

**UMOWA PRZEDWSTĘPNA SPRZEDAŻY NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ
ORAZ UMOWA PRZEDWSTĘPNA PRZENIESIENIA PRAW DO PROJEKTU
BUDOWLANEGO**

zawarta w Żernicy dnia pomiędzy:

DOMY NAD STAWAMI OSIEDLE SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ
*(poprzednio: DOMY NAD STAWAMI SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ
ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ SPÓŁKA KOMANDYTOWA)*

ul. OGRODOWA nr 6B, 44-144, poczta ŻERNICA

REGON: 366597610, NIP: 9691623084

Kapitał zakładowy: 6.000.000,-

wpisana do Rejestru Przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Gliwicach,
Wydział VIII Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS 0001028125

reprezentowaną przez: Sebastiana Rusaka – Prezesa Zarządu
zwaną w dalszej części umowy "*Sprzedającym*"

a

Państwemi, małżonkami

Posiadającymi PESEL odpowiednio:,

zamieszkałymi: ul.

zwanymi w dalszej części umowy "*Kupującym*",

o następującej treści:

§ 1

1. Sprzedający oświadcza, że jest właścicielem kompleksu zabudowanych i niezabudowanych nieruchomości położonych w Żernicy pomiędzy ulicami Ogrodową i Wiśniową, Obręb ewidencyjny 0008, Żernica dla których Sąd Rejonowy w Gliwicach VIII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgi wieczyste nr GL1G/00082987/7, GL1G/00082988/4, GL1G/00135095/4, GL1G/00137454/3, GL1G/00140654/9, GL1G/00141334/7, GL1G/00142030/3, GL1G/00142031/0 o łącznej powierzchni około 15,08 ha.
2. Sprzedający jest właścicielem nieruchomości gruntowej położonej w Żernicy w pomiędzy ulicami Ogrodową i Wiśniową, stanowiącego działkę o numerze ewidencyjnym nr/... obręb Żernica, o powierzchni m² dla której w Sądzie Rejonowym w Gliwicach w Wydziale Ksiąg Wieczystych prowadzona jest księga wieczysta KW nr GL1G/...../.. (dalej: **Nieruchomość**).
3. Sprzedający oświadcza, że:
 - w dziale II księgi wieczystej KW nr GL1G/...../... jako właściciel wpisana jest Domy Nad Stawami Osiedle Sp. z o.o.;
 - w dziale III i IV księgi wieczystej KW nr GL1G/...../.. jest brak wpisów;
 - wpisy w księdze wieczystej są aktualne oraz odzwierciedlają one stan prawny i faktyczny Nieruchomości, a także poza nimi Nieruchomość wolna jest od wszelkich obciążeń, praw i roszczeń osób trzecich;
 - Nieruchomość nie jest obciążona żadnymi długami ani należnościami, do których stosuje się przepisy ustawy - Ordynacja podatkowa;
 - nie jest stroną jakiegokolwiek stosunku prawnego, który uniemożliwiłby wykonanie zobowiązań wynikających z niniejszej umowy.
4. Sprzedający zapewnia, że w umowie przyrzeczonej o której mowa w § 2 niniejszej umowy zostanie ustanowiona nieodpłatna służebność gruntowa na rzecz każdorazowego

właściciela działki numer/..., obciążającą nieruchomością wpisaną w księdze wieczystej nr GL1G/00...../0, a to:

