

Umowa developerska

zawarta w Mikołowie, dniar. pomiędzy:

1. Panią Gabriellą Jankowską – Białą, legitymującą się dowodem osobistym nr, legitymującą się dow. osob. serii ACV nr 946105 wydanym przez Burmistrz Miasta Pszczyna, PESEL 51021505423, prowadzącą działalność gospodarczą pod firmą PRI „Budex” z siedzibą w Pszczynie przy ul. Szmaragdowej 1, wpisaną do ewidencji działalności gospodarczej nr 2390/91 w Urzędzie Miasta w Pszczynie, zwaną w dalszej części umowy „**Developerem**”,

a;

Panią..... zam.:, legitymujący się dow. osob. serii.....
nr..... wydanym przez, PESEL,
oraz

Panem zam.:, legitymujący się dow. osob. serii.....
nr..... wydanym przez, PESEL, zwanym w
dalszej części umowy „**Inwestorem**”.

§1

1. Przedmiotem niniejszej umowy jest wybudowanie przez Developera na rzecz Inwestora:
Domu jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej o powierzchni użytkowej m²
położonego na działce budowlanej nr o powierzchnim², dla której
urządzona jest księga wieczysta nr w Mikołowie przy ul. Głogowej - zwanego
dalej domem.
Dom powstał według projektu Pacowni Projektowej Ewa Tatar-Suchocka w Katowicach ul.
Dzięciołów 1 oraz zmian zaprojektowanych przez Projektowanie Architektoniczne Wojciech
Klasa w Bielsku-Białej ul. Żółkiewskiego 29a i oznaczony jest w Projekcie
Zagospodarowania Terenu numerem

2. Developer zobowiązuje się do przeniesienia na rzecz Inwestora prawa własności domu wraz z działką budowlaną opisaną wyżej na warunkach i terminach określonych w niniejszej umowie.
3. Szczegółowy zakres prac, do których wykonania jest zobowiązany Developer, opisane są w specyfikacji budowy stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszej umowy.
Wykonanie i zakres robót dodatkowych może zostać również zlecone przez Inwestora i określony zostanie odrębną umową.

§2

1. Developer oświadcza, że jest właścicielem gruntu nabytego na podstawie umowy z dnia 28.11.2003 r. Rep. A nr 5250/03 Kancelarii Notarialnej w Pszczynie Notariusza M. Paszek dla którego Sąd Rejonowy w Mikołowie Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr i na którym to gruncie dom zostanie wybudowany.
2. Developer oświadcza, że posiada prawomocne pozwolenie na budowę z dnia 16.01.2004 r. o numerze 23/Mi/2004, wydane przez Starostę Powiatowego w Mikołowie domu stanowiącego przedmiot niniejszej umowy. Developer oświadcza, że budowa będzie realizowana w ramach jego działalności statutowej.
3. Inwestor oświadcza, iż posiada środki finansowe w wysokości wkładu własnego oraz wystąpił do Banku, o przyznanie kredytu na poczet sfinansowania zobowiązań wynikających z niniejszej umowy. Inwestor zobowiązuje się w terminie 20 dni od dnia zawarcia niniejszej umowy poinformować pisemnie Developera o decyzji Banku dotyczącej się przyznania w/w kredytu. W wypadku gdyby Inwestor nie poinformował Developera w podanym wyżej terminie o decyzji Banku, Developer ma prawo odstąpić od niniejszej umowy ze skutkiem natychmiastowym. W takim wypadku strony zwracają sobie nawzajem świadczenia poczynione z tytułu niniejszej umowy, przy czym Developer jest jedynie zobowiązany do zwrotu zadatku, o którym mowa w §7 ust. 2 bez naliczania jakichkolwiek opłat dodatkowych (odsetek ustawowych, bankowych itp.).
4. Inwestor oświadcza, że sfinansuje nabycie domu:
 - 1) ze środków z majątku własnego (wspólnego).

§3

1. Umowa o przeniesienie własności domu i działki budowlanej, na której jest on posadowiony, a opisanej w §1 niniejszej umowy, zostanie zawarta w formie aktu notarialnego przed Notariuszem Małgorzatą Paszek w Pszczynie w terminie 14 dni od dnia komisyjnego odbioru domu.
2. Warunkiem przeniesienia własności domu wraz z działką budowlaną jest uprzednie wywiązanie się przez Inwestora ze wszelkich zobowiązań przyjętych w niniejszej umowie, a w szczególności uiszczenia wszystkich wpłat wraz z odsetkami za opóźnienie, jeżeli opóźnienie miało miejsce.

