

**UCHWAŁA NR NR 473/2024**  
**ZARZĄDU POWIATU STRZELECKO DREZDENECKIEGO**

z dnia 12 marca 2024 r.

**w sprawie odpłatnego nabycia nieruchomości na własność Powiatu Strzelecko – Drezdeneckiego  
i zawarcia umowy przedwstępnej.**

Na podstawie art. 32 ust. 2 pkt 2 i 3 i art. 47 ust. 1 pkt 4 ustawy z dnia 5 czerwca 1998 r. o samorządzie powiatowym (tekst jedn. Dz. U. z 2024 r., poz. 107), art. 25 b ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn. Dz. U. z 2023 r., poz. 344 ze zm.) oraz § 2 ust. 2 uchwały Nr XVI/121/2012 Rady Powiatu Strzelecko - Drezdeneckiego z dnia 29 marca 2012 r. w sprawie zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na czas dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony oraz zawierania kolejnych umów (Dz. Urz. Woj. Lubuskiego z 2012 r., poz. 910.)

Zarząd Powiatu Strzelecko - Drezdeneckiego

uchwała, co następuje:

**§ 1.** Postanawia się nabyć lokal usługowy z przeznaczeniem na realizację zadań z zakresu ochrony zdrowia: funkcjonowanie ambulatorium w Strzelcach Kraj., oznaczony na rzucie parteru budynku w klatce A o łącznej pow. użytkowej 92,30 m<sup>2</sup>, w budynku wielorodzinnym, który zostanie wybudowany na nieruchomości stanowiącej działkę nr 90 o powierzchni 0,6010 ha, położonej w Strzelcach Krajeńskich pomiędzy ulicami PCK a Popiełuszki, obręb 0017, jednostka ewidencyjna Strzelce Krajeńskie, dla której Sąd Rejonowy w Strzelcach Krajeńskich, IV Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW nr GW1K/00011762/7. Z prawem własności tego lokalu związane będzie również prawo do wyłącznego korzystania, w ramach umowy wszystkich współwłaścicieli nieruchomości o korzystaniu z części wspólnych, z 2 miejsc postojowych na parkingu zewnętrznych oznaczonych numerami 1 i 2 od strony klatki A .

**§ 2.** W celu realizacji zadania, wskazanego w § 1 postanawia się zawrzeć umowę przedwstępną ustanowienia odrębnej własności lokalu i sprzedaży prawa własności lokalu wraz z prawami związanymi z własnością lokalu, która określa zasady nabycia, cenę, terminy realizacji - załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

**§ 3.** Wykonanie uchwały powierza się Staroście Strzelecko – Drezdeneckiemu.

**§ 4.** Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Zarządu

**Bogusław Kierus**

Załącznik do uchwały Nr Nr 473/2024  
Zarządu Powiatu Strzelecko Drezdeneckiego  
z dnia 12 marca 2024 r.

**PRZEDWSTĘPNA UMOWA NR 1/U/2024 USTANOWIENIA ODREBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU  
I SPRZEDAŻY PRAWA WŁASNOŚCI LOKALU WRAZ Z PRAWAMI ZWIĄZANYMI  
Z WŁASNOŚCIĄ LOKALU**

zawarta dnia 12.03.2024 r. w Strzelcach Krajeńskich pomiędzy:

**WESER ALUMINIUM HIG Polska Sp. z o.o.** z siedzibą w Strzelcach Kraj. ul. Chrobrego 20A NIP:  
5992443759, REGON 210964698, KRS 0000281381

reprezentowaną przez – Izabelę Szczepaniak-Herbet – Prezesa Zarządu - zwaną w dalszej części umowy  
**Sprzedającym**

wskazuje następujący adres do doręczeń: j.w. ; e-mail: iza.herbet@wp.pl

a,

**Powiatem Strzelecko-Drezdeneckim** z siedzibą przy ul. Ks. Stefana Wyszyńskiego 7, 66-500 Strzelce  
Krajeńskie, NIP: 5992635973, REGON: 210967350 reprezentowanym przez:

Bogusława Kierusa – Starostę Strzelecko - Drezdeneckiego,

Jana Kuchowicza – Wicestarostę ,

przy kontrasygnacie Jacka Antropika – Skarbnika

- zwany w dalszej części **Kupującym**

wskazuje następujący adres do doręczeń: ul. j.w. ; e-mail: starosta@fsd.pl

§ 1. 1. Sprzedający oświadcza, że prowadzi działalność gospodarczą, a przedmiotem działalności jest między innymi przygotowanie, realizacja i sprzedaż inwestycji budowlanych.

