

**UMOWA Nr..... / 2006**  
**o budowę budynku jednorodzinnego na Osiedlu ul. Grota Roweckiego, Etap I**

zawarta w dniu ..... w Katowicach pomiędzy:  
**Dominium Invest Sp. z o.o.** z siedzibą w Rudzie Śląskiej przy ul. Kokotek 36,  
**NIP: ..... KRS: .....**, zwanym dalej **Dominium Invest**  
reprezentowanym przez:

**1. Tomasz Kiedrowski - Prezes Zarządu**

**2. Tadeusz Kozielski - Wiceprezes Zarządu**

a

**1.** ..... zamieszkałą w ..... przy ul.  
....., legitymującą się dowodem osobistym nr ....., tel.  
domowy: ....., komórkowy: .....

**2.** ..... zamieszkałym w ..... przy ul. ....,  
legitymującym się dowodem osobistym nr ....., tel. domowy: .....,  
komórkowy: .....  
zwanymi dalej **KLIENTEM**.

KLIENCI oświadczają, iż pozostają/nie pozostają w związku małżeńskim i będą finansowali wykonanie przedmiotu umowy z majątku wspólnego małżonków/majątku osobistego należącego do każdego z nich<sup>1</sup>.

**Rozdział I**  
**Przedmiot umowy.**  
**§ 1**

1. Przedmiotem niniejszej umowy jest wybudowanie przez DOMINIUM INVEST i sprzedaż na rzecz KLIENTA budynku jednorodzinnego w zabudowie szeregowej/wolnostojącej w wersji standard określonej w Załączniku nr 1 do umowy - Specyfikacja standardowego domu jednorodzinnego **Nr .....** z garażem o powierzchni podłóg ..... m<sup>2</sup>, położonego w Katowicach przy ul. Grota Roweckiego .... i oznaczonego na projekcie zagospodarowania (w skali 1:500) numerem ....., zwanego dalej **Domem**. W przypadku, gdy KLIENT zawiera niniejszą umowę w fazie, gdy Dom znajduje się w budowie, przedmiotem umowy jest zakończenie tej budowy i sprzedaż Domu na rzecz KLIENTA.
2. DOMINIUM INVEST zobowiązuje się wykonać przedmiot umowy zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa i z obowiązującymi normami technicznymi, a także zasadami sztuki budowlanej, oraz zgodnie z Pozwoleniem na budowę nr ..... z dnia wydanym przez ....., którego kopia może zostać udostępniona na żądanie KLIENTA.
3. DOMINIUM INVEST zastrzega sobie prawo do wprowadzenia w czasie realizacji inwestycji niezbędnych zmian do zatwierdzonego projektu budowlanego i realizacji zmian, o ile okażą się one konieczne lub celowe ze względów technicznych (np. szkody górnicze itp.) lub ekonomicznych (np. zaprzestanie produkcji danego rodzaju materiału budowlanego, lub zwyczajka cen takiego materiału), po uprzednim poinformowaniu KLIENTA.

<sup>1</sup> Niepotrzebne skreślić.

4. DOMINIUM INVEST oświadcza, iż posiada ubezpieczenie prowadzonej budowy od standartowych ryzyk budowlanych CAR, a ponadto posiada ubezpieczenie od odpowiedzialności cywilnej na wypadek roszczeń ze strony KLIENTÓW. Ubezpieczycielem jest .....

