

## **PRZEDWSTĘPNA UMOWA SPRZEDAŻY**

Zawarta w dniu ..... w Kołobrzegu, pomiędzy:

ELMAR spółką z o.o. z siedzibą przy ul. Królowej Marysienki 1/41, 02-954 Warszawa (adres do korespondencji: 78-100 Kołobrzeg, ul. Sułkowskiego 4), wpisaną do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Miasta Stołecznego Warszawy w Warszawie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000242403, REGON 140243458, NIP 951-215-68-85,

reprezentowaną przez:

Marka, Michała Rybaka – Prezesa Zarządu

Marcina, Piotra Brzezińskiego – Wiceprezesa Zarządu

zwaną dalej Spółką

a

Panem ..... zamieszkałym przy ulicy ....., ....., legitymującym się dowodem osobistym ....., PESEL ....., NIP .....,

Panią ..... zamieszkałą przy ulicy ....., ....., legitymującą się dowodem osobistym ....., PESEL ....., NIP .....,

Firmą ..... z siedzibą przy ulicy ....., ....., wpisaną do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez ....., pod numerem ....., REGON ....., NIP .....,

reprezentowaną przez:

..... – .....

zwanym/ą dalej Kupującym

dalej jako Umowa o następującej treści:

### **OŚWIADCZENIA – OPIS NIERUCHOMOŚCI**

#### **§ 1**

1. Spółka oświadcza, iż jest użytkownikiem wieczystym działki położonej w Kołobrzegu, w gminie Kołobrzeg, przy ulicy Sułkowskiego 4C, składającej się z działki Nr 3/1 obręb 6, o łącznym obszarze 3347 m<sup>2</sup> (słownie: trzy tysiące trzysta czterdzieści siedem metrów kwadratowych), dalej nazywanej także Nieruchomością, dla której Sąd Rejonowy w Kołobrzegu V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW K01L/00005953/5 – w dalszej części opisanej jako Nieruchomość.

2. Kupujący oświadcza, że zapoznał się z koncepcją architektoniczną budynku i lokalu opisanego w niniejszej umowie, określającą standard wykończenia i usytuowania względem stron świata i nie będzie wnosił roszczeń związanych z przyjętymi rozwiązaniami architektonicznymi i funkcjami poszczególnych pomieszczeń.

3. W dziale IV księgi wpisana została hipoteka umowna łączna kaucyjna 88.750.000,00 złotych na rzecz Fortis Bank Polska Spółka Akcyjna, współobciążająca nieruchomość

4. opisaną w księdze wieczystej KW K01L/00045105/8 prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Kołobrzegu V Wydział Ksiąg Wieczystych, a zabezpieczająca wierzytelność wynikająca z umowy kredytu Nr WAR/4090/08/451/RB z dnia 20 czerwca 2008 roku.

5. Ujawnione w dziale III księgi wieczystej roszczenia nie dotyczą lokalu objętego niniejszą umową, w stosunku do którego roszczenie o ich nabycie ma Kupujący.

## § 2

Spółka oświadcza, że jako użytkownik wieczysty Nieruchomości posiada pozwolenie na budowę nr 217/2006 dotyczące wskazanej powyżej Nieruchomości, wydane dnia 12.04.2006 roku przez Starostwo Powiatowe w Kołobrzegu (znak: BI 7351 - 109/2005).