2. Izabela Szczepaniak-Herbet w imieniu Spółki WESER ALUMINIUM oświadcza, że Spółka jest właścicielem nieruchomości stanowiącej działkę nr 90 o powierzchni 0,6010 ha, położonej w Strzelcach Krajeńskich pomiędzy ulicami PCK a Popieluszki, obręb 0017, jednostka ewidencyjna Strzelce Krajeńskie, działka dla której Sąd Rejonowy w Strzelcach Krajeńskich, IV Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW nr GW1K/00011762/7 zwanej w dalszej części Nieruchomością, przy czym działki III i IV tej księgi nie zawierają obciążeń.

3. Nieruchomość wolna jest od jakichkolwiek wad prawnych.

4. Sprzedający oświadcza, że na Nieruchomości na podstawie decyzji Starosty Strzelecko-Drezdeneckiego 99/2022 z dnia 19 maja 2022 r. zatwierdzającej projekt budowlany i pozwalającej na budowę, realizuje budynek mieszkalny wielorodzinny z funkcją usługową w parterze budynku. Budynek 2-klatkowy , 52-lokalowy z podziemną halą garażową, w której znajdować się będą miejsca postojowe, komórki lokatorskie i pomieszczenia techniczne .

5. Sprzedający zapoznał Kupującego z zatwierdzonym projektem Budynku.

6. W budynku wielorodzinnym po jego wybudowaniu znajdować się będzie między innymi lokal usługowy - ambulatorium ( zwany dalej Lokalem ) oznaczony na rzucie parteru budynku w klatce A o łącznej pow. użytkowej 92,30 m<sup>2</sup> .

7. Z prawem własności tego lokalu związane będzie również prawo do wyłącznego korzystania , w ramach umowy wszystkich współwłaścicieli nieruchomości o korzystaniu z części wspólnych, z 2 miejsc postojowych na parkingu zewnętrznych oznaczonych numerami 1 i 2 od strony klatki A .

8. Rzut poziomy lokalu oraz miejsc parkingowych stanowi załącznik nr 1 do niniejszej Umowy.

9. Sprzedający zobowiązuje się do wybudowania budynku oraz Lokalu w terminie do 30.09.2025 roku. Jako termin zakończenia budowy wymienionego wyżej Lokalu strony ustalają termin jego odbioru technicznego oraz protokolarnego wydania do dyspozycji Kupującego, o czym mowa w §5 pkt 1 Umowy.

10. Sprzedający zastrzega sobie prawo do dokonywania wszelkich zmian geodezyjnych (w tym m.in. połączeń/scaleń i podziałów) dot. Nieruchomości (dz. nr 90) jakie okażą się konieczne lub potrzebne w związku z realizacją Przedsięwzięcia Budowlanego (dalej „Zmiany Geodezyjne”), zaś Kupujący niniejszym oświadcza, że akceptuje bez zastrzeżeń możliwość wprowadzenia Zmian Geodezyjnych;

**§ 2. 1.** Kupujący w celu uzyskania prawa własności do Lokalu oraz praw z nim związanych wymienionego w § 1 pkt 6 i 7 umowy, zobowiązuje się do zapłaty pełnej ceny.

2. Cena za Lokal wraz z prawami związanymi (udział w części wspólnej, udział we współwłasności gruntu oraz prawo do wyłącznego korzystania z 2 miejsc parkingowych) wynosi 570.300 zł. netto , podatek VAT w wysokości 23% 131.169,00 zł. 701.469,00 zł. brutto. Ustalona cena dotyczy Lokalu do wykończenia określonego wg standardu wykończenia opisanego w załączniku nr 2.

