **Inwestor** wyraża zgodę na odstępstwo od wielkości powierzchni użytkowych, o których mowa w ust.1, a które będą ujawnione w trakcie pomiaru po wybudowaniu **budynku** i będą opisane w protokole zdawczo-odbiorczym - nie więcej jednak niż mniej o 3% w stosunku do powierzchni użytkowej wskazanej w ust.1.
5. Możliwe odstępstwo, o którym mowa w ust. 4 rozumiane będzie jako należyte wykonanie przedmiotu umowy i nie będzie podstawą żądania przez **Inwestora** zmiany niniejszej umowy ani odszkodowania z tytułu nienależytego wykonania umowy.

§ 4

1. Niniejszą umową (przedwstępną) **Spółka** zobowiązuje się do zawarcia umowy przyrzeczonej tj. umowy przeniesienia na rzecz **Inwestora** prawa własności **mieszkania**, o którym mowa w § 3 ust.1 oraz **udziału w części wspólnej działki gruntowej i częściach wspólnych budynku**, na której będzie posadowiony ten **budynek**, który zostanie wybudowany przez **Spółkę** zgodnie z pozwoleniem i projektem na warunkach i terminach określonych w niniejszej umowie w stanie wolnym od wszelkich obciążeń.
2. **Inwestor** zobowiązuje się na warunkach i w terminach określonych niniejszą umową zawrzeć umowę przyrzeczoną, o której mowa w ust.1 najpóźniej w terminie do **30 września 2011**. Szczegółowy termin, najpóźniej podany zostanie przez **Spółkę** w pisemnym zawiadomieniu **Inwestora**, w którym wskazane zostaną terminy odbioru mieszkania i podpisania protokołu zdawczo-odbiorczego oraz zawarcia umowy przyrzeczonej.

§ 5

1. Umowa przyrzeczona zostanie zawarta w formie aktu notarialnego przed wybranym przez **Spółkę** notariuszem zgodnie z §4 ust 2 w dniu komisyjnego odbioru mieszkania wybudowanego przez **Generalnego Wykonawcę**, o którym mowa w §1 pkt 11.

2. Komisyjnego odbioru dokonają w formie protokołu zdawczo-odbiorczego **Spółka** i **Inwestor**, przy udziale **Generalnego Wykonawcy**.

3. **Spółka** oświadcza, że:

1) **Inwestor** wpłacił kwotę 3 000,00 zł (słownie: trzy tysiące złotych), o której mowa w § 2 ust.1 lit. a i §9 - tytułem zadatku, o którym mowa w art. 394 Kodeksu cywilnego

2) **Inwestor** zobowiązał się do wpłacenia do dnia tytułem zaliczki, o której mowa w § 9 ust. 2 na poczet ceny sprzedaży działki i mieszkania – łącznie kwotę w wysokości złotych

3) przy zawarciu umowy przyrzeczonej zaliczka i zadatek, o których mowa w § 9 zostaną zaliczone na poczet ceny sprzedaży.

4) zakończy realizację budowy **budynku**, o którym mowa w § 3 najpóźniej do terminu określonego w § 4 ust. 2 z zastrzeżeniem postanowień § 11 niniejszej umowy

§ 6

Warunkiem przeniesienia prawa własności **mieszkania** oraz **udziału w części wspólnej działki gruntowej i częściach wspólnych budynku**, na której ten **budynek** będzie posadowiony, jest uprzednie wywiązanie się przez **Inwestora** ze wszelkich zobowiązań przyjętych w niniejszej umowie, w szczególności uiszczenia wszystkich wpłat.

III. Obowiązki stron

§ 7

1. **Inwestor** zobowiązuje się do:

1) terminowego regulowania swych zobowiązań określonych w niniejszej umowie,

2) odebrania mieszkania w terminie, o którym mowa w §4 ust.2.

3) niezwłocznego informowania **Spółki** o każdorazowej zmianie adresu zamieszkania.

2. W przypadku, gdy **Inwestor**, pomimo prawidłowego zawiadomienia ze strony **Spółki**, nie przystąpi we wskazanym pisemnym zawiadomieniu i w terminie do dokonania odbioru końcowego **mieszkania**, **Spółka** będzie mogła dokonać tego odbioru przy udziale niezależnych rzeczoznawców budowlanych posiadających uprawnienia we wszystkich specjalnościach niezbędnych dla dokonania końcowego odbioru wskazanych na wniosek **Spółki** przez Polski Związek Inżynierów Techników Budownictwa Oddział Małopolski w Krakowie. W takim przypadku **Inwestor** zostanie obciążony wszelkimi kosztami związanymi z wykonaniem przez powyższych rzeczoznawców czynności w ramach odbioru końcowego **mieszkania**. W takiej sytuacji protokół zdawczo-odbiorczy podpisany przez **Spółkę** oraz przedmiotowych rzeczoznawców będzie stanowił dowód dokonania odbioru końcowego **mieszkania** i będzie upoważniał **Spółkę** do wystawienia faktury końcowej.