## PRZEDMIOT UMOWY

## § 3

1. Marek Rybak oraz Marcin Brzeziński jako Zarząd w imieniu Spółki pod firmą „ELMAR” spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w Warszawie oświadczają, że:
  - a. zgodnie z zatwierdzonym projektem na powyższej nieruchomości trwają prace budowlane polegające na budowie budynku hotelowo-apartamentowego (lit. „1B”), o projektowanej powierzchni zabudowy 821,86 m<sup>2</sup> stanowiącego część zespołu hotelowo-apartamentowego „Bałtyk Park”. W skład powyższego zespołu będą wchodziły: budynek hotelowo-apartamentowy (lit. „1A”), budynek hotelowo-apartamentowy (lit. „1B”) oraz budynek hotelowo-apartamentowy (lit. „2”), murowane, sześciokondygnacyjne, o łącznej kubaturze 76 395,20 m<sup>3</sup>;
  - b. w kondygnacjach podziemnych wyżej opisanych budynków apartamentowych wyodrębnione zostaną lokale garażowe z podziałem stanowisk parkingowych do wyłącznego użytkowania na rzecz współwłaścicieli lokali garażowych, w związku z wydzieleniem nieruchomości zabudowanych poszczególnymi budynkami został dokonany podział geodezyjny działki gruntu o numerze 3 na działki gruntu o numerach: 3/1 - o obszarze 0,3347 ha, 3/2 - o obszarze 0,4722 ha, 3/3 - o obszarze 0,5664 ha;
  - c. powyższy projektowany podział geodezyjny przedstawiony został na załączniku graficznym do niniejszej umowy, obejmujący koncepcję podziału działki gruntu o numerze 3 wraz z projektowanym przebiegiem służebności drogowej wzdłuż granicy z sąsiednią działką gruntu o numerze 4/2, sporządzoną przez geodetę uprawnionego Macieja Pukaluka;
  - d. wydzielone działki gruntu obejmować będą: drogi, place i chodniki, powierzchnie biologicznie czynne;
  - e. wyżej opisane budynki hotelowo-apartamentowe wybudowane zostaną na działkach gruntu o numerach: 3/1 budynek hotelowo-apartamentowy oznaczony w dokumentacji projektowej literą „1B”, 3/2 budynek hotelowo-apartamentowy oznaczony w dokumentacji projektowej literą „1A”, 3/3 budynek hotelowo-apartamentowy oznaczony w dokumentacji projektowej numerem „2”;
  - f. w budynkach hotelowo-apartamentowym oznaczonych symbolem „1A”, „1B” i „2” sprzedająca Spółka prowadzić będzie działalność gospodarczą polegającą na świadczeniu usług hotelowych;
  - g. dla potrzeb tej działalności będą wykorzystywane również restauracje, kawiarnie, bary, gabinety Spa, basen i sale konferencyjne, usytuowane na parterze budynków oznaczonymi symbolami: „1A”, „1B” i „2”;
2. W powyższym budynku (lit. „1B”) na ..... kondygnacji (..... piętro) usytuowany jest lokal apartamentowy o projektowanym numerze ....., o projektowej łącznej powierzchni użytkowej wynoszącej ..... metrów kwadratowych.
3. Położenie wyżej opisanego lokalu wynika z projektu architektonicznego, a ponadto przedstawione zostało na rzutach graficznych kondygnacji, stanowiących załączniki do niniejszej umowy.
4. Szczegółowy standard wyposażenia i wykończenia budynku, jak i również samego lokalu określony został w załączniku do niniejszej umowy.
5. W wyłącznym użytkowaniu każdorazowych właścicieli powyższego lokalu pozostawać będzie przylegający do niego balkon.

## § 4

1. „ELMAR” spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w Warszawie oświadcza, że na podstawie art. 9 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (Dz.U. Nr 85, poz. 388 z późn. zm.) zobowiązuje się:

a) do wybudowania na wydzielonej działce gruntu o numerze 3/1, o obszarze 0,3347 ha, bliżej opisanej w § 3 ust. 1 lit. a oraz § 3 ust. 1 lit. b tej umowy, zgodnie z uzyskanym pozwoleniem na budowę i zatwierdzonym projektem architektoniczno-budowlanym, budynku hotelowo-apartamentowego, oznaczonego na załączniku graficznym numerem „1B”, w ramach zespołu hotelowo-apartamentowego „Bałtyk Park”,

b) do ustanowienia w powyższym budynku odrębnej własności lokalu apartamentowego o projektowanym numerze ....., położonego na ..... kondygnacji (..... piętro), opisanego bliżej w § 3 ust. 2 tej umowy i przeniesienia jego własności w stanie wolnym od obciążeń i praw osób trzecich na rzecz Kupującego wraz z udziałem ułamkowym we współwłasności części wspólnych budynku i jego urządzeń, które nie służą do wyłącznego użytku właścicieli poszczególnych lokali oraz udziałem ułamkowym w prawie użytkowania wieczystego części działki gruntu o numerze 3/1, a które to udziały odpowiadać będą stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do sumy powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami przynależnymi, po sporządzeniu inwentaryzacji geodezyjnej powykonawczej.

2. Kupujący prawo własności wyżej opisanego lokalu apartamentowego wraz z prawami z nim związanymi w nieruchomości wspólnej, obejmującej części wspólne budynku oraz prawo użytkowania wieczystego na wydzielonej działce gruntu o numerze 3/1, o obszarze 0,3347 ha, zobowiązuje się nabyć.