3. Powierzchnia użytkowa Lokalu określona jest dokumentacją wg stanu surowego ścian, zgodnie z normą PN-ISO 9836:1997 i ostatecznie ustalona zostanie na podstawie inwentaryzacji powykonawczej.

4. Przyszła cena Lokalu może ulec zmianie w przypadku zmiany powierzchni użytkowej w trakcie procesu budowlanego, przyszła cena zmieni się tj. ulegnie podwyższeniu lub obniżeniu o kwotę stanowiącą iloczyn powierzchni użytkowej Lokalu i ceny netto 5.800,00 zł. (słownie: pięć tysięcy osiemset złotych 00/100) podwyższonej o obowiązującą w momencie rozliczenia różnicę stawkę podatku VAT.

5. Przyszła cena Lokalu może ulec zmianie w przypadku zmiany stawki podatku od towarów i usług (VAT) i nie może przekroczyć różnicy podatku pomiędzy kwotą podatku wynikającą z dotychczasowej i nowej stawki.

6. Przyszła cena nie ulegnie zmianie w przypadku uzgodnionych przez strony zmian powierzchni użytkowej wynikających z modyfikacji projektowanego podziału Lokalu na pomieszczenia. Różnica w cenie rozliczona zostanie w ostatecznym rozliczeniu, o którym mowa w § 5 pkt. 5 niniejszej umowy.

7. Przyszła cena lokalu może również ulec zmianie o roczny wskaźnik wzrostu cen lokali na rynku pierwotnym ogłoszonym przez Główny Urząd Statystyczny .

8. Kupujący przyjmuje do wiadomości, że Nieruchomość nie jest obecnie obciążona (oraz - w celu zapewnienia prawidłowej realizacji, sprzedaży, funkcjonowania i korzystania z Przedsięwzięcia Budowlanego, jak również w celu zapewnienia swobodnego dostępu i korzystania z terenu Nieruchomości - może zostać obciążona dodatkowymi obciążeniami, prawami i roszczeniami na rzecz osób trzecich opisanymi w niniejszej umowie) , a także oświadcza, że na powyższe wyraża nieodwołalną zgodę oraz akceptuje bez zastrzeżeń wynikający stąd aktualny i przyszły stan prawny Nieruchomości, w tym Nieruchomości Wspólnej. Na wniosek Sprzedającego, Kupujący zobowiązuje się udzielić Sprzedającemu, w Umowie Przyrzeczonej stosownego nieodwołalnego i niewygasającego w okresie do zakończenia budowy i sprzedaży całego Przedsięwzięcia Budowlanego pełnomocnictwa do ustanowienia na Nieruchomości opisanych w niniejszej umowie obciążeń, praw i roszczeń osób trzecich.

9. Kupujący przyjmuje do wiadomości i akceptuje bez zastrzeżeń fakt, iż w związku z możliwością pozyskania przez Sprzedającego finansowania na realizację Przedsięwzięcia Budowlanego lub bieżącej działalności Sprzedającego, Nieruchomość może zostać obciążona hipoteką ustanowioną na rzecz wierzyciela Sprzedającego (tj. podmiotu finansującego), przy czym jeżeli całość Ceny zostanie zapłacona przez Kupującego zgodnie z niniejszą umową, wierzyciel hipoteczny wyrazi zgodę na bezobciążeniowe wyodrębnienie i sprzedaż prawa własności Lokalu na rzecz Kupującego, a ww. hipoteka nie obciąży Lokalu.

10. Kupujący nie odmówi, na wniosek Sprzedającego, złożenia wszelkich dodatkowych oświadczeń i zgód oraz udzielenia wszelkich dodatkowych pełnomocnictw (nieodwołalnych i niewygasających w okresie do zakończenia budowy i sprzedaży całego Przedsięwzięcia Budowlanego), a także dokonania wszelkich innych czynności, jakie okażą się konieczne lub potrzebne w celu umożliwienia Sprzedającemu zakończenia budowy i sprzedaży całego Przedsięwzięcia Budowlanego, jak również w celu zapewnienia prawidłowego funkcjonowania i korzystania z Przedsięwzięcia Budowlanego oraz dostępu i korzystania z terenu Nieruchomości.

