



URZĄD  
OCHRONY  
KONKURENCJI  
I KONSUMENTÓW

## DZIAŁANIA

PREZESA URZĘDU OCHRONY KONKURENCJI I KONSUMENTÓW

PODJĘTE WOBEC DEWELOPERÓW

W PIERWSZEJ POŁOWIE 2007 ROKU



**Spis treści**

I. Przedsiębiorcy, przeciwko którym wniesiono pozwy do Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów.....	3
II. Przedsiębiorcy, przeciwko którym wszczęto postępowania o naruszenie zbiorowych interesów konsumentów.....	10
III. Przedsiębiorcy, wobec których wszczęto postępowania wyjaśniające.....	23
IV. Przedsiębiorcy, wobec których wystosowano wezwania do dobrowolnego zaniechania stosowania kwestionowanych klauzul umownych.....	24
V. Przedsiębiorcy, którzy dostosowali się do uwag UOKiK.....	39



Wykaz zawiera kwestionowane przez Urząd postanowienia umowne.

**I. PRZEDSIĘBIORCY, PRZECIWKO KTÓRYM WNIESIONO POZWY  
DO SĄDU OCHRONY KONKURENCJI I KONSUMENTÓW:**

**Delegatura UOKiK w Krakowie**

**1. Activ Investment**

ul. Lipińskiego 3a, 30 – 349 Kraków

- „ACTIV INVESTMENT zobowiązuje się do: wybudowania Lokalu Mieszkalnego według „Podstawowego standardu Budynku” i „Koncepcji architektonicznej Lokalu Mieszkalnego”, które stanowią Załączniki nr 1 i nr 2 do niniejszej Umowy i z którymi Kupujący się zapoznał i które akceptuje, co poświadcza złożeniem podpisu pod niniejszą Umową. ACTIV INVESTMENT zastrzega sobie prawo dokonywania jednostronnych, a koniecznych, zmian w dokumentacji projektowej Budynku”

- ACTIV INVESTMENT może odstąpić ze skutkiem natychmiastowym, bez wyznaczania dodatkowego terminu i bez odrębnego wezwania do zapłaty, od niniejszej Umowy i tym samym nie przystąpić do zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży Lokalu Mieszkalnego w przypadku, gdy Kupujący opóźni się:

a) powyżej 30 (trzydziestu) dni z wpłatą którejkolwiek z rat określonych w § 2 ust. 3 b), c), d), e), f), g) lub b) powyżej 30 (trzydziestu) dni z wpłatą odsetek określonych w § 2 ust. 9”

- W takim przypadku ACTIV INVESTMENT zwróci Kupującemu wszystkie wpłacone przez niego zgodnie z niniejszą Umową nominalne kwoty, o których mowa w § 2 ust. 3, potrącając z nich karę umowną w wysokości 10% ceny Lokalu Mieszkalnego brutto określonej w § 1 ust 2, przy czym zwrot wymienionych kwot nastąpi w terminie do 30 (trzydziestu) dni po zawarciu przez ACTIV INVESTMENT z innym nabywcą przedwstępnej umowy sprzedaży Lokalu Mieszkalnego będący przedmiotem niniejszej Umowy”

- Do czasu przekazania przez ACTIV INVESTMENT Lokalu Mieszkalnego, Kupujący może odstąpić od niniejszej Umowy. W takiej sytuacji ACTIV INVESTMENT zwróci Kupującemu wszystkie wpłacone przez niego zgodnie z niniejszą Umową nominalne kwoty, o których mowa w § 2 ust. 3, potrącając z nich karę umowną w wysokości 10 % ceny Lokalu Mieszkalnego brutto określonej w § 1 ust 2, przy czym zwrot wymienionych kwot nastąpi w terminie do 30 (trzydziestu) dni od dnia zawarcia przez ACTIV INVESTMENT z innym nabywcą przedwstępnej umowy sprzedaży Lokalu Mieszkalnego będącego przedmiotem niniejszej Umowy.

- W przypadku gdyby umowa przyrzeczona nie została zawarta w terminie zawartym w wezwaniu doręczonym Kupującemu, z przyczyn leżących po stronie Kupującego, ACTIV INVESTMENT może odstąpić od niniejszej umowy. W przypadku odstąpienia od niniejszej umowy na warunkach określonych w zdaniu poprzednim, ACTIV INVESTMENT zobowiązuje się zwrócić Kupującemu wpłacone przez niego kwoty na poczet ceny sprzedaży Lokalu Mieszkalnego określonej w § 1 ust 2, pomniejszone o karę umowną wynoszącą 15% wartości brutto Lokalu Mieszkalnego oraz pomniejszone o kwoty z tytułów opisanych w § 8 ust. 4 i § 11 ust. 3, przy czym zwrot tych kwot nastąpi nie wcześniej niż do czasu zawarcia umowy sprzedaży Lokalu Mieszkalnego z innym nabywcą, jednakże nie później niż w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia zawarcia takiej umowy z zastrzeżeniem akapitu poniższego”



- Nie przewidziane przez Sprzedającego okoliczności, za które Sprzedający nie ponosi odpowiedzialności, - w szczególności spowodowane przedłużającą się procedurą zmierzającą do uzyskania decyzji administracyjnych oraz wymaganych na tych decyzjach klauzul lub też niesprzyjających warunków atmosferycznych - będą skutkowały przesunięciem terminu rozpoczęcia i zakończenia budowy Budynku i lokalu oraz wydania lokalu Kupującemu i zawarcia umowy przyrzeczonej, bez konieczności podpisywania aneksów do niniejszej umowy przedwstępnej”

- Planowane ostateczne wykończenie Budynku, wraz z ukształtowaniem terenu wokół niego, nastąpi do 4 (czterech) miesięcy od zakończenia budowy Budynku, przy czym strony oświadczają i wyrażają zgodę, że termin ten może ulec przedłużeniu z przyczyn niezależnych od stron, a w szczególności z przyczyn atmosferycznych”

- ACTIV INVESTMENT ma prawo zgodnie z własnym uznaniem oraz według zasad słuszności do ustanowienia takich regulacji, które są konieczne dla określenia sposobu do zagospodarowania Nieruchomości, w szczególności dotyczących użytkowania i utrzymania wspólnych powierzchni i urządzeń Budynku, oraz innych spraw związanych z użytkowaniem tego Budynku, a Kupujący wyraża na to zgodę

- Strony postanawiają, że zmiany w powierzchni użytkowej do 3% wybudowanego Lokalu Mieszkalnego nie mają wpływu na cenę Lokalu Mieszkalnego. Jeżeli zmiany w powierzchni użytkowej będą przekraczały 3% to jedynie nadwyżka bądź niedomiar tej powierzchni powyżej lub poniżej 3% będą wyrównywane w cenie ostatecznej

- Strony postanawiają, że do dnia podpisania umowy przyrzeczonej sprzedaży, Kupujący może dokonać własnych prac adaptacyjnych w Lokalu Mieszkalnym, jednakże pod warunkiem uzyskania od ACTIV INVESTMENT wcześniejszej pisemnej zgody na takie prace. W przypadku dokonania prac adaptacyjnych bez zgody ACTIV INVESTMENT kupujący zapłaci karę umowną w wysokości 5% wartości Lokalu Mieszkalnego

- Kupujący wyraża zgodę na to, aby Zarząd nieruchomością wspólną m.in. Budynkiem, powierzony był do 31.12.2012 r., TBS Południe Spółce z o. o. z siedzibą w Krakowie albo innej osobie prawnej lub fizycznej, wskazanej przez ACTIV NVESTMENT

- Ewentualne spory wynikłe w związku z realizacją niniejszej umowy będą rozstrzygane przez Sąd rzeczowo właściwy dla siedziby ACTIV INVESTMENT

## **2. AWIM - Agencja Wspierania Inicjatyw Mieszkaniowych**

ul. Krakowska 24, 33 – 100 Tarnów

- Stronie sprzedającej przysługuje prawo do wypowiedzenia niniejszej umowy ze skutkiem natychmiastowym przy uwzględnieniu § 4 umowy według wyboru Strony sprzedającej, jeżeli Strona kupująca będzie zalegała z zapłatą chociażby jednej raty (części) ceny sprzedaży lub jakiegokolwiek kwoty podatku od towarów i usług i nie dokona odpowiedniej płatności wraz z należnymi odsetkami w terminie 21 dni od dnia wymagalności, określonego w § 3 niniejszej umowy

- Strony niniejszej umowy postanawiają że gdy z przyczyn leżących po Stronie kupującej umowa przyrzeczona nie zostanie zawarta w terminie o którym mowa w § 5 ust. 1 Strona Sprzedająca może: dochodzić od Strony kupującej zawarcia umowy przyrzeczonej w terminie do 30 (trzydziestu) dni od



upływu terminu, o którym mowa w § 5 ust. 1

- W przypadku uznania przez Stronę sprzedającą, iż niniejsza umowa wygasła, Strona sprzedająca dokona potrącenia kwoty przysługującej jej kary umownej, o jakiej mowa powyżej, z wierzytelnością Strony kupującej o zwrot kwot wpłaconych na poczet ceny sprzedaży. Pozostała po dokonaniu potrącenia kwota wpłacona na poczet ceny sprzedaży zostanie przez Stronę sprzedającą zwrócona Stronie kupującej, w terminie 30 (trzydziestu) dni po dokonaniu przez Stronę sprzedającą sprzedaży Apartamentu na rzecz dowolnej osoby trzeciej, w tym również wskazanej przez Stronę kupującą

-- Strony oświadczają, że w przypadku gdyby Strona Sprzedająca nie ukończyła robót budowlanych w planowanym terminie, o który mowa w § 5 ust. 1 Stronie Kupującej przysługuje odszkodowanie w wysokości 2% ceny sprzedaży za każde zakończone 30 (trzydzieści) dni zwłoki liczone powyżej 120. Stronie kupującej nie przysługują jednak jakiegokolwiek roszczenia związane z opóźnieniem lub zwłoką w zakończeniu robót w planowanym terminie, bez względu na rozmiar opóźnienia lub zwłoki, jeżeli opóźnienie lub zwłoka w ukończeniu robót spowodowane zostało niekorzystnymi warunkami atmosferycznymi (w szczególności: opadami deszczowymi trwającymi pow. 7 kolejnych dni, niską temperaturą tzn. poniżej - 6 st. Celsjusza).

- Stronie kupującej nie przysługują jednak jakiegokolwiek roszczenia związane z opóźnieniem lub zwłoką w zakończeniu robót w planowanym terminie, bez względu na rozmiar opóźnienia lub zwłoki, jeżeli opóźnienie lub zwłoka w ukończeniu robót spowodowane zostało siłą wyższą, a w szczególności przez: wojnę, zamieszki, zamach stanu, trzęsienie ziemi, pożar, ekstremalne warunki atmosferyczne, eksplozję, powódź i inne zjawiska przyrodnicze, a także działania lub zaniechania władz rządowych lub władz lokalnych, oraz zdarzenia mogące nastąpić w przyszłości w okresie obowiązywania niniejszej Umowy, które mają lub mogą mieć wpływ na wykonanie niniejszej Umowy, a których następstwo pozostaje poza zasięgiem rozsądnej kontroli Stron i które nie mogły zostać przewidziane lub - nawet jeżeli byłyby możliwe do przewidzenia - nie było możliwe zapobieżenie ich nastąpieniu lub wywołaniu określonych skutków

- W przypadku, gdy powierzchnia Apartamentu ulegnie zmianie w stosunku do powierzchni o której mowa w § 2 o więcej niż 3 (trzy) procent tej powierzchni, Strona sprzedająca jest uprawniona do żądania odpowiedniej dopłaty (w przypadku zwiększenia powierzchni) lub zobowiązana do zwrotu Stronie kupującej odpowiedniej kwoty uiszczonej ceny (w przypadku zmniejszenia powierzchni)

### **3. Krakowskie Przedsiębiorstwo Budownictwa Przemysłowego „KRAKBUD”**

ul. J. Lea 112, 30 - 133 Kraków

- Strony zgodnie oświadczają, że:

w przypadku gdy różnica w powierzchni lokalu mieszkalnego nr ..... po obmiarze dokonany zgodnie z § 5 pkt 1 niniejszej umowy w stosunku do powierzchni projektowanej wskazanej w § 2 pkt. 1 niniejszej umowy nie będzie przekraczać 3%, przez co strony rozumieją zarówno zmniejszenie jak i zwiększenie powierzchni, to cena za lokal mieszkalny określona w § 3 pkt 1 lit. a) nie ulegnie zmianie,

- w przypadku gdy różnica w powierzchni lokalu mieszkalnego, po obmiarze dokonany zgodnie z § 5 pkt 1 niniejszej umowy w stosunku do powierzchni projektowanej wskazanej w § 2 pkt. 1 nin. umowy będzie przekraczać 3% to cena za mieszkanie zostanie wyliczona jako stosunek ceny powierzchni mieszkania wraz z komórką lokatorską i balkonem /tarasem/, opisanego w § 2 pkt 1 i powierzchni mieszkania wraz z komórką lokatorską i balkonem /tarasem/ po dokonany obmiarze



- Sprzedający zobowiązuje się zakończyć budowę do 31.12.2007 r. Termin ten może ulec zmianie tylko wskutek okoliczności zewnętrznych, na które Sprzedający nie miał wpływu

- 1. Sprzedający ma prawo odstąpienia od tej umowy w przypadku opóźnienia przez Kupującego w zapłacie choćby jednej raty o 14 dni, po uprzednim wysłaniu pisemnego wezwania do zapłaty i wyznaczenia dodatkowego terminu wynoszącego 14 dni do spłaty zaległości, w tym przypadku wynagrodzenie zapłacone Sprzedającemu zostanie zwrócone na rachunek bankowy wskazany przez Kupującego w terminie 60 dni od daty odstąpienia od umowy po potrąceniu zadatku.

2. Kupujący ma prawo odstąpienia od tej umowy w przypadku, gdy:

- zwłoka w realizacji umowy wynosi więcej niż 90 dni,

w tym przypadku wynagrodzenie zapłacone Sprzedającemu zostanie zwrócone na rachunek bankowy wskazany przez Kupującego w terminie 14 dni od daty odstąpienia od umowy.

bank nie udzieli mu kredytu na sfinansowanie mieszkania,

w tym przypadku do pisma zawierającego oświadczenie o odstąpieniu winno być dołączone pismo z banku, z którego wynika odmowa udzielenia kredytu, a wynagrodzenie zapłacone Sprzedającemu zostanie zwrócone na rachunek bankowy wskazany przez Kupującego w terminie 30 dni od daty odstąpienia od umowy, przy czym wynagrodzenie to zostanie pomniejszone o część zadatku w kwocie 1.000.-zł

#### 4. Małopolska Kompania Deweloperska

ul. Kluczborska 33/I, 31 - 271 Kraków

- Niezależnie od uprawnień, zastrzeżonych w ust. 2 powyżej, Inwestor zastrzega sobie prawo rozwiązania Umowy ze skutkiem natychmiastowym, za pisemnym oświadczeniem Inwestora złożonym Kupującemu w przypadku:

a) nie wniesienia przez Kupującego wpłaty, o której mowa w § 7 ust. 5 pkt. a) w terminie 3 tygodni po upływie terminu wskazanego w § 7 ust 5 pkt. a), lub

b) dopuszczenia się przez Kupującego opóźnienia w dokonywaniu wpłat o których mowa w § 7 ust 5 pkt. b) przez 6 tygodni

- Rozwiązanie Umowy przez Inwestora, w przypadkach o których mowa w ust. 3 powyżej, Strony uznają za rozwiązanie Umowy z przyczyn leżących po stronie Kupującego. W powyższych przypadkach Inwestor zwróci Kupującemu dokonane przez Kupującego wpłaty, pomniejszając je o wpłacony zadatek oraz karę umowną w wysokości odsetek za opóźnienie, naliczonych przez Inwestora od kwot niewpłaconych w terminie określonym Umową. Zwrot, o którym mowa w zdaniu poprzedzającym nastąpi w terminie 3 miesięcy od dnia rozwiązania Umowy

- Termin, określony w ust 1 może ulec zmianie z powodów niezależnych od Inwestora, w szczególności w przypadku zaistnienia okoliczności, wymagających akceptacji instytucji lub urzędów (np. wydanie zgody na użytkowanie Budynku), a także z powodu klęsk żywiołowych lub opóźnienia w uiszczeniu ceny kupna przez Kupującego. Przesunięcie terminu do trzech miesięcy nie stanowi zwłoki Inwestora"

- Inwestor zwróci Kupującemu dokonane przez Kupującego wpłaty w terminie sześciu miesięcy od dnia złożenia oświadczenia o rezygnacji, pomniejszone o:

a) zadatek wpłacony przez Kupującego,

b) opłatę manipulacyjną w wysokości 10% łącznej wysokości wpłaconych kwot (w tym zadatku),

c) ewentualnie naliczone Kupującemu przez Inwestora odsetki za opóźnienie



- Strony tej umowy postanawiają nadto, że termin wydania lokalu w posiadanie stronie zobowiązanej do zakupu może ulec zmianie na skutek okoliczności za które strona zobowiązana do sprzedaży nie ponosi odpowiedzialności, w szczególności w przypadku zaistnienia okoliczności, wymagających akceptacji instytucji lub urzędów (np. wydanie zgody na użytkowanie budynku), a także z powodu klęsk żywiołowych lub opóźnienia w uiszczeniu ceny sprzedaży przez stronę zobowiązaną do zakupu; przesunięcie terminu do trzech miesięcy nie stanowi zwłoki strony zobowiązanej do sprzedaży

- Strony tej umowy postanawiają nadto, że z odbioru technicznego lokalu mieszkalnego zostanie sporządzony odpowiedni protokół, niestawiennictwo strony zobowiązanej do zakupu nie będzie stanowiło przeszkody do sporządzenia protokołu odbioru technicznego lokalu mieszkalnego i w takim przypadku strona zobowiązana do sprzedaży sporządzi jednostronny protokół odbioru technicznego, który wraz z kluczami pozostawiony zostanie do odbioru w biurze sprzedaży Spółki - przeprowadzenie powyższych czynności będzie jednoznaczne z odbiorem lokalu przez stronę zobowiązaną do zakupu i wykonaniem przez stronę zobowiązaną do sprzedaży umowy w tym zakresie

#### **5. Spółka Mieszkaniowa „Salwator”**

ul. Siewna 18, 31 – 147 Kraków

- Strony ustalają, że w ramach niniejszej umowy zostanie wybudowany dla Inwestora lokal mieszkalny położony w budynku X-3, oznaczony nr 3-07, kondygnacja IV, piętro III, za cenę wyznaczoną przez następujące elementy:

a. 3.299,00 zł brutto/m<sup>2</sup> powierzchni całkowitej lokalu mieszkalnego (wynoszącej zgodnie z projektem architektoniczno - budowlanym 76,28m<sup>2</sup>),

b. 750,00 zł brutto/m<sup>2</sup> balkonu, (wynoszącej zgodnie z projektem architektoniczno - budowlanym 8,91 m<sup>2</sup>).

