

NUMER REPERTORIUM A.

/2024

## AKT NOTARIALNY

Dnia ..... dwa tysiące dwudziestego czwartego -----  
/.....2024/ roku, w prowadzonej przeze mnie w formie spółki cywilnej Kancelarii  
Notarialnej w Jarosławiu przy ulicy Jana Pawła II nr 17 (15A), przede mną  
notariuszem....., stawili się: -----  
-----

1. .... – córka/syn..... /PESEL ....., według  
oświadczenia używająca/-cy imienia „.....”, jak podaje zamieszkała/-y.....,  
województwo podkarpackie (dowód osobisty .....) -----

Stawający/-a ad.1 działa w tym akcie w imieniu na rzecz spółki pod firmą: -----  
**MBM-INVEST spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa** -----  
z siedzibą w Radymnie pod adresem 37-550 Radymno ulica Żłota Góra nr 19A, posiadającej  
REGON 181133019, NIP 7922290493, używającej skrótu firmy: MBM-INVEST spółka  
z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k., wpisanej do rejestru przedsiębiorców Krajowego  
Rejestru Sądowego pod numerem KRS: 0000517822, której akta rejestrowe prowadzi Sąd  
Rejonowy w Rzeszowie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, jako  
Pełnomocnik tej Spółki – a to na podstawie pełnomocnictwa z dnia ..... Nr Rep.A  
...../2024 sporządzonego w tut. Kancelarii, przy czym zapewnia, że udzielone jej/mu w/w  
pełnomocnictwo nie zostało zmienione ani odwołane, jak też z innych przyczyn nie wygasło,  
ponadto zapewnia, że reprezentowana w/w Spółka nie została postawiona w stan upadłości ani  
likwidacji, jak też nie toczy się wobec niej postępowanie restrukturyzacyjne ani układowe, ani  
nie zachodzą żadne inne okoliczności wyłączające bądź ograniczające jego uprawnienie do  
reprezentowania w/w Spółki, jednocześnie oświadcza, że w ramach prowadzonej działalności  
gospodarczej reprezentowana przez nią/niego w/w Spółka realizuje ----- przedsięwzięcie  
deweloperskie, w ramach którego zawierana jest niniejsza umowa, -----  
a w dalszej treści umowy zwana jest ona „Deweloperem”, „Spółką” lub/ oraz „Sprzedającym”.

2. .... – córka/syn..... /PESEL ....., według  
oświadczenia używająca/-cy imienia „.....”, jak podaje zamieszkała/-y.....,  
województwo podkarpackie (dowód osobisty/paszport.....) -----

Stawający ad.2 (i nast.) w dalszej treści umowy zwany jest również „Nabywcą”. -----

Stawająca/-y ad. 1 jest mi osobiście znany, zaś tożsamość stawającej/-go ad 2 (i nast.) ustaliłem na podstawie okazanego mi dokumentu tożsamości, którego serię i numer podano powyżej. -----

Stawający zapewnili, iż nie zachodzą okoliczności, które powodowałyby utratę ----- ważności dokumentów tożsamości, którymi się legitymują. -----

## UMOWA DEWELOPERSKA

### I. OŚWIADCZENIA DEWELOPERA

§1.....działając jako Przedstawiciel spółki pod firmą **MBM-INVEST spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa** z siedzibą w Radymnie oświadcza, że powyższa Spółka na podstawie umów sprzedaży z dnia 30 listopada 2018 roku Nr Rep. A 9367/2018, z dnia 03 stycznia 2019 roku Nr Rep. A 43/2019 i z dnia 08 marca 2019 roku Nr Rep. A 1764/2019 sporządzonych w tut. Kancelarii jest właścicielem ----- nieruchomości składającej się między innymi z **działki 3661/4 o obszarze 0,3908 ha** (trzydziestu dziewięciu arów ośmiu metrów kwadratowych) położonej w **Jarosławiu ----- Obręb nr 4**, gmina Miejska Jarosław, powiat jarosławski, województwo podkarpackie, powstałej z podziału działki nr 3661/3, dla której Sąd Rejonowy w Jarosławiu, V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą (KW) **Nr PR1J/00004231/0**, w której: -----

- w dziale I-O wpisane są działki nr 3661/1 i 3661/3 położone w Jarosławiu obręb nr 4 oraz wpisane są wzmianki o wnioskach złożonych przy **(1) Dz.KW.PR1J/4688/23**, który jak wyjaśnia dotyczy uwidocznienia podziału działki nr 3661/3 na w/w działki nr 3661/4 o pow. 0,3908 ha, nr 3661/5 o pow. 0,3814 ha i nr 3661/6 o pow. 0,3889 ha, oraz przy **(2) Dz.KW.PR1J/11460/23**, który jak wyjaśnia dotyczy odłączenia w/w działek nr 3661/5 ----- i 3661/6 i założenia dla nich nowej KW, -----

- w dziale I Spisie praw wpisane są: **(1) nieodpłatna służebność przechodu i przejazdu** przez działkę nr 1464/8 położoną w Jarosławiu Obręb Nr 4 od granicy z działką nr 1464/9 (ulica Szarych Szeregów) wzdłuż granicy z działką nr 1464/7, i dalej przez działkę nr 1462/3 do granicy z działką nr 3661 wzdłuż granicy z działką nr 1462/2, jak również przebiegającą przez działkę nr 1464/8 do placu zabaw usytuowanego na tej części nieruchomości, której przebieg zaznaczono kolorem czerwonym linią przerywaną na kopii wyrysu z mapy ewidencyjnej z dnia 06 maja 2021 roku (załączonej do umowy z dnia 01 lipca 2021 roku Nr Rep. A 5808/2021 złożonej w aktach KW PR1J/00108390/1, k.26-30), na rzecz -----

każdoczesnych właścicieli i posiadaczy nieruchomości składającej się działki nr 3661 ----- położonej w Jarosławiu Obrębie nr 4, przy czym właściciele/posiadacze nieruchomości władnącej zobowiązani są do pokrywania 3/4 (trzech, czwartych) kosztów utrzymania ----- i remontów w/w drogi, zaś właściciele/posiadacze nieruchomości obciążonej zobowiązani są do pokrywania 1/4 (jednej, czwartej) kosztów utrzymania i remontów w/w drogi, (2) ----- nieodpłatna służebność korzystania z placu zabaw, który usytuowany będzie na części nieruchomości oznaczonej jako działka nr 1464/8 (obj. KW Nr PR1J/00108390/1), na rzecz każdorazowych właścicieli i posiadaczy nieruchomości składającej się z działki nr 3661 położonej w Jarosławiu obrębie nr 4, przy czym właściciele/posiadacze ci zobowiązani będą do pokrywania 3/4 (trzech, czwartych) kosztów utrzymania i remontów w/w placu zabaw, oraz wpisana jest wzmianka o wniosku złożonym przy Dz.KW.PR1J/11480/23, który jak wyjaśnia dotyczy wpisu, że z własnością tej nieruchomości połączone jest prawo ujawnione w dziale III księgi wieczystej założonej na podstawie wniosku złożonego przy Dz.KW PR1J/11460/23, gdzie w dziale III wpisana będzie na rzecz każdorazowych właścicieli ----- i posiadaczy nieruchomości składającej się z działki nr 3661/4 położonej w Jarosławiu Obrębie nr 4, służebności przechodu i przejazdu przez działki nr 3661/6 i 3661/5 położone --- w Jarosławiu Obrębie Nr 4 od granicy z działką nr 1446/1 wzdłuż granicy z działkami nr 1461/12, 1461/9, 1461/8, 1461/7 i 1462/3 do granicy z działką nr 3661/4, której przebieg zaznaczono kolorem czerwonym linią przerywaną na kopii wyrysu z mapy ewidencyjnej ----- z dnia 06 maja 2021 roku (złożonej w aktach KW PR1J/00108390/1, Dz.KW 9008-9010/21), przy czym właściciele/posiadacze nieruchomości obciążonej zobowiązani są do pokrywania 2/4 (dwóch, czwartych) kosztów utrzymania i remontów w/w drogi, zaś właściciele/posiadacze nieruchomości władnącej zobowiązani są do pokrywania 1/4 (jednej, czwartej) kosztów utrzymania i remontów w/w drogi,-----

- w dziale III wpisana jest na rzecz każdorazowych właścicieli i posiadaczy ----- nieruchomości składającej się z działek nr 1462/3 i 1464/8 położonych w Jarosławiu Obrębie nr 4, objętej księgą wieczystą KW Nr PR1J/00108390/1, nieodpłatna służebność przechodu i przejazdu przez działkę nr 3661 położoną w Jarosławiu Obrębie Nr 4 od granicy z działką nr 1446/1 wzdłuż granicy z działkami nr 1461/6, 1461/9, 1461/8, 1461/7 i 1462/3 do granicy ---- z działką nr 1462/3, której przebieg zaznaczono kolorem czerwonym linią przerywaną na kopii wyrysu z mapy ewidencyjnej z dnia 06 maja 2021 roku (załączonej do w/w umowy ustanowienia w/w służebności złożonej przy Dz.KW 9008/21), przy czym właściciele /posiadacze nieruchomości obciążonej zobowiązani są do pokrywania 3/4 (trzech, ----- czwartych) kosztów utrzymania i remontów w/w drogi, zaś właściciele/posiadacze -----

nieruchomości władnącej zobowiązani są do pokrywania 1/4 (jednej, czwartej) kosztów utrzymania i remontów w/w drogi, jak też wpisane są wzmianki o wnioskach, a to (1) przy Dz.KW PR1J/5357/23 o wpis użytkownika, (2) przy Dz.KW PR1J/6132/23 o wykreślenie użytkownika oraz (3) przy Dz.KW PR1J/11479/23o wpis służebności gruntowej, gdzie ----- wpisana będzie na rzecz każdorazowych właścicieli i posiadaczy nieruchomości składającej się z działek nr 3661/5 i 3661/6 położonych w Jarosławiu Obrębie nr 4, służebności przechodu i przejazdu przez działkę nr 3661/4 położoną w Jarosławiu Obrębie Nr 4 od granicy z działką nr 3661/5 do granicy z działką nr 1462/3, której przebieg zaznaczono kolorem czerwonym linią przerywaną na kopii wyrys z mapy ewidencyjnej z dnia 06 maja 2021 roku (złożonej w aktach KW PR1J/00108390/1, Dz.KW 9008-9010/21), przy czym właściciele/posiadacze nieruchomości obciążonej zobowiązani są do pokrywania 1/4 (jednej, czwartej) kosztów utrzymania i remontów w/w drogi, zaś właściciele/posiadacze ----- nieruchomości władnącej zobowiązani są do pokrywania 2/4 (dwóch, czwartych) kosztów utrzymania i remontów w/w drogi, -----