§ 8

1. Spółka zobowiązuje się do:

- 1) wykonania robót zgodnie z zakresem realizacji budowy budynku, o którym mowa w § 3.
- 2) przeniesienia prawa własności **mieszkania** oraz **udziału w części wspólnej działki gruntowej i częściach wspólnych budynku** na której ten **budynek** będzie posadowiony w terminie, o którym mowa w § 4 ust. 2
- 3) usunięcia z placu budowy wszelkich maszyn i urządzeń należących do **Spółki, Generalnego Wykonawcy** lub jego podwykonawców,
- 4) przekazania **Inwestorowi** kluczy do **mieszkania** oraz pomieszczeń w nich się znajdujących
- 5) przekazania **Inwestorowi** znajdujących się w posiadaniu **Spółki** gwarancji, instrukcji obsługi, i innych dokumentów pozwalających na użytkowanie **mieszkania**,
- 6) udzielania na żądanie **Inwestora** informacji o postępach budowy w siedzibie **Spółki**,
- 7) umożliwienia **Inwestorowi** prawa wstępu na teren budowy wyłącznie po ustaleniu terminu ze **Spółką** i w obecności jej pracownika,
- 8) przekazania **Inwestorowi** wymaganej przepisami dokumentacji techniczno-budowlanej w chwili podpisania umowy przyrzeczonej.

2. Zmiany niniejszej umowy w zakresie realizacji budowy **budynku**, o którym mowa w §3 dokonane będą w formie odrębnej umowy, jeżeli:

- 1) żądanie **Inwestora** zostanie zgłoszone przynajmniej na 1 miesiąc przed rozpoczęciem robót, które mają ulec zmianie.
- 2) zmiana jest dopuszczalna przepisami budowlanymi i możliwa do wykonania,
- 3) **Inwestor** zaakceptuje cenę podaną przez **Spółkę** uwzględniającą zmiany wynikające z przedstawionego pisemnie przez **Inwestora** zakresu zmian.

IV. Warunki płatności

§ 9

1. Cena sprzedaży prawa własności **mieszkania** oraz **udziału w części wspólnej działki gruntowej i częściach wspólnych budynku**, na której ten **budynek** będzie posadowiony wynosi zł brutto (słownie :), tj. zł netto (słownie:) i podatek VAT zł (słownie:

2. Cena określona w ust. 1 zostanie przez **Inwestora** zapłacona na rachunek bankowy podany w § 2 ust. 2 w następujących kwotach i terminach:

- 1) w wysokości 3 000,00 zł (słownie: trzy tysiące złotych) tytułem zadatku o którym mowa w art. 394 Kodeksu cywilnego - do dnia zawarcia niniejszej umowy przedwstępnej w formie aktu notarialnego;
- 2) do miesiąca od dnia podpisania niniejszej przedwstępnej umowy w formie aktu notarialnego - w wysokości zł (słownie:) tytułem zaliczki;
- 3) do 4-ch miesięcy od dnia podpisania niniejszej przedwstępnej umowy w formie aktu notarialnego w wysokości zł (słownie:), tytułem zaliczki
- 4) Wpłaty zadatku i zaliczki w łącznej wysokości zł (słownie:) zostaną zaliczone na poczet ceny sprzedaży, o której mowa w ust. 1