**§ 3. 1.** Kupujący na poczet przyszłej ceny będzie dokonywał wpłat na rachunek :

60 1090 1900 0000 0001 2309 4248 prowadzony przez Santander Bank .

2. Cena nie obejmuje opłat notarialnych, skarbowych i sądowych, które Kupujący poniesie w całości w związku z przeniesieniem prawa własności Lokalu na jego rzecz.

3. Strony ustalają, że za dzień wpłaty uważa się dzień wpływu należności na rachunek Sprzedającego.

4. Strony ustalają, że wnoszone na poczet ceny środki nie podlegają oprocentowaniu.

5. Kupujący zobowiązują się dokonywać wpłat na poczet ceny w podanych niżej terminach i wysokościach:

- a) I wpłata płatna do 31 marca 2024 r w wysokości 150.000,00 zł (słownie: sto pięćdziesiąt tysięcy złotych 00/100)
- b) II wpłata płatna do 31 marca 2025 r. w wysokości 350.000,00 zł. (słownie : trzysta tysięcy złotych)
- c) III wpłata płatna do 31 sierpnia 2025 r. w wysokości 201.468,00 zł. (słownie : dwieście jeden tysięcy czterysta sześćdziesiąt osiem złotych) .

§ 4. 1. Charakterystyka budynku oraz zakres wykończenia i wyposażenia Lokalu określony jest w załączniku nr 1 i 2 do niniejszej umowy.

2. Rozwiązania techniczne na budynku będą zgodne z zał. nr 2, a w sprawach niewyszczególnionych w tym załączniku z dokumentacją projektową. Dopuszcza się wprowadzenie zmian w ramach nadzoru inwestorskiego, które nie spowodują zmiany pow. użytkowej lokalu i budynku.

§ 5. 1. Odbiór techniczny Lokalu oraz jego protokolarne wydanie do dyspozycji Kupującego nastąpi najpóźniej do dnia 30.09.2025 lecz nie wcześniej niż do dnia uzyskania przez Sprzedającego ostatecznego pozwolenia na użytkowanie budynku.

2. Sprzedający zawiadomi Kupującego o terminie odbioru technicznego oraz wydaniu Lokalu na piśmie.

3. Dwukrotne niestawiennictwo Kupującego prawidłowo powiadomionego o terminie odbioru technicznego oraz wydania Lokalu nie tamuje czynności odbioru technicznego, w takim wypadku Sprzedający dokona jednostronnego odbioru technicznego Lokalu. Protokół jednostronnego odbioru zostanie przekazany Kupującemu, który w terminie 7 dni od dnia jego otrzymania będzie miał prawo do wniesienia uwag i zastrzeżeń. Nie wniesienie w ww. terminie uwag i zastrzeżeń będzie oznaczało ich brak.

4. Strony uczestniczące w odbiorze technicznym Lokalu zobowiązane są do podpisania protokołu.

5. Sporządzenie ostatecznego rozliczenia wartości Lokalu nastąpi w ciągu 30 dni po dokonaniu protokolarnego odbioru technicznego oraz wydania Lokalu do dyspozycji Kupującego, o którym mowa w pkt 1.

6. Uregulowania należności wynikających z ostatecznego rozliczenia – dopłata lub zwrot, Strony dokonają w terminie 30 dni od daty sporządzenia rozliczenia, o którym mowa w pkt 5, lecz przed notarialnym przeniesieniem odrębnej własności Lokalu na rzecz Kupującego.

7. Kupujący ponosi opłaty eksploatacyjne od daty protokolarnego wydania mu do dyspozycji Lokalu.

§ 6. 1. Sprzedający, niezwłocznie po uzyskaniu przez niego dokumentów niezbędnych do wyodrębnienia Lokalu z Budynku, zobowiązuje się do zawarcia z Kupującym umowy, na podstawie której ustanowią oni odrębną własność Lokalu wraz ze związanym z nim udziałem w nieruchomości wspólnej, udziałem we współwłasności gruntu, na którym Budynek jest posadowiony oraz prawem do wyłącznego korzystania z miejsc postojowych nr 1 i 2 od strony klatki A , następnie Sprzedający zobowiązuje się sprzedać Kupującemu ten Lokal wraz z prawami związanymi w stanie wolnym od obciążeń za cenę łączną określoną w § 2 pkt 2, a Kupujący przedmiotowy Lokal za wyżej określoną cenę kupi.

