

Niniejszy wyciąg z Umowy przedstawia najbardziej istotne zapisy dla Inwestora, konieczne do podjęcia decyzji o rezerwacji inwestycji na stronie nFund.pl. Jeśli potrzebujesz zapoznać się z pełną treścią dokumentu źródłowego, prosimy o wiadomość. Możemy dostarczyć Ci potrzebne informacje w wiadomości e-mail.

## UMOWA PRZEDWSTĘPNA SPRZEDAŻY NIERUCHOMOŚCI – wyciąg

- Umowę zawarto w Gdyni w dniu 20 sierpnia 2020 roku.
- Stronami umowy są:
  1. Cirrus Estate spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Gdyni przy alei Zwycięstwa 267/6, zarejestrowana w Krajowym Rejestrze Sądowym pod numerem KRS 0000743987 (akta rejestrowe w Sądzie Rejonowym Gdańsk-Północ w Gdańsku), NIP 5862335215, REGON 380957516, kapitał zakładowy 5.000,00 zł, jako **Sprzedający**,
  2. Cirrus Gabinet Gdynia spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Gdyni przy alei Zwycięstwa 267/6, zarejestrowana w Krajowym Rejestrze Sądowym pod numerem KRS 0000853757 (akta rejestrowe w Sądzie Rejonowym Gdańsk-Północ w Gdańsku), NIP 5862358274, REGON 220623067, kapitał zakładowy 5.000,00 zł, jako **Kupujący**.
- Sprzedający potwierdził, że jest wyłącznym właścicielem stanowiącego odrębną nieruchomość lokalu oznaczonego numerem U6 (u sześć), położonego na osiedlu Centralpark w Gdańsku przy ulicy Rakocznego w budynku nr 11 (jedenaście), dla którego dnia 1 czerwca 2020 roku do Sądu Rejonowego Gdańsk-Północ w Gdańsku został złożony wniosek o wyodrębnienie z Księgi Wieczystej numer GD1G/00250241/1 i założenie dla tego lokalu Księgi Wieczystej. Do lokalu przynależy udział w nieruchomości wspólnej, dla której Sąd Rejonowy Gdańsk – Północ w Gdańsku III Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr KW GD1G/00250241/1.
- Sprzedający potwierdził, że nieruchomość wskazana w ust. 1 wolna jest od wszelkich wad prawnych oraz nie toczy się w stosunku do niej postępowanie sądowe lub egzekucyjne.
- Sprzedający oświadczył, że w związku z uprzednim korzystaniem z nieruchomości będącej przedmiotem sprzedaży nie istnieją żadne nieuregulowane zobowiązania wynikające z opłat eksploatacyjnych, opłat za media lub należności podatkowych.

### Przyrzeczenie zawarcia umowy

- Na mocy niniejszej umowy, Strony zobowiązały się zawrzeć umowę sprzedaży przedmiotowej nieruchomości w terminie do dnia 31 grudnia 2020 roku.
- Strony zastrzegły sobie możliwość przedłużenia terminu do zawarcia umowy przyrzeczonej o maksymalną długość 6 miesięcy liczonych od terminu wskazanego w powyżej - w sytuacji, gdy Kupujący w terminie wskazanym nie zgromadzi wystarczających środków finansowych umożliwiających uiszczenie całości ceny, lub

Sprzedający nie zakończy w terminie prac wykończeniowo - aranżacyjnych lub nie uzyska zezwoleń opisanych poniżej.