3. Dniem zapłaty jest dzień wpływu kwot, o których mowa w ust. 2 pkt. 2-3 na rachunek bankowy Spółki określony w § 2 ust. 2.
4. Uchybienie terminowi płatności, o którym mowa w ust. 2 pkt. 2-3 oznacza odstąpienie **Inwestora** od niniejszej umowy. W przypadku odstąpienia od umowy przez Inwestora - **Spółka** zwraca mu wpłacone przez niego środki z tytułu zaliczek w wartości nominalnej bez naliczonych odsetek w ciągu 12 miesięcy od daty odstąpienia.
5. Dokonane wpłaty przez Inwestora Spółka potwierdza wystawieniem faktur VAT.
6. W razie zmiany stawek podatku VAT, cena sprzedaży ulegnie zmianie o różnicę wynikającą między obowiązującymi stawkami podatku VAT w dniu podpisania niniejszej umowy a stawkami podatku VAT obowiązującymi w dniu zapłaty, o której mowa w ust. 2 pkt. 2-3.
7. O zmianie ceny mieszkania z przyczyn określonych w ust. 6 Spółka zawiadomi Inwestora niezwłocznie od uprawomocnienia się przepisów zmieniających stawki VAT. Taka Zmiana ceny nie stanowi zmiany niniejszej umowy. Inwestor jest zobowiązany wpłacić różnicę wynikającą ze zmiany wysokości podatku najpóźniej w dniu umowy przyrzeczonej lub odstąpić od niniejszej umowy w ciągu 7 dni od otrzymania od Spółki zawiadomienia dotyczącego zmiany stawki VAT w takim przypadku Spółka zwróci Inwestorowi wpłacone przez niego zaliczki do 12 miesięcy od dnia takiego odstąpienia Inwestora od niniejszej umowy.
8. Cena mieszkania, o której mowa w ust. 1 jest gwarantowana i nie może ulec zmianie, z zastrzeżeniem ust. 6.
9. W przypadku odstąpienia przez **Spółkę** od umowy na podstawie §12 ust. 7 Spółka zwróci całość dokonanych wpłat przez **Inwestora** w terminie do 30 dni od dnia odstąpienia od umowy przez **Spółkę**.

V. Gwarancja i Rękojnia za wady

§ 10

1. **Spółka** udzieli **Inwestorowi** w umowie przyrzeczonej gwarancji na prace wykonane w ramach sprzedaży **mieszkania**. Dokument gwarancji określający jej szczegółowe warunki stanowić będzie załącznik do umowy przyrzeczonej i wraz z postanowieniami Kodeksu cywilnego oraz niniejszej Umowy stanowi podstawę odpowiedzialności **Spółki** w przypadku stwierdzenia przez **Inwestora** wad fizycznych w wybudowanym przez **Spółkę** **budynku/mieszkania**.
2. Gwarancja określona powyżej w ust. 1 zostaje udzielona na okres **36 miesięcy**. Bieg tego okresu rozpocznie się w dniu komisyjnego odbioru, o którym mowa w § 4 ust. 2.
3. Niezależnie od uprawnień przysługujących **Inwestorowi** z tytułu gwarancji, o której mowa powyżej w ust. 1, może on wykonywać w okresie 36 miesięcy uprawnienia z tytułu rękojmi za wady fizyczne prac wykonanych przez **Spółkę**. Bieg tego okresu rozpocznie się w dniu komisyjnego odbioru, o którym mowa w § 4 ust.2.
4. **Spółka** będzie ponosiła odpowiedzialność za skutki wadliwie wykonanych prac związanych z budową **mieszkania** oraz za wady użytych materiałów, powodujące występowanie wad fizycznych w **mieszkania**, istniejące w czasie dokonania czynności odbioru końcowego tego **mieszkania** oraz za wady powstałe po dacie tego odbioru, ale będące następstwem prac wykonywanych w trakcie budowy **mieszkania**