- dział IV nie zawiera wpisów, -----

- jednocześnie oświadcza, że w/w działka gruntu **nr 3661/4** położona w Jarosławiu obrębie nr 4 zwana jest w dalszej części tej umowy również *Nieruchomością* lub ----- *Przedmiotową nieruchomością*.. -----

**§2. 1.** Przedstawiciel Dewelopera oświadcza i zapewnia, że: -----

1/ w ramach prowadzonej działalności gospodarczej na w/w Nieruchomości opisanej w § 1 powyżej reprezentowana przez nią/niego Spółka realizuje przedsięwzięcie ----- deweloperskie w rozumieniu ustawy z dnia 20 maja 2021 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu ----- Gwarancyjnym (Dz.U. z 2021 roku poz. 1177), dalej zwanej Ustawą, pod nazwą „Osiedle Błękitne”, które realizowane jest przez Spółkę jako jedno zadanie inwestycyjne polegające na wybudowaniu na w/w Nieruchomości jednego (1) budynku mieszkalnego wielorodzinnego posiadającego jedną kondygnację podziemną, na której znajdować się będzie parking wielostanowiskowy i komórki lokatorskie, oraz sześć kondygnacji nadziemnych, gdzie będą lokale mieszkalne; -----

2/ Przedmiotowa nieruchomość wolna jest od roszczeń z art. 59 Kodeksu cywilnego i skargi pauliańskiej oraz praw (zarówno rzeczowych jak i obligacyjnych) osób trzecich nie ujawnionych w księdze wieczystej, jak również, że nieruchomość ta poza opisanymi służebnościami nie jest obciążona żadnymi innymi ograniczonymi prawami rzeczowymi, ani żadnymi innymi prawami osób trzecich skutecznymi wobec strony Nabywającej, z uwagi na

brak stosownych umów lub zobowiązań, które dotyczyłyby całości lub też części tej Nieruchomości;-----

**3/**teren obejmujący działkę oznaczoną numerem ewidencyjnym gruntów **3661/4 ----- obręb nr 4 miasta Jarosławia**położony jest w obszarze objętym ustaleniami Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego obszaru „Za Parkiem” w Jarosławiu (uchwalonego Uchwałą Nr 821/LXVIII/10 Rady Miasta Jarosławia z dnia 26 kwietnia 2010 roku ze zmianą Nr 1/1/2012 Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego obszaru „Za Parkiem” uchwaloną Uchwałą Nr 613/LV/2013 Rady Miasta Jarosławia z dnia 26 sierpnia 2013 roku oraz ze zmianą Nr 2/2019 Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego obszaru „Za Parkiem” uchwaloną Uchwałą Nr 421/XXXIII/2021 Rady Miasta Jarosławia z dnia 31 maja 2021 roku), gdzie położona jest ona w całości w terenie oznaczonym symbolem **2M**Wo podstawowym przeznaczeniu **pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną**, gdzie ponadto dopuszcza się: (1) lokalizację funkcji garażowej w przyziemiu budynków mieszkalnych; ---- (2) lokalizację urządzeń związanych z funkcją mieszkaniową, w szczególności: placów zabaw, miejsc rekreacji; lokalizację obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej za wyjątkiem linii napowietrznych oraz (3) w parterach budynków mieszkalnych funkcje usługowe, w tym handel o powierzchni sprzedaży nie większej niż 100 m<sup>2</sup> dla jednego lokalu usługowego;-----

**4/** informacje o przeznaczeniu w planach zagospodarowania przestrzennego ----- nieruchomości graniczących z Przedmiotową nieruchomością oraz informacje dotyczące obiektów istniejących położonych w sąsiedztwie tej Nieruchomości opisane zostały ----- szczegółowo w prospekcie informacyjnym przekazanym Nabywcy; -----

**5/** nie istnieją żadne ograniczenia w rozporządzaniu przedmiotem, opisanym powyżej, jak również nieruchomość ta nie jest przedmiotem sporu, dalej zapewnia, że na ----- Przedmiotowej nieruchomości nie ma wód płynących, ani żadna część tej nieruchomości nie znajduje się pod śródlądowymi wodami stojącymi (nie ma na niej żadnych zbiorników śródlądowych wód stojących) w rozumieniu ustawy z dnia 20 lipca 2017 roku – Prawo wodne (t.j. Dz. U. z 2023 roku poz. 1478 ze zm.), że nie jest ona położona na obszarze ----- zdegradowanym i obszarze rewitalizacji w trybie art.8 ustawy o rewitalizacji z dnia ----- 9 października 2015 roku /t.j. Dz.U. z 2021 roku poz. 485 ze zm./, ani nie jest ona położona na obszarze Specjalnej Strefy Rewitalizacji w trybie art. 25 w/w ustawy, jak też nie ma na niej gruntów leśnych, ani nie jest ona objęta uproszczonym planem urządzenia lasów ----- i inwentaryzacją stanu lasu, ani nie została wydana decyzja o warunkach zabudowy na jej zalesienie, ponadto nie jest ona położona na terenie specjalnej strefy ekonomicznej, nie jest

ona wpisana do rejestru zabytków, nie jest objęta ochroną konserwatorską ani też nie znajdują się na jej terenie zabytki archeologiczne w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 23 lipca 2003 roku o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz. U. z 2022 roku poz. 840 ze zm.), a nie też nie graniczy ona z nieruchomościami oddanymi w trwały zarząd na cele obronności ---i bezpieczeństwa państwa;-----  
-----

**6/** Spółka nie jest stroną żadnych aktów notarialnych, ani niewygasłych lub ----- niewykonanych umów, ani też innego aktu urzędowego, na mocy postanowień których ----- wykonanie zobowiązań zgodnie z warunkami niniejszej umowy byłoby niedotrzymaniem ----- umowy, zakazane, niemożliwe lub opóźnione;-----

**7/** Nieruchomość nie jest przedmiotem postępowania o ustanowienie hipoteki ----- przymusowej oraz nie istnieje zagrożenie ustanowienia hipoteki przymusowej na/w ----- nieruchomości w przyszłości, w szczególności reprezentowana Spółka nie posiada zaległości podatkowych, ani zaległości w zapłacie innych należności oraz opłat, do których stosuje się przepisy ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 roku Ordynacja Podatkowa, które mogą powodować powstanie zobowiązań po stronie Nabywcy;-----

**8/** Nieruchomość wyżej opisana w § 1 nie jest w posiadaniu samoistnym ani ----- zależnym innych osób i nie toczy się obecnie w stosunku do niej żadne postępowanie sądowe, administracyjne, egzekucyjne, wyłączeniowe ani zabezpieczające, jak też Spółka ani jej przedstawiciele nie otrzymali na piśmie żadnego zawiadomienia o istnieniu zagrożenia takim postępowaniem, ani nie ma wiedzy o takim zagrożeniu; -----

**9/** nieruchomości określona w § 1 tego aktu na której realizowane jest przez ----- Dewelopera przedsięwzięcie deweloperskie pod nazwą „Osiedle Błękitne” opisanymi ----- powyżej służebnościami posiada zapewniony dostęp do dróg publicznych, to jest ulicy Szarych Szeregów oraz ulicy Konfederackiej, natomiast wzdłuż jej zachodniej granicy ----- przebiega nowo projektowana droga gminna łącząca się z ulicą Szarych Szeregów, -----

**10/** Spółka posiada zgodę współników na zawarcie niniejszej umowy, -----

**11/** w zakresie czynności objętych niniejszym aktem notarialnym Spółka jest ----- podatnikiem podatku od towarów i usług (VAT) w rozumieniu ustawy z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług /t.j. Dz.U. z 2023 roku poz.1570 ze zm./, a przeniesienie własności lokalu mieszkalnego na Nabywcę podlega opodatkowaniu podatkiem VAT. -----

**2.** Na poparcie oświadczeń złożonych w ust. 1 powyżej Deweloper powołał się na n/w przedłożone bądź okazane dokumenty: -----

a/ wypis z rejestru gruntów stwierdzony co do zgodności z operatem ewidencji gruntów przez Starostę Jarosławskiego dnia 08 grudnia 2023 roku stwierdzający, że w/w działki położone w Jarosławiu obrębie nr 4 oznaczone są symbolami: nr **3661/1** (RIIIa 0.0129 ha), nr **3661/4** (RII 0.3101 ha, RIIIa 0.0172 ha, PsV 0,0118 ha, dr 0,0517 ha), -----

b/wyrys mapy ewidencyjnej rejestru gruntów stwierdzony co do zgodności z operatem ewidencji gruntów przez Starostę Jarosławskiego dnia 08 grudnia 2023 roku, -----

c/ zaświadczenie Burmistrza Miasta Jarosławia nr GKN.6727.371.2023 z dnia 12 grudnia 2023 roku stwierdzające m.in., że teren obejmujący działki nr 3661/1, 3661/2, 3661/4, ----- 3661/5 i 3661/6 obręb 4 miasta Jarosławia jest objęty Miejscowym Planem ----- Zagospodarowania Przestrzennego obszaru „Za Parkiem” w Jarosławiu, uchwalonego ----- Uchwałą Nr 821/LXVIII/10 Rady Miasta Jarosławia z dnia 26 kwietnia 2010 roku ze zmianą Nr 1/1/2012 Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego obszaru „Za Parkiem” uchwaloną Uchwałą Nr 613/LV/2013 Rady Miasta Jarosławia z dnia 26 sierpnia 2013 roku oraz ze zmianą Nr 2/2019 Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego obszaru „Za Parkiem” uchwaloną Uchwałą Nr 421/XXXIII/2021 Rady Miasta Jarosławia z dnia 31 maja 2021 roku (ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Podkarpackiego z 2021 roku poz. 2305), gdzie w/w znajdują się w konturach: -----

- działka nr ewid. gr. **3661/1** – w konturze **2ZE**, -----
- działka nr ewid. gr. **3661/2** – w konturze **8KDD**, -----
- działki nr ewid. gr. **3661/4** oraz **3661/5** – w konturze **2MW**, -----
- działka nr ewid. gr. **3661/6** – w konturach **2MW** oraz **2MW/U**. -----

W obszarze planu ustala się następujące przeznaczenie terenów: -----

- **2ZE** – tereny zieleni nieurządzonej o znaczeniu ekologicznym, o przeznaczeniu ----- podstawowym – zieleń niska, łąkowa, zadrzewienie intensywne w pasach przyulicznych i od strony zabudowy terenów sąsiednich, w strefie 2ZE: -----