3. Strony umowy ustalają, iż roszczenie Kupującego o wyodrębnienie i przeniesienie własności wyżej opisanego lokalu wraz z udziałami ułamkowymi w nieruchomości wspólnej ograniczone będzie do prawa użytkowania wieczystego części działki gruntu o numerze 3/1, o obszarze 0,3347 ha.

4. W związku z powyższym Kupujący oświadcza, iż zrzeka się jakichkolwiek roszczeń majątkowych w stosunku do sprzedającej Spółki z tytułu zbycia innym osobom pozostałej części prawa użytkowania wieczystego działki gruntu o numerze 3/1 oraz wyraża zgodę na jej odłączenie z księgi wieczystej bez obciążenia jej nabytymi na podstawie tej umowy roszczeniami.

5. Ponadto Kupujący wyraża zgodę na obciążenie przyszłej nieruchomości wspólnej odpowiednimi służebnościami gruntowymi o charakterze obciążającym, jak i władającym na rzecz osób trzecich w celu zapewnienia właściwego korzystania z lokali we wspólnym budynku i budynkach sąsiednich, a także wyraża zgodę na dokonanie podziału nieruchomości wspólnej do wyłącznego posiadania i korzystania pomiędzy właścicielami wyodrębnionych lokali.

6. Przedstawiciel sprzedającej Spółki zobowiązuje się do ustanowienia wyżej opisanych służebności w celu zapewnienia właściwego funkcjonowania budynku i lokalu oraz dostępu do drogi publicznej w przypadku dokonania podziału geodezyjnego.

7. Kupujący oświadcza, iż w przypadku gdyby do ustanowienia wyżej opisanych służebności nie doszło do dnia zawarcia umowy ustanawiającej odrębną własność powyższych lokali, wyrazi zgodę na ich ustanowienie w tejże umowie, jak też udzieli w tym zakresie sprzedającej Spółce niezbędnych pełnomocnictw.

## CENA SPRZEDAŻY

### § 5

1. Cena sprzedaży netto za 1 metr kwadratowy powierzchni użytkowej za dany lokal ustalona została dla lokalu apartamentowego numer ..... usytuowanego na ..... kondygnacji (..... piętro) na kwotę ..... (słownie: .....) złotych.
2. Ostateczną cenę sprzedaży brutto nabycia lokalu będzie stanowił iloczyn powierzchni użytkowej lokalu, określonej pomiarem powykonawczym i ceny określonej w § 5 ust. 1, powiększony o podatek VAT, naliczony w dniu zawarcia umowy ustanawiającej odrębną własność lokalu i według zasad obowiązujących w tej dacie.
3. Według stanu prawnego na dzień podpisania niniejszej umowy stawka VAT wynosi 22%. W przypadku zmian stawek podatków, obowiązują dla tej umowy nowe, aktualnie obowiązujące stawki podatków.
4. Projektowana powierzchnia użytkowa lokalu podlega pomiarowi geodezyjnemu powykonawczemu według zasad określonych Polską Normą PN-ISO 9836. Norma przewiduje pomiar powierzchni lokali w świetle ścian w stanie surowym, bez uwzględnienia oblicowania (okładziny lub wyprawy).
5. Cena sprzedaży określona w § 6 ust. 1 obejmuje standardowe wyposażenie i wykończenie lokalu, określone w załączniku do niniejszego aktu.
6. W przypadku wykonania dodatkowych lub zamiennych robót, uzgodnionych przez Strony aneksem do umowy oraz zmiany powykonawczej powierzchni użytkowej cena ostateczna ulega odpowiedniej zmianie.