5. 1) **Inwestor** jest zobowiązany pisemnie do zawiadomienia **Spółki** o jakiegokolwiek wadzie ujawnionej w terminie, o którym mowa w ust. 2 i 3 w terminie **7 dni** od wykrycia tej wady oraz wezwania do jej usunięcia.
- 2) W ciągu **7 dni** od otrzymania pisemnego wezwania od **Inwestora** do usunięcia wad fizycznych **Spółka** przekazuje odpowiedź w formie pisemnej **Inwestorowi**. W tej odpowiedzi **Spółka** zobowiązuje się do usunięcia wady i wskazuje termin do ich usunięcia.
- 3) W umowie przyrzeczonej Inwestor zobowiąże się wobec **Spółki** do użytkowania budynku/mieszkania zgodnie z jego przeznaczeniem oraz zasadami prawidłowej eksploatacji zawartej w instrukcji użytkowania **mieszkania** stanowiącej załącznik do umowy przyrzeczonej – Warunku eksploatacji mieszkania.
6. **Spółka** nie będzie ponosić odpowiedzialności z tytułu gwarancji i rękojmi w przypadku:
- 1) Użytkowania przez **Inwestora** z **mieszkania** w sposób niezgodny z instrukcją, o której mowa w ust. 5 pkt 3.
- 2) Dokonywania przeróbek w **mieszkanii**, po przeniesieniu prawa własności umową przyrzeczoną, skutkujących powstaniem wad fizycznych w **mieszkanii** i niezwiązanych z zastosowaniem przez **Spółkę** materiałów oraz wykonaniem prac związanych z budową **mieszkania**.
7. **Inwestor** jest zobowiązany do przystąpienia do zawarcia umowy przyrzeczonej w terminie wskazanym pisemnie przez **Spółkę** nie później niż do dnia wskazanego w § 4 ust. 2. Nieprzystąpienie do zawarcia umowy przyrzeczonej przez **Inwestora** spowoduje jego obciążenie kosztami, jakie poniosła **Spółka** w okresie, kiedy **Inwestor** winien był przystąpić a nie przystąpił do zawarcia umowy przyrzeczonej w szczególności kosztami ubezpieczeń, dozoru, podatków oraz innych opłat i podatków.
8. 1) W przypadku zwłoki w przekazaniu w należytym stanie technicznym **mieszkania** lub zwłoki w zawarciu umowy przyrzeczonej z przyczyn leżących po stronie **Spółki** w terminach określonych w § 4 ust.2 zapłaci ona **Inwestorowi** karę umowną w wysokości **0,1%** wartości mieszkania brutto za każdy dzień zwłoki.
- 2) W przypadku opóźnienia w dokonaniu odbioru **mieszkania** lub opóźnienia w zawarciu umowy przyrzeczonej z przyczyn leżących po stronie **Inwestora** w terminach określonych w § 4 ust.2 zapłaci on **Spółce** karę umowną w wysokości **0,1%** wartości mieszkania brutto za każdy dzień opóźnienia.

VI. Postanowienia końcowe

§ 11

1. Termin, o którym mowa w § 4 ust. 2 może ulec zmianie w przypadku:
- 1) na skutek działań osób trzecich uniemożliwiających wykonanie prac, które to działania nie są konsekwencją winy którejkolwiek ze **Stron**
- 2) wystąpienia przerw w dostawie energii elektrycznej, gazu lub wody, z przyczyn niezależnych od **Spółki**, jeżeli taka przerwa w ramach któregośkolwiek z etapów budowy **budynku** przekroczy 24 godziny, przy czym dla potrzeb tego obliczenia będzie się przyjmowało jedynie przerwy mające miejsce podczas godzin roboczych **od 6.00 do 18.00**. Dla spełnienia tego warunku wystarczy zachowanie ciągłości przerwy w wymiarze 8 godzin,
- 3) działania Siły Wyższej (dla potrzeb niniejszej Umowy „Siła Wyższa” oznacza jakiegokolwiek zewnętrzne zdarzenie o charakterze nadzwyczajnym, któremu

Generalny Wykonawca, o którym mowa w § 1 pkt 11 nie mógł zapobiec i na które nie miał wpływu, co obejmuje między innymi zamieszki, strajki, spory zbiorowe, konflikty zbrojne oraz klęski żywiołowe i niekorzystne warunki pogodowe (susza, powódź, wichury), zamieszki i rozruchy społeczne, których mimo dołożenia należytej staranności nie można było przewidzieć) uniemożliwiające prowadzenie prac przez **Generalnego Wykonawcę**.

2. Prace dodatkowe zostaną przeprowadzonych na pisemne żądanie **Inwestora**, co zostanie stwierdzone w formie odrębnej, pisemnej umowy

3. **Strony** nie są obowiązane do naprawienia szkody wyrządzonej niewykonaniem lub nienależytym wykonaniem swojego zobowiązania tylko wtedy, gdy niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania nastąpiło z powodu siły wyższej

§ 12

1. **Strony** mogą w każdym czasie rozwiązać niniejszą umowę za porozumieniem sporządzonym w formie pisemnej.

2. Jeżeli **Inwestor** uchylić się będzie od zawarcia umowy przyrzeczonej w szczególności poprzez niezapłacenie kwoty, o której mowa w § 9 ust.2 pkt 2-3 najpóźniej w terminie wyznaczonym pisemnie przez **Spółkę** jako dzień zawarcia umowy przyrzeczonej, **Inwestor** jest zobowiązany do zapłaty odszkodowania na rzecz **Spółki** w wysokości równowartości szkody rzeczywistej oraz utraconych korzyści

3. **Inwestor** jest uprawniony do rozwiązania niniejszej umowy przy zachowaniu 1 – miesięcznego okresu wypowiedzenia złożonego na koniec miesiąca kalendarzowego, którego bieg rozpoczyna się z początkiem następnego miesiąca. W takim przypadku **Spółka** zwraca **Inwestorowi** wpłacone na jej rzecz wpłaty zaliczek do 12 miesięcy od dnia rozwiązania umowy.