Powyższe ceny jednego m<sup>2</sup> są stałe i mogą ulec zmianie jedynie w przypadku:

- zmiany stawki podatku VAT na gotowe lokale mieszkalne wynoszącej obecnie 7%,

- wzrostu inflacji montażowo - budowlanej w okresie od dnia 1 maja 2004 r. do dnia 31 kwietnia 2005 r. łącznie ponad 3% proporcjonalnie do wzrostu cen, z tym, że ta zmiana dotyczyć może jedynie niezapłaconej części

- Strony uzgadniają termin wybudowania budynku ww. mieszkalnego - wielorodzinnego oraz przekazania opisanego w § 1 niniejszej umowy lokalu mieszkalnego: II kwartał 2005 r., z tym że niezawinione opóźnienie w realizacji inwestycji ze strony Realizatora do 3 miesięcy nie wywołuje negatywnych skutków prawnych. Zawarcie umowy przyrzeczonej sprzedaży nastąpi w terminie 30 dni od daty rozliczenia całej ceny sprzedaży i po przekazaniu opisanego w § 1 niniejszej umowy lokalu mieszkalnego

- Strony uzgadniają termin wybudowania ww. budynku mieszkalnego wielorodzinnego i przekazanie lokalu mieszkalnego do prowadzenia prac wykończeniowych w terminie 28 dni po uzyskaniu ostatecznej decyzji o pozwoleniu na użytkowanie i zawarciu umowy przyrzeczonej sprzedaży. Zawarcie umowy przyrzeczonej sprzedaży nastąpi w terminie do 30 dni od daty \*rozliczenia całej ceny sprzedaży, \*po uzyskaniu ostatecznej decyzji zatwierdzającej Projekt Podziału, oraz \*po uzyskaniu opinii o samodzielności lokali mieszkalnych

- Strony uzgadniają że Realizator ma prawo odstąpić od niniejszej umowy wyłącznie:

w przypadku wystąpienia obiektywnych przeszkód uniemożliwiających wykonanie niniejszej umowy, w



takim przypadku zobowiązany jest zwrócić całość nominalnie wpłaconych przez Inwestora wpłat w terminie 30 dni,

- opóźnienia Inwestora w zapłacie należności objętych niniejszą umową przekraczających 30.000,00 zł, w takim przypadku Realizator zobowiązany jest w terminie 21 dni od daty odstąpienia zwrócić całość nominalnie wpłaconych przez Inwestora wpłat, pomniejszonych o zadek

- Strony uzgadniają że ostateczny metraż lokalu mieszkalnego oraz metraż balkonów, tarasów, loggii i piwnic zostanie ustalony na podstawie obmiaru tych powierzchni zgodnie z obowiązującą PN (z udziałem Inwestora) po ich wybudowaniu (możliwość różnicy +/- 5%) i będzie on stanowił podstawę obliczenia ostatecznej ceny za lokal mieszkalny, której rozliczenie powinno nastąpić w terminie 30 dni od daty sporządzenia i doręczenia obmiaru ww. składników lokalu mieszkalnego

- Strony ustalają, iż Realizator uprawniony jest do dokonywania zmian w przedłożonym projekcie architektonicznym o ile okażą się one konieczne ze względu na realizację przedmiotowej inwestycji, jeżeli wspomniane zmiany nie spowodują istotnego obniżenia standardu wykończenia inwestycji opisanego w § 2 pkt. 3

- Do czasu sprzedaży wszystkich lokali mieszkalnych w ww. obiekcie budowlanym - zarząd nieruchomością wspólną pełnić będzie Realizator lub podmiot przez niego wskazany, którego wynagrodzenie odpowiadać będzie średnim cenom rynkowym z obszaru dzielnicy Białołęka

- Strony wyrażają zgodę na przeniesienie przez Realizatora praw i obowiązków wynikających z zawartej umowy przedwstępnej /zmienionej następnie niniejszym aneksem/ na spółkę celową pod firmą Mehoffera 103 Sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie ul. Siewna 18 /KRS nr 264409/ powołaną w celu zakończenia prowadzonej inwestycji oraz zarządzania osiedlem po zawarciu umowy przyrzeczonej sprzedaży. Przeniesienie praw i obowiązków nastąpi na podstawie umowy zawartej pomiędzy Realizatorem a spółką Mehoffera 103 Sp. z o.o. zawartej w formie aktu notarialnego, w którym jednocześnie nastąpi przeniesienie własności nieruchomości gruntowej składającej się z działki nr 4/A. W związku z powyższym Inwestor wyraża zgodę na powierzenie zarządzania nieruchomością wspólną spółce Mehoffera 103 Sp. z o.o. na warunkach rynkowych uzgodnionych w umowie przyrzeczonej sprzedaży

#### **6. Tarnobrzeskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego**

ul. Mickiewicza 4, 39 – 400 Tarnobrzeg

- Dokonana wpłata określona w § 4 ust. 1 niniejszej umowy podlega zwrotowi w wysokości pomniejszonej o karę umowną wynoszącą 10 % kwoty partycypacji w przypadkach, gdy:

1. Partycypujący odstępuje od umowy partycypacyjnej przed zakończeniem budowy lokalu,
2. Partycypujący odstępuje od zawarcia umowy najmu, z przyczyn leżących po jego stronie,
3. umowa zostaje rozwiązana z winy Partycypującego,
4. Partycypujący nie zawrze umowy najmu w wyznaczonym terminie

#### **7. Towarzystwo Budownictwa Społecznego „Budostal - 3”**

ul. Igołomska 1, 30 - 969 Kraków

- Planowany termin oddania lokalu IV kwartał 2006 roku.



„TBS - Budostal - 3” Sp. z o.o. zastrzega sobie prawo, że określony w pkt. 5 termin może ulec zmianie z przyczyn leżących po stronie wykonawcy przedmiotowego budynku, także w sytuacji wystąpienia innych przyczyn niezależnych od „TBS – Budostal - 3” Sp. z o.o.”

- Do czasu wybudowania przez Towarzystwo lokalu mieszkalnego Partycypant może odstąpić od niniejszej umowy. W tej sytuacji Towarzystwo zwróci Partycypantowi wszystkie wpłacone do tej pory zgodnie z niniejszą umową nominalne raty, o których mowa w § 2 pkt. 3 potrącając z nich karę umowną w wysokości 3% pełnej kwoty partycypacji (§ 2 pkt. 2), przy czym zwrot wymienionych kwot nastąpi w ciągu 30 dni po zawarciu przez Towarzystwo z innym Partycypantem umowy na lokal mieszkalny będący przedmiotem niniejszej umowy oraz wpłaceniu przez niego określonych rat. W przypadku wskazania następcy przez Partycypanta kara umowna za odstąpienie od niniejszej umowy wyniesie 1% pełnej kwoty partycypacji (§ 2 pkt. 2), przy czym zwrot wpłaconych kwot z uwzględnieniem kary nastąpi w ciągu 30 dni po zawarciu umowy z nowym Partycypantem oraz wpłaceniu przez niego określonych rat

#### **8. Towarzystwo Budownictwa Społecznego "Krak-System"**

ul. Śliwkowa 6, 31 - 982 Kraków

- Strony ustalają że faktyczna powierzchnia użytkowa Lokalu - zmierzona i obliczona w ramach inwentaryzacji powykonawczej budynku zgodnie z normą PN – ISO 9836 - może różnić się od powierzchni określonej w § 1 ust. 1 lit. e w granicach plus/minus 2 % (dwóch procent) w świetle wyprawionych ścian. Różnica w tych granicach nie spowoduje zmiany Ceny Lokalu i nie będzie podstawą do jakichkolwiek roszczeń. W przypadku gdy zmiana powierzchni użytkowej Lokalu przekroczy podaną powyżej granicę, strony będą uprawnione do żądania odpowiedniej dopłaty lub zwrotu jej nadpłaty stosownie do zmian w powierzchni. W takim przypadku różnica ta wpłynie na ostateczną Cenę Lokalu w Umowie Przynależonej zwiększając ją lub zmniejszając. Przy czym Cena Lokalu przyjęta do obliczeń będzie uwzględniała inne zmiany wynikające z niniejszej umowy

- Terminy określone w § 5 ust. 1 i 2 mogą zostać przedłużone na skutek okoliczności wynikających z działań siły wyższej, wywołane decyzjami administracyjnymi lub zdarzeniami niezależnymi od Inwestora w szczególności w przypadku opóźnienia w dokonaniu przez Kupującego wpłaty w pełnej wysokości należnej Ceny Lokalu, ustalonej zgodnie z postanowieniami niniejszej umowy

- Strony zgodnie postanawiają że z zastrzeżeniem § 8 ust. 1 lit. b i c - Kupujący do chwili protokolarnego odbioru Lokalu ma prawo odstąpić od niniejszej umowy za zapłatą Inwestorowi odstępnego w wysokości 10 % Ceny Lokalu

- Strony zgodnie postanawiają że Inwestor może odstąpić od niniejszej umowy w przypadku, gdy opóźnienie Kupującego w zapłacie którejkolwiek z zaliczek na poczet Ceny Lokalu ustalonych w harmonogramie wpłat zaliczek, załącznik Nr 3 do niniejszej umowy, wynosi więcej niż 30 dni

- Skutki prawne niniejszej umowy ustają po upływie 6 (sześciu) miesięcy w przypadku śmierci kupującego, licząc od daty śmierci. W tej sytuacji Inwestor zwróci spadkobiercom ustalonym w prawomocnym wyroku wpłaty na poczet Ceny Lokalu w wysokości nominalnej bez odsetek lub odszkodowania po zawarciu przez Inwestora umowy z nowym nabywcą Lokalu



**II. PRZEDSIĘBIORCY, PRZECIWKO KTÓRYM WSZCZĘTO POSTĘPOWANIA  
O NARUSZENIE ZBIOROWYCH INTERESÓW KONSUMENTÓW:**

**Delegatura UOKiK w Łodzi**

**1. Przedsiębiorstwo Produkcyjno-Budowlane EKO-BUD**

ul. 19-go lutego 5/34, 96-100 Skierniewice.

- Ewentualne spory rozstrzyga Sąd właściwy dla sprzedającego.

**2. Kielecka Grupa Inwestycyjna**

ul. Św. Leonarda 16, 25-311 Kielce

- Wszelkie ewentualne spory związane z realizacją przedmiotu niniejszej umowy rozstrzygane będą przez Sąd Rejonowy w Kielcach.

**3. TOM-BUD Tomasz Wesołowski**

zamieszkały w Zgierzu, ul. 1 Maja 73 m. 75, 95-100 Zgierz,

- Spory mogące wyniknąć podczas wykonywania zobowiązań niniejszej umowy będą rozstrzygane przez sąd właściwy dla siedziby Sprzedającego.

**Delegatura UOKiK we Wrocławiu**

**1. ALFAAKT**

ul. Grabiszyńska 241 B, 53-234 Wrocław

- Podatek VAT w przypadku zmiany jego wysokości będzie naliczany zgodnie z obowiązującymi przepisami w miesiącach dokonywania wpłat i wystawiania odnośnych faktur.

- W przypadku zmiany wysokości podatku VAT będzie on naliczony zgodnie z obowiązującymi przepisami w miesiącach dokonywania wpłat i wystawiania odnośnych faktur.

- Sprzedający zastrzega sobie możliwość przedłużenia terminu określonego w § 4 pkt 4, bez jakichkolwiek kar, odsetek, oraz uprawnienia do odstąpienia od umowy, z przyczyn od niego niezależnych, mających wpływ na przebieg inwestycji, takich jak:

- a. klęski żywiołowe
- b. akty terroru i wandalizmu, wojnę domową, bunty, rewolucje
- c. utrudnienie lub wstrzymanie robót w wyniku prawnego lub bezprawnego działania osób trzecich
- d. katastrofy ekologiczne lub inne działania sił natury i zdarzeń losowych."

- Sprzedający ma prawo do potrącenia 6% kosztów manipulacyjnych z wypłacanej kupującemu kwoty, o której mowa w pkt. 3 i 4 niniejszego paragrafu.

- Ewentualne sprawy sporne wynikające z niniejszej umowy strony będą rozstrzygać polubownie, a w razie braku porozumienia będą podlegały rozpoznaniu przez Sąd właściwy ze względu na siedzibę sprzedającego.



## **2. Budotex Przedsiębiorstwo Budowlane**

ul. Czekoladowa 49a, 52-326 Wrocław

- Strony dopuszczają do 4% zmianę powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego, wynikającą z różnicy pomiędzy obmiarem powykonawczym a wielkością umowną określoną w pkt. 1.
- W przypadku zmiany przepisów dotyczących stawek podatku VAT, łączna cena za mieszkanie brutto podana w § 4 pkt 3 ustalona zostanie z uwzględnieniem wprowadzonych w życie przepisów o podatku VAT obowiązujących w dniu zawarcia notarialnej umowy sprzedaży mieszkania.
- Strony dopuszczają możliwość zmiany ustalonego terminu przekazania nabywcy mieszkania z przyczyn niezależnych od BUDOTEX takich jak: siły wyższe i przyczyny administracyjne niezawinione przez BUDOTEX.
- Przed zawarciem notarialnej umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu i jego sprzedaży, jednakże nie później aniżeli w ciągu trzech lat od zawarcia niniejszej umowy, każda ze stron jest uprawniona do odstąpienia od umowy, każda ze stron jest uprawniona do odstąpienia od umowy (umowne prawo odstąpienia), z zachowaniem następujących postanowień:
  - a) w przypadku odstąpienia umowy przez Nabywcę z przyczyn, za które BUDOTEX nie ponosi odpowiedzialności, BUDOTEX będzie uprawniony do potrącenia z kwoty podlegającej zwrotowi 5% (pięć procent) łącznej kwoty brutto określonej w §r. 4 pkt 3 niniejszej umowy tytułem kary umownej.

## **3. DOMBUD Robert Dudek**

ul. Hiszpańska 17/3, 54-409 Wrocław

- Strony zgodnie ustalają, że w przypadku zmiany powszechnie obowiązujących przepisów prawnych, odnośnie stawek podatku od towarów i usług, w trakcie obowiązywania umowy, cena określona w pkt. 1 może ulec zmianie proporcjonalnie do wzrostu tych świadczeń i opłat.
- W przypadku powstania zdarzeń niezawinionych przez Wykonawcę, a mających wpływ na opóźnienie wykonania przedmiotu umowy, w szczególności okoliczności spowodowanych siłą wyższą takich jak wojna. Trzęsienie ziemi, powódź, pożar, mrozy poniżej 5°, lub temperatury powyżej 30° uniemożliwiające transport materiałów budowlanych drogami krajowymi i prac zgodnych z technologią. Wykonawca może wskazać nowy termin przekazania Zamawiającemu domu jednorodzinnego nie ponosząc z tego tytułu żadnych konsekwencji.
- W przypadku odstąpienia od umowy przez Zamawiającego od umowy Wykonawca naliczy karę umowną w wysokości 20% ceny brutto określonej w § 3 pkt 1.
- Ewentualne spory powstałe przy realizacji niniejszej umowy będą rozstrzygane przez sąd właściwy dla siedziby Wykonawcy.