### § 6

1. Cena wyjściowa brutto Lokalu wynosi łącznie ..... (słownie: .....) złotych, tj. .... (słownie: .....) złotych netto + 22 % podatku VAT w wysokości ..... (słownie: .....) złotych i stanowi sumę kwot wskazanych w poniższych punktach:
  - a) wyjściowa cena Lokalu: ..... (słownie: .....) złotych netto + 22 % podatku VAT w wysokości ..... (słownie: .....) złotych razy ..... metrów kwadratowych.
2. Powyższa cena sprzedaży w kwocie ..... (słownie: .....) złotych płatna jest przez Kupującego w formie przelewu na rachunek bankowy w ..... w Warszawie o numerze ..... według następującego harmonogramu:
  - a) I rata w wysokości ..... % wartości Lokalu, płatna w terminie 7 dni od zawarcia niniejszej umowy, tj. kwota: ..... (słownie: .....) złotych brutto [w tym: ..... (słownie: .....) złotych netto + 22% podatek VAT, tj. .... (słownie: .....) złotych], z czego na poczet tej kwoty wpłacono do tej pory ..... (słownie: .....) złotych brutto [w tym: ..... (słownie: .....) złotych netto + 22% podatek VAT, tj. .... (słownie: .....) złotych] tytułem opłaty rezerwacyjnej,
  - b) II rata w wysokości ..... % wartości Lokalu, płatna do dnia ....., tj. kwota: ..... (słownie: .....) złotych brutto [w tym: ..... (słownie: .....) złotych netto + 22% podatek VAT, tj. .... (słownie: .....) złotych],
  - c) III rata w wysokości ..... % wartości Lokalu, płatna do dnia ....., tj. kwota: ..... (słownie: .....) złotych brutto [w tym: ..... (słownie: .....) złotych netto + 22% podatek VAT, tj. .... (słownie: .....) złotych],
  - d) IV rata w wysokości ..... % wartości Lokalu, płatna do dnia ....., tj. kwota: ..... (słownie: .....) złotych brutto [w tym: ..... (słownie: .....) złotych netto + 22% podatek VAT, tj. .... (słownie: .....) złotych],
  - e) V rata w wysokości ..... % wartości Lokalu, płatna do dnia ....., tj. kwota: ..... (słownie: .....) złotych brutto [w tym: ..... (słownie: .....) złotych netto + 22% podatek VAT, tj. .... (słownie: .....) złotych],
  - f) VI rata w wysokości ..... % wartości Lokalu, płatna do dnia ....., tj. kwota: ..... (słownie: .....) złotych brutto [w tym: ..... (słownie: .....) złotych netto + 22% podatek VAT, tj. .... (słownie: .....) złotych].

3. Kupujący upoważnia sprzedającą Spółkę do wystawiania faktur VAT bez podpisu jako odbiorcy towaru lub usługi.
4. Upoważnienie obowiązuje do daty wystawienia ostatniej faktury VAT.

## § 7

1. Kupujący zobowiązany jest do zawarcia umowy ustanowienia odrębnej własności i przeniesienia własności lokalu niezwłocznie po pisemnym wezwaniu go przez sprzedającą Spółkę. Termin określony zostanie w wezwaniu pisemnym i nie może być krótszy niż 7 dni od daty, w której uznaje się zawiadomienie za skutecznie doręczone. Kupujący wraz z pisemnym zawiadomieniem o terminie zawarcia przyrzeczonej umowy otrzyma od sprzedającej Spółki jej projekt.
2. Kupujący oświadcza, iż wiadomym jest Jemu fakt, że realizacja inwestycji, w której skład wchodzi przedmiot niniejszej umowy, następuje między innymi ze środków pochodzących z kredytu bankowego, zabezpieczonego hipoteką ustanowioną na nieruchomości opisanej w §1 tej umowy, na rzecz banku finansującego inwestycję.