- dopuszcza się utrzymanie istniejącego zadrzewienia w otoczeniu istniejącej zabudowy, -----
- dopuszcza się lokalizację zbiorników wodnych, -----
- zakazuje się wznoszenia nowej zabudowy kubaturowej, -----
- dopuszcza się utrzymanie zabudowy istniejącej bez prawa rozbudowy, -----
- dopuszcza się lokalizowanie ścieżek rowerowych i ciągów pieszych, -----
- dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury służących rekreacji ----- i wypoczynkowi, -----

- zakazuje się obiektów tymczasowych; -----
- **8KDD** – tereny układu komunikacyjnego – droga dojazdowa; -----
- **2MW** – tereny zabudowy o przeznaczeniu podstawowym – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, w strefie **2MW** dopuszcza się: -----
  - lokalizację funkcji garażowej w przyziemiu budynków mieszkalnych, -----
  - lokalizację urządzeń związanych z funkcją mieszkaniową w szczególności placów zabaw, miejsc rekreacji, -----
  - lokalizację obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej za wyjątkiem linii napowietrznych, -----
  - w parterach budynków mieszkalnych funkcje usługowe w tym handel o powierzchni sprzedaży nie większej niż 100 m<sup>2</sup> dla jednego lokalu usługowego; -----
- **2MW/U** – tereny zabudowy o przeznaczeniu podstawowym – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z usługami w parterze, w strefie **2MW/U** dopuszcza się: -----
  - lokalizację funkcji garażowej w przyziemiu budynków mieszkalnych, -----
  - lokalizację urządzeń związanych z funkcją mieszkaniową w szczególności placów zabaw, miejsc rekreacji, -----
  - lokalizację obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej za wyjątkiem linii napowietrznych; -----
- dalej informujące, że na obszarze miasta Jarosławia nie ma wyznaczonego obszaru ----- zdegradowanego i obszaru rewitalizacji w trybie art. 8 ustawy o rewitalizacji z dnia ----- 9 października 2015 r. (t.j. Dz. U. 2021. 485) oraz nie jest ustanowiona Specjalna Strefa Rewitalizacji w trybie art. 25 w/w ustawy, -----
- d/** zaświadczenie Nr 1195/2023 wydane przez Starostę Jarosławskiego z daty Jarosław dnia 08 grudnia 2023 roku znak ŚR.6163.1195.2023 stwierdzające m.in., że działki o numerach --- ewidencyjnych: 3661/1, 3661/4 zlokalizowane w miejscowości Jarosław obręb 4, gmina ----- miejska Jarosław - nie są objęte uproszczonym planem urządzenia lasów, nie stanowiących własności Skarbu Państwa lub decyzją o której mowa w art. 19 ust. 3 ustawy z dnia 28 września 1991 roku o lasach (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 1356), -----
- e/** ostateczną decyzję Starosty Jarosławskiego Nr 477/2023 z dnia 21 listopada 2023 roku znak AB-AAB.6740.487.2023 zatwierdzającą projekt zagospodarowania działki i projekt ---- architektoniczno-budowlany i udzielającą pozwolenia na budowę dla MBM-INVEST Sp. z o.o. Sp.K. P. z siedzibą: ul. Złota Góra 19A, 37-550 Radymno, obejmujące: budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego wraz z podziemnym garażem oraz infrastrukturą



towarzysząca: przyłączem kanalizacji deszczowej wraz z budową wylotu do Potoku Miłka, zbiornikiem retencyjnym o poj. 131 m<sup>3</sup>, parkingiem (w ilości 38 miejsc postojowych) oraz ciągami pieszo-jezdnymi; na terenie działki nr ewid. gr. 3661/4, obręb 0004, miasta Jarosławia – dla budowy budynku mieszkalnego wielorodzinnego oraz na terenie działek nr ewid. 899/2, 1433/15, 1422/1, 1422/2 obręb nr 0004, miasta Jarosławia, dla budowy przyłącza kanalizacji wraz z wylotem do Potoku Miłka, wg. załączonego projektu zagospodarowania terenu i projektu architektoniczno-budowlanego opracowanego przez projektanta mgr inż. arch. M. Piaskowy, wraz z adnotacją iż decyzja jest ostateczna z dniem 8 grudnia 2023 roku,

f/ uchwałę Nr ..... z dnia ..... 2024 roku Wspólników spółki pod firmą MBM-INVEST spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa z siedzibą --- w Radymnie podjętą na podstawie § 7 ust.4 pkt 4) umowy spółki komandytowej, w której wyrażają zgodę na zbywanie przez Spółkę lokali mieszkalnych w budynku budowanym przez Spółkę w ramach przedsięwzięcia deweloperskiego pod nazwą „Osiedle Błękitne” na nieruchomości oznaczonej obecnie jako działka nr 3661/4 położona w Jarosławiu

Obrębie

Nr 4, na warunkach uzgodnionych przez Komplementariuszy bądź ustanowionych Pełnomocników, w tym za ceny ustalone przez w/w, i w związku z tym wyrażają zgodę na zawieranie przez nich umów deweloperskich, umów przeniesienia własności w wykonaniu umów deweloperskich, umów rezerwacyjnych, przedwstępnych umów sprzedaży oraz umów sprzedaży dotyczących w/w lokali mieszkalnych, jak też wyrażają zgodę na obciążanie przez nich nieruchomości ograniczonymi prawami rzeczowymi, podpisaną przez wszystkich wspólników (Komplementariuszy oraz komandytariusza tej Spółki), -----

f/ umowę otwarcia i prowadzenia otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego ----- zawartą dnia ..... 2024 roku pomiędzy ING Bank Śląski S.A. z siedzibą w Katowicach a spółką MBM-INVEST spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa z siedzibą w Radymnie dla prowadzenia przez w/w Bank tego rachunku dla Przedsięwzięcia Deweloperskiego prowadzonego w miejscowości Jarosław na nieruchomości gruntowej dla której prowadzona jest księga wieczysta nr PR1J/00004231/0, na działce ewid. nr 3661/4. -----

**§3.- Deweloper oświadcza, że: -----**

1/zadanie inwestycyjne w ramach realizowanego przedsięwzięcia deweloperskiego polega na budowie na Nieruchomości szczegółowo opisanej w § 1 tego aktu, oznaczonej jako działka --- nr 3661/4 miasta Jarosławia Obręb nr 4 jednego budynku mieszkalnego wielorodzinnego --- z garażem podziemnym wraz z infrastrukturą towarzyszącą budowanego na podstawie

ostatecznej decyzji Starosty Jarosławskiego Nr 477/2023 z dnia 21 listopada 2023 roku znak AB-AAB.6740.487.2023 zatwierdzającej projekt budowlany udzielającej pozwolenia na budowę powyższego budynku wielorodzinnego,-----

**2/**projektowany budynek zbudowany będzie zgodnie z projektem budowlanym stanowiącym załącznik do w/w decyzji Nr 477/2023 (przy czym Deweloper zastrzega sobie możliwość zmian w projekcie, wprowadzania projektów zamiennych, ale wszelkie zmiany w lokalu będącym przedmiotem tego aktu w stosunku do stanu określonego w niniejszej umowie wymagają zgody Nabywcy), w którym to budynku na kondygnacji podziemnej znajdować się będą komórki lokatorskie, pomieszczenia techniczne i miejsca postojowe, natomiast na sześciu kondygnacjach nadziemnych znajdować się będzie łącznie **90** (dziewięćdziesiąt) lokali mieszkalnych i komórki lokatorskie, wraz infrastrukturą towarzyszącą, ----- jednoklatkowym, w którym to budynku znajdować się będzie winda (dźwig osobowy) przystosowana do potrzeb osób niepełnosprawnych, obsługująca również poziom przyziemia (kondygnację podziemną), -----

**3/**w ramach wykonania Umowy zostanie wykonana na Nieruchomości następująca ----- infrastruktura techniczna: przyłącze sieci kanalizacyjnej, wodociągowej, kanalizacji ----- deszczowej, sieci elektrycznej i gazowej, elementy małej architektury (ławeczki, kosze na śmieci), utwardzone drogi i chodniki oraz dodatkowe miejsca postojowe, -----

**4/** budynek posiadać będzie instalację wodno-kanalizacyjną, elektryczną, centralnego ogrzewania, gazową, instalację wentylacyjną mechaniczną, instalację RTV oraz instalację telefoniczną/Internet, -----

**5/** w budynku zlokalizowany będzie będący przedmiotem niniejszej umowy lokal mieszkalny oznaczony w projekcie numerem ....., usytuowany na ..... kondygnacji budynku, o łącznej powierzchni użytkowej ..... m<sup>2</sup>, składający się z aneksu kuchennego z pokojem dziennym (..... m<sup>2</sup>), przedpokoju (..... m<sup>2</sup>), pokoju (..... m<sup>2</sup>), łazienki (..... m<sup>2</sup>), WC (..... m<sup>2</sup>), holu (..... m<sup>2</sup>), a rzut tego lokalu stanowi **Załącznik nr 1** do niniejszej umowy, -----

**6/**zakres i standard prac wykończeniowych w/w lokalu mieszkalnego obejmować będzie: ----  
- ściany osłonowe z bloczką gazobetonową grubości 24 cm (dwudziestu czterech ---- centymetrów), ściany wewnętrzne działowe: pomiędzy lokalami mieszkalnymi z bloczków gazobetonowych grubości 24 cm (dwudziestu czterech centymetrów), ściany pomiędzy pomieszczeniami w obrębie lokalu mieszkalnego z bloczków gazobetonowych grubości ---- 10 cm (dziesięciu centymetrów), -----