4. **Spółka** jest uprawniona do rozwiązania niniejszej umowy z przyczyn leżących po stronie **Inwestora**, a w szczególności przy zachowaniu 1-o miesięcznego okresu wypowiedzenia złożonego na koniec miesiąca kalendarzowego, którego bieg rozpoczyna się z początkiem następnego miesiąca. W takim przypadku **Spółka** zwraca **Inwestorowi** wpłacone na jej rzecz wpłaty zaliczek do 12 miesięcy od dnia rozwiązania umowy.

5. **Inwestor** jest uprawniony do odstąpienia od umowy, jeżeli **Spółka** pozostaje w opóźnieniu z oddaniem mieszkania ponad 21 dni od dnia § 4 ust. 2. Wtedy do 60 dni liczonymi od dnia odstąpienia. **Spółka** zwraca **Inwestorowi** wpłacone na jej rzecz wpłaty, o których mowa w paragrafie §9 ust. 2 pkt 2-3.

6. **Strona**, z której winy zostało dokonane odstąpienie od umowy poniesie koszty wynikłe z odstąpienia od umowy.

7. **Spółce** przysługuje do dnia sporządzenia aktu notarialnego przedwstępnej umowy sprzedaży jednak nie później niż do dnia **04 października 2010 roku** zgodnie z art. 395 § 1 kodeksu cywilnego **prawo odstąpienia** od niniejszej Umowy.

§ 13

W przypadku wezwania, **Inwestora** przez **Spółkę**, a nie podpisania umowy przyrzeczonej przez **Inwestora** z przyczyn leżących po jego stronie, w ciągu 14 dni od dnia, o którym mowa w § 4 ust.2 wskazanego jako dzień podpisania umowy przyrzeczonej i wydania mieszkania Strony uznają, że oznacza to skorzystanie przez **Inwestora** z prawa odstąpienia od niniejszej umowy. W takim przypadku **Spółka**

ma obowiązek zwrotu kwot wpłaconych przez **Inwestora**, o których mowa w §9 ust. 2 pkt. 2-3 do 12 miesięcy, licząc od dnia wskazanego w § 4 ust.2 jako dzień podpisania umowy przyrzeczonej

§ 14

1. Jeżeli obowiązujące przepisy prawa nie przewidują szczególnych warunków w tym zakresie, wszelkie zawiadomienia, powiadomienia lub informacje przekazywane pomiędzy **Stronami** w związku z obowiązywaniem i wykonywaniem niniejszej Umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności i winny być dostarczane drugiej **Stronie** przez Poczta Polska, kuriera lub osobiście za potwierdzeniem odbioru na poniższe adresy:

1) **dla Spółki:** ul. 11 Listopada 3c / 1 , 32 – 600 Oświęcim,

2) **dla Inwestora:**

2. W przypadku zmiany powyższych adresów do doręczeń **Strona**, której zmiana ta dotyczy, winna zawiadomić drugą **Stronę** o takiej zmianie w jeden ze sposobów określonych powyżej w ust. 1.

3. Do czasu otrzymania takiego zawiadomienia przez drugą **Stronę** wszelkie zawiadomienia, powiadomienia lub informacje przekazywane między **Stronami** w związku z wykonywaniem i obowiązywaniem niniejszej Umowy będą uważane za skutecznie doręczone w razie ich skierowania na adres określony w ust. 1.

§ 15

Wszelkie koszty i opłaty zarówno związane z zawarciem niniejszej umowy, jej zmianami, jak i zawarciem umowy o przeniesienie własności mieszkania ponosi **Spółka**.

§ 16

Wszelkich czynności związanych z realizacją niniejszej umowy **Inwestor** może dokonywać przez pełnomocnika legitymującego się pełnomocnictwem z podpisem notarialnie poświadczonym, o ile przepisy nie wymagają zachowania innej formy dla czynności prawnych

§ 17

1. W sprawach nieregulowanych w niniejszej umowie mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego.

2. Zmiany do niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

3. Wszelkie spory, które powstaną przy realizacji niniejszej umowy będzie rozstrzygał miejscowo właściwy sąd dla **Spółki**.

4. Niniejszą umowę sporządzono w 2 jednobrzmiących egzemplarzach po 1 dla każdej ze **Stron**.

Załączniki:

1. Rzut mieszkania wraz z lokalizacją w budynku
2. Odpis z KW
3. Dowód wpłaty zadatku

4. Zgoda współmałżonka

Za Spółkę:

Za Inwestora:

WZÓR UMOWY OTBS