2. Za obciążenia, czy wady prawne istniejące w dacie zawarcia umowy przyrzeczonej, nie zostaną uznane prawa rzeczowe (prawa użytkowania, służebności przesyłu ustanowione na rzecz podmiotów, których statutowym zadaniem jest dostarczenie do budynku koniecznych mediów, znajdujących się w gruncie nieruchomości oraz w budynku, i w tym zakresie Kupujący wyraża zgodę na ustanowienie takich ograniczonych praw rzeczowych.

3. Umowa o której mowa w §6 punkcie 1 zawarta zostanie w terminie najpóźniej 3 miesiące od daty uzyskania ostatecznej decyzji administracyjnej pozwolenia na użytkowanie budynku, pod warunkiem uprzedniej zapłaty przez Kupującego wszelkich kwot należnych z tytułu przyszłej ceny Lokalu, jak również innych zobowiązań wynikających z niniejszej Umowy.

4. Umowa przyrzeczona nie może zostać zawarta przed uzyskaniem przez Sprzedającego administracyjnego pozwolenia na użytkowanie Budynku.

5. W przypadku nie przystąpienia przez Kupującego (pomimo prawidłowego zawiadomienia przez Sprzedającego) do sporządzenia aktu notarialnego nabycia Lokalu w terminie najpóźniej 3 m-cy od daty uzyskania ostatecznej decyzji pozwalającej na użytkowanie Budynku, Sprzedający uprawniony będzie do odstąpienia od umowy z winy Kupującego.

§ 7. 1. Strony zgodnie postanawiają, że na podstawie art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, sposób zarządu Nieruchomością Wspólną, a w szczególności wybór podmiotu, któremu powierzony zostanie zarząd Nieruchomością Wspólną (tj. zarządcy) oraz szczegółowe zasady sprawowania zarządu Nieruchomością Wspólną, zostaną określone przez Sprzedającego w umowie ustanowienia odrębnej własności pierwszego lokalu objętego Przedsięwzięciem Budowlanym, na co Kupujący niniejszym wyraża nieodwołalną zgodę.

2. Strony zgodnie oświadczają, że stosownie do art. 18 ust. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, w razie sukcesywnego wyodrębniania kolejnych lokali objętych Przedsięwzięciem Budowlanym, sposób zarządu Nieruchomością Wspólną przyjęty w umowie, o której mowa w ust. 1 powyżej, będzie odnosić skutek także wobec każdego kolejnego nabywcy lokalu objętego Przedsięwzięciem Budowlanym, co Kupujący niniejszym akceptuje bez zastrzeżeń.

3. Strony zgodnie ustalają, że stosownie do art. 33 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, w zakresie nieuregulowanym umową, o której mowa w ust. 1 powyżej, do zarządu Nieruchomością Wspólną odpowiednie zastosowanie będą miały przepisy Rozdziału 4. ww. ustawy.

4. Kupujący zobowiązuje się udzielić Sprzedającemu, w Umowie Przyrzeczonej, stosownego (nieodwołalnego i niewygasającego w okresie do zakończenia budowy i sprzedaży całego Przedsięwzięcia Budowlanego) pełnomocnictwa do zawarcia z właścicielami lokali objętych Przedsięwzięciem Budowlanym (tj. współwłaścicielami Nieruchomości Wspólnej) umowy określającej sposób zarządu Nieruchomością Wspólną, jak również do dokonywania zmian w powyższej umowie, na zasadach określonych przez pełnomocnika.

5. Kupujący wyraża nieodwołalną zgodę na dokonanie przez Sprzedającego, w toku realizacji Przedsięwzięcia Budowlanego, wyboru operatorów oraz dostawców usług i mediów dla Nieruchomości Wspólnej oraz Lokalu (w tym firm ochrony, sprzątnia i ubezpieczenia, operatorów TV i Internetu, dostawców usług telekomunikacyjnych, gestorów mediów itp.), jak również na zawarcie przez Sprzedającego stosownych umów w powyższym zakresie, a także na bezpłatny i swobodny dostęp ww. operatorów oraz dostawców usług i mediów do wszelkiej infrastruktury technicznej (w tym sieci, instalacji, urządzeń itp.) wybudowanej na terenie Nieruchomości Wspólnej.