## Rozdział II Zakup nieruchomości.

### § 2

1. DOMINIUM INVEST sprzeda KLIENTOWI Aktem Notarialnym Dom wraz z działką gruntu oznaczony w projekcie jako Nr .... położony w Katowicach, przy ul. Grota Roweckiego .....
2. Działka nr ..... , o powierzchni określonej w § 2 pkt.3, została wydzielona z nieruchomości opisanej w prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Katowicach KW o numerze.....
3. Powierzchnię działki dla Domu Nr ..... określono na ..... m<sup>2</sup>, przy czym w trakcie wykonywania umowy powierzchnia może ulec zmianie o  $\pm$  8%.
4. Zawarcie aktu notarialnego przenoszącego własność gruntu i budynku na nim wzniesionego nastąpi nie później niż 12 miesięcy od dnia rozpoczęcia budowy, tj. do dnia .....
5. KLIENT pokrywa wszelkie koszty i opłaty wynikające z zawarcia niniejszej umowy, a także umowy sprzedaży Domu, o której mowa w § 2 ust. 1.

## Rozdział III Cena przedmiotu umowy.

### § 3

KLIENT zobowiązuje się zapłacić DOMINIUM INVEST z tytułu realizacji inwestycji i wybudowania Domu wynagrodzenie ustalone wg następujących zasad:

1. Wynagrodzenie ustalone zostaje jako:

- a) cena wybudowania metra kwadratowego Domu równa 2.250,00 złotych netto plus należny podatek VAT wg aktualnych na dzień dokonywania sprzedaży przepisów prawa, który w dacie podpisywania niniejszej umowy wynosi 7%, tj. jednostkowa cenę brutto 2407,50 złotych,
- b) cena działki dla Domu równa 160,50 złotych brutto (w tym 7% VAT),
- c) cena części wspólnej w ryczałtowej kwocie 25.000,00 złotych brutto (w tym 22% VAT) dla każdego Domu.

Łącznie cena sprzedaży za Dom o numerze ..... wynosi ..... złotych brutto (słownie: ..... )

Elementy dodatkowe będą przedmiotem odrębnych negocjacji, potwierdzonych Aneksem do Umowy o budowę budynku jednorodzinnego.

2. Cena podana w pkt.1 obejmuje również koszt projektu budowlanego, natomiast nie obejmuje następujących elementów **płatnych dodatkowo**:

- a) robót dodatkowych, wprowadzonych na życzenie KLIENTA, w znowelizowanym Projekcie Technicznym, szczegółowo opisanych w § 9 niniejszej umowy;
- b) opłat za przyłączenia do sieci i za dostawę mediów które KLIENT uiszcza na rzecz ich dostawców.

Ponadto:

- KLIENT zawiera odrębne umowy na dostawę mediów z ich dostawcami.
- 3.Strony uzgodniły, że w przypadku zmiany obowiązujących stawek VAT, na co strony nie mają wpływu, DOMINIUM INVEST służy prawo zmiany wynagrodzenia, o którym mowa w ust. 1 o różnicę podatku VAT do części niezrealizowanych robót w momencie zmiany stawki VAT. W przypadku, gdy działka dla Domu, albo przypadająca na KLIENTA część wspólna została obłożona wyższą stawką VAT, KLIENT będzie zobowiązany do dopłaty różnicy.
- 4.Wynagrodzenie może być płatne w całości w dniu zawarcia niniejszej umowy lub w ratach, których wysokość i terminy płatności określono w § 4 niniejszej umowy.
- 5.Strony oświadczają, iż powierzchnia Domu nr ..... jest ustalona na podstawie projektu budowlanego.
- 6.Wynagrodzenie DOMINIUM INVEST wg § 3 pkt. 1 na potrzeby niniejszej umowy nazwane będzie dalej „ceną sprzedaży”.