## § 8

1. Warunkiem zawarcia umowy przenoszącej własność jest dokonanie przez Kupującego zapłaty całej ceny sprzedaży łącznie z podatkiem VAT, według stawki obowiązującej w dniu zawarcia umowy przenoszącej własność Lokalu.
2. W czasie przeprowadzenia odbioru Lokalu zostanie spisany protokół potwierdzający wykonanie Lokalu zgodnie z załącznikami nr 1 i 2 do niniejszej umowy.
3. Jeśli wykonanie Lokalu będzie zgodne z załącznikami nr 1 i 2 do niniejszej umowy, Strony podpiszą protokół odbioru.
4. Jeśli Strony stwierdzą, iż wykonanie Lokalu nie jest zgodne z załącznikami nr 1 i 2, podpiszą protokół odbioru Lokalu pod warunkiem, że Spółka zobowiąże się do wykonania w terminie 30 dni lub w najkrótszym technicznie możliwym terminie, nie dłuższym jednak niż 90 dni wszelkich zaległych prac oraz usterek nie mających jednak wpływu na użytkowanie Lokalu. Zastrzeżenia o wykrytych usterkach i niezgodnościach z projektem winny zostać wskazane w treści protokołu odbioru Lokalu.
5. Wydanie kluczy do lokalu nastąpi po uregulowaniu przez Kupującego całej ceny, o której mowa w niniejszej umowie.
6. Jeżeli Kupujący odmówi podpisania protokołu odbioru, o którym mowa w § 8 ust. 3, Strony spiszą stosowne oświadczenie z podaniem powodów, dla których Kupujący odmówił podpisania protokołu odbioru Lokalu oraz określą datę nowego odbioru Lokalu na zasadach określonych w § 9 niniejszej umowy, z tym zastrzeżeniem, iż Kupujący nie będzie mógł ponownie odmówić podpisania protokołu odbioru jedynie z powodu braków lub usterek, które nie zostały ujęte w oświadczeniu podającym powody wcześniejszej odmowy podpisania protokołu odbioru, chyba, że usterki pojawiły się w wyniku dokonywanych przez Spółkę napraw lub nie można było wykryć ich wcześniej.
7. Kupujący ponosi wszelkie koszty związane z eksploatacją Lokalu od dnia przekazania Lokalu Kupującemu protokołem zdawczo-odbiorczym. Do czasu zainstalowania indywidualnych liczników dla danego Lokalu, Kupujący wyraża zgodę na obciążenie go kosztami używanych mediów proporcjonalnie do zajmowanej powierzchni Lokalu w stosunku do całego budynku.
8. Kupujący zobowiązany jest nabyć dodatkowo wyposażenie apartamentu, opisane dokładnie w załączniku nr 2 do niniejszej umowy, w szczególności w punkcie 6 lit. A oraz punkcie 6 lit. B. Strony ustaliły, iż cena wyposażenia wynosi ..... (słownie: .....) złotych, tj. .... (słownie: .....) złotych netto + 22 % podatku VAT w wysokości ..... (słownie: .....) złotych. Cena za wyposażenie płatna jest w terminie 7 dni od daty odbioru lokalu, o której mowa w § 9. Odbiór wyposażenia nastąpi w terminie odbioru apartamentu, o którym mowa w § 9.

## **TERMIN WYDANIA LOKALU ORAZ ZAWARCIA UMOWY PRZYRZECZONEJ**

### **§ 9**

1. Sprzedający zobowiązuje się do wydania wyżej opisanego lokalu w posiadanie Kupującego w standardzie określonym w załącznikach do niniejszej umowy w celu ich użytkowania najpóźniej do dnia 31 grudnia 2010 roku.

2. Odbiór lokalu nastąpi komisyjnie w obecności Stron umowy w terminie wyznaczonym przez sprzedającą Spółkę, chyba że na pisemny wniosek Kupującego zgłoszony na 3 dni przed planowaną datą odbioru lokali strony ustalą inny termin.

Sprzedająca Spółka zobowiązuje się powiadomić Kupującego o terminie odbioru lokalu z 14-dniowym wyprzedzeniem.

W razie dwukrotnego niestawienia się przez Kupującego, sprzedająca Spółka dokona samodzielnego odbioru lokalu, zgodnie z obowiązującymi przepisami.

Podstawą takiego wezwania jest wykonanie lokalu przez sprzedającą Spółkę zgodnie ze sztuką budowlaną w zakresie określonym niniejszą umową, zapewniającym bezpieczeństwo konstrukcji i użytkowania oraz wyposażenie lokalu w sprawne technicznie instalacje wewnętrzne.

Wszelkie prace dodatkowe oraz wykończenie lokalu dokonywane przez Kupującego we własnym zakresie mogą być prowadzone w budynku po komisyjnym odbiorze przedmiotowego lokalu, przy zachowaniu szczególnej dbałości o wygląd nieruchomości wspólnej, jak na przykład holów wejściowych, klatek schodowych, wind i innych urządzeń.

Wszelkie koszty wynikłe ze zniszczenia lub zabrudzenia nieruchomości wspólnej, które powstały podczas prowadzenia robót wykończeniowych we własnym zakresie lub powstałych w trakcie przeprowadzki do i z lokalu, zostaną w pełni przez Kupującego pokryte.

3. Jeżeli Kupujący lub Pełnomocnik Kupującego nie stawi się w wyznaczonym terminie do odbioru, sprzedająca Spółka w formie pisemnej ponownie wezwie Kupującego do stawienia się w celu dokonania odbioru przedmiotu umowy, a po bezskutecznym upływie tak wyznaczonego terminu sporządzi protokół stanu lokalu z podaniem przyczyn braku podpisu Kupującego na protokole. Tak sporządzony protokół stanowi podstawę do wezwania Kupującego do zawarcia umowy przenoszącej własność lokalu.

4. Kupujący posiada uprawnienie do wprowadzania w czasie trwania budowy zmian aranżacyjnych wewnątrz lokalu w zakresie dopuszczonym przez projektanta i za pisemną zgodą sprzedającej Spółki.