§ 8. 1. Sprzedającemu przysługuje prawo odstąpienia od niniejszej umowy w każdym z następujących przypadków:

- a) nieuiszczenie przez Kupującego kolejnej wpłaty na poczet ceny, w terminach i kwotach określonych w umowie; lub
- b) nie zawarcia przez Kupującego Umowy Przyrzeczonej w ostatecznym terminie wynikającym z umowy,

2. Sprzedający może wykonać prawo odstąpienia, o którym mowa w ust. 1 powyżej, w każdym z przypadków tam wskazanych, poprzez złożenie Kupującemu pisemnego (zwykła forma pisemna) oświadczenia o odstąpieniu.

3. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 lit. a) powyżej, Sprzedający może wykonać prawo odstąpienia po uprzednim pisemnym wezwaniu Kupującego do uiszczenia zaległej wpłaty na poczet Ceny i bezskutecznym upływie dodatkowo wyznaczonego terminu 30 (trzydziestu) dni na uregulowanie należności.

4. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 lit. b) powyżej, Sprzedający może wykonać prawo odstąpienia po uprzednim pisemnym wezwaniu Kupującego do zawarcia Umowy Przyrzeczonej i bezskutecznym upływie dodatkowo wyznaczonego terminu 30 (trzydziestu) dni na wykonanie ww. zobowiązania.

5. W przypadku wykonania przez Sprzedającego prawa odstąpienia z przyczyn wskazanych w ust. 1 lit. a) lub b) powyżej, Kupujący zapłaci Sprzedającemu karę umowną w wysokości 5% (pięć procent) Ceny. Zapłata ww. kary umownej nastąpi poprzez jej potrącenie (i zatrzymanie) przez Sprzedającego z części Ceny uiszczonej przez Kupującego do chwili odstąpienia od niniejszej umowy przez Sprzedającego. W przypadku gdyby część kwoty Ceny uiszczona przez Kupującego do chwili odstąpienia od niniejszej umowy przez Sprzedającego okazała się niższa od kwoty ww. kary umownej należnej Sprzedającemu, Kupujący zobowiązany będzie do zapłaty na rzecz Sprzedającego różnicy pomiędzy ww. kwotami w terminie 14 (czternastu) dni od daty odstąpienia od umowy, przelewem na rachunek bankowy Sprzedającego wskazany powyżej. Sprzedającemu przysługuje ponadto prawo do dochodzenia odszkodowania uzupełniającego (tj. przewyższającego wartość zastrzeżonej kary umownej) na zasadach ogólnych Kodeksu cywilnego.

6. Sprzedający ma prawo odstąpić od umowy bez podania przyczyny . W takim przypadku Sprzedający zapłaci Kupującemu karę umowną w wysokości 5% (pięć procent) Ceny

7. W każdym przypadku odstąpienia od niniejszej umowy przez Sprzedającego, Sprzedający dokona zwrotu na rzecz Kupującego wszelkich zaliczek na poczet Ceny uiszczonych przez Kupującego do chwili odstąpienia (w wysokości nominalnej pomniejszonej lub powiększonej o podlegające potrąceniu odsetki i karę umowną), w terminie 30 (trzydziestu) dni od daty odstąpienia od umowy .

**§ 9. 1.** Kupującemu przysługuje prawo odstąpienia od niniejszej umowy w przypadku:

- uchylenia się przez Sprzedającego od zawarcia Umowy Przyrzeczonej w ostatecznym terminie wynikającym z umowy, pomimo ziszczenia się wszystkich zdarzeń wskazanych w umowie oraz uiszczenia przez Kupującego całej Ceny,
- wstrzymania przez Sprzedającego realizacji budowy przez okres 90 dni,
- przekroczenia terminu realizacji inwestycji o 90 dni,
- zbycia lokalu na rzecz innego podmiotu.