## Rozdział IV Finansowanie umowy przez Klienta. § 4

1. Strony postanawiają, że finansowanie prac związanych z przedmiotem niniejszej umowy, nastąpi zaliczkowo w sposób określony poniżej:
  - 1.1) Pierwsza zaliczka stanowiąca **15%** ceny sprzedaży tj. .... PLN (słownie złotych: .....<sup>00/100</sup>) płatna w ciągu **7 dni od daty podpisania niniejszej umowy**. W przypadku, gdy KLIENT dokonał rezerwacji Domu, rata jest pomniejszona o już dokonaną opłatę rezerwacyjną.
  - 1.2) Druga zaliczka stanowiąca **20%** ceny sprzedaży, tj. .... PLN (słownie złotych: .....<sup>00/100</sup>) płatna po powiadomieniu KLIENTA o **wykonaniu stanu surowego części naziemnej**.
  - 1.3) Trzecia zaliczka stanowiąca **10%** ceny sprzedaży, tj. .... PLN (słownie złotych: .....<sup>00/100</sup>) płatna po powiadomieniu KLIENTA o **wykonaniu konstrukcji dachu**.
  - 1.4) Czwarta zaliczka stanowiąca **10%** ceny sprzedaży, tj. .... PLN (słownie złotych: .....<sup>00/100</sup>) płatna po powiadomieniu KLIENTA o **wykonaniu stolarki okiennej i drzwi zewnętrznych**.
  - 1.5) Piąta zaliczka stanowiąca **10%** ceny sprzedaży, tj. .... PLN (słownie złotych: .....<sup>00/100</sup>) płatna po powiadomieniu KLIENTA o **wykonaniu instalacji elektrycznych i wodno-kanalizacyjnych**
  - 1.6) Szósta zaliczka stanowiąca **10%** ceny sprzedaży, tj. .... PLN (słownie złotych: .....<sup>00/100</sup>) płatna po powiadomieniu KLIENTA o **wykonaniu robót wykończeniowych wewnętrznych**.
  - 1.7) Siódma zaliczka stanowiąca **10%** ceny sprzedaży, tj. .... PLN (słownie złotych: .....<sup>00/100</sup>) płatna po powiadomieniu KLIENTA o **wykonaniu robót instalacji centralnego ogrzewania i gazowej**.
  - 1.8) Ósma zaliczka stanowiąca **15%** ceny sprzedaży, tj. .... PLN (słownie złotych: .....<sup>00/100</sup>) płatna po powiadomieniu KLIENTA o **wykonaniu robót wykończeniowych zewnętrznych**.
2. Poszczególne zaliczki płatne będą na podstawie faktury pro forma w terminie 7 dni od jej wystawienia. Faktury będą wystawiane w dniu protokolarnego odbioru każdego etapu. Po uznaniu rachunku bankowego DOMINIUM INVEST wpłatą KLIENTA, zostanie wystawiona faktura VAT zgodnie z obowiązującymi przepisami.
3. KLIENT może regulować swoje zobowiązania finansowe w terminach wcześniejszych, niż terminy podane w niniejszej umowie.
4. KLIENT jest zobowiązany do regulowania swoich zobowiązań wobec DOMINIUM INVEST niezależnie od wpłaty poszczególnych transz kredytu, jeżeli z niego finansuje budowę Domu, zgodnie z harmonogramem płatności opisanym wyżej.

5. Raty finansowania wg § 4 pkt. 1 umowy są płatne na następujący rachunek bankowy DOMINIUM INVEST 2004 SPÓŁKA z o.o.: .....

**Na wpłatach należy zaznaczyć imię, nazwisko, lokalizację, typ i numer Domu, nr Umowy.**

6. W razie wystąpienia zwłoki w terminach płatności KLIENT zapłaci odsetki ustawowe, liczone od wartości zapłaty od dnia wymagalności zapłaty, o której mowa w § 4 ust. 1, chyba że ustalono nowy harmonogram zapłat.
7. W przypadku, gdy KLIENT zawiera niniejszą umowę w stosunku do już budowanego Domu, obowiązany jest w ramach pierwszej zaliczki zapłacić wartość proporcjonalną do stanu zaawansowania budowy Domu, to jest uiszczyć sumę zaliczek odpowiadającą stanowi zaawansowania robót. Przepis § 4 ust. 2 stosuje się odpowiednio.