- wylewki cementowe, przy czym w komunikacji, łazienkach i kuchniach przygotowane pod płytki gresowe, a w pokojach mieszkalnych przygotowane pod panele podłogowe; tynki

wewnętrzne ścian oraz sufitów gipsowe maszynowe (w pomieszczeniach mokrych -----  
cementowo-wapienne III kategorii), bez gruntowania, szpachlowania i malowania, -----  
- drzwi balkonowe i stolarka okienna PCV (profil ośmiokomorowy trzyszybowy, wewnątrz  
kolorze białym, z funkcją mikrowentylacji, w każdym pomieszczeniu co najmniej jeden  
zestaw okienny uchylno-rozwierny), -----  
- parapety: konglomerat marmurowy, -----  
- drzwi wejściowe do mieszkania o podwyższonej odporności na włamanie w okleinie -----  
drewnopodobnej (klasa antywłamaniowości C), zaś wewnątrz lokalu otwory drzwiowe ----  
przygotowane do montażu ościeżnic i drzwi, nie tynkowane, bez drzwi, -----  
- instalacja elektryczna podtynkowa z zabezpieczeniem antyporażeniowym, z osprzętem -----  
(gniazda, wyłączniki), zasilanie trójfazowe w kuchni, oświetlenie: instalacja bez opraw, -----  
- instalacja gazowocentralnego ogrzewania i możliwość przyłącza gazowego pod kuchenkę na  
warunkach indywidualnie uzgodnionych z Deweloperem, -----  
- instalacja wodno-kanalizacyjna bez armatury sanitarnej, indywidualnie opomiarowana -----  
(wodomierze w szachtach korytarzowych ), -----  
- kompletna instalacja c.o. gazowa z grzejnikami płytowymi termoregulacyjnymi, a w -----  
łazienkach grzejniki rurowe drabinkowe, do ogrzewania lokalu i ciepłej wody indywidualny  
piec dwufunkcyjny z zamkniętą komorą spalania (w łazienkach), -----  
- instalacja wentylacyjna mechaniczna (hybrydowa), -----  
- instalacja domofonowa, dzwonek, instalacja RTV kompletna - gniazda w pokojach; -----  
instalacja telefon/internet kompletna - gniazdo w przedpokoju, -----  
- licznik elektryczny i gazowy zostaną zamontowane w lokalu na koszt Dewelopera po  
podpisaniu przez Nabywcę umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego  
i przeniesienia jego własności w wykonaniu umowy deweloperskiej oraz po podpisaniu przez  
Nabywcę umowy z PGE i Gazownią, -----

**7/** zakres i standard prac wykończeniowych części wspólnych budynku i terenu wokół niego  
zawiera Prospekt informacyjny, -----

**8/** nieruchomości wspólną stanowią będą grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie  
służą do wyłącznego użytku właścicieli poszczególnych lokali, a wobec sukcesywnego  
wyodrębniania lokali z własnością lokalu mieszkalnego związany będzie udział -----  
w nieruchomości wspólnej, który wyliczony zostanie na zasadach określonych w art.3 ust.3  
ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali /t.j. Dz.U. z 2021 roku poz. 1048/,  
jako stosunek powierzchni użytkowej danego lokalu do powierzchni użytkowej wszystkich

lokali wyodrębnionych lub/oraz tych, które mają być wyodrębnione z budynku -----  
zlokalizowanego na nieruchomości opisanej w § 1 tego aktu, -----

**9/** w ramach umowy o określeniu sposobu korzystania z nieruchomości wspólnej:-----

**a)** właścicielom lokali mieszkalnych przysługiwać będzie prawo do wyłącznego -----  
i nieodpłatnego (z zastrzeżeniem obowiązku ponoszenia kosztów utrzymania, napraw -----  
i remontów) korzystania na czas nieoznaczony z przyległych do tych lokali balkonów, loggi,  
tarasów i ogródków, z tym zastrzeżeniem, że każdoczesny właściciel takiego lokalu będzie  
obowiązany do udostępnienia tarasu/balkonu/loggi/ogródka celem przeprowadzenia -----  
remontówi napraw części wspólnych budynku, w tym do ustawiania na nich rusztowań; -----

**b)** Deweloper aż do wyodrębnienia ostatniego lokalu zbywając lokal lub wyodrębniając go  
dla siebie uprawnionym będzie do wskazania, iż dany Nabywca lokalu w ramach jego udziału  
w nieruchomości wspólnej uprawnionym jest do korzystania z wyłączeniem innych osób  
z miejsca postojowego na kondygnacji podziemnej budynku albo poza budynkiem lub/oraz  
z komórki lokatorskiej, które to uprawnienie może zbywać na rzecz innych właścicieli lokali,  
zaś właściciele lokali w budynku zobowiązywać się będą do niekorzystania z miejsc -----  
postojowych w budynku lub poza nim albo/oraz z komórek, jeżeli nie zostały im one  
wskazane przez Dewelopera lub nie „nabyli tego uprawnienia” od tych właścicieli lokali,  
którym uprawnienie takie przyznał Deweloper, -----

- przy czym prawa te mogą zostać ujawnione w dziale III księgi wieczystej prowadzonej dla  
nieruchomości wspólnej, a Nabywca przy umowie przyrzeczonej potwierdzi swą zgodę na ---  
tego rodzaju podział do korzystania z nieruchomości wspólnej (quoad usum), -----

**10/**rozpoczęcie prac budowlanych związanych z opisanym powyżej zadaniem inwestycyjnym  
nastąpił dnia 05 stycznia 2024 roku, a przewidywany czas zakończenia prac budowlanych  
tego zadania inwestycyjnego w ramach przedsięwzięcia deweloperskiego przewidywany jest  
na trzydziestego pierwszego marca dwa tysiące dwudziestego szóstego (31.03.2026) roku, ---

**11/** zastrzega sobie prawo obciążenia Nieruchomości opisanej w § 1 tego aktu hipoteką na  
rzecz banku finansującego przedsięwzięcie deweloperskie, z tym zastrzeżeniem, że w umowie  
kredytowej zostanie zawarte postanowienie, że przedmiotowy lokal zostanie zwolniony -----  
z obciążającej go hipoteki po zapłacie całej ceny sprzedaży na wskazany w akcie  
Indywidualny numer rachunku Powierzającego prowadzony przez Bank w ramach Otwartego  
Mieszkaniowego Rachunku i zapewnia, że w dniu zawarcia z Nabywcą umowy przeniesienia  
własności przedmiotowej zostanie zbyty bez obciążenia hipoteką bądź zgoda na  
wykreślenie wpisów hipotecznych (promesa podmiotu finansującego) będzie przedłożona do  
umowy przeniesienia własności w przypadku zapłaty pełnej ceny sprzedaży przez Nabywcę

na wskazany w niniejszej umowie Indywidualny numer rachunku Powierzającego-----  
 prowadzony w ramach Otwartego Mieszkaniowego Rachunku Powierniczego, na co zgodę  
 wyrazi podmiot finansujący, -----

**12/**zapewnia Nabywcy środek ochrony w postaci otwartego mieszkaniowego rachunku -----  
 powierniczego prowadzonego przez ING Bank Śląski S.A. o nr .. 1050 .....,  
 na który Nabywca zobowiązany jest dokonywać wpłat środków przeznaczonych dla  
 Dewelopera (na wskazane przez Dewelopera subkonto – Indywidualny numer rachunku  
 Powierzającego), a którego koszty prowadzenia obciążają Dewelopera. -----

Podmiot obsługujący Indywidualny Rachunek Nabywcy prowadzony w ramach Otwartego  
 Mieszkaniowego Rachunku Powierniczego przed dokonaniem wypłaty środków pieniężnych  
 na rzecz Dewelopera dokonuje kontroli zakończonego etapu budowy, za który ma zostać ----  
 dokonana wypłata, a kontroli dokonywać będzie osoba posiadająca odpowiednie uprawnienia  
 budowlane poprzez porównanie rzeczywistego etapu budowy z wpisami do dziennika -----  
 budowy dokonany przez kierownika budowy, -----

**13/** przed zawarciem niniejszej umowy Strony nie zawierały umowy rezerwacyjnej (lub  
 zawierały umowę rezerwacyjną, przy czym nie była pobierana od Nabywcy opłata  
 rezerwacyjna), -----

**14/** zobowiązuje się do terminowego dokonywania należnych wpłat składek na Deweloperski  
 Fundusz Gwarancyjny, zgodnie z art. 49 w/w ustawy z dnia 20 maja 2021 roku o ochronie  
 praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim  
 Funduszu Gwarancyjnym (Dz.U. z 2021 roku poz. 1177), która to składka nie podlega  
 zwrotowi. -----

## **II.OŚWIADCZENIA NABYWCY**

**§4.-** ..... oświadcza(-ją), że: -----

a) jest kawalerem (panną, rozwiedziony, rozwiedziona, wdowiec, wdowa) albo pozostają ----  
 w ustroju ustawowej wspólności majątkowej (umownej wspólności lub rozdzielności), -----

b) przed podpisaniem tej umowy został mu (jej, im) doręczony przez Dewelopera w formie  
 papierowej prospekt informacyjny wraz z załącznikami, i zapoznał się z ich treścią, -----

c) przed zawarciem umowy Deweloper zapewnił mu (jej, im) możliwość zapoznania się, a on  
 zapoznał się z dokumentami wymienionymi w art. 26 w/w ustawy z dnia 20 maja 2021 roku o  
 ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim  
 Funduszu Gwarancyjnym (Dz.U. z 2021 roku poz. 1177), tj. (1) aktualnym stanem  
 księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości opisanej w § 1 tego aktu, (2) informacją z  
 rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego dla Dewelopera, (3) pozwoleniem na

budowę, (4) sprawozdaniem finansowym dewelopera za ostatni rok, gdyż spółka prowadzi działalność przez okres krótszy niż dwa lata oraz 5) projektem budowlanym, jak też został poinformowany przez Dewelopera, że z danymi w/w można się zapoznać przez cały czas trwania inwestycji w biurze sprzedaży Spółki, tj. pod adresem Wierzbna nr 114 EA,

d) wyraża zgodę na dokonywanie przez Dewelopera podziału do korzystania nieruchomości wspólnej w sposób określony w § 3 pkt 9/ powyżej i zgodę taką zobowiązuje się powtórzyć przy umowie przeniesienia własności w wykonaniu niniejszej umowy, -----

e) wyraża zgodę na obciążenie w przyszłości nieruchomości opisanej w § 1 tego aktu ----- hipotekami na rzecz Banku finansującego Przedsięwzięcie deweloperskie, z tym ----- zastrzeżeniem, że w dniu zawarcia umowy przeniesienia na niego własności lokalu będącego Przedmiotem niniejszej umowy lokal nie będzie obciążony hipoteką, lub do umowy tej dołączone będzie oświadczenie banku lub innego wierzyciela zezwalające na zbycie lokalu będącego przedmiotem umowy, w stanie wolnym od obciążeń hipoteką na rzecz tego banku (innego wierzyciela), pod warunkiem zapłaty przez Nabywcę pełnej ceny brutto za lokal, -----

f) wyraża zgodę na obciążanie nieruchomości opisanej w § 1 tego aktu, na warunkach według uznania Dewelopera, w tym nieodpłatnie, służebnościami przesyłu lub prawem użytkowania na rzecz dostawców mediów, jak również wyraża zgodę na nieodpłatne udostępnienie ----- nieruchomości dostawcom mediów oraz podmiotom działającym na ich zlecenie, celem budowy i przedłużenia sieci, konserwacji i remontów sieci i przyłączy, -----

g) wyraża zgodę na zezwalanie przez Dewelopera na przeprowadzenie mediów przez ----- Przedmiotową nieruchomość do nieruchomości sąsiednich, -----