## **4. Nowy Dom, Krzysztof Stępiński Przedsiębiorstwo Budowlane**

ul. Władysława Skoczylasa 32, 54-071 Wrocław

- Cena, o której mowa w ust. 1) niniejszego paragrafu, nie zawiera podatku VAT, który zostanie doliczony w wysokości zgodnej z obowiązującymi przepisami w dniu wystawienia faktur.



- Odstąpienie przez Kupującego od Umowy bez spełnienia warunku określonego w ust. 1 tego paragrafu, uprawnia Sprzedającego do potrącenia 20% wartości umowy brutto określonej w § 5 ust. 2 lub § 6 ust. 2, w zależności od tego, która cena będzie obowiązująca, tytułem kary umownej.

-W przypadku odstąpienia od Umowy przez Sprzedającego z winy Kupującego, Kupujący zobowiązany jest do zapłaty kary umownej w wysokości 20% ceny brutto określonej w § 5 ust. 2 lub § 6 ust. 2 w zależności od tego, która cena będzie obowiązująca i wyraża zgodę napotrącenie jej z wpłaconych rat.

- Strony ustalają że ewentualne spory wynikające z niniejszej umowy będą rozstrzygane przez sąd właściwy dla siedziby Sprzedającego.

### **5. POLSYSTEM**

ul. Wiosenna 7, 55-011 Siechnice

- Podatek VAT w przypadku zmiany jego wysokości, będzie naliczany zgodnie z obowiązującymi przepisami w momencie wystawienia odnośnych faktur za dany dom jednorodzinny.

- Na powyższą cenę składają się: cena gruntu, wartość domu jednorodzinnego z garażem oraz podatek VAT w stawce 7 % licząc od ceny domu jednorodzinnego i gruntu. Podatek VAT w przypadku zmiany jego wysokości, będzie naliczany zgodnie z obowiązującymi przepisami w momencie wystawiania faktur.

- Polsystem zastrzega sobie możliwość adekwatnego prolongowania terminów określonych w par. 4, bez naliczania odsetek, z przyczyn od niego niezależnych, czyli: klęski żywiołowe, pożar, niekorzystne warunki atmosferyczne, wandalizm.

- Polsystem wypłaci Zlecającemu zwrot, o którym mowa w pkt.4 niniejszego paragrafu, po potrąceniu 6% kosztów manipulacyjnych.

- Podatek VAT w przypadku zmiany jego wysokości, będzie naliczany zgodnie z obowiązującymi przepisami w momencie wystawienia odnośnych faktur za przedmiotowy lokal mieszkalny.

- Polsystem zastrzega sobie możliwość prolongowania terminu określonych bez naliczania odsetek, z przyczyn niezależnych od Polsystemu (klęsk żywiołowych, pożarów, niekorzystnych warunków atmosferycznych, wandalizmu), które udokumentowane zostaną wpisami do Dziennika Budowy.

- W przypadku odstąpienia od niniejszej umowy lub rozwiązania niniejszej umowy z winy Zlecającego zwrot wymieniony w pkt 4 zostanie pomniejszony o 6% kosztów manipulacyjnych.

### **6. Wrobud**

ul. Szczecińska 7, 54-517 Wrocław

- Zakreślone powyżej terminy nie wiążą realizującego w przypadku zaistnienia okoliczności lub zajścia zdarzeń niemożliwych do przewidzenia w chwili zawarcia umowy, w szczególności działania siły wyższej lub innych niezależnych od realizującego ważnych przyczyn, takich jak: wojny, rewolucje, pożary, powódzie, nadzwyczajne zmiany stosunków prawnych, objęcie terenu budowy poszukiwaniami archeologicznymi lub kryminalistycznymi, zaistnienie warunków atmosferycznych uniemożliwiających prowadzenie robót budowlanych zgodnie ze wskazaniami sztuki budowlanej, itp.



- Określone w pkt. 1.1 i 1.2 ceny są cenami netto, do których zostanie doliczony podatek VAT zgodnie z obowiązującymi przepisami wg stawki obowiązującej w dniu wystawiania faktury. Na ostateczną cenę będą miały wpływ wyłącznie czynniki; zmiany przepisów VAT.

- Realizujący może odstąpić od umowy bez dodatkowego wezwania w przypadku zwłoki w zapłacie pierwszej raty określonej w Załączniku nr 2, trwającej powyżej 7 dni (słownie: siedem dni), lub w przypadku zwłoki w zapłacie którejkolwiek z rat określonych w Załączniku nr 2 przekraczającej 30 dni (słownie: trzydzieści dni). W przypadku odstąpienia realizującego od umowy z przyczyn określonych w zdaniu pierwszym, przysługiwać mu będzie prawo naliczenia i potrącenia z dotychczas wpłaconych przez zamawiającego kwot, kary umownej w wysokości 5% planowanej sprzedaży.

- W przypadku gdy Zamawiający odstąpi od umowy z przyczyn leżących po jego stronie, Realizującemu przysługuje prawo naliczenia kary umownej w wysokości 5% planowanej ceny sprzedaży przedmiotu umowy.

- Realizującemu przysługiwać będzie prawo odstąpienia od umowy, w razie nieprzystąpienia przez Zamawiającego do podpisania aktu notarialnego w terminie 90 dni od daty wyznaczonej przez Realizującego. W takim przypadku Realizującemu służy prawo naliczenia kary umownej w wysokości 5% planowanej ceny sprzedaży przedmiotu umowy.

#### **7. Wrocławskie Przedsiębiorstwo Budowlane**

ul. Strzegomska 42, 53-611 Wrocław

- Strony umowy zgodnie postanawiają, że cena za lokal wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej, określona w § 2 Umowy, może ulec zmianie wyłącznie z przyczyn określonych poniżej:

-a) w przypadku ustawowej zmiany stawki podatku VAT w stosunku do stawki obowiązującej na dzień zawarcia umowy (tj. 7%). W przypadku wzrostu ceny z tytułu zmiany wysokości stawki podatku VAT Kupującemu przysługuje prawo odstąpienia od Umowy.

- Spółka zastrzega sobie prawo przesunięcia terminu przekazania lokalu, określonego w ust. 1 niniejszego paragrafu, w przypadku powstania szkód lub niemożliwości prowadzenia robót budowlanych z przyczyn – związanych z działaniem siły wyższej, jak: pożar, powódź, huragan, uderzenie pioruna, eksplozja, obsuwanie się ziemi, grad, upadek pojazdu powietrznego – o okres usuwania skutków.

- W przypadku odstąpienia od niniejszej Umowy – przez Kupującego z przyczyn leżących wyłącznie po jego stronie lub z przyczyn określonych w ust. 2 niniejszego paragrafu, w § 4 ust. 1 i § 14 ust. 2 Umowy, Spółka dokona zwrotu wpłaconej przez Kupującego w wartości nominalnej w terminie 14 dni licząc od dnia odstąpienia od Umowy, po dokonaniu kary umownej w wysokości 5% ceny sprzedaży lokalu, określonej w § 2 ust. 1 Umowy.

#### **Delegatura UOKiK w Lublinie**

##### **1. ANтар LTD**

ul. Romanowskiego 20, 20-707 Lublin

- Strony ustalają, że Sprzedający nie ponosi odpowiedzialności za opóźnienia w wykonywaniu umowy, między innymi określone w par. 4 ust. 1, 2 i 3 oraz par. 2 ust. 3 z przyczyn niezależnych od niego, a w szczególności: a. działań organów administracji i sądów takich jak: wstrzymanie budowy, zwłoka w odbiorze budynku, itp. b. gdy



wystąpią zdarzenia mające charakter „siły wyższej” rozumiane jako zdarzenia nadzwyczajne zewnętrzne i niemożliwe do zapobieżenia, zwłaszcza o charakterze katastrofalnych działań przyrody, nadzwyczajnych zaburzeń życia zbiorowego i aktów władzy publicznej.

- Sprzedający zastrzega sobie prawo dokonania zmian technicznych, wykonawczych i materiałowych w elementach konstrukcyjnych oraz standardzie wykonania budynku nie pogarszających standardu wykonywanych lokali pod względem technologicznym i technicznym.

## **2. Spółdzielnia Mieszkaniowa „AZS”**

ul. Sielankowa 18/10, 20-802 Lublin

- Przesunięcie terminu określonego w ust. 1 może nastąpić w przypadku wystąpienia okoliczności, których nie można było przewidzieć w dacie zawarcia niniejszej umowy.

- W przypadku wzrostu kosztów budowy, a także w przypadku braku finansowania infrastruktury wysokość rat określonych w § 6 może ulec stosownemu zwiększeniu. W takim przypadku ustalenie wysokości raty należy do Spółdzielni i następuje w drodze jednostronnego oświadczenia Spółdzielni złożonego na piśmie Członkowi. Termin zapłaty raty, której zmiana dotyczy nie może być dłuższy niż 14 dni od daty otrzymania zawiadomienia. Skutki prawne z tytułu nieodebrania pisma w terminie ponosi Członek.

- 2. W przypadku rozwiązania niniejszej umowy Spółdzielnia z zastrzeżeniem ust. 3 – 5 zwraca Członkowi wniesione dotychczas przez niego środki finansowe w wysokości nominalnej, bez odsetek i waloryzacji.

3. Zwrot wniesionych przez Członka środków finansowych następuje w terminie 21 dni od daty podpisania nowej umowy z następcą wstępującym w zwolnione przez Członka miejsce i wniesieniu przez niego środków finansowych na pokrycie dotychczasowych kosztów budowy lokalu.

- Ewentualne spory powstałe na tle realizacji niniejszej umowy rozstrzygać będą sądy powszechne właściwe miejscowo dla siedziby Spółdzielni.

## **3. Budo-Kompex**

ul. Szafirowa 12/4, 20-573 Lublin

- Strony oświadczają, że termin zakończenia inwestycji może ulec zmianie w przypadku wystąpienia w trakcie jej realizacji niemożliwych do przewidzenia przeszkód niezależnych od Sprzedającego, a w szczególności:

a) wystąpienia niekorzystnych warunków atmosferycznych uniemożliwiających prowadzenie robót zgodnie ze sztuką budowlaną,

b) okoliczności siły wyższej,

c) postanowienia władz,

d) innych obiektywnych okoliczności powodujących czasowe wstrzymanie procesu inwestycyjnego, nie wynikających ze złej woli Sprzedającego i od niego niezależnych takich jak: cofnięcie prawomocnych decyzji, postanowienia sądowe, zdarzenia losowe.

Nie są to przyczyny leżące po stronie Sprzedającego. Przedłużenie wykonania Umowy o czas trwania tych przeszkód nie będzie uznawane za zwłokę Sprzedającego. Odstąpienie od Umowy z przyczyn leżących po stronie Nabywcy powoduje potrącenie 10% umownej wartości przedmiotu umowy netto. Dokonane przez Nabywcę wpłaty zostaną mu zwrócone w wysokości nominalnej (po potrąceniu kary umownej w wysokości 10% przedmiotu umowy netto). Po upływie 2-ch tygodni od daty dokonania wpłat w pełnej wysokości przez innego Nabywcę.



- Sprzedający mają prawo do dokonania zmian technicznych i wykonawczych na etapie realizacji przedmiotu umowy bez powiadamiania Nabywcy, nie pogarszających standardu wykonywanych lokali.

- W przypadku nie stawienia się Nabywcy lub ustanowionego przez niego pełnomocnika w wyznaczonym terminie odbioru, odbiór zostanie dokonany jednostronnie przez Sprzedających i prawnie równoważny będzie z podpisaniem protokołu odbioru.

- Sprzedający nie odpowiadają za wady fizyczne lokalu nie wykazane w protokole odbioru, z wyjątkiem wad ukrytych.

#### **4. Centrum ZANA Sp. z o.o. z siedzibą w Lublinie**

- Sprzedający zastrzega sobie możliwość wprowadzenia zmian w planach załączonych do niniejszej Umowy, tj. w załącznikach nr 1,2,3 spowodowanych ważnymi powodami, a w szczególności z powodu zmiany położenia instalacji w budynku. W takiej sytuacji Sprzedający niezwłocznie przekaże kupującemu kopie zaktualizowanych planów, które wejdą w miejsce dotychczasowych bez konieczności podpisywania aneksu do Umowy.

- Termin zakończenia budowy Budynku, o którym pkt 1 niniejszego paragrafu może ulec przesunięciu w razie zajścia okoliczności niezależnych od sprzedającego, w szczególności w przypadku: a) przerwania robót budowlanych przez organy państwowe z przyczyn niezależnych od Sprzedającego i których Sprzedający nie mógł przewidzieć, b) wystąpienia niesprzyjających warunków pogodowych dla robót konstrukcyjnych i zewnętrznych tzn. temperatury powietrza poniżej -5OC o godz. 7.00 lub później przez więcej niż 3 (trzy) kolejne dni lub prędkości wiatru powyżej 70 km/h, przez więcej niż 3 (trzy) kolejne dni, c) wystąpienia opadów śniegu powyżej 150mm dziennie przez więcej niż 5 kolejnych dni, d) w przypadku zaistnienia siły wyższej.

- W przypadku odstąpienia przez Sprzedającego od niniejszej Umowy z przyczyn określonych w ust. 1 lit b) i c) niniejszego paragrafu, lub odstąpienia od niniejszej umowy przez Kupującego w trybie wskazanym w § 9 ust. 6, Sprzedającemu przysługuje kara umowna w wysokości 10% (dziesięciu procent) ceny lokalu, balkonu, tarasu, ogrodu zimowego, komórki lokatorskiej i udziału w Lokalu garażowym oraz częściach wspólnych określonej w § 5. Kupującemu nie będzie przysługiwało prawo żądania zwrotu nakładów poczynionych w Lokalu.

- W przypadku odstąpienia przez Sprzedającego od Umowy, z przyczyn, o których mowa w ust. 1 lit b) i c) wszelkie kwoty uiszczone przez Kupującego przed datą odstąpienia, zostaną mu zwrócone przez Sprzedającego w kwocie nominalnej w terminie 60 (sześćdziesięciu) dni od daty rozwiązania Umowy, z zastrzeżeniem, że Sprzedającemu służy prawo potrącenia z kwoty przypadającej do zwrotu na rzecz kupującego, kwoty kary umownej, o której mowa w § 10 ust. 4., oraz odsetek za zwłokę we wpłatach dokonywanych przez Kupującego.

#### **5. CRH Żagiel Dom**

ul. 1-go Maja 25, 20-410 Lublin

- W przypadku wystąpienia w trakcie budowy Budynku okoliczności mających znamiona „siły wyższej”, w szczególności: długotrwałych mrozów lub ulewnych opadów atmosferycznych, lub też innych podobnych i niezależnych od Sprzedającego przeszkód, Sprzedający zastrzega sobie prawo do przesunięcia określonej w pkt 4 daty zakończenia budowy o okres równy okresowi utrzymywania się tychże przeszkód, nie dłuższy jednak niż 3 miesiące. O zaistnieniu takich okoliczności Sprzedający poinformuje Nabywcę stosownym pismem, w którym wyjaśni przyczyny przesunięcia terminu zakończenia budowy i poda nowy termin zakończenia budowy.