- a. polegająca na prawie przechodu i przejazdu, wykonywana po działkach o numerach: 118/339, 343, 687/152, 693/152, 694/152, 216/175, 1151/152, 1135/339, 1136/339, 1137/339 w celu zapewnienia dostępu do drogi publicznej – ulicy Gliwickiej,
 - b. polegająca na prawie dostępu i korzystania, w celach rekreacyjnych, ze stawów usytuowanych na działkach o numerach: 967/163, 1198/341, 1132/339, 1133/339, 1135/339, 1136/339, 1137/339 wykonywana po działkach o numerach: 1169/341, 1135/339, 1136/339, 1137/339;
5. Kupujący oświadcza, że celem nabycia nieruchomości jest wybudowanie budynku mieszkalnego o powierzchni użytkowej około m² według indywidualnego projektu budowlanego, na wykonanie którego zawarł umowę o wykonanie projektu budowlanego ze Sprzedającym i który będzie przeniesiony przez Sprzedającego na Kupującego, a wybudowany budynek będzie częścią większego projektu osiedla domów o nazwie handlowej „Domy nad Stawami”, według planu sytuacyjnego, stanowiącego załącznik nr 1 do umowy. Kupujący zobowiązuje się do wybudowania budynku i zagospodarowania otoczenia zgodnie z koncepcją osiedla i oświadcza, że w związku z powyższym ograniczeniem nie wnosi żadnych zastrzeżeń oraz nie będzie wywodził w stosunku do Sprzedającego żadnych roszczeń z tego tytułu.
 6. Nadto, Kupujący oświadcza, że zapoznał się ze stanem Nieruchomości oraz warunkami miejscowymi, a w szczególności jest świadomy obowiązującego Nieruchomości planu zagospodarowania przestrzennego, stanu prawnego i faktycznego Nieruchomości, możliwości przyłączenia do sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, deszczowej, elektroenergetycznej, gazowej i światłowodów.
 7. Sprzedający oświadcza, że jest następcą prawnym spółki Domy Nad Stawami Sp. z o.o. Sp. Komandytowa, co potwierdza jego odpis z KRS.

§ 2

1. Na mocy niniejszej umowy Sprzedający i Kupujący zobowiązują się do zawarcia umowy przyrzeczonej sprzedaży Nieruchomości – działki opisanej w § 1 ust. 2 numer handlowy za cenę w kwocie- **zł. (słownie: złotych) brutto**.
2. Umowa przyrzeczona sprzedaży zostanie zawarta formie aktu notarialnego w terminie do dnia w Kancelarii Notarialnej Notariusz Iwony Samorzewskiej w Gliwicach przy ul. Siemińskiego 14/3. Koszty umowy ponosi Kupujący.
3. W przypadku, gdy do zawarcia umowy przyrzeczonej, o której mowa w § 2 ust. 1, 2, nie dojdzie w wyżej wymienionym terminie z przyczyn leżących po stronie Kupującego, Sprzedający ma prawo odstąpić od niniejszej umowy bez wyznaczania terminu dodatkowego i otrzymany zadatek zachować, a Sprzedający będzie miał całkowitą swobodę dysponowania gruntem. W przypadku, gdy do zawarcia umowy przyrzeczonej, o której mowa w § 2 ust. 1, 2 nie dojdzie w wyżej wymienionym terminie z przyczyn leżących po stronie Sprzedającego, Kupujący ma prawo odstąpić od niniejszej umowy bez wyznaczania terminu dodatkowego i żądać zwrotu zadatku w podwójnej wysokości. Ewentualna zmiana terminu zawarcia umowy możliwa jest tylko w drodze zmiany niniejszej umowy.
4. Strony ustalają, że cena sprzedaży, określona w ust. 1 powyżej zostanie zapłacona w następujący sposób:
 - a. kwota zadatku w wysokości **zł (słownie:złotych i 00/100) brutto** zostanie zapłacona na rzecz Sprzedawcy w terminie do roku.
 - b. pozostała część ceny sprzedaży w kwocie, - **zł (słownie złotych) brutto** zostanie zapłacona w dniu zawarcia umowy przyrzeczonej sprzedaży.
 - c. Wszelkie płatności zostaną dokonane na rachunek bankowy Sprzedającego o numerze:

DOMY NAD STAWAMI OSIEDLE Sp. z o.o. Żernica, 44-144, ul. Ogrodowa 6B
Nr rach. **95 1050 1298 1000 0090 3113 0272**

5. W razie zawarcia umowy przyrzeczonej, o której mowa w niniejszym paragrafie, Sprzedający zaliczy na poczet ceny sprzedaży wniesiony zadek.
6. Kupujący wyraża zgodę na przesłanie faktury drogą elektroniczną, na adres e-mail:
7. Kupujący oświadcza, że wyraża zgodę na przetwarzanie swoich danych osobowych w zakresie podpisanej umowy najmu zgodnie z obowiązującym od 25 maja 2018r. Rozporządzeniem Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016r. Oświadczenie stanowi załącznik nr 2 do niniejszej umowy.