h) wyraża zgodę na ustalenie przez Dewelopera w pierwszej umowie przeniesienia własności lokalu w wykonaniu umowy deweloperskiej sposobu zarządu nieruchomością wspólną, -----

i) udzieli przy umowie przeniesienia własności Deweloperowi i/lub/oraz jego ----- Przedstawicielowi pełnomocnictwa do sprostowania wielkości udziału właściciela nabytego lokalu w nieruchomości wspólnej w przypadku błędnego określenia powierzchni lokalu lub lokali w budynku i konieczności sprostowania wielkości udziałów właścicieli lokali ----- stosownie do wymogów ustawowych, -----

j) wiadomym mu/jej/im jest, iż na nieruchomości sąsiedniej oznaczonej obecnie jako działki nr 3661/5 i 3661/6 położone w Jarosławiu obrębie nr 4 prowadzone będzie przedsięwzięcie deweloperskie polegające na budowie dwóch budynków mieszkalnych wielolokalowych, -----

a jednocześnie oświadcza, że w umowie przeniesienia własności lokalu w wykonaniu niniejszej umowy udzieli Deweloperowi albo innej osobie przez niego wskazanej nieodwołalnemu niewygasającemu pełnomocnictwa do reprezentowania go we wszelkich

sprawach związanych z inwestycją planowaną do wykonania na w/w nieruchomości przed osobami fizycznymi i prawnymi, przed wszelkimi władzami, organami i urzędami administracji publicznej, w szczególności w postępowaniach o wydanie pozwoleń na budowę i ich zmian, a w związku z tym składania wszelkich oświadczeń, wyjaśnień, zapewnień, dochodzenia praw i roszczeń oraz podpisywania i składania wszelkiego rodzaju pism, wniosków, podań, umów oraz dokonywania wszelkich innych czynności, które w związku --- z realizacją pełnomocnictwa okażą się konieczne, -----

k) jego/jej/ich zgody wymienione powyżej nie zostaną cofnięte ani odwołane i zobowiązuje się je powtórzyć w umowie przeniesienia własności lokalu będącego przedmiotem niniejszej umowy, -----

l) ma zabezpieczone środki finansowe na wykonanie obowiązku zapłaty całej Ceny brutto --- w ustalonych warunkach i że ryzyko pozyskania środków oraz finansowe konsekwencje opóźnień w zapłacie kolejnych zaliczek, obciążają go w całości.-----

### III.ZAPEWNIENIA

§5.- Deweloper zapewnia, że nie nastąpiły żadne zmiany w treści Prospektu ----- informacyjnego ani w dołączonych do niego załącznikach w czasie pomiędzy doręczeniem Prospektu informacyjnego wraz z załącznikami Nabywcy a zawarciem niniejszej umowy, co potwierdza Nabywca (Nabywcy). -----

### IV.PRZEDMIOT UMOWY

§6.1- .....działając jako wykazany przedstawiciel spółki pod firmą **MBM-INVEST spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa** ----- z siedzibą w Radymnie oświadcza, że reprezentowana przez niego w/w spółka ----- **MBM-INVEST spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa** z siedzibą w Radymnie zobowiązuje się w ramach Przedsięwzięcia Deweloperskiego do wybudowania na nieruchomości oznaczonej jako **działka nr 3661/4o obszarze 0,3908 ha** położonej w **Jarosławiu Obręb Nr 4**, gmina Miejska Jarosław, budynku opisanego w § 3 tego aktu, w którym znajdować się będzie m.in. lokal mieszkalny oznaczony w projekcie nr ... usytuowany na ..... kondygnacji tego budynku, o projektowanej powierzchni użytkowej ..... m<sup>2</sup>, opisany w § 3 pkt 5/ umowy, oraz po wybudowaniu do **przeniesienia własności** w/w lokalu wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej (obliczonym zgodnie z art.3 ust.3 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali /t.j. Dz.U. z 2021 roku poz.1048/), w ramach którego Nabywca uprawnionym będzie do korzystania z wyłączeniem innych osób z miejsca postojowego nr ..., w stanie wolnym od obciążeń i praw osób trzecich, na rzecz ....., a ..... oświadcza, że zobowiązuje się nabyć

powyższy lokal wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej oraz zapłacić Deweloperowi cenę jego nabycia (tj. świadczenie pieniężne za wybudowanie i przeniesienie własności) określoną w § 7 umowy poniżej (lub „przy czym oświadczają, że nabycie nastąpi do ich majątku wspólnego – na zasadzie ustawowej wspólności majątkowej małżeńskiej.”). -----

2. Ostateczna powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego oraz wielkość udziału ----- Nabywcy w nieruchomości wspólnej zostaną ustalone po wybudowaniu budynku, na ----- podstawie inwentaryzacji powykonawczej przeprowadzonej na koszt Dewelopera i obliczone zostaną zgodnie z zasadami obmiaru powierzchni określonymi w rozporządzeniu Ministra ----- Rozwoju z dnia 11 września 2020 roku w sprawie zakresu i formy projektu budowlanego (t.j. Dz.U. z 2022 poz. 1679). -----

3. W przypadku wystąpienia różnicy między planowaną powierzchnią lokalu ----- mieszkalnego wskazaną w § 3 tej umowy wynikającą z dokumentacji projektowej ----- a powierzchnią obliczoną na podstawie ostatecznego obmiaru dokonanego po jego ----- wybudowaniu, cena sprzedaży (brutto) ulegnie stosownej zmianie. -----

4. W przypadku wystąpienia różnicy w powierzchni lokalu +/- 2% lub więcej między powierzchnią lokalu wskazaną w § 3 pkt 5/ umowy wynikającą z dokumentacji projektowej – a powierzchnią wynikającą z inwentaryzacji powykonawczej, Nabywcy są uprawnieni do ----- odstąpienia od niniejszej umowy poprzez złożenie stosownego oświadczenia na piśmie ----- z podpisem notarialnie poświadczonym w terminie 30 dni od dnia, w którym Deweloper ----- poinformował Nabywcę(-ów) o powierzchni lokalu wynikającej z inwentaryzacji ----- powykonawczej.-----

5. Oświadczenie o odstąpieniu od umowy o który mowa w pkt 4/ powyżej jest skutecznie złożone, jeżeli zawiera zgodę Nabywcy na wykreślenie jego praw i roszczeń ujawnionych na podstawie niniejszej umowy w księdze wieczystej prowadzonej dla ----- przedmiotowej nieruchomości, przy czym nie skorzystanie przez Nabywcę z prawa ----- odstąpienia w terminie określonym w pkt 4/ powyżej powoduje utratę możliwości ----- skorzystania z tego uprawnienia. -----

6. W przypadku gdy różnica w powierzchni lokalu pomiędzy powierzchnią ----- projektowaną a wskazaną w dokumentacji powykonawczej będzie +/- 2% lub więcej i w przypadku gdy Nabywca nie skorzysta z prawa odstąpienia od niniejszej umowy o którym mowa w ust. 4, cena brutto ulegnie odpowiednio zmniejszeniu lub zwiększeniu o iloczyn stanowiący liczbę metrów kwadratowych i stawkę brutto za 1 m<sup>2</sup>. -----

7. Nabywcy nie przysługuje prawo odstąpienia od niniejszej umowy z powodu różnicy w powierzchni lokalu +/- 2% lub więcej między powierzchnią lokalu wskazaną w § 3 pkt 5/



umowy wynikającą z dokumentacji projektowej, a powierzchnią wynikającą z inwentaryzacji powykonawczej, jeżeli różnica ta wynika z wprowadzenia zmian na wniosek Nabywcy. -----

## V.CENA

§7.1- Cenę nabycia prawa o którym mowa w § 6 ust. 1 umowy Strony określają ----- w wysokości ..... zł (słownie złotych: .....), w tym podatek VAT wg. stawki 8% (tj. .... zł (słownie złotych: .....)), na którą składają się: -----

- a) kwota .....,00 zł brutto za metr kwadratowy lokalu, -----
- b) kwota .....,00 zł brutto za metr kwadratowy przynależnej komórki lokatorskiej, -----
- c) kwota ..... brutto za korzystanie z wyłączeniem innych osób z miejsca postojowego nr ..... (na kondygnacji podziemnej budynku lub poza budynkiem). -----

2. W przypadku podwyższenia mającej wpływ na cenę brutto stawki podatku od ----- towarów i usług powyżej 8% przed dokonaniem przez Nabywcę pełnego rozliczenia, ----- Nabywca jest uprawniony do odstąpienia od niniejszej umowy poprzez złożenie stosownego oświadczenia na piśmie z podpisem notarialnie poświadczonym w terminie 30 dni od dnia wejścia w życie przepisów dotyczących podwyższenia stawki VAT. -----

Oświadczenie o odstąpieniu od umowy o który mowa powyżej jest skutecznie ----- złożone, jeżeli zawiera zgodę Nabywcy na wykreślenie jego praw i roszczeń ujawnionych na podstawie niniejszej umowy w księdze wieczystej prowadzonej dla przedmiotowej ----- nieruchomości, przy czym nie skorzystanie przez Nabywcę z prawa odstąpienia w tym ----- terminie powoduje utratę możliwości skorzystania z tego uprawnienia. -----

W tym wypadku Deweloper doręczy Nabywcy nowy harmonogram płatności ----- uwzględniający zmianę stawki podatku od towarów i usług. -----

W przypadku skutecznego złożenia przez Nabywcę oświadczenia o odstąpieniu od umowy Deweloper: -----

- a/ niezwłocznie, jednak nie później niż w terminie 30 dni od dnia otrzymania oświadczenia nabywcy o odstąpieniu od umowy, zwróci Nabywcy środki wypłacone deweloperowi przez bank z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego w związku z realizacją umowy deweloperskiej przelewając je na konto wskazane mu przez Nabywcę, oraz -----
- b/ niezwłocznie poinformuje bank prowadzący rachunek powierniczy, który zwróci Nabywcy na wskazany przez niego rachunek kwotę znajdującą się na rachunku powierniczym prowadzonym dla Nabywcy a nie przekazaną przez bank Deweloperowi, na zasadach ----- obowiązujących w tym Banku. -----

3. W przypadku pomniejszenia mającej wpływ na cenę brutto stawki podatku od -----  
towarów i usług poniżej 8% przed dokonaniem przez Nabywcę pełnego rozliczenia ceny -----  
brutto, Deweloper stosownie obniży cenę brutto w taki sposób, że do kwot przypadających do  
zapłaty po dniu obniżenia stawki podatku od towarów i usług (VAT) doliczy ten podatek -----  
w wysokości obowiązującej w dniu wystawienia faktury. -----