## URZĄD OCHRONY KONKURENCJI I KONSUMENTÓW

---

- Sprzedający zastrzega sobie prawo do wprowadzenia zmian technicznych wykonawczych na etapie budowy, zgodnych z przepisami prawa budowlanego, przy czym o zmianach tych powiadomi Nabywcę.
- Cena Lokalu wraz z udziałem w prawie własności Terenu i częściach wspólnych Budynku zawiera podatek VAT obliczony wg stawki 7%. Sprzedający ma prawo podwyższenia ceny Lokalu o kwotę wynikającą ze wzrostu stawki podatku VAT i do doliczenia innego podatku, który może zostać nałożony na podstawie stosownych przepisów prawa, wprowadzonych w życie po dniu podpisania niniejszej Umowy.
- Cena Lokalu pozostanie bez zmiany, jeżeli różnica pomiędzy powierzchnią użytkową Mieszkania przyjętą w niniejszej umowie a rzeczywistą jego powierzchnią użytkową obliczoną z natury nie przekroczy 2%.
- Cena Lokalu zostanie skorygowana proporcjonalnie do zmiany powierzchni Mieszkania, jeżeli różnica pomiędzy powierzchnią użytkową Mieszkania przyjętą w niniejszej umowie a rzeczywistą jego powierzchnią użytkową obliczoną z natury przekroczy 2%.
- W przypadku dwukrotnego niestawienia się Nabywcy lub jego należycie umocowanego przedstawiciela w wyznaczonych terminach odbioru, Sprzedający dokona odbioru Lokalu jednostronnie, zaś wszelkie zawarte w treści odnośnego protokołu ustalenia odbioru będą wiążące dla Nabywcy.
- Nabywca nie może odmówić dokonania odbioru Lokalu, gdy do wykonania pozostają prace dotyczące zagospodarowania terenu i infrastruktury osiedla.
- Nabywca nie może w trakcie odbioru pusterkowego powoływać się na wady fizyczne Lokalu jawne w dacie odbioru (w tym wady fizyczne Lokalu, które Nabywca powinien był wykryć w dacie odbioru przy zachowaniu należytej staranności).
- W przypadku rozwiązania niniejszej umowy z przyczyn leżących po stronie Nabywcy lub w przypadku rezygnacji Nabywcy z niniejszej Umowy, Sprzedającemu przysługuje kara umowna w wysokości 5% ceny Lokalu, określonej w § 2 pkt 1. Ponadto w takim wypadku Nabywca nie będzie miał prawa żądać zwrotu nakładów poczynionych w Lokalu. W tym przypadku Sprzedający zwróci Nabywcy kwotę wpłaconą przez niego, pomniejszona o karę umowną, po zawarciu z osobą trzecią umowy zobowiązującej Sprzedającego do ustanowienia na jej rzecz prawa odrębnej własności Lokalu wraz z prawami związanymi, nie później jednak niż w terminie 3-ch miesięcy od daty rozwiązania niniejszej Umowy.
- W przypadku rozwiązania niniejszej Umowy z przyczyn leżących po stronie Sprzedającego lub w przypadku rezygnacji Sprzedającego z niniejszej Umowy, Nabywcy przysługują odsetki ustawowe od kwoty wpłaconej przez niego Sprzedającemu z tytułu realizacji postanowień niniejszej Umowy. W tym przypadku Sprzedający zwróci Nabywcy w terminie 30-u dni od daty rozwiązania niniejszej Umowy kwotę wpłaconą przez niego, powiększoną o odsetki ustawowe za okres od dokonania wpłaty do dnia jej zwrotu, nie więcej jednak niż 5% ceny Lokalu.
- W przypadku nie wyznaczenia terminu odbioru zgodnie z postanowieniami § 7 z winy Sprzedającego, Nabywcy przysługiwać będzie kara umowna w wysokości 0,1% ceny Lokalu za każdy pełny dzień zwłoki, z zastrzeżeniem, że łączna kara umowna nie przekroczy 5% ceny Lokalu.
- Dokonanie przez Sprzedającego zwrotu kwoty wpłaconej przez Nabywcę po doliczeniu przysługujących Nabywcy kar umownych wyczerpuje pomiędzy stronami wszelkie roszczenia z tytułu nie wykonania umowy przez Sprzedającego.



## 6. Spółdzielnia Mieszkaniowa „Czuby” w Lublinie

- § 2 pkt 1 wzorca Umowy: Wymienione powierzchnie mogą ulec niewielkim zmianom.

Umowa zawierana jest z Uczestnikiem (członkiem), ale w par. 11 umowy jest zapis, że Uczestnik, który nie jest członkiem Spółdzielni zobowiązuje się przystąpić w poczet członków i w dniu podpisania niniejszej umowy składa deklarację członkowską oraz wnosi opłaty w wysokości określonej przez Spółdzielnię. Przyjęcie w poczet członków następuje parę dni później.

- § 2 pkt 3 wzorca Umowy: W przypadku zaistnienia niezależnych od Spółdzielni przyczyn opóźnienia realizacji inwestycji, jak też wystąpienia robót dodatkowych, termin przekazania członkowi mieszkania do dyspozycji określony w ust. 2 może ulec zmianie (o czym członek zostanie poinformowany z miesięcznym wyprzedzeniem).

- § 6 pkt 2 wzorca Umowy: Jeżeli w wyniku końcowego rozliczenia zadania inwestycyjnego, w ramach którego Uczestnik-(członek) otrzyma lokal mieszkalny, jego wartość będzie wyższa niż wynikająca z wniesionych wpłat, Uczestnik – (członek) zobowiązuje się wpłacić różnicę w terminie zakreślonym przez Spółdzielnię.

- § 6 pkt 3 wzorca Umowy: W przypadku wzrostu kosztu budowy budynku, wysokość rat określonych w ust. 1 może ulec stosownemu zwiększeniu. W takim przypadku ustalenie wysokości raty należy do Spółdzielni i następuje w drodze jednostronnego oświadczenia Spółdzielni, złożonego na piśmie Uczestnikowi najpóźniej na 14 dni przed terminem zapłaty raty, której zmiana dotyczy. Za datę złożenia pisma uważa się dzień jego nadania w urzędzie pocztowym. Skutki prawne z tytułu nieodebrania pisma w terminie ponosi Uczestnik (członek).

- Zapis pkt 4 § 8 wzorca Umowy: Nie wniesienie przez Uczestnika (członka) którejkolwiek z rat w terminie określonym przez Spółdzielnię może stanowić podstawę do rozwiązania umowy ze skutkiem natychmiastowym za pisemnym powiadomieniem.

- Zapis pkt 1 § 9 wzorca Umowy: W przypadku rozwiązania niniejszej umowy, Spółdzielnia z zastrzeżeniem ust. 4 (ze zwracanej Uczestnikowi-(członkowi) kwoty wniesionej na poczet kosztów budowy Spółdzielnia może potrącić kwotę stanowiącą równowartość szkody, jaką poniosła wskutek rozwiązania umowy) zwraca Uczestnikowi(członkowi) dotychczas wniesione przez niego środki finansowe w wysokości nominalnej, bez odsetek i waloryzacji.

- Zapis pkt 4 § 9 wzorca Umowy: Ze zwracanej Uczestnikowi(członkowi) kwoty wniesionej na poczet kosztów budowy Spółdzielnia może potrącić kwotę stanowiącą równowartość szkody, jaką poniosła wskutek rozwiązania umowy.

- Zapis § 15 wzorca Umowy: Spory wynikające na tle niniejszej umowy rozstrzyga właściwy sąd w Lublinie.

## 7. EKO Development

ul. Krakowskie Przedmieście 55, 20-076 Lublin

- Nabywca przyjmuje do wiadomości, że powierzchnia użytkowa Lokalu została obliczona na podstawie projektu budowlanego i może ulec zmianie. Zmiany nie mogą być większe niż plus minus 3m<sup>2</sup>. Zmiana powierzchni użytkowej lokalu spowoduje proporcjonalną zmianę ceny nabycia Lokalu.

- EKO LUBLIN ma prawo odstąpić od Umowy w przypadkach:



gdy Nabywca nie wykonuje innych postanowień niniejszej Umowy, pomimo upływu terminu zakreślonego mu przez EKO LUBLIN w pisemnym wezwaniu.

- Nabywca ma prawo odstąpić od umowy w przypadku zwłoki EKO LUBLIN w wykonaniu zobowiązań umownych trwającej dłużej niż trzy miesiące.

- Za zwłokę strony uważają zdarzenie wynikłe bezpośrednio z winy EKO LUBLIN.

- EKO LUBLIN zapłaci Nabywcy karę umowną w przypadku zwłoki w przekazaniu Nabywcy przedmiotu Umowy wynoszącej więcej niż jeden miesiąc od terminu określonego w § 8,...

- Łączna wysokość kary umownej nie może przekroczyć 10% ceny nabycia lokalu.

- Nabywca zapłaci EKO LUBLIN karę umowną w wysokości 2500 (dwa tysiące pięćset złotych) netto w przypadku, gdy Nabywca: nie podpisze umowy o ustanowienie zarządu nieruchomością wspólną z EKO LUBLIN lub podmiotem wskazanym przez EKO LUBLIN.

- Nabywca zobowiązany jest do zapłaty kary umownej określonej w ust. 2 także wtedy, gdy nie przystąpienie do umów wymienionych w ust. 2 spowodowane jest odstąpieniem od Umowy przez EKO LUBLIN z przyczyn leżących po stronie Nabywcy.

- Warunkiem zmiany Strony umowy jest uiszczenie kwoty 2500 (dwa tysiące pięćset) złotych.

- Strony ustalają, że termin przekazania Lokalu może ulec zmianie w przypadku wystąpienia w trakcie realizacji Inwestycji przeszkód niemożliwych do przewidzenia i przewyżczenia, niezależnych od EKO LUBLIN, w szczególności:

B. okoliczności siły wyższej, w decyzji właściwych władz,

C. innych obiektywnych okoliczności i zdarzeń losowych, powodujących czasowe wstrzymanie inwestycji, nie wynikających ze złej woli EKO LUBLIN.

- Jeżeli Nabywca lub ustanowiony przez niego, na podstawie pisemnego pełnomocnictwa, pełnomocnik nie zgłosi się w wyznaczonych terminach odbioru, Lokal zostanie odebrany przez EKO LUBLIN bez udziału Nabywcy.

- EKO LUBLIN nie odpowiada za wady fizyczne nie wykazane w Protokole Odbioru z wyjątkiem wad ukrytych.

- Nabywca zobowiązuje się do powierzenia w akcie notarialnym przenoszącym własność Lokalu, Zarządu Nieruchomością Wspólną zarządcy, którym będzie EKO LUBLIN lub wskazany przez EKO LUBLIN podmiot.

### **8. GALADOM w Lublinie**

- Strony ustalają, że w przypadku zaistnienia „siły wyższej”, Spółka jest zwolniona z odpowiedzialności za związane z tym opóźnienie w terminowym oddaniu przedmiotu umowy. Za warunki działania „siły wyższej” uznaje się w szczególności: działanie żywiołów naturalnych, takich jak powódzie, epidemie, pożary, huragany, niskie temperatury uniemożliwiające prowadzenie prac budowlanych, itp.; jak również rewolucje, wojny, akty władcze organów władzy, decyzje administracyjne lub ich brak, zmiany przepisów prawa, zdarzenia losowe uniemożliwiające realizację przedmiotu umowy. Opóźnienie powstałe w wyniku działania siły wyższej oraz innych niezależnych od Inwestora przeszkód spowoduje odpowiednie, o czas trwania przeszkody, przesunięcie terminu wydania Przedmiotu Umowy Nabywcy w posiadanie.



- Inwestor zastrzega sobie możliwość wprowadzenia zmian w projekcie budowlanym, dopuszczonych prawem budowlanym, a Nabywca wyraża na nie zgodę pod warunkiem, że zmiany te nie pogorszą walorów użytkowych i estetycznych Przedmiotu Umowy.

- Cena określona w niniejszej umowie będzie waloryzowana wg wskaźnika miesięcznego wzrostu cen produkcji budowlano-montażowej ogłaszanego przez Prezesa GUS, począwszy od dnia zawarcia Umowy aż do dnia zakończenia budowy budynku określonego § 5 pkt 8.

- W razie dwukrotnego nie stawienia się Nabywcy lub należycie umocowanego jego przedstawiciela w wyznaczonym terminie, Inwestor dokona odbioru samodzielnie i termin ten będzie jednoznaczny z wykonaniem przez Inwestora Umowy w tym zakresie.

- Stronom przysługuje prawo odstąpienia od umowy wyłącznie w następujących przypadkach: a) Nabywcy – w przypadku zawinionego przez Inwestora opóźnienia w wykonaniu inwestycji trwającego przez okres przekraczający pięć miesięcy lu/i niemożności zawarcia z winy Spółki Umowy Sprzedaży w formie aktu notarialnego w terminie 180 dni od wydania nieruchomości.

- Odstąpienie od Umowy przez jedną ze stron powoduje zwrot poniesionych nakładów wg następujących zasad: a) W przypadku odstąpienia od Umowy przez Nabywcę z przyczyn zależnych od Nabywcy, zwrot poniesionych nakładów o wartości nominalnej wpłaconych przez Nabywcę, pomniejszonych o wartość I wpłaty, o której mowa w § 5 pkt 2a).

- Nabywca ma prawo przenieść prawa i obowiązki wynikające z niniejszej Umowy Sprzedaży na osobę trzecią do chwili zawarcia Umowy Sprzedaży w formie Aktu Notarialnego. Zmiana Podmiotu Umowy podlega opłacie manipulacyjnej w wysokości 2% wartości Przedmiotu Umowy na dzień otrzymania pisemnego oświadczenia woli Nabywcy.

- Inwestor lub firma przez niego wskazana zobowiązuje się w terminie 36 (trzydziestu sześciu) miesięcy od daty przekazania Budynku do eksploatacji prowadzić odpłatnie, na koszt mieszkańców z ich upoważnienia administrację Budynku, w którym przedmiotowy lokal się znajduje w trybie przepisów ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (Dz. U. Nr 85 z 1994 roku, poz. 388, z późniejszymi zmianami).

#### **9.Idea Invest**

ul. Czchowska 4, 20-072 Lublin

- W przypadku wystąpienia w trakcie realizacji budowy niekorzystnych warunków atmosferycznych, takie jak np. niskie temperatury, ulewne deszcze trwające w sumie przez co najmniej 30 dni, Sprzedawca zastrzega sobie prawo do przedłużenia terminu zakończenia budowy o czas trwania tych przeszkód, nie dłużej jednak niż o 3 miesiące.

- Kupujący nie może odmówić odbioru Lokalu Mieszkalnego podczas drugiego Odbioru powołując się na nowe wady, które istniały i były widoczne podczas pierwszego odbioru.

- Sprzedający zastrzega sobie prawo wprowadzania zmian w projekcie budowlanym wielobranżowym obiekcie, wynikających z technicznych uwarunkowań realizacji inwestycji i wymagań sztuki budowlanej. Zmiany te mogą objąć : rodzaj materiałów budowlanych, wykończeniowych, instalacyjnych instalacyjnych zagospodarowania terenu zawartych w opisie do projektu budowlanego.



#### 10. Inwestor Development w Lublinie

- W przypadku rezygnacji przez Kupującego z przyczyn leżących po jego stronie z zawarcia przedwstępnej umowy sprzedaży lokalu wymienionego w punkcie 1 kaucja rezerwacyjna przepada na rzecz sprzedającego.

#### 11. Jaz-Bud

ul. Hetmańska 42, 15-727 Białystok

- Nabywca stwierdza, że szczegółowo zapoznał się z projektem technicznym..... oraz akceptuje ewentualne odstępstwa od umowy w zakresie obowiązujących przepisów i z tego tytułu nie będzie dochodzić żadnych roszczeń poza uprawnieniami z tytułu rękojmi i gwarancji.

- Nabywca wyraża zgodę na wyłączne korzystanie przez właścicieli mieszkań na parterze z tarasów przylegających do ich lokali mieszkalnych.

- W przypadku odstąpienia Nabywcy od umowy na podstawie par.6 ust.2 niniejszej umowy Spółka zwróci sumę dokonanych wpłat bez waloryzacji i oprocentowania.

- W razie niestawiennictwa Nabywcy w wyznaczonym terminie przekazania, Sprzedawca dokona samodzielnie odbioru przedmiotu umowy i będzie to jednoznaczne z wykonaniem przez Sprzedawcę umowy w tym zakresie. Strony zgodnie ustalają, że w takim przypadku Sprzedawca upoważniony jest do wystawienia odpowiedniej faktury obciążającej Nabywcę kosztami odbioru .

- Nabywca nie może odmówić odbioru przedmiotowego lokalu podczas drugiego odbioru technicznego z powołaniem się na nowe wady , których istnienie mógł stwierdzić podczas pierwszego odbioru i dokonania odbioru przedmiotu umowy w terminie 14 dni od daty w którym odbiór miał nastąpić.

- Sprzedawca może być zwolniony od odpowiedzialności z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania umowy , jeżeli niewykonanie lub nienależyte wykonanie umowy jest następstwem siły wyższej. Zdarzeniami siły wyższej SA takie zdarzenia, które stoją na przeszkodzie wykonaniu zobowiązania Sprzedawcy określonego w niniejszej umowie, które wystąpiły lub stały się stronom wiadomo po jej zawarciu , których nikt nie mógł przewidzieć w chwili zawarcia umowy, które są zewnętrzne w stosunku do działalności Sprzedawcy , a w szczególności : pożar , powódź , trzęsienie ziemi i inne podobne zdarzenia.

- Sprzedawca zastrzega sobie możliwość wystąpienia zmian w projekcie technicznym w stosunku do koncepcji wynikających ze rozwiązań szczegółowych oraz warunków technicznych wydanych przez stosowne urzędy.

- Sprzedawca udziela Nabywcy rękojmi na roboty budowlane i pozostałe elementy – 1 rok od dnia odbioru lokalu.

- Nabywca może rozwiązać niniejszą umowę z zachowaniem 30 dniowego okresu wypowiedzenia w przypadku gdy zwłoka przez Sprzedawcę w zawarciu umowy o której mowa w par.5 ust. 9 umowy powstała z przyczyn leżących po stronie Sprzedawcy i trwa ponad 7 miesięcy.