5. Wszelkie usterki zgłoszone przy odbiorze zostaną usunięte przez sprzedającą Spółkę w ciągu 30 dni od sporządzenia „Protokołu Odbioru”, bądź w najkrótszym technicznie możliwym terminie, jeżeli zaistnieją obiektywne przeszkody w wykonaniu prac poprawkowych (np. warunki zewnętrzne, technologiczne itp.).

6. Z chwilą potwierdzenia usunięcia usterek przez Kupującego, po ostatecznym rozliczeniu ze sprzedającą Spółką, lokal zostanie wydany Kupującemu. W dacie wydania Lokalu i przekazania kluczy będą spisane stany liczników. Od tej chwili Kupujący ponosi pełną odpowiedzialność za stan lokalu. Użytkowanie lokalu będzie możliwe po uzyskaniu pozwolenia na użytkowanie.

7. Strony ustalają, że zawarcie umowy ustanawiającej odrębną własność powyższego Lokalu i jego przeniesienia nastąpi przed notariuszem wskazanym przez sprzedającą Spółkę najpóźniej do dnia 31 grudnia 2010 roku.

8. Wszelkie koszty związane ze sporządzeniem aktu notarialnego jak i koszty powstałe z powodu jego niezawarcia ponosi Kupujący.

## **ODSTĄPIENIE OD UMOWY, KARY UMOWNE**

### **§ 10**

1. Kupujący może odstąpić od umowy za uprzednim trzymiesięcznym wypowiedzeniem z początkiem biegu okresu wypowiedzenia, licząc od pierwszego dnia następnego miesiąca po złożeniu wypowiedzenia. Wypowiedzenie pod rygorem nieważności wymaga formy pisemnej.
2. Za zgodą Stron umowa może być rozwiązana w każdym czasie.
3. Kupujący może odstąpić od umowy ze skutkiem natychmiastowym bez wypowiedzenia, jeżeli sprzedająca Spółka z przyczyn od niej zależnych opóźni wydanie lokalu o 180 dni od daty określonej w § 9 ust. 1 niniejszej umowy.

### **§ 11**

1. W przypadku odstąpienia od umowy w sposób określony w § 10 ust. 1 sprzedająca Spółka zwróci Kupującemu wniesione przez Niego środki pieniężne według ich wartości nominalnej po potrąceniu odstepnego w wysokości 10% dokonanych wpłat.  
Zwrot środków pieniężnych według wartości netto następuje w ciągu 30 dni od dnia skutecznego odstąpienia od umowy.  
Zwrot podatku VAT nastąpi po jego rozliczeniu z Urzędem Skarbowym w terminie 4 miesięcy od dnia odstąpienia od umowy.
2. W przypadku rozwiązania umowy w sposób określony w § 10 ust. 2 sprzedająca Spółka zwróci Kupującemu kwotę wniesionych przez Niego środków pieniężnych, według ich wartości nominalnej, po potrąceniu 5% odstepnego wpłaconych przez Kupującego kwot.  
Zwrot następuje w ciągu 30 dni od daty rozwiązania umowy.  
Jeżeli Kupujący wskaże następcę, który wejdzie w Jego prawa i obowiązki, Sprzedająca Spółka zwróci Jemu całość wniesionych wpłat w ciągu 30 dni od dnia zawarcia umowy z następcą prawnym.
3. W przypadku odstąpienia od umowy na podstawie § 10 ust. 3 sprzedająca Spółka zwróci Kupującemu kwotę wniesionych środków pieniężnych, według wartości nominalnej powiększoną o 10% odstepnego, w terminie 30 dni od dnia odstąpienia od umowy.
4. Ponadto w przypadku nie przystąpienia przez Kupującego we wskazanym terminie do umowy ustanowienia odrębnej własności Lokalu i jego przeniesienia, sprzedająca Spółka odstąpi od niniejszej umowy z przyczyn leżących po stronie Kupującego, jednakże nie wcześniej niż po upływie 7 dni od pisemnego wezwania Kupującego do zawarcia umowy.
5. W przypadkach wyżej opisanym sprzedająca Spółka zwróci Kupującemu faktycznie wpłacone przez Niego kwoty, pomniejszone o karę umowną w wysokości 5% ceny sprzedaży netto, w terminie 3 miesięcy od dnia odstąpienia od umowy.
6. Terminy określone w niniejszej umowie mogą ulec przesunięciu z przyczyn niezawinionych przez sprzedającą Spółkę, w szczególności z przyczyn potwierdzonych stosownym dokumentem Instytutu Meteorologii w zakresie warunków atmosferycznych uniemożliwiających lub utrudniających prowadzenie robót w normalnym trybie. Przesunięcie terminów z przyczyn określonych w tym ustępie nie uważa się za zwłokę sprzedającej Spółki.
7. O zaistnieniu zdarzeń określonych w ust. 6 sprzedająca Spółka jest zobowiązana do powiadomienia Kupującego na piśmie.
8. Spółka nie ponosi odpowiedzialności za wady materiałów dostarczonych przez Kupującego, zarówno przed, jak i po dniu dokonania odbioru, o którym mowa w § 9, ani też za szkody dokonane w Lokalu i spowodowane przez wymienione wyżej materiały i zaangażowanych przez Kupującego wykonawców.