2. Kupujący może wykonać prawo odstąpienia, o którym mowa w ust. 1 powyżej, w przypadku tam wskazanym, poprzez złożenie Sprzedającemu oświadczenia woli o odstąpieniu od niniejszej umowy, przy czym ww. oświadczenie Kupującego będzie skuteczne pod warunkiem, że zostanie złożone w formie pisemnej .

3. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 powyżej, Kupujący może wykonać prawo odstąpienia po uprzednim pisemnym wezwaniu Sprzedającego do zawarcia Umowy Przyrzeczonej i bezskutecznym upływie dodatkowo wyznaczonego terminu 90 (dziewięćdziesięciu) dni na wykonanie ww. zobowiązania.

4. W przypadku wykonania przez Kupującego prawa odstąpienia z przyczyn wskazanych w ust. 1 powyżej, Sprzedający zapłaci Kupującemu karę umowną w wysokości 5 % (pięć procent) uiszczonej Ceny netto, czyli bez podatku VAT.

5. Kupujący ma prawo odstąpić od umowy bez podania przyczyny . W takim przypadku Kupujący zapłaci Sprzedającemu karę umowną wynoszącą 5% (pięć procent) ceny .

6. W przypadku odstąpienia od niniejszej umowy przez Kupującego, Sprzedający dokona zwrotu na rzecz Kupującego wszelkich zaliczek na poczet Ceny uiszczonych przez Kupującego do chwili odstąpienia (w wysokości nominalnej powiększonej lub pomniejszonej o podlegającą zapłacie karę umowną), w terminie 30 (trzydziestu) dni od daty odstąpienia od umowy oraz doręczenia Sprzedającemu przez Kupującego pisemnego wezwania do zapłaty, przelewem na rachunek bankowy Kupującego wskazany w ww. wezwaniu.

**§ 10. 1.** Strony niniejszym zgodnie postanawiają, że w przypadku nieuiszczenia przez Kupującego pierwszej wpłaty na poczet Ceny, o której mowa w umowie, w terminie i kwocie określonej umową, niniejsza umowa ulegnie automatycznemu rozwiązaniu (tj. bez konieczności podejmowania przez Strony jakichkolwiek dodatkowych czynności) z chwilą bezskutecznego upływu powyższego terminu (warunek rozwiązujący).

2. W przypadku rozwiązania niniejszej umowy na mocy postanowień ust. 1 powyżej, Kupującemu nie będą przysługiwać oraz nie będzie on dochodzić wobec Sprzedającego żadnych roszczeń.

**§ 11. 1.** Niniejsza umowa jest kompletna i stanowi całość porozumienia Stron w zakresie nią uregulowanym. Niniejsza umowa uchyla i zastępuje wszelkie wcześniejsze umowy, porozumienia i uzgodnienia Stron (w tym pisemne, elektroniczne i ustne) w przedmiotowym zakresie. Strony nie złożyły ani nie opierają się na żadnych oświadczeniach, reklamach, obietnicach, porozumieniach, informacjach, warunkach lub zapewnieniach, które nie zostały zawarte w niniejszej umowie.

2. Przedstawione Kupującemu materiały reklamowe dotyczące Przedsięwzięcia Budowlanego w postaci m.in. folderów, opisów, rysunków i szkiców (w tym również wizualizacje i informacje zamieszczone na stronie internetowej), nie stanowią oferty w rozumieniu Kodeksu cywilnego i nie mogą być traktowane przez Kupującego jako źródło jakichkolwiek zobowiązań Sprzedającego (w tym np. do zachowania określonego w nich standardu, kształtu lub formy bądź do zapewnienia określonego w nich wyniku lub rezultatu). Wyłączną podstawą odpowiedzialności Sprzedającego jest niniejsza umowa.

**§ 12.** Strony zgodnie postanawiają, że wszelkie ewentualne spory mogące wyniknąć z niniejszej umowy oraz Umowy Przynależnej zostaną poddane pod rozstrzygnięcie sądownicze właściwemu miejscowo według siedziby Kupującego .