- Sprzedawca ma prawo rozwiązać niniejszą umowę z zachowaniem 14-dniowego okresu wypowiedzenia w przypadku zalegania przez Nabywcę z zapłatą jakiegokolwiek kwoty określonej w § 7 ust. 1 i 2 przez okres dłuższy niż



30 dni i nieuregulowania zaległości w ciągu 14 dni od otrzymania pisemnego wezwania do zapłaty od Sprzedawcy oraz § 8 ust. 1 i 4 w razie nieuzasadnionej odmowy dokonania odbioru.

- W przypadku rozwiązania niniejszej umowy przez którąkolwiek ze stron, Sprzedawca zwróci Nabywcy dokonane przez niego wpłaty w wartości nominalnej w terminie 3-ch miesięcy od daty rozwiązania niniejszej umowy przez którąkolwiek stronę, po potrąceniu należnych Sprzedawcy na podstawie postanowień niniejszej umowy kar umownych.

- Strony zgodnie ustalają, że Sprzedawca ma prawo zatrzymania z kwot przekazanych na jego konto przez Nabywcę zadatku oraz należnych mu od Nabywcy kwot kar umownych.

- Spory mogące powstać w związku z realizacją niniejszej umowy rozpoznawane będą przez właściwe rzeczowo sądy powszechne właściwe dla siedziby Sprzedawcy.

## **12. MSC**

ul. Domaniewska 17/16, 02-672 Warszawa

- W przypadku odstąpienia od umowy przez którąkolwiek ze stron Inwestor zwróci Nabywcy wpłacone zaliczki na poczet ceny sprzedaży lokalu, według ich wartości nominalnej, w terminie 14 dni od zawarcia z inną osobą umowy sprzedaży lub umowy przedwstępnej sprzedaży lokalu objętego niniejszą umową i wpłacie przez nowego Nabywcę na poczet ceny sprzedaży co najmniej takiej kwoty, jak wpłaty dokonane przez Nabywcę do dnia ustania niniejszej umowy na skutek odstąpienia.

- W przypadku, jeżeli do ustania niniejszej umowy dojdzie z przyczyn niezawinionych przez Inwestora Nabywca wyraża zgodę na potrącenie przez Inwestora ze zwracanej kwoty zapłaconej na poczet ceny sprzedaży 0,5 proc. jej wysokości tytułem pokrycia zryczałtowanych kosztów Inwestora związanych z zawarciem i rozliczeniem umowy.

- Nabywcy nie będą przysługiwać w stosunku do Inwestora zarzuty z tytułu wad fizycznych widocznych przy odbiorze jeżeli nie zostaną one wymienione w protokole odbioru lokalu.

- Strony zgodnie ustalają, iż z zachowaniem wymogów prawa budowlanego warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie oraz polskich norm Inwestor uprawniony będzie do wprowadzenia zmian w obiektach budowlanych w stosunku do projektu będącego podstawą wydania pozwolenia na budowę, o którym mowa w paragrafie 1 ust. 1.

## **13. Przedsiębiorstwo Wielobranżowe LABORA w Lublinie**

- Zapis art.10 pkt 2 wzorca Umowy: Developer zobowiązany jest do zwrotu nominału wpłaconych kwot pieniężnych w terminie trzech miesięcy ;

- a) wypowiedzenia umowy przez Inwestora
- b) odstąpienia Developera od umowy z powodu określonego w art. 5 pkt 2.

- Zapis art. 14 wzorca Umowy: Wszelkie spory , jakie mogą wynikać z niniejszej umowy strony poddają pod rozstrzygnięcie sądu polubownego. Każda ze stron wyznaczy swojego arbitra, a wyznaczeni arbitrzy wybiorą superarbitra spośród osób o wykształceniu prawniczym.

## **14. LTBS**

ul. Tarasowa 3, 20-819 Lublin



- Wszelkie przeróbki i dokonywanie jakichkolwiek zmian bez uzgodnienia ze Sprzedającym pozbawiają Kupującego prawa do gwarancji i rękojmi.
- Nie przystąpienie do aktu notarialnego kupna lokalu przez Kupującego uprawnia Sprzedającego do jednostronnego odstąpienia od umowy w ciągu miesiąca od daty zawiadomienia Kupującego o terminie sporządzenia aktu.
- W przypadku wypowiedzenia umowy kupna lokalu przez Kupującego, Sprzedający zwróci wpłacone na poczet ceny zakupu lokalu przez Kupującego zaliczki określone w par.5 pkt.1 niniejszej umowy w wysokości nominalnej, zatrzymując kwotę rezerwacji, w terminie 90 dni od upływu okresu wypowiedzenia.
- Ewentualne spory mogące wyniknąć z realizacji niniejszej umowy strony poddają pod rozstrzygnięcie sądu w Lublinie.

### **15. ORION Edward Leńczuk Przedsiębiorstwo Produkcyjno-Handlowe**

ul. Mełgiewska 80, 20-234 Lublin

- Jeśli opóźnienia, o których mowa w § 4 pkt 2 przekroczą 30 dni Inwestor ma prawo rozwiązać umowę.
- Zwrot dotychczas wpłaconej przez Nabywcę kwoty pomniejszonej o kwotę naliczonej kary umownej wymienionej w § 5 pkt 4 nastąpi w ciągu 7 dni od daty podpisania nowej umowy i dokonania wpłaty przez Nabywcę przejmujących prawa Nabywców z tym, że nie później niż 4 miesiące od dnia złożenia przez Nabywcę oświadczenia o odstąpieniu od umowy.
- Dokonanie przez Inwestora zwrotu kwoty, o której mowa w § 5 pkt 5 wyczerpuje pomiędzy stronami wszelkie roszczenia z tytułu nie wykonania umowy przez Inwestora.
- Inwestor zastrzega, że przyjęta w § 2 powierzchnia użytkowa przedmiotu umowy może ulec zmianie do 5%. W takim przypadku wartość mieszkania przyjęta w § 3 zostanie skorygowana proporcjonalnie do zmiany powierzchni. Nabywca wyraża zgodę na powyższe.

### **16. TBS – LPBO**

Ul.Jana Sawy 6/01A

- W przypadku braku wpłaty przez Inwestora którejkolwiek z kwot określonych w par. 3 ust. 1 pkt a,b,c, T.B.S. LPBO przysługiwać będzie prawo do naliczania odsetek w wysokości 2 proc. miesięcznie niezależnie od prawa natychmiastowego odstąpienia od niniejszej umowy.
- W przypadku odstąpienia od umowy T.B.S. LPBO zwróci Inwestorowi w terminie 30 dni od podpisania umowy z innym Inwestorem wyłącznie dotychczas wpłacone przez niego kwoty, bez odsetek, po potrąceniu kary umownej w kwocie 2 000,000 zł.

### **17. TBV w Lublinie**

1. Zapis pkt 1 § 7 wzorca Umowy przedwstępnej sprzedaży: Termin realizacji Umowy określony w § 5 może ulec zmianie z przyczyn spowodowanych działaniem siły wyższej lub osób prawnych i fizycznych działających



niezależnie od woli Inwestora, przez okres działania siły wyższej lub wskazanych osób oraz w przypadku nie wykonywania płatności przez Kupującego zgodnie z § 6.

2. Zapis pkt 3 § 11 wzorca Umowy przedwstępnej sprzedaży: Opóźnienie płatności określonych w § 6 pkt 2 o ponad 14 dni może zostać potraktowane jako odstąpienie kupującego od Umowy (zerwanie Umowy), wywołujące skutki określone w pkt 1.

3. Zapis pkt 3 § 22 wzorca Umowy przedwstępnej sprzedaży: Nie przystąpienie Kupującego do aktu Notarialnego w terminie określonym w pkt 2 będzie traktowane jak odstąpienie od umowy z winy kupującego z konsekwencjami z tego wynikającymi (§11 pkt 1).

### III. PRZEDSIĘBIORCY, WOBEC KTÓRYCH WSZCZĘTO POSTĘPOWANIA WYJAŚNIAJĄCE:

#### Delegatura UOKiK w Bydgoszczy

##### 1. Arkada Invest

ul. Gajowa 27, 85-087 Bydgoszcz

- Sprzedający zapłaci Nabywcy karę umowną w wysokości 0,01% ceny ustalonej w §7 ust. 2 za każdy dzień zwłoki w wydaniu nabywcy lokalu ponad termin określony w §4 ust. 1, nie więcej jednak niż 5% wpłaconej przez Nabywcę kwoty za powstałą z przyczyn zależnych od niego zwłokę w dotrzymaniu terminów określonych w § 4 ust. 1.

- Sprzedający zastrzega sobie prawo do wniesienia ewentualnych zmian w projekcie wynikających z uzgodnień projektu budowlanego i szczegółowych rozwiązań technologiczno - materiałowych z zastrzeżeniem zastosowania materiałów o podobnym standardzie.

- Sprzedający zobowiązuje się, iż odbiór techniczny przedmiotu Umowy nastąpi do dnia 30 września 2006r. Przesunięcie wyżej wymienionego terminu z winy Sprzedającego o okres nie przekraczający 1 miesiąc nie powoduje popadnięcia w zwłokę.

- Nabywca nie może odmówić odbioru lokalu podczas drugiego odbioru technicznego z powołaniem się na nowe wady, których istnienie mógł stwierdzić podczas pierwszego odbioru.

- Nabywca zobowiązuje się do przekazania Sprzedającemu w formie przekazu bankowego pierwszej zaliczki na poczet wynagrodzenia w wysokości 50% ceny określonej w ust. 2 § 7 w terminie do dnia...(30 dni od daty podpisania umowy).

- W każdym przypadku odstąpienia od umowy Sprzedający zwróci nabywcy dokonane przez niego wpłaty wartości nominalnej w ciągu trzech miesięcy od daty odstąpienia od Umowy przez którąkolwiek ze stron z uwzględnieniem przysługujących Nabywcy kar umownych lub po potrąceniu należnych mu na podstawie postanowień niniejszej umowy kar umownych lub odstępnego.

- Strony zgodnie postanawiają, że odpłatny zarząd nieruchomością (wykonywanie czynności administracyjnych we własnym zakresie bądź powierzenia ich na mocy Umowy osobie trzeciej) przez okres nie krótszy niż 24 miesiące od dnia przekazania budynku do eksploatacji sprawować będzie Sprzedający.



- Ewentualne spory wynikłe na tle realizacji niniejszej Umowy rozpoznawane będą przez właściwe rzeczowo sądy powszechne właściwe dla miasta Bydgoszczy.

## **2. Przedsiębiorstwo Budowlano-Usługowe „Primbud”**

ul. Osiedleńcza 1, 13-200 Działdowo

- Powierzchnia użytkowa zostanie skorygowana po wykonaniu stanu surowego mieszkań.

- Nabywca po podpisaniu niniejszej umowy może zrezygnować z kupna lokalu pod warunkiem wskazania osoby, która przejmie jego zobowiązania.

- Sprzedający zastrzega sobie prawo zmiany zapisów § 3 w przypadku nie dokonania 100% wpłat przed dniem 31 grudnia 2007r. w przypadku zmiany wysokości stawki podatku VAT dokonany przez ustawodawcę.

- Stwierdzenie wad w robotach objętych rękojmią musi nastąpić przy udziale Sprzedającego powiadomionego pisemnie z wyprzedzeniem 7 dni przed terminem upływu daty przeglądu.

- W sprawach spornych strony poddawać się będą orzecznictwu Sądu Powszechnego właściwego dla siedziby Sprzedającego.

## **IV. PRZEDSIĘBIORCY, DO KTÓRYCH WYSTOSOWANO WEZWANIA DO DOBROWOLNEGO ZANIECHANIA STOSOWANIA KWESTIONOWANYCH POSTANOWIEŃ UMOWNYCH:**

### **Delegatura UOKiK w Gdańsku**

#### **1. Allcon Osiedla**

ul. Łużycka 6, Gdynia

- Wskaźnik waloryzacyjny: należy przez to rozumieć: ogłaszany przez Główny Urząd Statystyczny wskaźnik zmiany cen robót budowlano-montażowych i obiektów budowlanych dla budynków wielomieszkańczych – PKOB 1122, o ile ma on wartość dodatnią.

- ALLCON zastrzega sobie prawo do ewentualnej korekty projektu budowlanego budynku i zagospodarowania osiedla oraz do realizacji tych zmian, o ile okażą się one konieczne lub celowe ze względów technicznych.

- Cena Sprzedaży, naliczona zgodnie z postanowieniami ust 1-4, może ulec zmianie w każdym przypadku zmiany przepisów prawnych dotyczących zmiany podatku VAT, w szczególności podwyższenia stawki VAT.

- ALLCON zobowiązuje się wydać Klientowi Lokal nie wcześniej niż od dnia .... i nie później niż do dnia .... z zastrzeżeniem jednak, iż warunkiem jego wydania jest uiszczenie przez Klienta całości ceny sprzedaży, o której mowa w § 3 niniejszej umowy. Do momentu uzyskania pozwolenia na użytkowanie budynku w którym znajduje się lokal, przewidzianym w przepisach prawa budowlanego, klient nie może zamieszkać /zameldować się na stałe lub czasowo w lokalu będącym przedmiotem niniejszej umowy. ALLCON powiadomi klienta listem poleconym lub w inny dostępny sposób o uzyskaniu prawomocnego orzeczenia dopuszczającego budynek, w którym znajduje się lokal, do użytkowania i tym samym o możliwości zameldowania i korzystania z przedmiotowego lokalu.



- Terminy, o których mowa w ust. 1 i 2 oraz § 2 ust. 6, mogą ulec przedłużeniu w przypadku zaistnienia okoliczności uniemożliwiających rozpoczęcie lub realizację inwestycji, w szczególności takich jak:

- decyzje władz, sądów, organów administracyjnych, czasowo zakazujące prowadzenie inwestycji i/lub nakazujące jej wstrzymanie, inne decyzje władz mające wpływ na przebieg inwestycji w tym nie wydania w terminie decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku w którym znajduje się lokal,
- działania zaniechania osób trzecich, z które ALLCON nie ponosi odpowiedzialności, działania i zaniechania dostawców mediów,
- katastrofy, klęski żywiołowe, pożary, zalania, wojna i strajki, niepokoje i zaburzenia publiczne, siła wyższa,
- warunki atmosferyczne uniemożliwiające i/lub utrudniające i/lub ograniczające prowadzenie inwestycji,
- opóźnienia w płatnościach jakiegokolwiek opłaty przez Klienta, do których zobowiązany jest Klient.

- W razie zwłoki ALLCON-u w wydaniu klientowi Lokalu w terminie, o którym mowa w ust. 1 z przyczyn inne niż wymienione w ust. 3, Klient może żądać zapłacenia przez ALLCON kary umownej w wysokości 0,02 procent Ceny Sprzedaży określonej w § 3 ust. 1, za każdy dzień zwłoki, nie więcej jednak niż 5 procent tej Ceny.

- Za dzień wykonania przez ALLCON umowy uważa się dzień wyznaczony na termin odbioru w zgłoszeniu gotowości do odbioru.

- Klientowi przysługuje prawo odstąpienia od niniejszej umowy, jeżeli zwłoka ALLCON-u w wydaniu mu lokalu w terminie, o którym mowa w § 5 ust. 1 przekroczy 90 dni. W razie skorzystania z tego uprawnienia, Klient: /1/ będzie uprawniony do żądania zwrotu zapłaconych przez niego zaliczek oraz do ryczałtowego odszkodowania w wysokości 3% Ceny sprzedaży, o której mowa w § 3 ust. 1. Ryczałtowane odszkodowanie stanowi granicę odpowiedzialności ALLCON-u z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania niniejszej umowy, co strony zgodnie potwierdzają; zwrot dokonanych wpłat, wyłącznie na rachunek bankowy powinien nastąpić nie później niż w terminie 90 dni od skutecznego złożenia oświadczenia o odstąpieniu od umowy i wskazania przez klienta rachunku bankowego.

- Miejscem wykonania umowy jest Gdańsk. Spory jakie mogą z tej umowy wyniknąć będą rozstrzygane przez Sąd rzeczowo właściwy w Gdańsku.

## **2. CALBUD – DEVELOPER Gackowski, Osina, Węgrzyniak**

ul. Kapitańska 2, Szczecin

- Spory pomiędzy stronami niniejszej umowy rozstrzygane będą polubownie. O ile nie dojdzie do polubownego załatwienia sporu, właściwym miejscowo będzie Sąd w Szczecinie.

- W powyższych sytuacjach o których mowa w ustępie 2 punkty a,b,c,d, Sprzedający ma prawo przesunąć jednostronnym oświadczeniem termin realizacji przedmiotu umowy i nie powoduje to dla sprzedającego ujemnych następstw, w szczególności nie może być podstawą do rozwiązania umowy lub jakichkolwiek kar.

## **3. EKOLAN**

ul. Wielkokacka 2, Gdynia

- Wskaźniku waloryzacyjnym : należy przez to rozumieć ogłaszany przez Główny Urząd Statystyczny wskaźnik zmiany cen robót budowlano - montażowych i obiektów budowlanych dla budynków wielomieszkaniowych – PKOB 1122, o ile ma on wartość dodatnią.