§ 3

1. Na mocy niniejszej umowy Sprzedający i Kupujący zobowiązują się do zawarcia umowy przeniesienia praw do indywidualnego projektu budowlanego domu, który ma być wybudowany na nieruchomości wskazanej w § 1 ust. 2, oznaczonego nr/... wykonanego przez Sprzedającego za cenę Umowa przyrzeczona przeniesienia praw do projektu zostanie zawarta w terminie do dnia w formie pisemnej.
2. Strony zgodnie ustalają, że zawarcie umowy przeniesienia praw do projektu będzie poprzedzało zawarcie umowy opisanej w § 2.
3. Strony ustalają, że cena za przeniesienie praw określona w ust. 1 powyżej, zostanie zapłacona w dniu zawarcia umowy przyrzeczonej.
4. Wszelkie płatności zostaną dokonane na rachunek bankowy Sprzedającego o numerze: DOMY NAD STAWAMI OSIEDLE Sp. Żernica, 44-144, ul. Ogrodowa 6B, nr rach. 95 1050 1298 1000 0090 3113 0272.
5. Kupujący wyraża zgodę na przesłanie faktury drogą elektroniczną, na adres e-mail:
6. Kupujący oświadcza, że wyraża zgodę na przetwarzanie swoich danych osobowych w zakresie podpisanej umowy zgodnie z obowiązującym od 25 maja 2018r. Rozporządzeniem Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016r. Oświadczenie stanowi załącznik nr 2 do niniejszej umowy.

§ 4

1. Sprzedający zobowiązuje się, że wraz z zawarciem umowy przyrzeczonej sprzedaży wyda Kupującemu komplet dokumentacji związanej z Nieruchomością, a w szczególności wypis i wyrys z ewidencji gruntów.
2. Kupujący zobowiązuje się na Nieruchomości wybudować budynek mieszkalny według projektu budowlanego, o którym mowa w § 3 oraz zagospodarować Nieruchomość w sposób zapewniający spójność z pozostałą częścią osiedla, o którym mowa w § 1 ust. 5, 6. Kupujący zobowiązuje się nadto, że nie będzie dokonywać żadnych zmian w projekcie budowlanym, za wyjątkiem zmian wewnątrz budynku, a zmiany na zewnątrz będą wymagały uprzedniej pisemnej zgody projektanta.
3. Kupujący zobowiązuje się nadto do zawarcia ze sprzedającym bądź podmiotem przez niego wskazanym umowy o zarządzanie osiedlem i stosownego partycypowania w kosztach zarządu i utrzymania osiedla, a nadto przestrzegać zasad obowiązujących na osiedlu.
4. Kupujący zobowiązuje się w przypadku zbycia Nieruchomości poinformować nabywców o zobowiązaniach, o których mowa w ust. 2 i 3 powyżej i uzyskać ich zapewnienie wywiązania się z tych obowiązków w treści umowy, na podstawie której dokonają nabycia Nieruchomości, że będą się do nich stosować.
5. W przypadku naruszenia przez Kupujących któregokolwiek z obowiązków, o których mowa w ustępach 2 i 4 powyżej (poza przypadkiem nieterminowego wybudowania budynku, o którym mowa w ust. 8), w szczególności poprzez niewybudowanie na Nieruchomości budynku mieszkalnego według projektu budowlanego wskazanego w § 3, lub niezyskanie od kolejnych nabywców Nieruchomości zapewnienia, że wywiążą się oni z tego obowiązku, Kupujący zapłaci Sprzedającemu karę gwarancyjną w wysokości ceny sprzedaży brutto ustalonej w § 2 ust. 1.