## **Rozdział V**

### **Terminy.**

#### **§ 5**

1. Dom w standardzie podstawowym, określonym w specyfikacji stanu wykonania stanowiącej Załącznik Nr 1 do umowy, zostanie wybudowany w terminie nie dłuższym niż ..... miesiący licząc od dnia rozpoczęcia budowy. Termin ten ulega zmianie tylko na skutek działania siły wyższej, złych warunków atmosferycznych (temperatury poniżej - 5°C dla robót, do wykonania których technologia przewiduje temperatury wyższe, śnieżyce, wichury, burze, gradobicia, ulewne deszcze), lub też innych czynników, na które DOMINIUM INVEST pomimo zachowania należytej staranności nie miał wpływu oraz ulega przedłużeniu w przypadku opóźnienia płatności lub uzgodnień, koniecznych dla właściwego wykonania postanowień niniejszej umowy. Dodatkowo termin budowy może ulec zmianie w przypadku wydania decyzji administracyjnych wstrzymujących budowę, albo braku decyzji pozwalających na kontynuację budowy

Klient ma prawo sprawdzić Dziennik Budowy po wystąpieniu powyższych okoliczności.

2. Zmiany wprowadzone do projektu przez KLIENTA, za zgodą DOMINIUM INVEST, w trakcie realizacji robót, skutkują przedłużeniem wykonywanych robót i przesunięciem terminu wybudowania Domu.
3. Za faktyczny termin wybudowania Domu, w rozumieniu niniejszej umowy uważa się dzień, w którym DOMINIUM INVEST zgłosił gotowość dokonania odbioru robót budowlanych, w stanie technicznym bez wad i niedokończeń uniemożliwiających korzystanie z wybudowanego Domu, zgodnie z jego przeznaczeniem oraz zawiadomił o tym KLIENTA.
4. Opóźnienie prac budowlanych ustalonych harmonogramem z przyczyn leżących po stronie DOMINIUM INVEST nieskutkujące zmianą terminu wybudowania Domu, nie wywołuje skutków finansowych w stosunku do DOMINIUM INVEST.
5. Strony postanawiają, iż planowany termin wykonania przedmiotu umowy może ulec przedłużeniu o maksymalnie 90 dni. Po upływie tego okresu KLIENT będzie mógł żądać kary umownej w wysokości 1000,00 PLN za każdy dzień zwłoki, nie więcej jednak niż 10 % ceny netto lokalu mieszkalnego. KLIENT może równocześnie po tym terminie odstąpić od umowy. W tym ostatnim przypadku KLIENT otrzyma w ciągu 21 dni zwrot wpłaconych zaliczek, wraz z karą umowną.
6. Opóźnienie prac budowlanych skutkujące zmianą terminu wybudowania Domu powstałe w wyniku okoliczności, na które DOMINIUM INVEST pomimo dołożenia staranności nie miał wpływu np. wskutek działania czynników określonych w § 5 pkt. 1 nie wywołuje skutków finansowych w stosunku do DOMINIUM INVEST.

## **Rozdział VI**

### **Warunki rękojmi i gwarancji.**

#### **§ 6**

Strony ustalają, iż odpowiedzialność DOMINIUM INVEST z tytułu rękojmi i gwarancji jakości zostaje ustalona według niżej określonych zasad.