- W razie zwłoki Ekolanu w wydaniu Klientowi Lokalu w terminie, o którym mowa w ust. 1 będzie on zobowiązany do zapłacenia Klientowi kary umownej w wysokości 0,05% ceny Sprzedaży za każdy dzień zwłoki, nie więcej jednak niż 5% tej Ceny.

- W razie skorzystania przez Klienta z prawa do odstąpienia od niniejszej umowy : z przyczyn określonych w ust. 1 pkt 2 : /b/ utraci on prawo do kar umownych, o których mowa w § 6 ust. 3 , zaś wszelkie kwoty wpłacone mu przez EKOLAN tytułem teźże kary zostaną zaliczone na poczet kwoty dwukrotnie przewyższającej zadatek, o której mowa w punkcie /1/.

#### **4. Invest Komfort**

Pl. Kaszubski 15/3 Gdynia

- Terminy o których mowa w ust. 1 oraz w § 10 ust 1, mogą ulec przedłużeniu w przypadku zaistnienia okoliczności uniemożliwiających terminowe rozpoczęcie, realizację lub zakończenie inwestycji, w szczególności takich jak: - decyzje i postanowienia władz, orzeczenia sądów, organów administracji państwowej i innych właściwych organów zakazujące prowadzenie inwestycji, nakazujące jej wstrzymanie, lub brak decyzji i postanowień umożliwiających zakończenie lub wykonanie zobowiązań Inwestora opisanych w § 2 ust. 1, zmiana przepisów prawnych mających wpływ na realizację procesu inwestycyjnego, - katastrofy, klęski żywiołowe, pożary, zalania, warunki atmosferyczne uniemożliwiające prowadzenie inwestycji , itp., - wojna, strajki, niepokoje i zaburzenia publiczne,- konieczność zmian projektu wykonawczego lub zmiany technologii robót w celu optymalizacji procesu inwestycyjnego lub rozwiązań technicznych.

- Za dzień wykonania umowy przez inwestora w zakresie wybudowania lokalu, uważa się dzień wyznaczony na termin odbioru w zgłoszeniu o gotowości do odbioru. Z chwilą sporządzenia protokołu odbioru przyjmuje się, że Kupujący dokonał odbioru, a inwestor wypełnił swoje zobowiązanie będące przedmiotem niniejszej umowy. Sporządzenie protokołu odbioru z uwagami nie uchybia wykonaniu zobowiązania z niniejszej umowy.

- Kupujący może odmówić przyjęcia lokalu i podpisania protokołu odbioru tylko wówczas, gdy nie został wykonany zakres prac określony w załączniku nr 1 do umowy lub stan techniczny lokalu uniemożliwia korzystanie z niego zgodnie z przeznaczeniem. W razie stwierdzenia w trakcie odbioru przez obie strony usterek, występujących pomimo wykonania pełnego zakresu prac zgodnie z załącznikiem nr 1, lokal zostanie uznany za odebrany z usterkami , a w protokole zostanie ustalony termin ich usunięcia, przy czym termin ten powinien uwzględniać uwarunkowania techniczne. Po usunięciu usterek, Inwestor zgłasza Kupującemu gotowość odbioru usunięcia usterek i wyznacza termin tego odbioru.

- W przypadku zwłoki Inwestora w wydaniu lokalu, Kupujący może żądać obniżenia ceny nabycia o 0,02% od ceny lokalu wymienionej w § 6 ust. 1 za każdy dzień zwłoki nie więcej niż 5% wartości umowy.

- Jeżeli Kupujący odstępuje od umowy lub ją rozwiązuje na skutek okoliczności innych niż opisane w ust.1 (odstąpienie/ rozwiązanie umowne) Kupującemu przysługuje zwrot wpłaconych kwot w ich wysokości nominalnej w złotych polskich a Inwestorowi przysługuje kara umowna w wysokości 10% ceny lokalu wymienionej w § 6 ust. 1 Ze zwracanych należności Inwestor potrąci przysługującą mu karę umowną. Zwrotu kwoty pozostałej po potrąceniu Inwestor jest zobowiązany dokonać w terminie 3 miesięcy od dnia w którym umowa uległa rozwiązaniu, a w przypadku gdy lokal został już odebrany – w terminie 3 miesięcy od dnia zwrotu lokalu. Za okres ten nie przysługują Kupującemu odsetki.



- W sprawach nieuregulowanych umowa stosuje się odpowiednie przepisy Kodeksu cywilnego. Wyłącznie właściwym do rozpoznania sporów z niniejszej umowy jest sąd powszechny właściwy miejscowo ze względu na położenie nieruchomości wskazanej w§ 1 niniejszej umowy.

#### **5. Panorama**

ul. Lipowa 19, Gdynia

- Dzień wyznaczony Kupującemu na termin odbioru mieszkania w rozumieniu niniejszej umowy Strony przyjmują za dzień wykonania umowy przez Inwestora.

- Inwestor zastrzega sobie prawo ewentualnej korekty projektu budowlanego budynku i planu zagospodarowania terenu oraz realizacji tych zmian w trakcie wykonywania przedmiotu umowy, jeśli takie zmiany okażą się niezbędne ze względów ekonomicznych lub technicznych

- Inwestor działa we własnym imieniu i na rzecz Kupującego oraz odpowiada wobec niego za należyte wykonanie ujętych w umowie czynności, lecz nie odpowiada za zdarzenia wynikłe z winy Kupującego, organów administracji państwowej (samorządowej) lub z tytułu innych przyczyn niezależnych.

- Do czasu zawarcia notarialnej umowy sprzedaży każda ze stron może od niniejszej umowy odstąpić na piśmie za zwrotem wzajemnych świadczeń według następujących zasad:

1. w przypadku niewykonania lub zerwania umowy przez Kupującego; lub odstąpienia od umowy z winy Kupującego, Inwestor zwróci wpłacone zaliczki pomniejszone o zadatek oraz o karę umowną o charakterze niewyłącznym w wysokości 5% sumy zaliczek należnych Inwestorowi na dzień rozwiązania umowy według tabeli wypłat [...].

- Strony postanawiają, że wszelkie spory, które mogą powstać między nimi w związku z zawarciem i realizacją niniejszej umowy będą rozpatrywane przez sąd właściwy miejscowo dla Inwestora.

#### **6. POLSERVICE Zakład Budowlany**

ul. Mściwoja II nr 3, Kartuzy

- W razie stwierdzenia przez obie strony usterek, które uniemożliwiają korzystanie z przedmiotu umowy zostanie ustalony termin ich usunięcia, przy czym termin ten powinien odpowiadać możliwościom technicznym. Po usunięciu usterek Inwestor zgłasza gotowość do odbioru i wyznacza termin ostatecznego odbioru. Kupujący nie może zgłosić w drugim odbiorze usterek, które mógł stwierdzić w czasie w trakcie pierwszego odbioru przy zachowaniu należytej staranności.

- W przypadku odstąpienia od umowy przez Kupującego lub Inwestora, o których mowa w par. 6 ust. 3 i 4 inwestor zobowiązany jest zwrócić Kupującemu wniesione raty ceny w terminie 3 miesięcy od daty skutecznego rozwiązania umowy. W takim przypadku Kupujący jest zobowiązany zapłacić Inwestorowi karę umowną w wysokości 20% wniesionych rat ceny, którą Inwestor potrąca z kwoty zwróconej przedpłaty.

- W przypadku sporu dotyczącego realizacji umowy strony po wyczerpaniu drogi ugodowej skierują sprawę do rozstrzygnięcia przez Sąd Rejonowy w Gdańsku.

#### **7. Przedsiębiorstwo Budowlane „Górski”**

ul. Wawelska 10A/1, Gdańsk



- Cena przedmiotu umowy określona wyżej w punkcie 2 podlega przeszacowaniu wg wskaźnika GUS dla zmian cen robót budowlano – montażowych budynków mieszkalnych V– kondygnacyjnych. Przeszacowanie podlega na zwiększeniu ceny wstępnej o kwoty uzyskane z pomnożenia rat (§ 3 pkt 1) przez wskaźnik zmian cen od dnia podpisania niniejszej umowy do dnia wpłaty danej raty . Przeszacowanie inflacyjne liczone jest na zasadzie procentu składanego tj. kwota raty jest przeszacowywana kolejno za każdy miesiąc kalendarzowy.

- Inwestor nie odpowiada za niedotrzymanie terminu wymienionego w punkcie 1 jeżeli wynika ono z przyczyn, za które Inwestor nie ponosi odpowiedzialności, w szczególności takich jak: - decyzje władz, sądów , organów administracyjnych uniemożliwiających rozpoczęcie albo nakazujące jej wstrzymanie, - katastrofy, klęski żywiołowe, zalania, - szczególne warunki atmosferyczne uniemożliwiające prowadzenie inwestycji, - wojna, strajki , zaburzenia publiczne.

### **8. Przedsiębiorstwo Budowlane „MARGO”**

ul. Chrzanowskiego 6, 80-278 Gdańsk

- Strony ustalają, że terminy powyższe mogą ulec przedłużeniu o 2 miesiące.

- Termin zakończenia pełnego zakresu robót może ulec również przedłużeniu w przypadku, gdy z powodu warunków atmosferycznych ( ulewne deszcze, temperatura poniżej – 5 st. C, itp.) niemożliwe będzie kontynuowanie budowy – o ilość dni, w których nie było możliwe kontynuowanie robót.

- Termin realizacji ponadto może ulec przedłużeniu w przypadku zaistnienia okoliczności uniemożliwiających rozpoczęcie lub realizację budowy, za które Wykonawca nie ponosi odpowiedzialności, w szczególności takich jak: - decyzje władz, sądów , organów administracyjnych nakazujących wstrzymanie budowy, -działania lub zaniechania osób trzecich hamujące realizację budowy, na których zachowanie WYKONAWCA nie ma wpływu - katastrofy, klęski żywiołowe, pożary, zalania itp., - wojna, strajki , zaburzenia polityczne.

- W przypadku zmiany stawki podatku VAT cena lokalu i gruntu ulegnie zwiększeniu o kwotę wynikającą ze zwiększenia podatku VAT.

- Do czasu zawarcia notarialnej umowy sprzedaży, każda ze stron może odstąpić od niniejszej umowy na piśmie , według następujących zasad:

D/ w przypadku odstąpienia od umowy z winy Wykonawcy każda wpłacona kwota zostanie zwrócona Zamawiającemu w wartości nominalnej w terminie 60 dni od dnia odstąpienia od umowy.

- Jeżeli po usunięciu tych wad Zamawiający w terminie ustalonym przez wykonawcę nie potwierdzi wykonawcy usunięcia stwierdzonych wad przyjmuje się, że Zamawiający nie zgłasza żadnych roszczeń, co do jakości przedmiotu umowy. Zamawiający nie może zgłosić w trakcie odbioru usuniętych wad, nowych usterek, które mógł stwierdzić w trakcie pierwszego odbioru przy zachowaniu należytej staranności.

- Odpowiedzialność wykonawcy nie obejmuje szkła, zamków, klamek, uszczelek, żarówek.

### **9. Spółdzielnia Mieszkaniowa „DĄB”**

ul. Rydla 71a, Szczecin



- Powierzchnia użytkowa lokalu zostanie ostatecznie obliczona przez Spółdzielnię po jego wybudowaniu w oparciu o protokół powykonawczy, zgodnie z obowiązującym w Spółdzielni Regulaminem zasad rozliczania kosztów budowy i ustalania wysokości wkładów, który strony uznają za obowiązujący do wszelkich wyliczeń powierzchni lokali.

- Ostateczne rozliczenie kosztów budowy lokalu, a tym samym ostateczne ustalenie wysokości wkładu budowlanego, nastąpi w ciągu 6 miesięcy od daty zakończenia całego zadania inwestycyjnego i wynikać będzie z faktycznie poniesionych kosztów i nakładów finansowych na budowę lokalu realizowanego w ramach inwestycji określonej w § 5 ust. 3 niniejszej umowy.

- Ewentualne spory powstałe na tle wykonywania niniejszej umowy będzie rozstrzygał właściwy rzeczowo Sąd w Szczecinie.

### **Delegatura UOKiK w Katowicach**

#### **1. Centrum Developer**

ul. Plonów 21, 41 – 200 Sosnowiec

- Wykonawca nie ponosi odpowiedzialności za jakiegokolwiek nie wykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązań wynikających z Rezerwacji, jeśli jest ono następstwem zdarzeń pozostających poza jej kontrolą, w tym w szczególności, choć nie wyłącznie: aktów, decyzji lub weta instytucji rządowych lub samorządowych (...).

- „Strony ustalają, że wszelkie spory wynikające z niniejszej umowy rozstrzygane będą przez Sąd Powszechny właściwy dla siedziby Wykonawcy.

- Inwestorowi przysługuje kara umowna w wysokości 10% wartości budynku określonej w § 3 ust. 1 w razie odstąpienia przez niego od umowy w sytuacji, o której mowa w § 9 ust. 3.

#### **2. Inwest – Akord**

ul. Filaretów 21, 43 – 100 Tychy

- Położenie, rozkład i standard wykończenia Lokalu Mieszkalnego wraz z Przynależnościami zawarte są w Załączniku nr 1 – Rzut mieszkania. Powierzchnia oraz rozkład Lokalu Mieszkalnego mogą ulec nieznacznym zmianom z przyczyn architektoniczno – konstrukcyjnych. Powierzchnia użytkowa Lokalu Mieszkalnego zostanie ustalona ostatecznie na podstawie pomiarów powykonawczych. W przypadku wystąpienia różnicy powierzchni przekraczającej 2 % (dwa procent) cena Lokalu Mieszkalnego zostanie skorygowana według stawki rozliczeniowej w wysokości 2.053,00 złotych netto za 1 m<sup>2</sup> powierzchni Lokalu Mieszkalnego. Rozliczenie korekt nastąpi przy wpłacie ostatniej raty Ceny Sprzedaży z § 8 ust. 4.

- Lokal Mieszkalny wraz z Garażem w standardzie wykończenia określonym w Załączniku nr 1 (Rzut mieszkania) wraz z wykonaniem przyłączy zostanie wybudowany do Dnia Zakończenia Budowy. Termin ten może ulec zmianie tylko na skutek okoliczności zewnętrznych, na które GRI, pomimo zachowania staranności, nie miał wpływu, a to w szczególności: w przypadku (...) okoliczności powstałych w wyniku decyzji administracyjnych lub orzeczeń sądów jako niezależne od GRI oraz w przypadku opóźnienia płatności lub opóźnienia uzgodnień, wymaganych niniejszą umową od Klienta.

- W przypadku rozwiązania umowy na zasadzie ust. 2, GRI zwróci Klientowi dokonane wpłaty, potrącając 10% sumy ceny Sprzedaży z § 8 ust. 4 pkt. 1 i ceny udziału we współwłasności Nieruchomości Wspólnej z § 8 ust. 4 pkt. 2. (...).



- Ewentualne spory powstałe w związku z niniejszą umową strony postanawiają rozwiązać w drodze negocjacji, a w przypadku braku porozumienia poddadzą je rozstrzygnięciu sądu powszechnego, właściwego dla siedziby GRI.

### **3. Nestin Polska**

ul. Francuska 35, 40 – 027 Katowice

- Spory mogące powstać na tle realizacji niniejszej Umowy będą rozpoznawane przez sąd właściwy dla miejsca siedziby DEWELOPERA.

- Strony tej umowy nie będą wносить względem siebie jakichkolwiek roszczeń finansowych bądź rzeczowych z tytułu ewentualnej zmiany faktycznej powierzchni przedmiotowego budynku mieszkalnego w stosunku do projektu, nie większej jednak niż 2% tej powierzchni.

- Spory mogące powstać na tle realizacji niniejszej Umowy będą rozpoznawane przez sąd właściwy dla miejsca położenia nieruchomości.

- W przypadku wzrostu cen usług budowlanych lub materiałów budowlanych, DEWELOPEROWI przysługuje prawo do waloryzacji kwot pozostających do zapłaty. DEWELOPER pisemnie powiadomi KUPUJĄCEGO o zmianie ceny oraz wartości rat pozostających do zapłaty. W takim przypadku KUPUJĄCEMU przysługuje prawo odstąpienia od Umowy na zasadach określonych w § 8 ust. 1. Jeżeli w wyniku waloryzacji kwot cena, o której mowa w § 5 ust. 1 wzrośnie co najmniej o 10%, KUPUJĄCEMU przysługuje prawo odstąpienia od Umowy, a DEWELOPER zwróci KUPUJĄCEMU wszystkie dotychczas wpłacone kwoty”.

- DEWELOPER nie ponosi odpowiedzialności za wady budynku w przypadku wystąpienia wad jakichkolwiek elementów, które (...) nie były wykonane lub dostarczone przez DEWELOPERA.

- KUPUJĄCY oświadcza, że uprawnienie, o którym mowa w § 10 ust. 1, wykonywać będzie na swoje wyłączne ryzyko i w tym zakresie DEWELOPER jest zwolniony z jakiegokolwiek odpowiedzialności za ewentualnie powstałe szkody.