6. Strony ustalają, że obowiązek zapłaty kary gwarancyjnej, o której mowa w ust. 5 i 8 istnieje bez względu na przyczynę niewykonania lub niewłaściwego wykonania zobowiązania przez Kupującego.
7. Kupujący zobowiązuje się na Nieruchomości wybudować budynek mieszkalny według projektu budowlanego, o którym mowa w § 3, w terminie do 40 miesięcy od dnia podpisania niniejszej umowy i najpóźniej w terminie 3 lat od dnia zawarcia umowy przyrzeczonej sprzedaży zawiadomić organ nadzoru budowlanego o zakończeniu budowy, zgodnie z art. 54 ustawy Prawo budowlane z dnia 7 lipca 1994r.
8. W przypadku niewywiązania się ze zobowiązania dotyczącego terminu, o którym mowa w § 4 ust. 7, Kupujący zapłaci Sprzedającemu karę gwarancyjną w wysokości 200.000,- zł (słownie: dwieście tysięcy,-) złotych brutto.
9. Kara gwarancyjna opisana w ust. 5 i 8 powyżej nie jest wymagalna w wypadku wystąpienia siły wyższej oraz zdarzeń, jakich nie da się przewidzieć w chwili zawarcia Umowy i na które żadna ze Stron nie będzie miała wpływu.
10. Sprzedający zapewnia, że do granicy działki nr/..... doprowadzone są przyłącza mediów, tj. wody, prądu, gazu oraz kanalizacji sanitarnej i deszczowej, światłowodu.

§ 5

1. Sprzedający zobowiązuje się wydać Kupującemu Nieruchomość w dniu zawarcia umowy przyrzeczonej sprzedaży.
2. Przekazanie Nieruchomości Kupującemu nastąpi na podstawie protokołu zdawczo – odbiorczego podpisanego przez przedstawicieli obu stron umowy.
3. Z chwilą zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży Kupujący przejmie wszelkie opłaty i koszty związane z Nieruchomością.
4. Sprzedający zobowiązuje się wydać Kupującemu projekt w dniu zawarcia umowy przyrzeczonej.

§ 6

Strony ustalają, że wszelkie koszty związane z zawarciem niniejszej umowy oraz umów przyrzeczonych, a także przeniesieniem własności Nieruchomości oraz wprowadzeniem przez Kupującego zmian do projektu ponosić będzie w całości Kupujący.

§ 7

1. Strony uznają wszystkie postanowienia niniejszej umowy za ważne i wiążące. Jeżeli jednak jakiegokolwiek postanowienie umowy okaże się lub stanie się nieważne albo niewykonalne, pozostaje to bez wpływu na ważność pozostałych postanowień umowy, chyba że bez tych postanowień Strony umowy by nie zawarły, a nie jest możliwa zmiana lub uzupełnienie umowy w sposób określony w ust. 2 poniżej.
2. W przypadku, gdy jakiegokolwiek postanowienie umowy okaże się lub stanie nieważne albo niewykonalne, Strony zobowiązane będą do niezwłocznej zmiany lub uzupełnienia umowy w sposób oddający możliwie najwierniejszy zamiar Stron wyrażony w postanowieniu, które uznane zostało za nieważne albo niewykonalne.

§ 8

1. Niniejsza umowa została zawarta w formie pisemnej i wszelkie jej zmiany oraz oświadczenia Stron związane z wykonaniem lub obowiązywaniem niniejszej umowy wymagają zachowania formy pisemnej pod rygorem nieważności.
2. Prawem właściwym dla oceny stosunku prawnego ukształtowanego na podstawie niniejszej umowy jest prawo polskie. W przypadku braku uregulowań zawartych w niniejszej Umowie zastosowanie mają wyłącznie przepisy prawa polskiego, a w szczególności Kodeksu Cywilnego.
3. Niniejsza umowa stanowi całość porozumienia pomiędzy Stronami w zakresie w niej uregulowanym i zastępuje wszelkie wcześniejsze umowy, porozumienia i negocjacje, zarówno pisemne, jak i ustne, pomiędzy Stronami, w związku z przedmiotem niniejszej Umowy. Strony nie złożyły ani nie opierają się na żadnych oświadczeniach, obietnicach,

porozumieniach, warunkach lub zapewnieniach, które nie są zawarte w niniejszej umowie.

4. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.

.....
podpis Kupującego

.....
podpis Sprzedającego

Załączniki:

nr 1 - Plan sytuacyjny

nr 2 - Klauzula informacyjna o przetwarzaniu danych osobowych