1. Termin rękojmi za wady i gwarancji jakości w zakresie: elementów konstrukcji ścian i stropów budynku, konstrukcji i pokrycia dachu, instalacji gazowej wynosi 36 miesięcy.
2. Termin rękojmi za wady i gwarancji jakości domu, wynosi 12 miesięcy. Dotyczy to w szczególności: instalacji sanitarnej, ciepłej, elektrycznej wykończenia ścian i sufitów obróbek blacharskich stolarki, instalacji i osprzętu elektrycznego i RTV, elementów wykończenia wnętrz, elementów ślusarskich wraz z ich wykończeniem.
3. Bieg terminów, o których mowa w § 2 liczony jest od daty protokolarnego odbioru przez KLIENTA.
4. Z zakresu rękojmi za wady i gwarancji jakości wykluczeniu podlegają materiały i prace wprowadzone do wykończenia domu bezpośrednio we własnym zakresie przez KLIENTA, zieleń.
5. KLIENT traci uprawnienia z tytułu rękojmi za wady i gwarancji jakości w przypadku niezabezpieczenia lub natychmiastowego nie zgłoszenia do DOMINIUM INVEST wszelkich zmian w elementach budynku, powstałych w wyniku oddziaływania niekorzystnych warunków atmosferycznych, oddziaływania osób trzecich, ukrytych wad materiałowych powodujących zmiany w strukturze, formie, wyglądzie, itp. elementów budynku, jeśli zmiany te mogły mieć wpływ na sprawne funkcjonowanie oraz mogły spowodować dalsze uszkodzenia pełnowartościowych i sprawnie funkcjonujących elementów budynku.
6. Elementy wyposażenia domu objęte są gwarancją na zasadach określonych w karcie gwarancyjnej wytwórcy danej rzeczy. W przypadku udzielenia przez wytwórcę gwarancji co do jakości określonego elementu wyposażenia DOMINIUM INVEST zobowiązany jest przekazać KLIENTOWI kartę gwarancyjną z chwilą dokonania przez niego odbioru domu.
7. DOMINIUM INVEST ponosi odpowiedzialność z tytułu gwarancji oraz rękojmi za wady tylko wtedy, gdy wada powstała z przyczyny tkwiącej w rzeczy sprzedanej. Gwarancja i rękojmia nie obejmują elementów, które na skutek użytkowania ich zgodnie z przeznaczeniem w sposób określony w Instrukcji obsługi uległy normalnemu eksploatacyjnemu zużyciu. KLIENT traci uprawnienia z tytułu rękojmi za wady i gwarancji jakości, jeżeli wada wynika na skutek nieprzestrzegania zaleceń producenta, dopuszczania do zawilgocenia na skutek braku ogrzewania, braku wietrzenia pomieszczeń lub nie zasiedlenia budynku, modyfikacji elementów przez użytkownika oraz samodzielnych napraw i modernizacji, uszkodzeń mechanicznych przez działania czynników chemicznych i termicznych, nieprzestrzegania wykonywania i dokumentowania przeglądów i konserwacji, nieprzestrzegania zaleceń zawartych w instrukcji użytkowania.
8. Wydanie domu KLIENTOWI potwierdza sporządzony między Stronami na tę okoliczność protokół odbioru. Protokół odbioru stanowi dowód wykonania umowy przez DOMINIUM INVEST i przyjęcia przez KLIENTA domu oraz potwierdzenia, że dom został mu wydany w stanie wolnym od wad. KLIENT winien zbadać przy dokonywaniu odbioru zgodność wykonania i kompletność wyposażenia przyjmowanego przez siebie lokalu wraz z warunkami umowy i w razie wykrycia wad zgłosić je do protokołu pod rygorem utraty uprawnień z tytułu gwarancji oraz rękojmi.
9. W przypadku ujawnienia się w okresie obowiązywania gwarancji lub rękojmi wad ukrytych domu, których to wad nie można było stwierdzić w trakcie dokonywania odbioru KLIENT zobowiązany jest taką wadę zgłosić DOMINIUM INVESTOWI na piśmie nie później niż przed upływem 7 dni od jej wykrycia. Brak zgłoszenia w powyższym terminie powoduje utratę uprawnień z tytułu gwarancji rękojmi.
10. W razie zgłoszenia przez KLIENTA wady domu w terminie i w sposób określony wyżej DOMINIUM INVEST jest zobowiązany do usunięcia wady poprzez dokonanie odpowiedniej naprawy albo poprzez wymianę wadliwego elementu na wolny od wad. Usunięcie wady potwierdzone zostaje protokolarnie.
11. W zakresie nieuregulowanym, w niniejszym dokumencie stosuje się odpowiednie przepisy kodeksu cywilnego o rękojmi i gwarancji.
12. Postanowienia niniejsze strony uznają jako uzgodnione indywidualnie w rozumieniu art. 385<sup>1</sup> § 1 i 3 kodeksu cywilnego, co strony niniejszym potwierdzają własnymi podpisami.