**§ 13. 1.** Wszelkie doręczenia wynikające z niniejszej umowy dokonywane będą przez Strony osobiście, listami poleconymi lub kurierem oraz, w przypadkach wyraźnie wskazanych w niniejszej umowie, pocztą elektroniczną (w każdym z ww. przypadków za zwrotnym potwierdzeniem odbioru), na adresy do doręczeń Stron wskazane w komparycji niniejszej umowy, o ile Strony nie zawiadomią o zmianie swoich adresów do doręczeń na piśmie.

2. W przypadku zmiany adresu do doręczeń którejkolwiek ze Stron i braku pisemnego zawiadomienia drugiej Strony o jego zmianie, doręczenia dokonane na dotychczasowe adresy do doręczeń Stron uznaje się za skuteczne.

3. Zmiana adresu do doręczeń którejkolwiek ze Stron nie stanowi zmiany niniejszej umowy i nie wymaga zawarcia aneksu przez Strony.

**§ 14. 1.** Kupujący niniejszym wyraża zgodę na przetwarzanie danych osobowych Kupującego przez Sprzedającego , w celach związanych z wykonaniem niniejszej umowy. Kupujący oświadcza, że został uprzednio poinformowany przez Sprzedającego o tym, iż wyrażenie powyższej zgody jest dobrowolne, aczkolwiek niezbędne do wykonania niniejszej umowy.

2. Kupujący ponadto wyraża zgodę na przekazanie danych osobowych Kupującego podmiotowi, któremu Sprzedający powierzył (lub powierzy) zarząd Nieruchomością Wspólną (tj. zarządcy), a ww. pośrednik oraz zarządca, jako administratorzy danych osobowych Kupującego, będą je przetwarzać w związku ze świadczeniem usług pośrednictwa oraz sprawowaniem zarządu Nieruchomością Wspólną (odpowiednio).

3. Kupujący niniejszym potwierdza, że – stosownie do Artykułu 12 Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia Dyrektywy 95/46/WE (dalej „RODO”) – Sprzedający (jako administrator danych osobowych Kupującego) udzielił Kupującemu (w zwięzłej, przejrzystej, zrozumiałej i łatwo dostępnej formie) wszelkich informacji, o których mowa w Artykule 13 RODO (tj. w szczególności informacji o celach i podstawie prawnej przetwarzania danych osobowych Kupującego, informacji o okresie przechowywania danych osobowych Kupującego, a także informacji o prawach przysługujących Kupującemu, w tym: prawie dostępu do danych osobowych Kupującego, prawie do ich sprostowania, usunięcia lub ograniczenia ich przetwarzania, prawie do przenoszenia tych danych oraz prawie wniesienia sprzeciwu wobec ich przetwarzania i prawie wniesienia skargi do organu nadzorczego).

4. Kupujący oświadcza, że przed zawarciem niniejszej umowy zapoznał się szczegółowo z klauzulą informacyjną o przetwarzaniu danych osobowych (RODO), która jest dla niego w pełni zrozumiała.

**§ 15.** Następujące dokumenty stanowią Załączniki do niniejszej umowy oraz jej integralną część:

- 1) Załącznik nr 1 – Rzut kondygnacji nadziemnej Budynku (z zaznaczeniem usytuowania Lokalu) , rzut Lokalu (z zaznaczeniem układu pomieszczeń) oraz rzut parkingu zewnętrznego z zaznaczonymi miejscami postojowymi , do których Kupujący będzie miał wyłączne prawo do korzystania;
- 2) Załącznik nr 2 – Standard wykończenia i wyposażenia Lokalu;

**§ 16. 1.** Niniejsza umowa wchodzi w życie z chwilą jej podpisania.

2. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową zastosowanie mają odpowiednie przepisy polskiego prawa, w tym w szczególności przepisy ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. - Kodeks cywilny.

3. Wszelkie zmiany i uzupełnienia niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

4. Koszty niniejszej umowy, jak również koszty aktu notarialnego obejmującego Umowę Przymierzoną (w tym wynagrodzenie notariusza, koszty wypisów tego aktu oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym), ponosi wyłącznie Kupujący.

5. Niniejsza umowa została sporządzona w 2 (dwóch) jednobrzmiących egzemplarzach, po 1 (jednym) dla każdej ze Stron.

Sprzedający:

Kupujący: