

UMOWA SPRZEDAŻY

Zawarta w dniu w Bytomiu

pomiędzy

Leszkiem Dziub prowadzącym działalność gospodarczą pod nazwą Firma Przemysłowo – Budowlana Lechbud Leszek Dziub z siedzibą w Bytomiu (41-907) ul. Mochnackiego 34, NIP 6260335752 przy czym wydruk z CEIDG stanowi załącznik nr 1 do niniejszej umowy

reprezentowanym przez

... - przy czym pełnomocnictwo stanowi załącznik nr 2 do niniejszej umowy

zwanym w dalszej części umowy „**SPRZEDAWCĄ**”

a

1. zam.

legitymującym się dowodem osobistym o nr i serii: wydanym dnia, przez

zwanym w dalszej części umowy „**KUPUJACYM**”,

o następującej treści:

§ 1

- Sprzedawca oświadcza, że:

- Leszek Dziub zamieszkały oraz Grażyna Dziub zamieszkała są współwłaścicielami na zasadach wspólności ustawowej małżeńskiej nieruchomości obejmującej działkę nr położonej w Bytomiu przy ul. Małachowskiego o powierzchni gruntu wynoszącej m², opisanej w księdze wieczystej nr KA1Y/00036854/5 prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Bytomiu,
- Nieruchomość opisana w ust. 1 zabudowana jest budynkiem mieszkalnym – jednorodzinny z wbudowanym garażem o powierzchni 134m²
- Wykonanie niniejszej umowy nie czyni niemożliwym zadośćuczynienie jakimkolwiek roszczeniom osób trzecich, które mogłyby żądać uznania tej umowy za bezskuteczną na podstawie art. 59 Kodeksu cywilnego, a nadto niniejsza umowa nie jest zawierana z pokrzywdzeniem wierzycieli w rozumieniu art. 527 Kodeksu cywilnego.
- nadto:

- Sprzedawca nabył prawo własności nieruchomości na podstawie ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów,
- nieruchomość nie jest obciążona prawami innych osób innymi niż te wskazane w § 2 ust. 5 umowy,
- dla nieruchomości nie został uchwalony miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego,
- dla nieruchomości została wydana przez (...) decyzja o warunkach zabudowy w dniu (...) o numerze (...) oraz pozwolenie na budowę wydane przez (...) w dniu (...)
- nieruchomość została wpisana do rejestru gruntów i budynków (...) - wypis
- nieruchomość nie jest obciążona prawami osób trzecich mogącymi stanowić ograniczenie w rozporządzaniu, bądź też w używaniu, w tym nie jest przedmiotem żadnej dzierżawy, bądź użyczenia, lub innych praw obligacyjnych, lub rzeczowych oraz nie zostało na nieruchomości ustanowione prawa pierwokupu, oraz nieruchomość nie znajduje się w Specjalnej Strefie Rewitalizacji, o której mowa w rozdziale 5 ustawy z dnia 09 października 2015 r. o rewitalizacji,
- nieruchomość nie jest objęta uproszczonym planem urządzenia lasu,
- nieruchomość nie jest przedmiotem toczących się postępowań sądowych lub administracyjnych, jak również nie stanowi przedmiotu zajęcia w postępowaniu egzekucyjnym, jak również nie stanowi zabezpieczenia dla zobowiązań Sprzedawcy i nie posiada zaległości podatkowych ani zaległości w zapłacie innych należności oraz opłat, do których stosuje się przepisy ustawy Ordynacja Podatkowa, które mogą powodować powstanie zobowiązań po stronie Kupującego lub w wyniku których niniejsza umowa mogłaby przez Sprzedawcę zostać nie wykonana w całości lub części, uznana za nieważną lub uznana za bezskuteczną,
- nieruchomość ma zapewniony dostęp do drogi publicznej od strony ul. Małachowskiego,
- Kupujący oświadcza, że:

- źródłem finansowania zapłaty drugiej transzy ceny, o której mowa w § 4 ust. 1 lit. b umowy będą środki uzyskane na podstawie kredytu bankowego:

.....

.....

.....

.....

- zapoznał się z dokumentacją techniczną w postaci papierowej, opisami, rzutami i projektem zagospodarowania terenu, decyzją pozwolenia na budowę, użytkowanie i nie wnosi żadnych zastrzeżeń. Powyższa dokumentacja stanowi załącznik do niniejszej umowy,
- zapoznał się ze stanem technicznym budynku, przebiegiem i stanem przyłączy, gruntem, granicami i nie wnosi do powyższego żadnych zastrzeżeń.

§ 2

- Sprzedawca sprzedaje Kupującemu prawo własności nieruchomości obejmujące działkę gruntu o numerze ewidencyjnym położoną w Bytomiu przy ul. Małachowskiego zabudowaną budynkiem mieszkalnym jednorodzinny z garażem w bryle budynku, w zabudowie szeregowej, opisaną w księdze wieczystej nr KA1Y/00036854/5 prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Bytomiu o powierzchni gruntu wynoszącej m² oraz powierzchni użytkowej budynku wynoszącej (...),
- Nieruchomość wraz z budynkiem mieszkalnym zostały odebrane przez Nabywcę przed przeniesieniem prawa własności, przy jego osobistej obecności, na podstawie protokołu załączonego do niniejszej umowy.
- Kupujący zobowiązuje się do zapłaty ceny uregulowanej zgodnie z § 3 i 4 niniejszej umowy.
- Budynek został wybudowany wg projektu indywidualnego autorstwa inż. arch. Witolda Goczół STUDIO GOCZOŁOWIE ARCHITEKCI ze zmianami.
- W dziale III księgi wieczystej KA1Y/00036854/5 została lub zostanie ujawniona:
 - służebność drogi koniecznej (wpis nr 1),
 - nieograniczona w czasie, nieodpłatna służebność przesyłu (wpis nr 2),
 - roszczenie o zapłatę opłaty przekształceniowej,
- Strony zgodnie postanawiają, że działka gruntu oznaczona jako działka ewidencyjna nr , stanowiąca część nieruchomości objętej księgą wieczystą nr KA1Y/00036854/5 prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Bytomiu, Wydział Ksiąg Wieczystych, zostaje wyłączona z powyższej księgi wieczystej.

- W dniu zawarcia niniejszej umowy, zostanie złożony wniosek o założenie nowej księgi wieczystej dla wyżej opisanej działki, która stanowi przedmiot niniejszej umowy.
- Koszty złożenia wniosku opisanego w ust. poprzednim ponosi Kupujący.

§ 3

1. Cena za przedmiot umowy opisany w § 2 ust. 1 wynosi kwotę zł brutto (słownie: ...).
2. Na cenę składają się:
 - Koszt budynku – zakres określony w załączniku nr 1 : netto ... zł, VAT 8% brutto ... zł (słownie zł: ...)
 - Koszt działki netto zł, VAT 8%, brutto ... **zł** (słownie złotych: ...)
 - Prace geodezyjne, projektowe, przyłącza netto ... zł, VAT 23%, brutto ... **zł**.

§ 4

- Strony ustalają, iż zapłata ceny wskazanej w § 3 odbędzie się w dwóch transzach:
 - pierwsza wynosząca kwotę ... zł (słownie: ...) płatna na podstawie faktury VAT najpóźniej w dniu zawarcia niniejszej umowy,
 - druga wynosząca kwotę ... zł (słownie: ...) płatna na podstawie faktury VAT po uzyskaniu przez Kupującego środków z kredytu bankowego, o którym mowa w § 1 ust. 2 lit a niniejszej umowy, nie później niż w dniu
- Wpłaty należy dokonać przelewem na konto w **Banku PKO BP 04 1020 2368 0000 2202 0021 8834**.
- Kupujący ponosi wszelkie koszty związane ze sprzedażą, wpisami, zakładaniem ksiąg wieczystych, uzyskaniem kredytu, ustanowieniem hipoteki na zabezpieczenie wierzytelności kredytowych.

§ 5

1. W przypadku każdego opóźnienia w zapłacie, którejkolwiek z transzy Sprzedawcy przysługiwać będą od Kupującego maksymalne odsetki ustawowe za opóźnienie.

§ 6

- Sprzedawca może od umowy odstąpić, bez dodatkowego wezwania, w przypadku jakiegokolwiek opóźnienia w zapłacie drugiej transzy ceny przekraczającego 3 dni robocze przy czym za dzień zapłaty uważa się dzień zaksięgowania środków pieniężnych na rachunku bankowym Sprzedawcy. Oświadczenie o odstąpieniu Sprzedawca ma prawo złożyć Kupującemu w terminie 7 dni, licząc od dnia zaistnienia przesłanki odstąpienia, przy czym termin ten uważa się za zachowany, jeżeli we wskazanym terminie oświadczenie woli zostanie doręczone drugiej

stronie, lub nadane przesyłką poleconą do Kupującego za pośrednictwem operatora pocztowego albo kuriera.

- W przypadku odstąpienia od umowy na podstawie ust. 1 Kupujący ponosi wszelkie koszty związane ze zwrotnym przeniesieniem prawa własności, a w szczególności koszty czynności notarialnych oraz wpisu w księdze wieczystej.

§ 7

1. Kupujący oświadcza, że przed zawarciem niniejszej umowy otrzymał od Sprzedawcy na trwałym nośniku w postaci: .pdf, informacje o:

- nieruchomości o przedsięwzięciu deweloperskim, o których mowa w § 1, w tym o gruncie i zagospodarowaniu przestrzennym terenu i o budynku, o których to informacjach mowa w części ogólnej w pkt III oraz części indywidualnej załącznika do ustawy z dnia 20 maja 2021 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym,
- Decyzja pozwolenie na budowę,
- Decyzją o warunkach zabudowy,
- Zaświadczeniem o braku sprzeciwu o zakończeniu robót wydane przez PINB,
- Akt notarialny oświadczenie o ustanowieniu na nieruchomości służebności przesyłu,

2. Na żądanie Kupującego – Sprzedający zapewnia możliwość zapoznania się w lokalu przedsiębiorstwa z:

- aktualnym stanem księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości;
- aktualnym zaświadczeniem o wpisie do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej;
- sprawozdaniem finansowym Sprzedawcy za ostatnie dwa lata;
- projektem budowlanym;

§ 8

Sprzedawca udziela 36 miesiące gwarancji na budynek licząc od dnia podpisania końcowego protokołu odbioru domu.