## **CESJA**

### **§ 12**

1. Kupujący może dokonać cesji uprawnień wynikających z niniejszej umowy na rzecz osoby trzeciej, która przejmie na siebie wszystkie dotychczasowe obowiązki Kupującego wobec sprzedającej Spółki wyłącznie za pisemną zgodą Sprzedającej.
2. Powyższa cesja będzie skuteczna wobec sprzedającej Spółki z chwilą powiadomienia jej listem poleconym lub osobistego doręczenia informacji o dokonanej cesji w formie zgodnej z obowiązującymi przepisami.

## **ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIĄ WSPÓLNA**

### **§ 13**

1. Sprzedająca Spółka zobowiązuje się zawrzeć umowy na dostawę mediów do Lokalu i ponosić będzie koszty do dnia wydania Lokalu w posiadanie Kupującego. Kupujący zobowiązuje się pokrywać koszty dostawy mediów od daty wydania Lokalu w posiadanie na podstawie rachunków, przekazywanych Kupującemu. Wszelkie ewentualne koszty wynikające z nieterminowej zapłaty ponosi Kupujący. Kupujący zobowiązuje się zawrzeć umowy o dostawę mediów w terminie 30 dni od daty wydania Lokalu w posiadanie Kupującego. Po tej dacie może nastąpić odłączenie mediów, o ile umowy nie będą zawarte przez Kupującego, bowiem sprzedająca Spółka zaprzestanie po tym terminie przekazywania Kupującemu rachunków za zużyte media.
2. Kupujący zobowiązuje się do ponoszenia, poza opłatami z tytułu umów o których mowa w ust. 1, kosztów dostawy energii elektrycznej i wody do celów wspólnych oraz kosztów utrzymania elementów wspólnych budynku, od dnia objęcia Lokalu w posiadanie, bez względu na to czy użytkuje Lokal. Kupujący zobowiązuje się do partycypowania w kosztach wspólnych, o których mowa powyżej w części odpowiadającej udziałowi we współwłasności nieruchomości wspólnej. Kupujący wyraża zgodę, aby informacje o stanie ich rozliczeń z tytułu ponoszenia kosztów utrzymania części wspólnych budynku były dostępne dla wszystkich Kupujących.
3. Strony umowy ustalają, że sprzedająca Spółka ma prawo do nieodpłatnego umieszczenia swojej nazwy oraz logo firmy na dachu i elewacji budynku lub w miejscu wskazanym przez architekta (z wyłączeniem balkonu).
4. Wszelkie prace wykończeniowe w Lokalu Kupujący będzie mógł prowadzić dopiero po wydaniu kluczy, o czym mowa w § 9 umowy. W przypadku rozwiązania niniejszej umowy z winy Kupującego, wszelkie nakłady poczynione w przedmiocie niniejszej umowy, a które nie zostaną usunięte przez Kupującego w terminie 14 dni od daty rozwiązania niniejszej umowy - przechodzą nieodpłatnie na własność sprzedającej Spółki.
5. Na zlecenie Kupującego, Spółka może dokonać zmian w aranżacji i wyposażeniu lokalu. Podstawą do dokonania zmian jest przekazana przez Kupującego dokumentacja zmian, a w przypadku zmian powodujących podniesienie wartości Lokalu, konieczne jest nadto sporządzenie wyceny zmian, która podlega zatwierdzeniu przez Kupującego.

## POSTANOWIENIA KOŃCOWE

### § 14

Budynek, w którym usytuowany będzie Lokal, jak i sam Lokal objęte są rękojmią za wady fizyczne i prawne. Zakres i terminy rękojmi określają właściwe przepisy kodeksu cywilnego.