### **4. Poland Alloys**

ul. Porcelanowa 25, 40 – 241 Katowice

- W przypadku rozwiązania umowy przez Kupującego, Sprzedający zwraca Kupującemu w terminie 60 dni od daty otrzymania przez Sprzedającego pisemnego oświadczenia w tej sprawie lub od daty oświadczenia Sprzedającego o odstąpieniu od umowy z winy Kupującego wartość zapłaconych do dnia rozwiązania umowy kwot pomniejszych o 20%.

- W przypadku rozwiązania umowy przez Sprzedającego, Sprzedający zobowiązany jest w terminie 60 dni od daty otrzymania przez Kupującego pisemnego oświadczenia w tej sprawie lub od daty oświadczenia Kupującego o odstąpieniu od umowy z winy Sprzedającego zwrócić Kupującemu wartość wpłaconych przez Kupującego kwot pieniężnych powiększoną o karę umowną stanowiącą 20% wartości wniesionych przez Kupującego środków.

- „(...) Termin określony w ust. 1 może ulec przedłużeniu w przypadku zaistnienia okoliczności uniemożliwiających rozpoczęcie lub realizację inwestycji, spowodowane siłą wyższą, tj. zdarzeniami, które uniemożliwiają wykonanie



lokalu, a spowodowane są okolicznościami na które Sprzedający nie ma wpływu i których nie mógł przewidzieć i za które Sprzedający nie ponosi odpowiedzialności, w szczególności takie jak:

- decyzje władz, sądów, organów administracyjnych zakazujące prowadzenie inwestycji lub nakazujących ich wstrzymanie (...) strajki (...).

- W razie stwierdzenia przez obie strony podczas odbioru usterek, które uniemożliwiają korzystanie z lokalu zgodnie z jego przeznaczeniem, zostanie ustalony termin ich usunięcia. Termin ten powinien odpowiadać możliwościom technicznym wykonania niezbędnych prac. Po usunięciu usterek Sprzedający zgłosi Kupującemu gotowość do oddania lokalu w określonym terminie. Kupujący nie może zgłaszać usterek, które przy zachowaniu należytej staranności mogły zostać stwierdzone w pierwszym terminie.

- Wszelkie spory wynikające z niniejszej umowy będą rozpatrywane przez Sąd właściwy dla siedziby Sprzedającego.

- Jeżeli skutkiem okoliczności o których mowa w ust. 2 istnieje trwała niemożliwość realizacji inwestycji, umowa niniejsza ulega rozwiązaniu, a wpłacone kwoty zostaną zwrócone w ciągu 90 dni od rozwiązania umowy bez odliczania lub zapłaty kar umownych przewidzianych umową.

- Z czynności odbioru zostanie spisany protokół odbioru, potwierdzający przekazanie lokalu. Wszelkie stwierdzone usterki zostaną opisane w protokole odbioru. Strony uznają, iż wady stwierdzone protokołem odbioru wyczerpują całość wad lokalu. Kupujący nie może domagać się naprawy wad, które nie zostaną ujęte w protokole, chyba że wady te stanowią wady ukryte lokalu.

- Kupujący może odmówić przyjęcia lokalu tylko wówczas, gdy nie został wykonany zakres prac określony w załączniku do umowy.

## 5. PRYM

ul. Sołtysia 58 D, 40 – 748 Katowice

- (...) Ostateczna pow. użytkowa budynku może odbiegać in plus lub in minus o nie więcej niż 3 % do powierzchni projektowanej. W przypadku, gdy ostateczna powierzchnia użytkowa będzie mniejsza od powierzchni projektowanej określonej w Umowie (uwzględniając dopuszczalną różnicę, o której mowa powyżej), Kupujący może żądać od Sprzedającego obniżenia ceny stosownie do różnicy w powierzchni ostatecznej w stosunku do projektowanej. W sytuacji natomiast, gdy ostateczna powierzchnia użytkowa będzie większa od pow. projektowanej określonej w Umowie, cena za budynek nie ulegnie zmianie.

- Sprzedający zastrzega, iż w razie zmiany cen materiałów budowlanych cena może ulec zmianie.

- Wszelkie spory wynikłe na tle stosowania niniejszej umowy oraz jej załączników, rozstrzygane będą przez Sąd miejscowo właściwy dla siedziby Sprzedającego.

- Sprzedającemu przysługiwać będzie kara umowna od Kupującego, gdy:

a. Kupujący dopuszcza się zwłoki w zawarciu umowy przyrzeczonej, zgodnie z § 5 pkt 4 Umowy, w wysokości 0,2 % ceny określonej w §3 Umowy za każdy dzień zwłoki, nie więcej niż 5 % wartości Umowy.

- Kupujący będzie uprawniony do odstąpienia od umowy z innych przyczyn wyłącznie za zapłatą odstępnego w wys. 20% ceny wynikającej z § 3 Umowy.



- a. W każdym czasie, aż do dnia podpisania umowy przyrzeczonej jeżeli łączne zaległości Kupującego wynikającej z umowy będą wynosić, co najmniej 20% ceny określonej w § 3 Umowy. W tym jednak wypadku Sprzedający zobowiązany będzie do wyznaczenia dodatkowego 30 dniowego terminu Kupującemu do uregulowania wszystkich wymaganych płatności, ze wskazaniem, że w razie bezskutecznego upływu terminu od Umowy odstąpi. Sprzedający zwróci wówczas Kupującemu dokonane dotychczas wpłaty, potrącając kwotę naliczonych odsetek umownych w wysokości nie przekraczającej 5% ceny określonej w § 3.

b. Kupujący pomimo wezwania go do zawarcia umowy przyrzeczonej, zgodnie z § 5 pkt 4 Umowy, umowy nie zerwał, rozliczenie pomiędzy stronami zostanie dokonane w ten sposób, że Sprzedający zwróci wówczas Kupującemu dokonane dotychczas wpłaty, potrącając kwotę w wys. 5% ceny określonej w §3 Umowy tytułem kary umownej”.

#### **6. Przedsiębiorstwo Budowlane FENIKS**

ul. Małachowskiego 16, 40 – 689 Katowice

- Wartość przedmiotu umowy może ulec zmianie w przypadku (...) zmiany powierzchni budynku, zmiany powierzchni działki w wyniku ostatecznego podziału geodezyjnego (...).

- W przypadku opóźnienia płatności którejkolwiek raty Inwestor ma prawo do naliczenia odsetek ustawowych za okres opóźnienia. Jeżeli opóźnienie w płatności którejkolwiek raty jest dłuższe niż 14 dni, a Nabywca nie ureguluje swoich zobowiązań w całości pomimo dodatkowego wezwania go do zapłaty, Inwestor zastrzega sobie możliwość odstąpienia od niniejszej umowy i zatrzymania tytułem kary umownej pierwszej wpłaconej przez nabywcę raty a pozostałych wpłaconych kwot do czasu zawarcia umowy z nowym Nabywcą, nie dłużej jednak niż przez 90 dni.

- Spory mogące powstać na tle realizacji niniejszej umowy będą rozpatrywane przez Sąd właściwy dla miejsca położenia nieruchomości.

- Inwestor zobowiązuje się do wybudowania na działce o pow. około ..... m<sup>2</sup> domu (...).

- Podpisując niniejszą umowę Nabywca zobowiązuje się pokryć wszelkie koszty zmian wprowadzonych do pierwotnego projektu na skutek sugestii innych nabywców, jeżeli powodują one zwiększenie funkcjonalności, estetyki lub zwiększają wartość nieruchomości, która ma być sprzedana Nabywcy. O planowanych zmianach Inwestor zawiadomi Nabywcę przed przystąpieniem do ich realizacji. W razie gdy w terminie 7 dni Nabywca nie sprzeciwi się wprowadzeniu zmian uważa się, że zmiany akceptuje.

- Strony zgodnie ustalają, że ostateczna powierzchnia domu, a w związku z tym wartość domu, opisanego w § 2 zostanie ustalona po wykonaniu budynku na podstawie inwentaryzacji architektonicznej powykonawczej (wyliczenie powierzchni użytkowej według polskiej normy PN-70B-02365) oraz, że wartości te będą obowiązujące dla właściwej umowy przeniesienia własności domu.

- W przypadku odstąpienia od umowy, zwrot zaliczek wpłaconych przez Nabywcę na poczet ceny budynku, nastąpi w terminie 14 dni od dokonania wpłaty przez nowego Nabywcę, z uwzględnieniem ust. 8, pomniejszonych o koszty utrzymania obiektu oraz ewentualne koszty wymienione w & 4 ust. 14 umowy, a także o ewentualne odszkodowania i odsetki.

- Strony ustalają, że Nabywca może odstąpić od niniejszej umowy w przypadku opóźnienia w zakończeniu budowy domu o ponad 120 dni. W takim przypadku Nabywca może żądać zwrotu wpłaconych kwot, w terminie 14 dni od



dnia odstąpienia wraz z karą umowną w wysokości odsetek ustawowych od wpłaconych kwot, chyba że opóźnienie wynika z okoliczności, za które Nabywca ponosi odpowiedzialność.

#### **Delegatura UOKiK w Łodzi**

##### **1. EZBUD-INTERSTER**

ul. Szeroka 13, 97-200 Tomaszów Mazowiecki

- W przypadkach określonych w umowie, w których zawiadomienie wymaga listu poleconego, za datę powiadomienia Nabywcy przyjmuje się datę wysłania listu przez EZBUD-INTERSTER Sp. z o.o.

##### **2. KRYSTBUD**

ul. Arabska 6, 93-481 Łódź

- Wysłanie przez Spółkę, na adres Nabywcy podany w niniejszej umowie, listu poleconego za zwrotnym potwierdzeniem odbioru, będzie uważane za skuteczne powiadomienie Nabywcy.

##### **3. MNE INVESTMENT**

ul. Tymienieckiego 25, 90-350 Łódź

- Strony ustalają zgodnie, że wysłanie przez nie, na adresy podane w niniejszej umowie, listu poleconego lub przesyłki kurierskiej będzie uważane za ich skuteczne powiadomienie.

##### **4. WALKO Przedsiębiorstwo Wielobranżowe**

ul. Sasanek 31a, 91-490 Łódź

- Wysłanie przez Developera, na adres Nabywcy podany w niniejszej umowie, listu poleconego za zwrotnym potwierdzeniem odbioru, będzie uważane za skuteczne powiadomienie Nabywcy.

#### **Delegatura UOKiK w Poznaniu**

##### **1. Warlimeks**

ul. Naramowicka 187, 61-611 Poznań

- Nabywca zapłaci spółce w przypadku określonym w ust. 6a/ (tj. opóźnienie z zapłaceniem 1 raty, termin 7 dni) - karę umowną w wysokości 10% wartości przedmiotu umowy /cena brutto/.

#### **Delegatura UOKiK w Warszawie**

##### **1. Acciona Nieruchomości**

ul. Gen. R. Abrahama 18/320, 03-982 Warszawa

- Strony umawiają się, że w przypadku zaistnienia siły wyższej Inwestor będzie zwolniony z odpowiedzialności za związane z tym opóźnienie w terminowym oddaniu przedmiotu umowy. Za warunki siły wyższej uznaje się w szczególności: działania żywiołów naturalnych takich jak powódzie, epidemie, pożary, huragany, niskie temperatury uniemożliwiające prowadzenie prac budowlanych itp., jak również rewolucje, wojny, akty władcze organów władzy,



protesty społeczne, decyzje administracyjne lub ich brak, zmiany przepisów prawa. Opóźnienie powstałe w wyniku działania siły wyższej oraz innych, niezależnych od Inwestora przeszkód spowoduje odpowiednie, o czas trwania przeszkody, przesunięcie terminu oddania przedmiotu umowy Nabywcy.

- W przypadku zmiany stawek podatku od towarów i usług, wprowadzenia innych podatków lub świadczeń publiczno-prawnych o charakterze cenotwórczym, cena przedmiotu umowy zostanie powiększona o te podatki/opłaty, na co Nabywca wyraża zgodę. Powyższa zmiana ceny nie wymaga sporządzenia aneksu do niniejszej Umowy. O zmianie stawki tego podatku lub o wprowadzeniu opłat, o wysokości i terminach płatności poszczególnych rat, Nabywca zostanie poinformowany na piśmie listem poleconym.
- Nabywca nie może odmówić ponownego odbioru Lokalu z powołaniem się na nowe usterki, które mógł stwierdzić w trakcie pierwszego odbioru. W przypadku nieuzasadnionego niestawiennictwa Nabywcy na ponowny odbiór postanowienie pkt b) stosuje się odpowiednio.
- Nabywca ma prawo do odstąpienia od Umowy w trakcie jej realizacji w terminie do dnia zawarcia przyrzeczonej umowy, poprzez złożenie Inwestorowi pisemnego oświadczenia o odstąpieniu od niniejszej Umowy. W sytuacji opisanej w ust. 3 powyżej, Inwestor zwróci Nabywcy wpłacone kwoty w wysokości nominalnej (bez odsetek i indeksacji) pomniejszone o:
  - a) należne Inwestorowi i nie zapłacone ustawowe odsetki (od zapłaconych po terminie rat)
  - b) odstępne w wysokości 7 % ceny przedmiotu umowy,
  - c) ewentualne koszty przywrócenia Lokalu do stanu pierwotnego w przypadku, o którym mowa w § 8 ust. 5 i 6.
- Ponadto uprawnienie do odstąpienia od umowy przysługuje w przypadku Inwestorowi w przypadku wystąpienia innych ważnych przyczyn, z zachowaniem, co najmniej 7 - dniowego terminu wypowiedzenia. W takim przypadku nie stosuje się postanowień ust. 2 pkt. b.
- Ewentualne spory powstałe na tle obowiązywania niniejszej umowy Strony będą rozwiązywać w drodze negocjacji, a w braku porozumienia poddadzą je rozstrzygnięciu sądu powszechnego właściwego dla siedziby Inwestora.

### **2. Bouygues Immobilier Polska**

al. Armii Ludowej 14, 00-638 Warszawa

- Deweloper zastrzega sobie do czasu rozpoczęcia budowy i wezwania Klienta do zapłaty pierwszej raty odpowiadającej 25% ceny Przedmiotu Sprzedaży, o której mowa w Harmonogramie płatności w Warunkach Szczegółowych, prawo wprowadzenia zmian do Przedmiotu Sprzedaży. Deweloper zobowiązuje się zawiadomić o tym fakcie klienta listem poleconym z potwierdzeniem odbioru, najpóźniej w terminie 30 dni od daty wprowadzenia zmiany. W terminie 15 dni od dnia otrzymania zawiadomienia, Klient może w tej samej formie zawiadomić Dewelopera o decyzji o kontynuowaniu umowy, albo o jej natychmiastowym wypowiedzeniu. W tym ostatnim przypadku cała kwota dokonanych przez klienta wpłat zostanie zwrócona Klientowi w terminie 30 dni od dnia rozwiązania umowy. Brak zawiadomienia Dewelopera o decyzji klienta we wskazanym terminie uznaje się za zgodę na kontynuowanie Umowy z uwzględnieniem zmian Przedmiotu Sprzedaży.
- Klient oświadcza, iż został poinformowany Dewelopera, iż przed datą ustanowienia i przeniesienia na Klienta przedmiotu Sprzedaży mogą ulec zmianie stawki podatku VAT od sprzedaży gruntu, dostawy budynku lub budowli związanych z gruntem, lokali mieszkalnych i lokali użytkowych. Deweloper gwarantuje Klientowi utrzymanie ceny netto, jednakże Strony ustalają, że w przypadku zmiany stawek VAT, o których mowa powyżej, deweloper będzie



miał prawo odpowiednio obniżyć lub podwyższyć cenę o kwoty wynikające ze zmiany dotychczasowych stawek. Jednakże jeżeli Cena wzrośnie o ponad 15 % klient będzie miał prawo od Umowy odstąpić.

- Odbiór będzie potwierdzony protokołem, który musi być podpisany przez przedstawicieli tych Stron, które uczestniczą w odbiorze. Odmowa odbioru przedmiotu Sprzedaży będzie uzasadniona jedynie w przypadku istotnych wad Przedmiotu Sprzedaży czyli wad konstrukcji Przedmiotu Sprzedaży uniemożliwiających korzystanie z niego. Inne wady muszą zostać wpisane do protokołu i zostaną usunięte przez Dewelopera po odbiorze Przedmiotu Sprzedaży. Stan zaawansowania prac z zakresu gospodarowania terenem i obiektów małej architektury wokół budynków nie stanowi odmowy odbioru przedmiotu Sprzedaży.

- Umowa przyrzeczona sprzedaży lokalu zostanie podpisana po spełnieniu następujących warunków:(...)

b) zapłata Ceny oraz uregulowanie pozostałych zobowiązań finansowych Klienta wynikających z niniejszej umowy lub z niej wskazanych, w tym także z tytułu kosztów związanych z administracją i eksploatacją kompleksu mieszkalnego oraz wszystkich kosztów związanych z eksploatacją Przedmiotu Sprzedaży. (...)