**Rozdział VII**  
**Nadzór.**  
**§ 7**

1. KLIENTOWI przysługuje uprawnienie do doglądania wykonywanych na jego zlecenie prac budowlanych. Prawo to jest realizowane poprzez prawo wstępu na teren budowy w terminach ustalonych z wyznaczonym inspektorem nadzoru DOMINIUM INVEST, którym jest ..... i wyłącznie w jego obecności.
2. Wstęp na teren robót budowlanych jest możliwy tylko w godzinach pracy na budowie. Ograniczenie wstępu lub obsługi Klienta na budowie może wynikać z konieczności obsługi innych Klientów, oraz przestrzegania zasad bezpieczeństwa na terenie budowy.
3. Budowa Domu będzie nadzorowana przez odpowiednie służby Gminy Katowice, inspektora nadzoru inwestorskiego oraz przez architekta pełniącego nadzór autorski.
4. W przypadku otrzymania przez KLIENTA kredytu, służby Banku mają prawo inspekcji budowy w celu kontroli wydatkowania środków z udzielonego kredytu zgodnie z ich przeznaczeniem. Inspekcja może odbywać się zgodnie z zapisami § 7 pkt. 1.

**Rozdział VIII**  
**Odbiór przedmiotu umowy.**  
**§ 8**

1. KLIENT będzie zapraszany do uczestnictwa przy odbiorze częściowym i ostatecznym Domu. Niestawienie się przez KLIENTA do dokonania odbioru jakościowego w terminie oznaczonym w zawiadomieniu, upoważnia DOMINIUM INVEST do dokonania odbioru lokalu mieszkalnego bez udziału KLIENTA. W takim przypadku Protokół odbioru sporządza DOMINIUM INVEST, załączając dowód prawidłowego powiadomienia KLIENTA o terminie odbioru. Protokół sporządzony w ten sposób przesyła się KLIENTOWI.
2. DOMINIUM INVEST jest zwolniona od odpowiedzialności za jawne wady fizyczne Domu KLIENTA, jeśli ten nie powiadomił o nich DOMINIUM INVEST pisemnie w dniu odbioru.
3. KLIENT obejmuje w posiadanie wybudowany Dom z chwilą protokolarnego przekazania Domu KLIENTOWI przez DOMINIUM INVEST. Za okres od dnia zawiadomienia przez DOMINIUM INVEST o możliwości odbioru Domu, bądź podpisania protokołu zdawczo-odbiorczego KLIENT będzie pokrywał wszelkie koszty eksploatacji i inne koszty utrzymania przedmiotu umowy oraz nieruchomości wspólnej. Także z tą chwilą przechodzi na KLIENTA ryzyko przypadkowej utraty bądź zniszczenia przedmiotu umowy oraz powierzchni wspólnych.
5. Warunkiem umożliwiającym przekazanie Domu KLIENTOWI jest uprzednie uregulowanie wszelkich zobowiązań finansowych w stosunku do DOMINIUM INVEST.
6. Wewnętrzne prace wykończeniowe realizowane przez KLIENTA poza niniejszą umową mogą być wykonywane po ostatecznym odbiorze Domu przez KLIENTA.
7. Wszelkie wady powstałe w okresie gwarancji będą usuwane przez zakłady serwisowe ujęte w dołączonej do regulaminu wykonywania robót wynikających z gwarancji, liście serwisantów przekazanej KLIENTOWI przez DOMINIUM INVEST.
8. Przed postawieniem Domu do dyspozycji KLIENTA zostanie sporządzony protokół odbioru robót budowlanych.
9. W przypadku wystąpienia wad w wykonanych robotach, notyfikowanych przez KLIENTA w sposób określony wyżej, w dniu odbioru Domu sporządzony zostanie jednocześnie odrębny protokół wad. W protokole tym dokładnie oznaczone zostaną występujące braki i wady, termin, w którym nastąpi ich naprawa, wartość braków i wad oraz warunki udostępnienia lokalu przez KLIENTA do usunięcia