- **Strony ustaliły cenę sprzedaży przedmiotowej nieruchomości na kwotę 982.770 zł** (słownie: dziewięćset osiemdziesiąt dwa tysiące siedemset siedemdziesiąt złotych 0/100 groszy) **brutto**.
- Sprzedający potwierdził, że przedmiotowa nieruchomość w dniu sprzedaży nie będzie obciążona ograniczonymi prawami rzeczowymi ani prawami i roszczeniami osobistymi.
- Sprzedający zobowiązał się przeprowadzić w przedmiotowej nieruchomości prace wykończeniowo - aranżacyjne, które finalnie umożliwią korzystanie z w/w nieruchomości w celach prowadzenia działalności medycznej. Przedmiotowe roboty obejmują wykonanie:
  1. w pełni funkcjonalnej strefy recepcji i poczekalni,
  2. ubikacji (dostosowanej do użytkowania przez osoby niepełnosprawne),
  3. strefy socjalnej i porządkowej
  4. pomieszczeń zaaranżowanych na gabinety lekarskie wraz z niezbędnym wyposażeniem.
- Sprzedający zobowiązał się do zakończenia prac wykończeniowo - aranżacyjnych oraz uzyskania wszelkich niezbędnych zezwoleń przed upływem terminu zawarcia umowy przyrzeczonej.
- Koszt w/w prac został uwzględniony w w/w cenie.
- Kupujący zapłaci Sprzedającemu 50% ceny tytułem Zaliczki nie później niż do dnia zawarcia umowy przyrzeczonej.
- Wszelkie koszty zawarcia umowy przyrzeczonej ponosi Kupujący.

### **Gwarancje dotyczące stanu technicznego nieruchomości**

- Sprzedający zobowiązał się wraz z zawarciem umowy przyrzeczonej wskazanej udzielić Kupującemu gwarancji na roboty budowlano - montażowe prowadzone na przedmiotowej nieruchomości:
  - a. na elementy konstrukcyjne nieruchomości - 60 miesięcy,
  - b. na stolarkę aluminiową, drewnianą oraz PCV – 48 miesięcy,
  - c. na zabudowy stolarskie i elementy wyposażenia wewnątrz – 36 miesięcy,
  - d. na urządzenia i maszyny (w tym układ wentylacyjny) zgodnie z gwarancją producenta - 24 miesiące,
  - e. pozostałe roboty nieuwzględnione w powyższych punktach - 24 miesiące.

### **Administrowanie nieruchomością będącą przedmiotem umowy sprzedaży**

- Strony ustaliły, że po zawarciu umowy przyrzeczonej przedmiotowa nieruchomość zostanie oddana w zarząd Sprzedającemu na warunkach wskazanych w zawartej między stronami oddzielnej umowie.
- Strony zobowiązały się do zawarcia umowy o zarząd przedmiotową nieruchomością w terminie 7 dni od dnia zawarcia umowy przyrzeczonej.
- Strony ustaliły, że na mocy umowy o zarząd nieruchomością Sprzedający zobowiąże się do administrowania i zarządzania wynajmem przedmiotowej nieruchomości przez

okres do 36 miesięcy od daty przekazania w/w nieruchomości, za które to czynności otrzymywać będzie wynagrodzenie.

- Z tytułu administrowania przedmiotową nieruchomością Sprzedający otrzymywać będzie od Kupującego miesięczne wynagrodzenie w wysokości 1.000 zł netto, pod warunkiem uzyskania wpływów z tytułu najmu przedmiotowej nieruchomości w danym miesiącu wynoszących co najmniej 2.000 złotych netto.
- Kupujący otrzymywać będzie od Sprzedającego miesięczne wynagrodzenie z tytułu zarządzania wynajmem przedmiotowej nieruchomości podmiotom trzecim, w wysokości 60% wpływu z tytułu najmu netto, jaki uzyska Sprzedający wynajmując nieruchomość podmiotom trzecim, uzyskanego w każdym miesiącu rozliczeniowym.
- W okresie pierwszych trzech miesięcy rozliczeniowych Sprzedający nie będzie pobierał wynagrodzenia wskazanego w powyższym ustępie, natomiast Kupujący, w miejsce wskazanego wynagrodzenia, otrzyma od Sprzedającego 100% wpływu netto z najmu przedmiotowej nieruchomości, uzyskanego powyżej kwoty 5.000 złotych netto w każdym miesiącu rozliczeniowym.
- Pozostałe warunki świadczenia usług przez Zarządzającego, w szczególności zakres administrowania nieruchomością oraz związane z administrowaniem kompetencje Sprzedającego, zostaną doprecyzowane w umowie wskazanej w ust. 2 w sposób umożliwiający należyte administrowanie nieruchomości oraz zabezpieczający interesy Kupującego.
- Sprzedający zastrzegł sobie możliwość wykonywania powyższych czynności za pomocą podmiotów trzecich, na własny koszt i ryzyko.