- Umowy przyrzczone zostaną sporządzone przez notariusza wskazanego przez Dewelopera, przy czym wszystkie koszty związane ze sporządzeniem aktów notarialnych pokryje Klient.

- Cena lokalu została ustalona w oparciu o powierzchnię użytkową lokalu. Zmiany ostateczne powierzchni użytkowej Lokalu, określonej w Warunkach Szczegółowych, powodujące jej zwiększenie lub zmniejszenie w granicach 2,5 % ( słownie dwa i pół), nie uzasadniają zmiany ceny Lokalu.

- Jeżeli Klient nie stawi się w celu odbioru Przedmiotu Sprzedaży w drugim terminie, Lokal będzie uważany za odebrany przez Klienta bez zastrzeżeń.

### **3. Dom Development**

Pl. Piłsudskiego 300-078 Warszawa

- W razie stwierdzenia przez obie strony istotnych usterek uniemożliwiających korzystanie z lokalu zgodnie z jego przeznaczeniem, których nie można usunąć niezwłocznie, zostanie ustalony końcowy termin ich usunięcia z uwzględnieniem możliwości technicznych, nie dłuższy jednak niż 30 dni roboczych (...).

- W czasie nowego odbioru Kupujący nie będzie miał prawa do odmowy podpisania protokołu odbioru lokalu z powodu usterek, które istniały po dniu poprzedniego odbioru, o ile takie usterki były widoczne w dniu poprzedniego odbioru i nie zostały przez Kupującego zgłoszone. W tym przypadku usterki zostaną usunięte przez Sprzedającego w terminie 14 dni roboczych.

- Strony zgodnie oświadczają, że dopuszczają wystąpienie w przedmiotowym lokalu usterek, które nie wpływają na jego użytkowanie. W takim przypadku nie będzie to stanowić podstawy do odmowy odbioru lokalu przez Kupującego. Usterki te zostaną usunięte w terminie uzgodnionym przez Strony w protokole odbioru lokalu z uwzględnieniem możliwości technicznych.

- Niezachowanie przez Sprzedającego terminu zawarcia umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu i jego sprzedaży określonego w ust. 2 spowodowane wydłużającą się procedurą administracyjną zmierzającą do uzyskania dokumentów niezbędnych do jej zawarcia Strony poczytają za niezawinioną przez Sprzedającego i ustalają nowy termin.



- Jeżeli po odbiorze lokalu mieszkalnego jego powierzchnia użytkowa będzie większa lub mniejsza od określonej w § 4 ust. 1 niniejszej umowy o więcej niż 1%, to cena zakupu zostanie odpowiednio skorygowana najpóźniej do dnia zawarcia umowy przyrzeczonej. Powyższe ustalenie obejmuje realizację budowy lokalu według planu lokalu stanowiącego załącznik do niniejszej umowy i nie dotyczy przypadku wprowadzenia zmian lokatorskich przez Kupującego.

- 1. Sprzedający wyda przedmiotowy lokal w posiadanie Kupującemu w terminie do dnia 15 grudnia 2007 roku, pod warunkiem uregulowania przez Kupującego wszystkich zobowiązań finansowych wobec Sprzedającego wynikających z zawarcia niniejszej umowy.

2. W przypadku zwłoki Sprzedającego w wydaniu kupującemu lokalu w terminie do dnia 15 stycznia 2008 r. Sprzedający zapłaci Kupującemu kary umowne liczone od dokonanych przez Kupującego wpłat tytułem zapłaty całkowitej ceny zakupu określonej w § 7 ust. 1 (...).

- Jeżeli opóźnienie spowodowane zostało zdarzeniami lub okolicznościami opisanymi w ust. 2 niniejszego paragrafu przekroczy 60 dni Kupujący może odstąpić Umowy.

- W przypadku odstąpienia przez Sprzedającego od niniejszej umowy lub rozwiązanie jej na zasadach określonych w ust. 4 Sprzedający zwróci kupującemu w terminie 30 dni roboczych od daty rozwiązania umowy, pod warunkiem otrzymania podpisanych przez Kupującego faktur korygujących:

- pierwszą wpłatę dokonaną przez kupującego określoną w § 7 ust. 2,

- łączną sumę wpłaconych rat określonych w § 7 ust. 3, po potrąceniu:

- tytułem kary umownej kwoty 5 % ceny określonej w § 7 ust. 1 niniejszej umowy,

- kosztów przywrócenia lokalu do stanu zgodnego z pierwotną dokumentacją wykonawczą.

- Zawiadomienie uznaje się za doręczone jeżeli a/ zostanie doręczone osobiście b/ w dniu otrzymania listu lub po upływie 10 dni od daty nadania listu w zależności, które z tych zdarzeń nastąpi wcześniej.

- W przypadku zmiany powszechnie obowiązujących przepisów prawnych dotyczących stawek podatku VAT w trakcie trwania umowy, cena określona w § 7 ust. 1 może ulec zmianie w zakresie proporcjonalnym do skutków tych zmian.

#### **4. Fadesa Prokom Polska**

ul. Ks. Skorupki 5, Warszawa

- Kupujący zapłaci Sprzedawcy cenę w wysokości .....(Słownie...) plus podatek VAT (naliczony zgodnie z obowiązującą w danym momencie stawką).

- Jeżeli powierzchnia lokalu mieszkalnego ustalona ostatecznie będzie mniejsza o ponad 3 % (trzy procent) w porównaniu do powierzchni wskazanej w artykule 1.1. cena zostanie obniżona o kwotę.

- Strony zgodne są, iż termin wskazany w artykule 3.1.1 może ulec opóźnieniu z powodu niekorzystnych warunków pogodowych oraz następujących innych przyczyn:

Będą miały miejsce zdarzenia mające charakter siły wyższej (w tym także działania lub zaniechania organów administracji publicznej).

#### **5. Gawra AC**



ul. Wojciechowskiego 17, 02-495 Warszawa

- Koszty sporządzenia umowy notarialnej wyniosą: 1800 zł. Koszty te jak również opłaty notarialne, sądowe i podatki oraz koszty związane ujawnieniem praw Nabywcy w księdze wieczystej nieruchomości i księdze wieczystej lokalu poniesie w całości nabywca. Koszty te nie zostały zawarte w kwocie łącznej wskazanej w § 2 ust. 1.

- Różnica w metrażu lokalu 2 % powierzchni wskazanej w § 1 ust. 1 nie uzasadnia wypowiedzenia umowy przez którąkolwiek ze stron, jednakże powoduje konieczność zmiany „kwoty łącznej” proporcjonalnie do stwierdzonej różnicy metrażu lokalu, z tym że zmiana „kwoty łącznej” nie może przekroczyć 2 % niezależnie od stwierdzonej na podstawie obmiaru zmiany metrażu.

- W przypadku nieobecności Nabywcy lub jego przedstawiciela w toku czynności odbioru technicznego Inwestor uprawniony jest do sporządzenia jednostronnie protokołu odbioru. W takim przypadku Nabywca nie podnosić roszczeń związanych z istnieniem wad lokalu innych niż wyszczególnione w tym protokole ....Doręczenie Nabywcy jednostronnie sporządzonego przez Inwestora protokołu odbioru technicznego lokalu jest równoznaczne z odbiorem technicznym lokalu.

#### **6. Przedsiębiorstwo Budowlane Konstanty Strus**

ul. Jądzwingów 2 lok. 1, 02-692 Warszawa

- Strony oświadczają, że umowa sprzedaży lokalu mieszkalnego zostanie zawarta po uregulowaniu przez kupującego wszystkich zobowiązań finansowych wynikających z niniejszej umowy oraz w terminie 120 dni po oddaniu inwestycji do użytku oraz uzyskaniu zaświadczenia o samodzielności lokali i kartoteki lokali jednak nie później niż do ...Natomiast umowa sprzedaży udziału w garażu podziemnym zostanie zawarta po uregulowaniu przez Kupującego wszystkich zobowiązań finansowych oraz po założeniu przez Sąd rejonowy Księgi Wieczystej na lokal garażowy.

- Kupujący pokrywa koszty notarialne oraz inne koszty związane z przeniesieniem prawa własności i założeniem księgi wieczystej. W przypadku podniesienia podatku VAT na mieszkanie powyżej 7 % cena lokalu mieszkalnego, w części niezapłaconej, ulegnie zmianie o zmianę ww. podatku.

- W przypadku przekroczenia terminu płatności rat wymienionych w § 4 p. 1 lit. b - e powyżej 15 dni(łącznie)sprzedający jest uprawniony, bez potrzeby dodatkowego powiadomienia, do jednostronnego rozwiązania umowy ze skutkiem natychmiastowym (nie dotyczy wpłaty wymienionej w § 4 p. 1 lit. a, dla której wskazany termin jest obligatoryjny - bez możliwości opóźnień). W takim przypadku Sprzedający w terminie 30 dni zwróci (na wskazany przez Kupującego nr konta bankowego) wpłacona kwotę. W przypadku wprowadzenia zmian aranżacyjnych, ww. kwota zostanie pomniejszona o 2 % wartości wyszczególnionej § 3 p. 5.

- Strony dopuszczają możliwość nieznacznej zmiany powierzchni użytkowej lokalu opisanego w § 2 p. 1 niniejszej umowy bez wpływu na wysokość ceny opisanej w § 3 p.5 niniejszej umowy. Jeżeli po obmiarze powierzchnia użytków lokalu mieszkalnego będzie większa lub mniejsza od powierzchni określonej § 2 p. 1 niniejszej umowy o ponad 3 %, to cena sprzedaży określona w § 3 p. 5 zostanie odpowiednio skorygowana.

- Sprzedający ma prawo opóźnienia terminu oddania budynku tylko w przypadku wystąpienia przeszkód niezależnych od wykonawcy takich jak:

- a) niedotrzymania terminów płatności przez Kupującego



- b) decyzji administracyjnych uniemożliwiających postęp prac (spowodowanych przyczynami nie leżącymi po stronie Sprzedającego)
- c) czynników pogodowych utrudniających postęp prac (m.in. ujemne temperatury, ulewne deszcze, silne wiatry), siła wyższa.

- Koszty eksploatacji lokalu mieszkalnego oraz koszty związane z administracją i utrzymaniem urządzeń wspólnych budynku wraz z działką ponosi kupujący od następnego dnia po odbiorze lokalu mieszkalnego. Koszty z tytułu opłat za energię elektryczną Kupujący ponosi od momentu montażu licznika energii elektrycznej w lokalu mieszkalnym.

### 7. Włodarzewska

ul. Glogera 2/26, 01-051 Warszawa

- Sprzedający działający w imieniu Spółki pod firmą „Włodarzewska Spółka akcyjna” oświadcza, że reprezentowana przez niego Spółka na nieruchomości opisanej w § 1 tego aktu zobowiązuje się wybudować (...) i sprzedać ten lokal Kupującemu (...) za stałą cenę netto w kwocie złotych (...) oraz miejsce postojowo-garażowe za stałą cenę netto w kwocie złotych (...).

- Sprzedający ma prawo do podwyższenia ceny określonej w § 2 ust. 1, o kwotę wynikającą ze zmiany obowiązującej stawki podatku VAT, a kupujący zapłaci taką powiększoną cenę sprzedaży.

- Cena sprzedaży lokalu mieszkalnego określona jest w oparciu o założenie, że w dniu odbioru ich powierzchnia będzie zgodna odpowiednio z powierzchnią podaną w § 1 ust. 3. Jeżeli w dniu odbioru powierzchnia brutto odpowiednio lokalu mieszkalnego będzie większa lub mniejsza od powierzchni określonej § ust. 3 o ponad 3 % (trzy procent), to cena sprzedaży zostanie odpowiednio skorygowana. Korekta będzie równa powiększeniu lub zmniejszeniu ceny sprzedaży o kwotę stanowiącą różnicę przekraczającą wspomniane trzy procent pomnożone przez cenę sprzedaży lokalu mieszkalnego, zgodnie z określeniem ceny sprzedaży w § 2 ust. 1, niniejszej mowy. Korekta, o której mowa wyżej nie będzie miała wpływu na ustalenie udziału w nieruchomości wspólnej określonej w § 2 ust. 2.

- Strony ustalają, że w przypadku uchybienie terminu płatności którejkolwiek z rat określonych w § 5 ust. 1, przekraczającego 30 (trzydzieści) sprzedający ma prawo od umowy odstąpić dni. W przypadku odstąpienia od umowy przez sprzedającego, kupujący jest zobowiązany do zapłaty kary umownej w wysokości 10 % kwoty dotychczas wpłaconej na poczet ceny, jednakże nie mniej niż 10.000.00 (dziesięć tysięcy) złotych oraz kwoty wartości robót dodatkowych i zmiennych. Pozostała część kwoty uiszczonej przez kupującego na poczet łącznej ceny określonej w § 2 ust. 1, zostanie mu zwrócona przez sprzedającego w wysokości nominalnej w terminie 60 dni od dnia złożenia przez sprzedającego oświadczenia o odstąpieniu od umowy.

- Termin, o którym mowa w § 6 może ulec przedłużeniu w przypadku zaistnienia okoliczności uniemożliwiających rozpoczęcie lub realizację inwestycji, za które sprzedawca nie ponosi odpowiedzialności, w szczególności takich jak:

- decyzje władz, sądów, organów administracyjnych, zakazujące prowadzenia inwestycji lub nakazujące jej wstrzymanie;
- działania lub zaniechania osób trzecich hamujące realizację inwestycji, na których zachowanie Inwestor nie ma wpływu;
- katastrofy, klęski żywiołowe, pożary, zalania itp.;
- warunki atmosferyczne, uniemożliwiające prowadzenie inwestycji;- wojna, strajki, niepokoje i zaburzenia publiczne.

- kupujący nie może zgłosić w trakcie odbioru usuniętych wad, nowych usterek, które mógł stwierdzić w trakcie pierwszego odbioru przy zachowaniu należytej staranności



- W przypadku nieobecności kupującego lub jego należycie umocowanego pełnomocnika, sprzedający ma prawo do sporządzenia jednostronnego protokołu odbioru i przesłania go kupującemu. W takim przypadku kupujący nie może podnosić żadnych roszczeń związanych z istnieniem wad lokalu mieszkalnego innych niż wyszczególnione w tym protokole. Wysłanie listem poleconym kupującemu jednostronnego protokołu odbioru jest jednoznaczne z odbiorem przez niego przedmiotu umowy.
- Kupujący powierza sprzedającemu administrowanie nieruchomością opisaną § 1 i § 2, w okresie trzech lat od dnia zawarcia umowy przyrzeczonej.
- Obsługa notarialna inwestycji prowadzona będzie w Kancelarii Notarialnej wskazanej przez Sprzedającego.
- Wszelkie spory wynikające z niniejszej umowy będą rozstrzygane przez Sąd właściwy miejscowo dla siedziby sprzedającego.

#### V. PRZEDSIĘBIORCY, KTÓRZY DOSTOSOWALI SIĘ DO UWAG UOKiK

##### **Delegatura UOKiK w Bydgoszczy**

1. Kujawska Spółdzielnia Mieszkaniowa w Inowrocławiu
2. Spółdzielnia Mieszkaniowa „Filar” w Elblągu
3. Spółdzielnia Mieszkaniowa „Metalowiec” w Mrągowie
4. Spółdzielnia Mieszkaniowa w Piszcu
5. Spółdzielnia Mieszkaniowa „Świt” w Ełku
6. Spółdzielnia Mieszkaniowa „Parkowa” w Elblągu
7. Przedsiębiorstwo Budowlane „Mas-Bud” w Olsztynie
8. Warmińskie Przedsiębiorstwo Budowlane „Rombud”
9. Mieczysław Wasilewski Firma Budowlano-Handlowa w Ełku

##### **Delegatura UOKiK w Katowicach**

1. Przedsiębiorstwo Budowlane Dombud
2. Towarzystwo Budownictwa Społecznego Dombud
3. MK Inwestycje
4. Centrum Projektów Regionalnych – Inwestor

##### **Delegatura w Krakowie**

1. Art development
2. Bud-mar investment
3. Convector development
4. DK development
5. Inter-bud developer
6. J & J developer
7. KCIhobzów
8. Przedsiębiorstwo Produkcyjno Handlowo Usługowe „CORPORES”



9. Towarzystwo Budownictwa Społecznego w Przemysłu

**Delegatura w Poznaniu**

1. Ataner
2. PTBS
3. PozInwest
4. UWI Inwestycje
5. Agencja Inwestycyjna
6. Wechta
7. Agrobex
8. Konimpex
9. Nickel Development
10. Jakś-Bud
11. Trust

**Delegatura w Warszawie**

1. Eko Development Polska
2. Gwarant – E. Zieliński, W. Zieliński, K. Gibowska
3. Wilanów Investments

Zestawienie nie uwzględnia przedsiębiorców objętych kontrolą Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów, wobec których nie podjęto jeszcze działań, ale w najbliższym czasie są one planowane.