§ 9

- W sprawach nie unormowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy kodeksu cywilnego.
- Sądem dla rozstrzygania ewentualnych sporów na tle niniejszej umowy, jest Sąd Rejonowy w Bytomiu.

- Strony zgodnie oświadczają, iż Umowa niniejsza nie jest umową deweloperską ani umową przedwstępną do deweloperskiej, o której mowa w Ustawie o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego, lub domu jednorodzinnego.
- Nieważność, lub nieskuteczność którychkolwiek postanowień niniejszej Umowy, nie ma wpływu na ważność, lub skuteczność pozostałych jej postanowień, chyba, że oczywistym jest, iż bez postanowień nieważnych, lub nieskutecznych niniejsza umowa nie zostałaby zawarta przez Strony.

§ 10

Umowa została sporządzona w 2 jednobrzmiących egzemplarzach po jednym dla każdej ze stron.

§ 11

Integralną częścią niniejszej umowy są :

1. Załącznik Nr 1 – specyfikacja budynku,
2. Załącznik Nr 2 - graficzny – usytuowanie w terenie,
3. Załącznik Nr 3 – projekt, decyzja pozwolenia na budowę, pozwolenie na użytkowanie,
4. Załącznik Nr 4 – protokół odbioru z dnia (...)

KUPUJĄCY

SPRZEDAJĄCY :

.....

imię i nazwisko

1.

2.

załącznik nr 1 do umowy

Specyfikacja budynku

1. Fundament - ławy fundamentowe, bloczki betonowe 38 x 24 x 12, izolacja przeciwwilgociowa zewnętrzna i wewnętrzna, izolacja HYDROSTOP EPS 100 gr 12 cm,
2. Ściany nośne zewnętrzne, poddasza i wewnętrzne nośne - pustak ceramiczny THERMOTON 25 Owczary, nadproża prefabrykowane L,
3. Strop TERIVA,
4. Dach kryty blachodachówką D 7016, wyłaz dachowy, nadbitka sosna, Rynny i rury spustowe GAMRAT kolor antracyt,
5. Kominy ponad dachem, rynny i rury spustowe GAMRAT antracyt, poziomy kanalizacyjne,
6. Okna PVC producent Expressokna system Kommerling 76 MD złoty dąb, Uw dla całej stolarki 0,82, bez wersji przesuwnych. Uwaga konserwacja raz do roku zgodnie z wytycznymi producenta. Parapety kolor antracyt.
7. Rolety zewnętrzne w systemie podtynkowym SP – E/137, kolor antracyt , prowadnice złoty dąb, w oknie na parterze i piętrze siłownik: YYGL45S-20/17, pozostałe okna zwijacze,
8. Ogrzewanie podłogowe parter (bez garażu), piętro , dwie skrzynki rozdzielaczy, dwa podejścia pod dodatkowe grzejniki w łazience, piony instalacji wod – kan, punkty wod – kan wg projektu architektury, dodatkowe podejście pod drugi zlew w kuchni wg wizualizacji, cyrkulacja, wyjście na ogród, instalacja gazowa do pieca gazowego,
9. Instalacja elektryczna 60 punktów bez wyposażenia tablicy, w tym podejście pod silniki do rolet, bramę, oświetlenie na zewnątrz budynku od frontu i ogrodu, siła w kuchni, kabel zasilający do złącza energii elektrycznej.
10. Przydział mocy na 5,7kW,
11. Światłowód doprowadzony do budynku, instalacja w salonie.
12. Podłoga przyziemia podsypka piaskowa, beton, izolacja przeciwwilgociowa, styropian EPS 100, styrobeton, folia PE, wylewka maszynowa.
Podłoga na pierwszej kondygnacji (bez płyt balkonowych) styropian dzwźwiękochłonny – 3cm – 5 cm, wylewka maszynowa.
13. Ścianki działowe murowane i gipsowo - kartonowe, tynki wewnętrzne gipsowe, tynk na stropie nad parterem.

14. Izolacja z wełny mineralnej gr 25 cm nad pierwszą kondygnacją, wykończenie z płyt gipsowo – kartonowych, schody wysuwane na poddasze,
15. Elewacja docieplona styropianem gr 15 cm λ 0,031, system ATLAS, tynk silikonowo silikatowy jasny i grafit, imitacje desek na froncie.
16. Przyłącza wodno – kanalizacyjne, gazowe, elektryczne, światłowód.
17. Pomiar powykonawczy budynku, wpisanie do zasobów, pozwolenie na użytkowanie w stanie deweloperskim.

Załącznik nr 2

Usytuowanie w terenie