4. Cena Lokalu może ulec zmianie, w przypadku zlecenia przez Nabywcę -----  
Deweloperowi dodatkowych prac budowlanych, lub zaniechania wykonania zaplanowanych  
prac, w drodze porozumienia między stronami niniejszej umowy, w formie pisemnej pod  
rygorem nieważności. Podstawą naliczenia opłat za prace dodatkowe będzie notatka  
sporządzona przez Dewelopera lub jego przedstawiciela, określająca zakres oraz wartość  
zleconych przez Nabywcę prac z podpisem Nabywcy. Termin płatności za wycenione prace  
dodatkowe, strony ustalają na 14 dni od dnia wystawienia faktury przez Dewelopera na rzecz  
Nabywcy. -----

## **VI. HARMONOGRAM PRZEDSIĘWZIĘCIA, MIESZKANIOWY RACHUNEK POWIERNICZY ORAZ PŁATNOŚCI**

**§8.1. Deweloper** oświadcza, że dla niniejszego przedsięwzięcia deweloperskiego -----  
ING Bank Śląski S.A. prowadzi otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy o nr -----  
....., o którym mowa w § 3 pkt 12/ umowy. -----

2. Koszty prowadzenia rachunku w/w obciążają Dewelopera. -----

3. Deweloper oświadcza, że wpłaty pochodzące od Nabywcy zgromadzone na -----  
rachunku powierniczym, o którym mowa w §8.1 powyżej, będą wypłacane przez bank na  
rzecz Dewelopera po stwierdzeniu zakończenia danego etapu realizacji przedsięwzięcia -----  
deweloperskiego, zgodnie z harmonogramem przedsięwzięcia określonym w Prospekcie  
informacyjnym. -----

4. Nabywca zobowiązuje się zapłacić cenę (brutto) w ratach i terminach określonych  
poniżej, których wysokość odpowiada szacunkowemu udziałowi realizacji poszczególnych  
etapów budowy w całkowitych kosztach przedsięwzięcia („Harmonogram płatności”): -----

a) kwotę ..... zł (słownie złotych: .....), stanowiącą 20% ceny  
– w terminie do czternastu dni od dnia doręczenia mu przez Dewelopera zawiadomienia na  
piśmie lub za pośrednictwem poczty elektronicznej o zakończeniu I etapu realizacji zadania  
inwestycyjnego, którego zakończenie planowane jest na dzień 15 (piętnasty) kwietnia 2024  
(dwa tysiące dwudziestego czwartego) roku, -----

b) kwotę ..... zł (słownie złotych: .....), stanowiącą 10% ceny ----  
– w terminie do czternastu dni od dnia doręczenia mu przez Dewelopera zawiadomienia na

piśmie lub za pośrednictwem poczty elektronicznej o zakończeniu II etapu realizacji zadania inwestycyjnego, którego zakończenie planowane jest na dzień 30 (trzydziesty) czerwca 2024 (dwa tysiące dwudziestego czwartego) roku, -----

c) kwotę ..... zł (słownie złotych: .....), stanowiącą 10% ceny ----  
– w terminie do czternastu dni od dnia doręczenia mu przez Dewelopera zawiadomienia na piśmie lub za pośrednictwem poczty elektronicznej o zakończeniu III etapu realizacji zadania inwestycyjnego, którego zakończenie planowane jest na dzień 30 (trzydziestego) listopada 2024 (dwa tysiące dwudziestego czwartego) roku, -----

d) kwotę ..... zł (słownie złotych: .....), stanowiącą 10% ceny ----  
– w terminie do czternastu dni od dnia doręczenia mu przez Dewelopera zawiadomienia na piśmie lub za pośrednictwem poczty elektronicznej o zakończeniu IV etapu realizacji zadania inwestycyjnego, którego zakończenie planowane jest na dzień 25 (dwudziestego piątego) lutego 2025 (dwa tysiące dwudziestego piątego) roku, -----

e) kwotę ..... zł (słownie złotych: .....), stanowiącą 10% ceny ----  
– w terminie do czternastu dni od dnia doręczenia mu przez Dewelopera zawiadomienia na piśmie lub za pośrednictwem poczty elektronicznej o zakończeniu V etapu realizacji zadania inwestycyjnego, którego zakończenie planowane jest na dzień 31 (trzydziestego pierwszego) maja 2025 (dwa tysiące dwudziestego piątego) roku, -----

f) kwotę ..... zł (słownie złotych: .....), stanowiącą 10% ceny ----  
– w terminie do czternastu dni od dnia doręczenia mu przez Dewelopera zawiadomienia na piśmie lub za pośrednictwem poczty elektronicznej o zakończeniu VI etapu realizacji zadania inwestycyjnego, którego zakończenie planowane jest na dzień 31 (trzydziestego pierwszego) lipca 2025 (dwa tysiące dwudziestego piątego) roku, -----

g) kwotę ..... zł (słownie złotych: .....), stanowiącą 10% ceny ----  
– w terminie do czternastu dni od dnia doręczenia mu przez Dewelopera zawiadomienia na piśmie lub za pośrednictwem poczty elektronicznej o zakończeniu VII etapu realizacji zadania inwestycyjnego, którego zakończenie planowane jest na dzień 30 (trzydziestego) września 2025 (dwa tysiące dwudziestego piątego) roku, -----

h) kwotę ..... zł (słownie złotych: .....), stanowiącą 10% ceny ----  
– w terminie do czternastu dni od dnia doręczenia mu przez Dewelopera zawiadomienia na piśmie lub za pośrednictwem poczty elektronicznej o zakończeniu VIII etapu realizacji zadania inwestycyjnego, którego zakończenie planowane jest na dzień 31 (trzydziestego pierwszego) grudnia 2025 (dwa tysiące dwudziestego piątego) roku, oraz -----

i) kwotę ..... zł (słownie złotych: .....), stanowiącą 10% ceny ----  
 – w terminie do czternastu dni od dnia doręczenia mu przez Dewelopera zawiadomienia na piśmie lub za pośrednictwem poczty elektronicznej o zakończeniu IX etapu realizacji zadania inwestycyjnego, którego zakończenie planowane jest na dzień 31 (trzydziestego pierwszego) marca 2026 (dwa tysiące dwudziestego szóstego) roku. -----

Powyższe zaliczki na poczet ceny zawierają należny podatek od towarów i usług. -----

5. Wszelkie płatności, o których mowa w § 8.4 będą dokonywane przez Nabywcę ----  
 przelewem na otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy, o którym mowa powyżej, na utworzone subkonto wskazane przez Dewelopera Nabywcy stosownie do zapisów umowy otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego zawartej z ING Bank Śląski S.A.. -----

6. Wpłaty Nabywcy księgowane będą na indywidualnym numerze rachunku -----  
 Powierzającego (Nabywcy) do w/w otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego ----  
 prowadzonego na rzecz Powiernika (Dewelopera), o którym mowa w ust.5 powyżej, -----  
 o numerze ..... -----

W tytule przelewu Nabywca zobowiązany jest obok imienia i nazwiska podać numer lokalu którego dotyczy wpłata. -----

Za dzień dokonania zapłaty uważa się dzień uznania rachunku Dewelopera -----  
 odpowiednią kwotą. -----

Nabywca zobowiązuje się dokonywać terminowo wpłat zaliczkowych zgodnie ----  
 z harmonogramem opisanym w ust. 4 tego paragrafu, a w przypadku opóźnienia Nabywcy ----  
 w płatności Deweloper uprawnionym jest do żądania od niego odsetek ustawowych za -----  
 opóźnienie, chyba że przyczyną opóźnienia jest siła wyższa. -----

## **VII. REALIZACJA PRZEDMIOTU UMOWY, ODBIÓR TECHNICZNY I WYDANIE LOKALU**

§9.1. Nabywca może wnioskować o dokonanie zmian w zatwierdzonej dokumentacji projektowej, w szczególności w zakresie układu ścian działowych, przebiegu instalacji ----  
 wodno-kanalizacyjnej, elektrycznej i telewizyjnej, o ile zmiany te będą możliwe w świetle ----  
 obowiązujących przepisów, norm technicznych i rozwiązań technologicznych przyjętych ----  
 przez Dewelopera, przy czym dokonanie zmian nastąpi na podstawie pisemnego aneksu do umowy, w którym Nabywca zobowiąże się do pokrycia kosztów zmian (w tym kosztów ----  
 sporządzenia stosownej dokumentacji projektowej). -----

2. Deweloper zobowiązuje się w terminie do dnia piętnastego maja dwa tysiące dwudziestego szóstego /15.05.2026/roku, po uzyskaniu prawomocnego pozwolenia na użytkowanie lub po uzyskaniu równoważnego mu zawiadomienia organu nadzoru o braku

sprzeciwu od zawiadomienia go przez Dewelopera o zakończeniu budowy budynku (stosownie do przepisów obowiązujących w dacie zawierania umowy przeniesienia własności), zawiadomić Nabywcę na piśmie o możliwości odbioru technicznego lokalu, wyznaczając z co najmniej 14-to dniowym wyprzedzeniem termin odbioru ze wskazaniem dnia i godziny odbioru. -----

3. Deweloper i Nabywca oświadczają, że: -----

a) odbiór lokalu dokonywany będzie w obecności Nabywcy lub jego należycie umocowanego przedstawiciela, -----

b) z przeprowadzonego odbioru sporządzony będzie pisemny protokół, do którego Nabywca może zgłosić wady lokalu mieszkalnego, w szczególności może zgłosić odmowę dokonania odbioru w przypadku stwierdzenia wady istotnej, a Deweloper jest zobowiązany, w terminie 14 dni od dnia podpisania protokołu, doręczyć Nabywcy na piśmie oświadczenie o uznaniu wad(-y) istotnej lub oświadczenie o odmowie uznania wad(-y) istotnej oraz o jej przyczynach, przy czym brak oświadczenia Dewelopera w tym terminie równoważny jest z uznaniem wad przez Dewelopera, -----

c) w przypadku uznania wad(-y) Deweloper jest zobowiązany, w terminie 30 dni od dnia podpisania protokołu, usunąć uznane wady lokalu mieszkalnego, a jeżeli mimo zachowania należytej staranności nie usunie wady w powyższym terminie, może wskazać odpowiedni, inny termin usunięcia wad(-y) wraz z uzasadnieniem opóźnienia, przy czym termin ten nie --- może powodować nadmiernych niedogodności dla nabywcy, -----

d) w przypadku nie usunięcia wady przez Dewelopera w terminie określonym stosownie do pkt c) powyżej albo nie wskazania takiego terminu przez Dewelopera, Nabywca wyznacza Deweloperowi nowy termin na usunięcie wad, a po bezskutecznym upływie tego terminu Nabywca może usunąć wady na koszt Dewelopera. -----