wad. W przypadku braków i wad, które nie uniemożliwiają korzystania z Domu - termin dokonania poprawek wynosi do trzech miesięcy. W przypadku wystąpienia poważnych wad uniemożliwiających korzystanie z Domu, odbiór końcowy nastąpi po ich usunięciu.

10. W razie ujawnienia po odbiorze wad wykonanych robót KLIENT zgłosi DOMINIUM INVEST na piśmie reklamację. Reklamacje będą rozpatrywane przez DOMINIUM INVEST w ciągu 14 dni od daty odbioru Domu.

## **Rozdział IX** **Zmiana zakresu prac objętych umową.** **§ 9**

Przedmiot niniejszej umowy można rozszerzyć o roboty dodatkowe za obopólną zgodą stron. Zmiana zakresu prac objętych umową powoduje stosowne zwiększenie ceny, określonej w § 3 niniejszej umowy.

## **Rozdział X** **Prawa autorskie.** **§ 10**

Prawa autorskie majątkowe do projektu Domu, pozostałych domów oraz układu urbanistycznego osiedla stanowią własność DOMINIUM INVEST. Wszelkie zmiany w projektach mogą być dokonywane w uzgodnieniu z architektami, autorami projektu. Oryginalne prace projektowe i autorskie prawo osobiste pozostają u architektów.

## **Rozdział XI** **Prawo odstąpienia od umowy.** **§ 11**

1. DOMINIUM INVEST nie przysługuje uprawnienie odstąpienia od umowy bez naruszenia istotnych jej postanowień przez KLIENTA.
2. DOMINIUM INVEST może jednak odstąpić od umowy w przypadkach następujących naruszeń umowy przez KLIENTA:
  - 2.1) Niedotrzymania terminu zawarcia umowy zakupu nieruchomości, o którym mowa w § 2 niniejszej umowy ale tylko wtedy, gdy nastąpiło to z przyczyn leżących po stronie KLIENTA.
  - 2.2) Zwłoki w płatności poszczególnych zaliczek dłuższej niż 14 dni - licząc dla każdej zaliczki oddzielnie, bez wcześniejszego uzgodnienia pomiędzy stronami, w stosunku do terminów zapłaty określonych w § 4 niniejszej umowy.
3. W przypadku odstąpienia od umowy przez DOMINIUM INVEST z przyczyn wymienionych w § 11 pkt 2.1), DOMINIUM INVEST przysługuje prawo naliczenia kary umownej w wysokości 10% ceny netto sprzedaży Domu.
4. W przypadku, jeżeli KLIENT naruszy umowę w ten sposób, że dopuści się opóźnienia w płatnościach zaliczek dłuższych niż 30 dni - licząc odrębnie dla każdej zaliczki, bez wcześniejszego uzgodnienia pomiędzy stronami, w stosunku do terminów zapłaty określonych w § 4 niniejszej umowy, DOMINIUM INVEST będzie umocowany do sprzedaży Domu. KLIENT po dokonaniu przez DOMINIUM INVEST sprzedaży nieruchomości (Dom, działka i część wspólna), otrzyma zwrot kwoty, za jaką nabył nieruchomość, pomniejszoną o karę umowną, o jakiej mowa w ust. 3. Różnica pomiędzy kwotą, o której mowa w zdaniu poprzednim, a kwotą uzyskaną w wyniku sprzedaży nieruchomości, służy DOMINIUM INVEST. DOMINIUM INVEST po znalezieniu nabywcy zwróci KLIENTOWI wpłacone przez KLIENTA kwoty pomniejszone o połowę I raty zapłaty. Koszty stosownych Aktów Notarialnych poniesie KLIENT.