§4

1. Inwestor zobowiązuje się do:
 - 1) terminowego regulowania wszelkich należności określonych w niniejszej umowie,
 - 2) odebrania domu w terminie 14 dni od dnia otrzymania zawiadomienia od Developera, o gotowości do odbioru,
 - 3) niezwłocznego informowania Developera o każdorazowej zmianie adresu zamieszkania,
2. Developer zobowiązuje się do:
 - 1) wykonania robót zgodnie z harmonogramem prac stanowiącym załącznik nr 2 do niniejszej umowy
 - 2) oddania domu w terminie do Przez oddanie domu rozumie się zawiadomienie Inwestora o komisyjnym odbiorze domu,
 - 3) umożliwienia Inwestorowi zasięgnięcia informacji o postępach budowy,
 - 4) niezwłocznego informowania Inwestora o każdorazowej zmianie adresu swojej siedziby,
 - 5) przekazania Inwestorowi niezbędnej dokumentacji techniczno – budowlanej w chwili odbioru domu.
3. Termin określony w ust. 2 pt. 2) oraz terminy określone w harmonogramie prac o którym mowa w ust. 2 pt. 1) mogą ulec wydłużeniu:
 - 1) z powodu prac dodatkowych przeprowadzonych na pisemne żądanie Inwestora,
 - 2) na skutek działań osób trzecich uniemożliwiających wykonanie prac, które to działania nie są konsekwencją winy którejkolwiek ze stron.

§5

W przypadku niestawienia się Inwestora lub jego pełnomocnika do odbioru domu w terminie określonym w §4, Developer dokona samodzielnego odbioru domu.

§6

Inwestor ma prawo zasięgania informacji o postępach budowy w biurze Developera, a prawo wstępu na teren budowy ma wyłącznie po ustaleniu terminu z Developerem i w obecności pracownika Developera.

§7

1. Całkowita cena domu wraz z prawem własności do działki budowlanej wynosi w dniu podpisania niniejszej umowyzł brutto (słownie: tysięcy złoty 00/100), tj. 2.500,00 zł. (słownie: dwa tysiące pięćset złotych 00/100) za 1 m² użytkowej powierzchni domu i 130,00 zł. (słownie: sto trzydzieści złotych 00/100) za 1 m² powierzchni działki.

2. Cena określona w ustępie 1 zostanie przez Inwestora zapłacona w następujących terminach:

- 1) ceny, czyli **zł** (słownie: tysięcy złote 00/100) tytułem zadatku przy podpisaniu niniejszej umowy, a w każdym razie nie później niż w terminie do dniar,
- 2)ceny, czyli **zł** (słownie: tysięcy złote 00/100) w terminie do dniar, zgodnie z harmonogramem stanowiącym załącznik nr. 2 do niniejszej umowy.
- 3) ceny, czyli**zł** (słownie: tysięcy złoty 00/100) w terminie do dniar, zgodnie z harmonogramem stanowiącym załącznik nr. 2 do niniejszej umowy.
- 4) ceny, czyli**zł** (słownie:tysięcy złoty 00/100) w terminie do dniar, zgodnie z harmonogramem stanowiącym załącznik nr. 2 do niniejszej umowy.

3. Dniem zapłaty jest dzień wpłacenia należnej kwoty w kasie Developera lub dzień wpływu pieniędzy na rachunek bankowy prowadzony dla Developera w Bank Millennium nr rach. 17 1160 2202 0000 0000 4948 4854.

4. Uchybienie terminowi płatności rat spowoduje naliczanie przez Developera odsetek ustawowych od dnia uchybienia, może spowodować odpowiednie przesunięcie terminu oddania domu lub wypowiedzenie umowy przez Developera.
- 5)** Uchybienie terminowi płatności zadatku może spowodować niezwłoczne rozwiązanie niniejszej umowy z winy Inwestora.
- 6) Wpłacenie raty w terminie wcześniejszym, niż wynika to z harmonogramu, nie powoduje zmniejszenia kwoty raty, ani obowiązku zapłacenia Inwestorowi jakichkolwiek odsetek.
- 7) Wszystkie wpłaty Inwestora będą przeznaczane przez Developera na budowę domu na działce budowlanej opisanej w §1 umowy.
- 8) Wpłaty Developer potwierdza wystawieniem faktury VAT.
- 9)** Cena domu określona w ust.1 została skalkulowana przy stawce VAT dla sprzedaży domów mieszkalnych i działek budowlanych obowiązującej w dniu podpisania niniejszej umowy, która wynosi 7 %. W razie zmiany ww. stawki, cena ta ulegnie odpowiedniej zmianie.
- 10)** O zmianie ceny domu z przyczyn określonych w ust. 9 Developer zawiadamia Inwestora najpóźniej wraz z zawiadomieniem o terminie odbioru. Zmiana ceny z tych przyczyn nie stanowi zmiany umowy.
- 11)** Inwestor jest zobowiązany wpłacić różnicę wynikającą ze zmiany ceny domu w terminie płatności najbliższej raty, a jeżeli zawiadomienie nastąpiło po wpłaceniu ostatniej raty, w terminie kolejnych 14 dni.
- 12)** Cena domu jest gwarantowana i nie może ulec zmianie, z zastrzeżeniem ust. 9 i 13.
- 13)** Cena określona w ust.1 jest ceną dla standardu określonego w załączniku nr 1 do niniejszej umowy. Zmiana standardu, która zostanie dokonana aneksem do niniejszej umowy, spowoduje również zmianę tej ceny.
- 14)** Cena określona w ust.1 uwzględnia koszty opłat przyłączeniowych mediów (energii elektrycznej, gazu, wody, kanalizacji).
W razie nieterminowych wpłat Developer ma prawo naliczać odsetki.