4. Odmowa dokonania odbioru ze względu na wadę istotną w ramach powtórnego odbioru wymaga przedstawienia przez nabywcę opinii rzeczoznawcy budowlanego. Nabywca występuje z wnioskiem o wydanie opinii przez rzeczoznawcę budowlanego w terminie miesiąca od dnia odmowy. -----

5. Bieg terminu, o którym mowa w art. 43 ust. 3 Ustawy, ulega zawieszeniu do dnia przedstawienia przez nabywcę deweloperowi opinii rzeczoznawcy budowlanego, o której mowa w ust. 4. W przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę budowlanego w opinii, o której mowa w ust. 4, istnienia wady istotnej nabywca może odstąpić od umowy. -----

6. W przypadku niestwierdzenia przez rzeczoznawcę budowlanego istnienia wady istotnej koszty sporządzenia opinii przez rzeczoznawcę budowlanego obciążają w całości

nabywcę, zaś w przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę budowlanego istnienia wady istotnej koszty sporządzenia opinii przez rzeczoznawcę budowlanego obciążają w całości dewelopera. Rozliczenie kosztów sporządzenia opinii przez rzeczoznawcę budowlanego między deweloperem a nabywcą następuje najpóźniej w dniu zawarcia umowy przenoszącej na nabywcę prawa wynikające z umowy deweloperskiej albo w dniu złożenia oświadczenia o odstąpieniu od umowy. -----

7. Jeżeli wada lokalu mieszkalnego zostanie stwierdzona przez nabywcę w okresie od dnia podpisania protokołu, o którym mowa w ust. 3, do dnia zawarcia z deweloperem umowy przenoszącej na nabywcę prawa wynikające z umowy deweloperskiej, nabywca może zgłosić taką wadę deweloperowi. Przepisy ust. 3-6 stosuje się odpowiednio, z tym że bieg terminów, o których mowa w ust. 3 i 4, rozpoczyna się od dnia zgłoszenia wady. -----

8. W zakresie nieuregulowanym w przepisach ust. 2-3 do odpowiedzialności Dewelopera za wady fizyczne i prawne lokalu mieszkalnego stosuje się przepisy ustawy ----- z dnia 23 kwietnia 1964 r. - Kodeks cywilny o rękojmi. -----

9. Po usunięciu wad Deweloper zawiadomi Nabywcę z co najmniej 14-to dniowym --- wyprzedzeniem o terminie wydania przedmiotu umowy. -----

10. Wydanie przedmiotu umowy zostanie potwierdzone protokołem stwierdzającym stan liczników zainstalowanych w lokalu oraz odbiór przez Nabywcę kompletu kluczy. -----

11. Od dnia wydania Lokalu, Nabywca zobowiązuje się do ponoszenia kosztów ----- eksploatacyjnych, zarządzania, ubezpieczenia oraz innych związanych z powyższym. ----- Z chwilą wydania Lokalu Nabywcy przechodzi na niego ryzyko przypadkowego pogorszenia Przedmiotu umowy. -----

Po odbiorze lokalu a przed zawarciem umowy przeniesienia jego własności Nabywca nie jest uprawniony do zamieszkania w wydany mu lokalu, zaś w przypadku stwierdzenia przez organy kontroli faktu zamieszkania Nabywcy w tym okresie w lokalu i nałożenia z tego tytułu na Dewelopera jakichkolwiek kar, to Nabywca zobowiązany jest zapłacone przez Dewelopera z tego tytułu kwoty mu zwrócić. -----

12. W razie nieuzasadnionego niestawiennictwa Nabywcy lub jego pełnomocnika ---- w wyznaczonym dniu odbioru lokalu, Deweloper doręczy Nabywcy pisemne zawiadomienie o wyznaczeniu dodatkowego terminu odbioru. -----

## **VIII. ZAWARCIE UMOWY PRZENOSZĄCEJ WŁASNOŚĆ NIERUCHOMOŚCI**

**§10. Deweloper i Nabywca** oświadczają, że: -----  
- w terminie do dnia trzydziestego czerwca dwa tysiące dwudziestego szóstego /30.06.2026/ roku na warunkach określonych w niniejszej umowie, zawrą umowę ustanowienia odrębnej

własności lokalu mieszkalnego opisanego w §3 pkt 5/ umowy przeniesienia jego własności na Nabywcę wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej, -----  
 - w przypadku nie dokonania przez Nabywcę płatności całej ceny lub w przypadku -----  
 dwukrotnego nie przystąpienia przez Nabywcę do odbioru lokalu, Deweloper ma prawo -----  
 powstrzymać się z wyznaczeniem terminu zawarcia umowy przeniesienia własności Lokalu  
 lub odmówić przystąpienia do zawarcia tej umowy w terminie, o którym mowa powyżej, ----  
 - wszelkie koszty i opłaty związane z zawarciem umowy przeniesienia własności lokalu -----  
 ponosi Nabywca. -----

## **IX. ODSTĄPIENIE OD UMOWY, KARY UMOWNE i ODSETKI**

**§11.1 Nabywca** ma prawo odstąpić od niniejszej umowy deweloperskiej, stosownie do postanowień art.43 ustawy z dnia 20 maja 2021 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym/Dz.U. z 2021 roku poz.1177/ w przypadku: -----  
 -----

- 1) jeżeli umowa deweloperska nie zawiera elementów, o których mowa w art. 35 w/w ustawy;
- 2) jeżeli informacje zawarte w umowie deweloperskiej nie są zgodne z informacjami zawartymi w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, z wyjątkiem zmian, o których mowa w art. 35 ust. 2 Ustawy; -----
- 3) jeżeli deweloper nie doręczył zgodnie z art. 21 lub art. 22 prospektu informacyjnego wraz z załącznikami lub informacji o zmianie danych lub informacji zawartych w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach; -----
- 4) jeżeli dane lub informacje zawarte w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, na podstawie których zawarto umowę deweloperską, są niezgodne ze stanem faktycznym lub prawnym w dniu zawarcia umowy; -----
- 5) jeżeli prospekt informacyjny, na podstawie którego zawarto umowę deweloperską nie zawiera danych lub informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego; -----
- 6) w przypadku nieprzeniesienia na nabywcę praw wynikających z umowy deweloperskiej w terminie wynikającym z tej umowy; -----
- 7) w przypadku gdy deweloper nie zawrze umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem w trybie i terminie, o których mowa w art. 10 ust. 1 Ustawy; -----
- 8) w przypadku gdy deweloper nie posiada zgody wierzyciela hipotecznego lub zobowiązania do jej udzielenia, o których mowa w art. 25 ust. 1 pkt 1 lub 2 Ustawy; -----
- 9) w przypadku niewykonania przez dewelopera obowiązku, o którym mowa w art. 12 ust. 2 Ustawy, w terminie określonym w tym przepisie; -----

10)w przypadku nieusunięcia przez dewelopera wady istotnej lokalu mieszkalnego na zasadach określonych w art. 41 ust. 11 Ustawy; -----

11)w przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę istnienia wady istotnej, o którym mowa w art. 41 ust. 15Ustawy; -----

12)jeżeli syndyk zażądał wykonania umowy na podstawie art. 98 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. - Prawo upadłościowe. -----

2. W przypadkach, o których mowa w ust. 1 pkt 1-5, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej w terminie 30 dni od dnia jej zawarcia. -----

3. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 6, przed skorzystaniem z prawa do odstąpienia od umowy nabywca wyznacza deweloperowi 120-dniowy termin na przeniesienie praw wynikających z umowy deweloperskiej, a w razie bezskutecznego upływu ----- wyznaczonego terminu jest uprawniony do odstąpienia od tej umowy. Nabywca zachowuje roszczenie z tytułu kary umownej za okres opóźnienia. -----

4. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 7, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej po dokonaniu przez bank zwrotu środków zgodnie z art. 10 ust. 3 Ustawy. -----

5. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 8, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej w terminie 60 dni od dnia jej zawarcia. -----

6. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 9, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej po upływie 60 dni od dnia podania do publicznej wiadomości informacji, o których mowa w art. 12 ust. 1 Ustawy. -----

7. Deweloper ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej w przypadku ----- niespełnienia przez nabywcę świadczenia pieniężnego w terminie lub wysokości określonych w umowie, mimo wezwania nabywcy w formie pisemnej do uiszczenia zaległych kwot ----- w terminie 30 dni od dnia doręczenia wezwania, chyba że niespełnienie przez nabywcę świadczenia pieniężnego jest spowodowane działaniem siły wyższej. -----

Uprawnienie to dotyczy każdej z rat płatności ceny. -----

8. Deweloper ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej w przypadku niestawienia się nabywcy do odbioru lokalu mieszkalnego lub podpisania aktu notarialnego przenoszącego na nabywcę prawa wynikające z umowy deweloperskiej mimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 dni, chyba że niestawienie się nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej. -----

9. W każdym przypadku określonym powyżej oświadczenie woli Nabywcy----- o odstąpieniu od umowy deweloperskiej jest skuteczne, jeżeli zawiera zgodę na wykreślenie



roszczenia o przeniesienie własności nieruchomości złożone w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi, w przypadku gdy został złożony wniosek o wpis takiego roszczenia do księgi wieczystej. -----

W przypadku skutecznego złożenia oświadczenia o odstąpieniu od umowy przez ----- Nabywcę, Deweloper zobowiązany jest do zwrotu Nabywcy środków wypłaconych mu przez bank z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego w związku z realizacją w/w umowy deweloperskiej w terminie 30 dni od dnia odstąpienia. -----

10. W terminie 30 dni od dnia otrzymania oświadczenia nabywcy o odstąpieniu od umowy deweloper przekazuje do Ubezpieczeniowego Funduszu Gwarancyjnego, o którym mowa w rozdziale 7 ustawy z dnia 22 maja 2003 r. o ubezpieczeniach obowiązkowych, Ubezpieczeniowym Funduszu Gwarancyjnym i Polskim Biurze Ubezpieczycieli Komunikacyjnych (Dz.U. z 2021 r. poz. 854 i 1177), zwanego dalej „Ubezpieczeniowym Funduszem Gwarancyjnym”, w celu realizacji przez ten fundusz zwrotu wpłat nabywców ---- w przypadku określonym w art. 48 ust. 1 pkt 6 Ustawy, informację o wysokości środków zwróconych nabywcy w związku z odstąpieniem przez niego od umowy i dacie dokonania zwrotu tych środków. -----

11. W przypadku odstąpienia od umowy deweloperskiej przez Dewelopera na ----- podstawach w/w Nabywca zobowiązany jest wyrazić zgodę na wykreślenie roszczenia ----- o przeniesienie własności nieruchomości. -----