## **Rozdział XII** **Przeniesienie praw.** **§ 12**

1. KLIENT może zlecić DOMINIUM INVEST, wyszukanie nowych nabywców Domu należącego do KLIENTA oraz zbycia nieruchomości.
2. KLIENT może przenieść bez zgody DOMINIUM INVEST swoje prawa wynikające z niniejszej umowy na inną osobę. W tym przypadku osoba(osoby) wskazane przez KLIENTA wstępują w jego prawa i obowiązki po podpisaniu niniejszej umowy. Wszelkie wpłaty dokonane przez KLIENTA są traktowane jako dokonane przez osobę (osoby) wstępującą w jego miejsce.

**Rozdział XIII**  
**Przedawnienie roszczeń.**  
**§ 13**

Roszczenia majątkowe wynikające z niniejszej umowy przedawniają się z upływem okresu określonego zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, liczonego od dnia zgłoszenia Domu do ostatecznego odbioru. Ewentualne spory, powstałe na tle wykonania przedmiotu umowy, strony poddają rozstrzygnięciu sądowi polubownemu. Dla rozstrzygnięcia sporu, każda ze stron wybierze arbitra, ci zaś wybiorą wspólnie superarbitra. Tak wybrany skład orzeknie co do istoty sprawy. Wyrokowi temu strony poddają się.

**Rozdział XIV**  
**Zarząd nieruchomością wspólną**  
**§ 14**

1. Strony postanawiają, że zarząd nieruchomością wspólną, do dnia ..... roku, w zakresie czynności przekraczających zwykły zarząd, jak i w zakresie czynności nie przekraczających zwykłego zarządu - wykonywany będzie przez DOMINIUM INVEST, lub inny podmiot wskazany przez tę spółkę.
2. Części wspólne osiedla i infrastruktury technicznej zostaną przejęte w użytkowanie w imieniu KLIENTA przez zarządzającego nieruchomością.

**Rozdział XV**  
**Postanowienia końcowe.**  
**§ 15**

1. KLIENT przyjmuje do wiadomości i wyraża zgodę na ustanowienie przez DOMINIUM INVEST służebności gruntowych, niezbędnych do wykonania przedmiotu umowy oraz osiedla, zgodnie z jego przeznaczeniem. Powyższe dotyczy w szczególności służebności przejazdu, przechodu i przeprowadzenia linii przesyłowych dla poszczególnych gestorów mediów.
2. Wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
3. Dostarczenie przez strony umowy wszelkich pism, listów poleconych i powiadomień pod wskazane w umowie adresy, jest skuteczne bez względu na czasowe nawet opuszczenie miejsca zamieszkania KLIENTA lub siedziby DOMINIUM INVEST, chyba że prawidłowo dokonano powiadomienia o zmianie, wskazującego nowy adres.
4. Niniejsza umowa została sporządzona w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.

**Rozdział XVI**  
**Odpowiedzialność cywilna.**  
**§ 16**

We wszelkich sprawach nieuregulowanych niniejszą Umową, mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego.

Na świadectwo powyższego, strony umowy składają swoje podpisy pod niniejszym dokumentem.

W imieniu:

**DOMINIUM INVEST:**

**KLIENTA:**

.....

.....

---

**Załączniki:**

*Do umowy załączono:*

1. **Załącznik Nr 1** - Specyfikacja uzgodnionego stanu wykonania domu jednorodzinnego.
2. **Załącznik Nr 2** - Odpis z KRS spółki Dominium Invest.
3. **Załącznik Nr 3** - Zaświadczenie o nadaniu numeru NIP dla spółki Dominium Invest.
4. **Załącznik nr 4** - Plan Domu.