### § 15

1. Sprzedająca Spółka zobowiązuje się w umowie przenoszącej własność Lokalu na bezciężzarowe jego odłączenie z księgi wieczystej na podstawie oświadczenia Banku zwalnającego spod hipotek.
2. Sprzedająca Spółka informuje, iż powyższa nieruchomość gruntowa może być przedmiotem dodatkowych hipotek zabezpieczających kredyt zaciągnięty na realizację tylko powyższej inwestycji.

### § 16

## POSTANOWIENIA RÓŻNE

1. Wszelkie zawiadomienia oraz wszelka korespondencja w związku z niniejszą umową będzie przekazywana przez Strony na piśmie i będzie doręczana osobiście lub listem poleconym na adresy:
  - a) Spółka: ELMAR  
Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością  
ul. Sułkowskiego 4  
78 - 100 Kołobrzeg
  - b) Kupujący: .....  
.....  
.....  
.....
2. Zawiadomienia uznaje się za skutecznie doręczone, jeżeli zostaną doręczone osobiście lub w przypadku przesyłek realizowanych za pomocą poczty w dniu faktycznego doręczenia przesyłki, lecz nie później niż 7 dni od daty awizowania listu poleconego nadanego w polskiej placówce pocztowej.
3. Wszelkie spory powstałe w związku z wykonaniem niniejszej umowy rozstrzygać będzie sąd powszechny właściwy według miejsca położenia nieruchomości.
4. Wszelkie zmiany do niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności i mogą być sporządzone w formie aneksu do umowy.
5. W kwestiach nieuwzględnionych w treści niniejszej umowy zastosowanie znajdą przepisy prawa powszechnie obowiązującego na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej.
6. Załączniki wskazane w treści niniejszej umowy stanowią jej integralną część.
7. Umowę sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, jeden dla Kupującego i dwa dla Spółki.

**SPÓŁKA**

**KUPUJACY**

Załączniki:

1. Plan lokalu.
2. Standard wykończenia.
3. Podział działki.

Załącznik nr 1 do umowy

Załącznik nr 2

## OPIS STANDARDU LOKALI BUDYNKÓW WRAZ Z ZAGOSPODAROWANIEM DZIAŁKI

1. Teren posesji monitorowany TV przez 24 h na dobę.
2. Otoczenie budynku w obrębie działki:
  - a) ogrodzenie metalowe,
  - b) brama wjazdowa automatyczna przesuwana, zamykana pilotem,
  - c) oświetlenie działki,
  - d) zieleń urządzona,
  - e) alejki brukowane,
  - f) powierzchnia utwardzona,
  - g) fontanny,
  - h) ławki z pergolami.
3. Elewacja budynku:
  - a) kamień,
  - b) szkło,
  - c) metal,
  - d) drewno.
4. Instalacja internetowa i telefoniczna.
5. Loggia w cenie apartamentu.
6. Wykończenie budynku
  - a) pokój dzienny:
    - podłoga – panele drewniane, wykładzina dywanowa,
    - tynki – gipsowe, malowane farbą akrylową,
    - sprzęt – minibar, telewizor LCD, oświetlenie, telefon, komplet lamp, suszarka,
    - meble – szafa trzydrzwiowa z garderobą, szafki nocne, stolik okolicznościowy, biurko, panel TV, bagażnik, dekoracja okna, krzesło, sofa, fotele, łóżka hotelowe,
  - b) sypialnia:
    - nie dotyczy,
  - c) łazienka:
    - podłoga –kamień naturalny,
    - ściany –kamień naturalny,
    - wc – podwieszane,
    - wentylator wyciągowy,

- oświetlenie sufitowe wpuszczane,
- ściany i sufit malowane farbą akrylową,
  - d) klatka schodowa:
- podłoga i schody – płytki ceramiczne lub kamień naturalny,
- ściany – tapeta lub malowane farbą akrylową,
- poręcze schodów – stal nierdzewna,
- drzwi aluminiowe przeszklone,
  - e) windy:
- przeszklone,
  - f) drzwi:
- przeciwpożarowe w okleinie drewnopodobnej,
- drzwi wewnętrzne: pełne lub oszklone,

**KONCEPCJA PODZIAŁU DZIAŁKI  
WRAZ Z USTANOWIENIEM SŁUŻEBNOŚCI**  
ul. Sułkowskiego – Kołobrzeg, Obr. 6, działka nr 3.