W tym wypadku zwrot środków Nabywcy przez dewelopera następuje w terminach określonych w ust. 9 i 10 powyżej, a bieg terminu rozpoczyna się z dniem doręczenia ----- Deweloperowi zgody na wykreślenie roszczenia lub uprawomocnienia się orzeczenia sądu zastępującego oświadczenie zobowiązanego nabywcy. -----

## **X. CESJA PRAW i OBOWIĄZKÓW**

**§12.** Strony uzgadniają, że: -----

a/ Nabywca ma prawo do przeniesienia praw i zobowiązań wynikających z niniejszej umowy na osobę trzecią, z zastrzeżeniem pkt d/ poniżej, przy czym obowiązany jest w tym wypadku dostarczyć Deweloperowi oświadczenia Nabywcy i osoby Trzeciej wyrażające zgodę ----- Nabywcy na zaliczenie dokonanych przez niego płatności na poczet płatności Cesjonariusza, zgoda ta winna znaleźć się w umowie przeniesienia praw i zobowiązań wynikających ----- z niniejszej umowy, -----

b/ umowa przeniesienia praw i zobowiązań wynikających z niniejszej umowy na osobę ----- trzecią powinna zostać zawarta w formie aktu notarialnego, a nadto powinna zawierać -----

wniosek Nabywcy o wykreślenie roszczeń wpisanych na jego rzecz w księdze wieczystej prowadzonej dla przedmiotowej nieruchomości, -----  
 c/ w przypadku zawarcia umowy przez Nabywców z osobą trzecią w przedmiocie -----  
 przeniesienia praw i zobowiązań wynikających z niniejszej umowy, Nabywca zobowiązuje się o tym niezwłocznie powiadomić Dewelopera, jednak nie później niż w terminie 5 (pięciu) dni od dnia zawarcia umowy przeniesienia praw i obowiązków, -----  
 d/ w przypadku gdy Nabywca dokonał uprzednio cesji wierzytelności wynikających -----  
 z niniejszej umowy w przedmiocie zwrotu środków wpłaconych przez Nabywcę na rzecz banku finansującego nabycie przedmiotu umowy, dla skuteczności przeniesienia praw -----  
 i zobowiązań wynikających z niniejszej umowy na osobę trzecią konieczne jest -----  
 przedstawienie Deweloperowi przez Nabywcę pisemnej zgody tego banku, -----  
 e/ po dokonaniu przeniesienia praw i zobowiązań wynikających z niniejszej umowy przez nabywcę (Cedenta) na osobę trzecią (Cesjonariusza), płatności dokonane przez Nabywcę będą zaliczone na poczet płatności Cesjonariusza, na co Cedent i Cesjonariusz wyrażą zgodę -----  
 w oświadczeniu, które skierują do Dewelopera, a na podstawie tego oświadczenia Deweloper i nabywca (Cedent) wystąpią do banku prowadzącego otwarty mieszkaniowy rachunek -----  
 powierniczy z wnioskiem o dokonanie zaliczenia świadczenia pieniężnego spełnionego przez nabywcę (Cedenta) na poczet świadczenia Cesjonariusza. -----

## **XI. POSTANOWIENIA KOŃCOWE**

§13.1. Miejszem składania wszelkich oświadczeń składanych w toku wykonywania niniejszej umowy będzie: -----

a/ dla Dewelopera: MBM-INVEST spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k., -----  
 37-550 Radymno ulica Żłota Góra Nr 19A, -----

b/ dla Nabywcy: -----

2. Strony podają dla kontaktu adresy poczty elektronicznej: -----

a/ dla Dewelopera: [mbminvest@gazeta.pl](mailto:mbminvest@gazeta.pl) -----

b/ dla Nabywcy: -----

3. Zmiany umowy wymagają formy aktu notarialnego pod rygorem nieważności. -----

4. Strony uznają, iż Umowa wraz z Załącznikami jest kompletna i Strony nie dokonywały żadnych ustaleń, które nie byłyby zawarte w Umowie i Załącznikach. -----

5. Koszty tego aktu oraz wszelkie opłaty z nim związane, to jest koszty sądowe -----  
 w postępowaniu wieczystoksięgowym oraz opłaty za sporządzenie wypisów tego aktu, które zostaną wraz z podstawą ich pobrania podane na każdym z wypisów ponosi Nabywca -----  
 i Deweloper po połowie. -----

6. Załączniki stanowią integralną część umowy, a są nimi: -----  
 a/ Załącznik Nr 1 – Rzut poziomy lokalu wraz z jego lokalizacją na kondygnacji, -----  
 b/ Załącznik Nr 2 – Rzut poziomy kondygnacji podziemnej wraz ze wskazaniem miejsc -----  
 postojowych oraz komórek lokatorskich, -----  
 c/ Załącznik Nr 2A – Rzut poziomy naziemnych miejsc postojowych wraz -----  
 z zagospodarowaniem terenu, -----  
 d/ Załącznik Nr 3 –Prospekt informacyjny wraz z załącznikami. -----

7. Na prośbę Stron przy odczytaniu tego aktu wyświetlono na monitorze ze strony -----  
 Ministerstwa Sprawiedliwości treść ksiąg wieczystych(KW) Nr **PR1J/00004231/0**,----- a  
 następnie Deweloper zapewnił, że wpisy w tej księdze wieczystej nie uległy zmianie oraz, że  
 do Sądu Rejonowego w Jarosławiu V Wydziału Ksiąg Wieczystych nie wpłynął żaden  
 wniosek o dokonanie w niej jakichkolwiek wpisów (lub wpłynęły wnioski do działu III przy  
 Dz.KW ....., które jak wyjaśnia dotyczą .....

## **XII. WNIOSEK DO SĄDU**

**§14.-1.** Wobec zawarcia dokumentowanej niniejszym aktem umowy jej strony żądają,  
 aby notariusz działając na podstawie art. 79 pkt. 8a i art. 92 ust. 4 ustawy z dnia 14 lutego  
 1991 roku Prawo o notariacie, dokonał czynności polegającej na złożeniu za pośrednictwem  
 systemu teleinformatycznego wniosku wieczystoksięgowego obejmującego następujące ----  
 żądanie : -----

1/w dziale III księgi wieczystej **KW Nr PR1J/00004231/0**wpisroszczenia-----  
 przysługującego Panu/Pani/Państwu ..... o wybudowanie budynku na  
 nieruchomości oznaczonej jako **działkanr 3661/4położonaw Jarosławiu Obręb Nr 4**,  
 gmina Miejska Jarosław, wyodrębnienie z tego budynku lokalu mieszkalnego Nr ...  
 usytuowanego na ..... kondygnacji tego budynku, i **przeniesienie własności** w/w lokalu  
 wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej na Nabywcę– w wykonaniu niniejszej umowy,--  
 oraz przesłał do właściwego sądu dokumenty stanowiące podstawę wpisu. -----

2. Strony umowy wskazują, iż uczestnikiem postępowania wieczystoksięgowego  
 wszczętego na podstawie wniosku, o którym mowa w ust. 1, będzie : -----  
 - spółka pod firmą: MBM-INVEST spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka -----  
 komandytowa z siedzibą w Radymnie pod adresem 37-550 Radymno ulica Złota Góra -----  
 nr 19A. -----

**§15.1.** Notariusz poinformował Strony o brzmieniu art. 626<sup>4</sup> kodeksu postępowania  
 cywilnego, w szczególności o tym, że w przypadku wniosków składanych przez notariusza  
 obowiązek poprawienia lub uzupełnienia wniosku spoczywa na stronie czynności notarialnej.

2. Notariusz poinformował ponadto Strony o przepisach art. 13 ust.1 i ust.2 -----  
Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) z dnia 27 kwietnia 2016 r. –  
o ochronie danych osobowych, a nadto wskazuje, iż: -----

a/ administratorem danych osobowych jest: Kancelaria Notarialna Notariusze E. Goraj,  
A. Mielniczek, S. Goraj Spółka Cywilna, 37-500 Jarosław ulica Jana Pawła II nr 17, -----

b/ podane dane będą przetwarzane w celu realizacji czynności notarialnych, -----

c/ odbiorcą danych osobowych będą urzędy, organy i instytucje, którym zgodnie -----  
z obowiązującymi przepisami notariusz ma obowiązek przekazać dane osobowe, -----

d/ podanie danych osobowych jest wymogiem ustawowym. -----

**§16.** Wypisy z tego aktu mogą być wydawane Stronom umowy oraz prowadzącemu  
rachunek powierniczy bankowi ING Bank Śląski w dowolnej ilości. -----

#### **XIV. OPŁATY**

**§17.-** Pobrano: -----

1. -----

a/ opłatę tytułem taksy notarialnej z §§ 3 i 6 rozp. Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 -----  
czerwca 2004 roku w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej /t.j. Dz. U. z 2020 roku  
poz. 1473/ w kwocie: ----- .....00 zł

b/ podatek od towarów i usług z art. 146aa ustawy z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od  
towarów i usług /t.j. Dz. U. z 2023 roku, poz.1570 ze zm./ w wysokości 23% od kwoty ----  
.....00 zł, to jest w kwocie: ----- .....00 zł

2.-----

c/ opłatę sądową z art. 43 ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach  
cywilnych /t.j. Dz.U. z 2023 roku poz.1144/ w kwocie:----- 150,00 zł

d/ opłatę tytułem taksy notarialnej za wniosek wieczystoksięgowy z § 16 rozp. Ministra ---  
Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 roku w sprawie maksymalnych stawek taksy  
notarialnej /t.j. Dz.U. z 2020 roku poz. 1473/ w kwocie: ----- .....00 zł

e/ podatek od towarów i usług z art.146aa ustawy z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od ----  
towarów i usług /t.j. Dz.U. z 2023 roku poz.1570 ze zm./ w wysokości 23% od kwoty ----  
.....00 zł, to jest w kwocie: ----- .....00 zł

czyli łącznie pobrano gotówką kwotę .....,.. zł (..... złotych ..../100). -----

Opłaty pobrane w § 17 pkt. 2 będą zarejestrowane w Repertorium A pod numerem  
złożonego wniosku wieczystoksięgowego. -----

Podane w ust. 1 i 2 kwoty nie obejmują kosztów wypisów/odpisów tego aktu, które wraz z podstawą prawną ich pobrania zostaną podane na każdym z wypisów/odpisów. -----

**§18.-** Podatku od czynności cywilnoprawnych nie pobrano na podstawie art. 1 ustawy z dnia 09 września 2000 roku o podatku od czynności cywilnoprawnych /t.j. Dz.U. z 2023 rokupoz. 170 ze zm./-----

**AKT ten odczytano, przyjęto i podpisano.** -----