§8

1. Inwestor jest uprawniony do złożenia Developerowi pisemnego żądania zmiany standardu domu.

2. Developer jest zobowiązany uwzględnić żądanie Inwestora i sporządzić stosowny aneks do niniejszej umowy, jeżeli:
 - 1) żądanie Inwestora zostało zgłoszone przynajmniej na 1 miesiąc przed rozpoczęciem robót określonych w harmonogramie, które mają ulec zmianie,
 - 2) zmiana jest dopuszczalna przepisami budowlanymi i możliwa do wykonania,
 - 3) Inwestor akceptuje wynikającą ze zmiany standardu zmianę ceny domu oraz zobowiązuje się pokryć koszty związane ze zmianą.

§9

Strony są zobowiązane informować się wzajemnie o każdorazowej zmianie adresu zamieszkania(siedziby), pod rygorem uznania za prawidłowo doręczaną wszelkiej korespondencji wysyłanej na dotychczasowy adres.

§10

1. Strony mogą w każdym czasie rozwiązać niniejszą umowę za porozumieniem stron sporządzonym w formie pisemnej.
2. Developer jest uprawniony do rozwiązania niniejszej umowy jedynie w przypadku naruszania istotnych postanowień umowy przez Inwestora, a w szczególności terminów wpłat ponad 30 dni, przy zachowaniu 1 - miesięcznego okresu wypowiedzenia.
3. Inwestor jest uprawniony do rozwiązania niniejszej umowy przy zachowaniu 1 – miesięcznego okresu wypowiedzenia, pod warunkiem znalezienia na swoje miejsce osoby trzeciej, który przejmie jego obowiązki. Developer może zwolnić Inwestora z tego obowiązku, jeżeli sam ma możliwość znalezienia osoby trzeciej, która przejmie obowiązki Inwestora.
4. Inwestor jest uprawniony do rozwiązania niniejszej umowy w trybie natychmiastowym, niezależnie od przyczyn, za jednoczesną zapłatą zryczałtowanej opłaty manipulacyjnej na pokrycie kosztów Developera w wysokości 5% łącznej ceny domu określonej w §7 ust.1, zwrot dokonanych wpłat nastąpi po ich pomniejszeniu o kwotę opłaty manipulacyjnej.
5. Inwestor jest uprawniony do odstąpienia od umowy, jeżeli Developer pozostaje w zwłóce z oddaniem domu ponad 60 dni.

6. Wpłaty Inwestora podlegają zawsze zwrotowi w terminie 1 miesiąca według wartości nominalnej.

§11

Jeżeli Developer ze swojej winy nie stosuje się w trakcie przeprowadzania robót do ustalonych w umowie terminów lub przedłużonych w drodze porozumienia terminów dodatkowych, Inwestor ma prawo domagać się od niego zapłacenia kary umownej w wysokości 0,05 % ceny określonej w § 7 ust. 1 umowy za każdy dzień opóźnienia, jednak kara taka nie może przekroczyć 5% tej wartości.

§12

Developer odpowiada za jakość wykonanych robót i udziela **3 letniej** gwarancji od daty odbioru domu. W tym okresie zobowiązany jest na wezwanie Inwestora, bezzwłocznie w terminie ustalonym obopólnie, na swój koszt usuwać wszelkie wady i usterki na obiekcie.

Na zakupione materiały i urządzenia okresy gwarancyjne ustalane są przez producentów, i rozpoczynają się z dniem zakupu materiału.

§ 13

Developer podczas budowy na całym jej terenie zobowiązany jest stosować się do wszystkich przepisów bezpieczeństwa i higieny pracy.

§14

Wszelkie koszty i opłaty zarówno związane z zawarciem niniejszej umowy, jej zmianami, jak i zawarciem umowy o przeniesienie własności domu ponosi Inwestor.

§15

Wszelkie powiadomienia powinny być dokonywane listami poleconymi lub na piśmie za potwierdzeniem odbioru.

§16

Wszelkich czynności związanych z realizacją niniejszej umowy Inwestor może dokonywać przez pełnomocnika legitymującego się pełnomocnictwem z podpisem notarialnie poświadczonym, jeżeli przepisy prawa nie wymagają formy aktu notarialnego.

§17

1. W sprawach nieuregulowanych 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 Developera.
4. Niniejszą umowę sporządzono w 2 jednobrzmiących egzemplarzach po 1 dla każdej ze stron.

Załączniki:

1. Szczegółowy zakres prac
2. Harmonogram
3. Projekt budowlany
4. odpis z KW

Za Developera:

Za Inwestora: