

**Wzór umowy deweloperskiej dla przedsięwzięcia Deweloperskiego o nazwie
„OSIEDLE BŁĘKITNE”**

I zadanie inwestycyjne

REPERTORIUM A NR/2026

AKT NOTARIALNY

Dnia dwa tysiące dwudziestego szóstego roku (.....2026r.) przed notariuszem **Jakubem Głogowskim** w jego Kancelarii Notarialnej w Jarosławiu przy ulicy Czarnieckiego nr 12/2 stawili się:-----

1., jak podaje adres do korespondencji: 37-500 Wierzbna nr 114 EA, legitymująca się obecnie dowodem osobistym serii i nr: – działająca przy niniejszym akcie w imieniu i na rzecz spółki pod firmą **MBM-INVEST spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa z siedzibą w Radymnie** (adres: 37-550 Radymno, ulica Żłota Góra numer 19A, poczta Radymno, REGON: 181133019, NIP: 7922290493) adres do korespondencji: 37-500 Wierzbna nr 114 EA, wpisanej do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem **KRS 0000517822** - stosownie do informacji odpowiadającej odpisowi aktualnemu z rejestru przedsiębiorców pobranej na podstawie art. 4 ust. 4 aa ustawy z dnia 20 sierpnia 1997r. o Krajowym Rejestrze Sądowym wg. stanu na dzień dzisiejszy, której wydruk okazano przy niniejszym akcie, **jako pełnomocnik** na podstawie pełnomocnictwa w formie aktu notarialnego z dnia 17 października 2025r., A Nr 6602/2025, sporządzonego w tut. kancelarii, a którego wypis przy niniejszym akcie okazano, jednocześnie zapewniając, że pełnomocnictwo to nie wygasło, nie zostało zmienione ani odwołane, a ponadto zapewnia, że do dnia dzisiejszego nie uległy zmianie dane objęte obowiązkiem wpisu do powyższego rejestru;-----

- powyższa spółka w dalszej treści aktu zwana jest także: „*Deweloperem*”, „*Spółką*” lub/oraz „*Sprzedającym*”, a osoba działająca w jej imieniu w dalszej treści aktu zwana jest także „*Pełnomocnikiem Dewelopera*” lub/oraz „*Pełnomocnikiem Spółki*”;-----

2., imiona rodziców:, zamieszkały:, posiadający numer ewidencyjny PESEL:, legitymujący się obecnie dowodem osobistym serii i nr:, używający pierwszego imienia „.....”;

3., imiona rodziców:, zamieszkała:, posiadająca numer ewidencyjny PESEL:, legitymująca się obecnie

dowodem osobistym serii i nr:, używająca pierwszego imienia „.....”;

- w dalszej treści aktu zwani także „Nabywcą” lub „Stroną Kupującą”.

Strona Kupująca oświadcza, że nie dokonała, jak i również nie złożyła wniosku o zastrzeżenie numeru PESEL w rejestrze zastrzeżeń numerów PESEL na podstawie art. 23e ustawy z dnia 24 września 2010 roku o ewidencji ludności.

Tożsamość stawających stwierdzono na podstawie okazanych dokumentów tożsamości powołanych powyżej, zaś dane niewynikające z tych dokumentów, na podstawie złożonych oświadczeń.

UMOWA DEWELOPERSKA

OPIS NIERUCHOMOŚCI

§1.

Pełnomocnik Dewelopera oświadcza, że Deweloper jest właścicielem nieruchomości położonej w miejscowości Jarosław, gminie Jarosław Miasto, powiecie jarosławskim, województwie podkarpackim, utworzonej z działki nr 3661/5 o pow. 0,3814 ha, dla której w Sądzie Rejonowym w Jarosławiu, V Wydziale Ksiąg Wieczystych prowadzona jest księga wieczysta nr PR1J/00117423/8, zwanej w dalszej treści aktu „Nieruchomości”.

Na potwierdzenie powyższego oświadczenia notariusz dokonał w dniu dzisiejszym wglądu do księgi wieczystej nr PR1J/00117423/8 poprzez podsystem dostępu do Centralnej Informacji Ksiąg Wieczystych, z treści którego wynika ponadto, że:

a) w dziale I-O ujawniona jest działka położona w miejscowości Jarosław, gminie Jarosław Miasto, powiecie jarosławskim, województwie podkarpackim, oznaczona numerem ewidencyjnym 3661/5 o pow. 0,3814 ha;

b) w dziale I-Sp:

- wpisane jest uprawnienie wynikające z prawa ujawnionego w dziale III innej księgi wieczystej – PR1J/00108390/1 - 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, na rzecz każdorazowych właścicieli i posiadaczy nieruchomości składającej się z działki nr 3661 położonej w Jarosławiu obręb 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 - z urzędu przeniesiono z kw PR1J/00004231/0 wpis z dnia 07.05.2022 r;---

- wpisane jest uprawnienie wynikające z prawa ujawnionego w dziale III innej księgi wieczystej – PR1J/00108390/1 - nieodpłatna służebność korzystania z placu zabaw który usytuowany będzie na części nieruchomości oznaczonej jako działka nr 1464/8, na rzecz każdorazowych właścicieli i posiadaczy nieruchomości składającej się z działki nr 3661 położonej w Jarosławiu obrębnie nr 4, przy czym właściciele/posiadacze ci zobowiązani będą do pokrywania 3/4 (trzech, czwartych) kosztów utrzymania i remontów w/w placu zabaw - z urzędu przeniesiono z kw PR1J/00004231/0 wpis z dnia 09.05.2022 r.;-----
- wpisane jest uprawnienie wynikające z prawa ujawnionego w dziale III innej księgi wieczystej – PR1J/00004231/0 - służebność przechodu i przejazdu przez działkę nr 3661/4 położoną w Jarosławiu obrębnie 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 wyrysu z mapy ewidencyjnej z dnia 06 maja 2021 roku powołanej w § 3 tego aktu, 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, na rzecz każdorazowych właścicieli i posiadaczy nieruchomości składającej się z działek nr 3661/5 i 3661/6 położonych w Jarosławiu obrębnie nr 4;-----
- c) w dziale II jako właściciel ujawniona jest spółka pod firmą MBM-INVEST spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa z siedzibą w Radymnie (REGON: 181133019, KRS 0000517822);-----
- d) w dziale III wpisane są:-----
 - ograniczone prawo rzeczowe związane z inną nieruchomością - nieodpłatna służebność przechodu i przejazdu przez działkę nr 3661 położoną w Jarosławiu obrębnie 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, na rzecz każdorazowych właścicieli i posiadaczy nieruchomości składającej się z działek nr 1462/3 i 1464/8 położonych w Jarosławiu obrębnie nr 4, 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 - z urzędu przeniesiono z kw PR1J/00004231/0 wpis z dnia 07.05.2022 r., nieruchomości współobciążone objęte księgami wieczystymi: PR1J/00105751/9 oraz PR1J/00004231/0; nieruchomość władająca objęta księgą wieczystą nr PR1J/00108390/1;-----
 - ograniczone prawo rzeczowe związane z inną nieruchomością - służebność przechodu i przejazdu przez działki nr 3661/6 i 3661/5 położone w Jarosławiu obrębnie 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 powołanej w § 3 tego aktu, 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 na rzecz każdorazowych właścicieli i posiadaczy nieruchomości składającej się z działki nr 3661/4 położonej w Jarosławiu obrębie nr 4, objętej księgą wieczystą nr PR1J/00004231/0;-----

- wzmianki oraz roszczenia wynikające z umów deweloperskich dotyczących powzięcia zobowiązań do zawarcia umów ustanowienia odrębnej własności i przeniesienia innych lokali, niż lokal będący przedmiotem niniejszej umowy;-----

e) dział IV wolny jest od wpisów i wzmianek.-----

OŚWIADCZENIA DEWELOPERA

§2.

1. Pełnomocnik Dewelopera oświadcza, że Nieruchomość szczegółowo opisana w §1:--
 - a) została nabyta przez Dewelopera na podstawie umowy sprzedaży, sporządzonej przed czyniącym notariuszem, w dniu 19 kwietnia 2024 roku, za numerem Repertorium A 2445/2024;-----
 - b) wolna jest od wszelkich obciążeń, praw i roszczeń osób trzecich, w tym od takich, które mogą obciążać Nieruchomość z mocy samego prawa, a nie są wpisane do księgi wieczystej, za wyjątkiem opisanych służebności gruntowych oraz roszczeń wynikających z umów deweloperskich dotyczących powzięcia zobowiązań do zawarcia umów ustanowienia odrębnej własności i przeniesienia innych lokali, niż lokal będący przedmiotem niniejszej umowy, a także nie istnieją żadne ograniczenia w rozporządzaniu przedmiotową Nieruchomością oraz nie jest ona przedmiotem sporu;---
 - c) nie jest w posiadaniu samoistnym ani zależnym innych osób i nie toczy się obecnie w stosunku do niej żadne postępowanie sądowe, administracyjne, egzekucyjne, wywłaszczeniowe ani zabezpieczające, a Deweloper nie otrzymał na piśmie żadnego zawiadomienia o istnieniu zagrożenia takim postępowaniem, ani nie jest w posiadaniu informacji o takim zagrożeniu;-----
 - d) nie jest przedmiotem postępowania o ustanowienie hipoteki przymusowej oraz nie istnieje zagrożenie ustanowienia hipoteki przymusowej na Nieruchomości, w szczególności reprezentowana Spółka nie zalega wobec Skarbu Państwa lub innych podmiotów z zapłatą jakichkolwiek podatków i należności podatkowych;-----
 - e) ma ustalone granice, które nie były i nie są przedmiotem żadnego sporu, a ich stan prawny zgodny jest z ostatnim spokojnym stanem posiadania;-----
 - f) posiada dostęp do drogi publicznej poprzez służebność gruntową ujawnioną i szczegółowo opisaną w dziale I-Sp księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości;--
 - g) położona jest w terenie objętym Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego obszaru „Za Parkiem” w Jarosławiu, przyjętym Uchwałą Nr 821/LXVIII/10 Rady Miasta Jarosławia z dnia 26 kwietnia 2010r., opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Podkarpackiego Nr 43, poz. 956 z dnia 28 maja 2010r. ze zmianą nr 1/1/2012 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Za Parkiem”, przyjętym Uchwałą nr 613/LV/2013 Rady Miasta Jarosławia z

dnia 26 sierpnia 2013r. opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Podkarpackiego z 2013r. poz. 3233 oraz zmianą nr 2/2019 przyjętą Uchwałą nr 421/XXXIII/2021 Rady Miasta Jarosławia z dnia 31 maja 2021 roku (ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Podkarpackiego z 2021r. poz. 2305) – działki oznaczone numerem ewidencyjnym 3661/5 i 3661/6 (miasto Jarosław Obręb 4) znajdują się w terenie oznaczonym symbolem:-----

- działka nr 3661/5 – 2 MW – z podstawowym przeznaczeniem pod zabudowę wielorodzinną (dopuszcza się lokalizację: funkcji garażowej w przyziemiu budynków mieszkalnych, urządzeń związanych z funkcją mieszkaniową w szczególności placów zabaw i miejsc rekreacji, obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej za wyjątkiem linii napowietrznych, w parterach budynków mieszkalnych dopuszcza się funkcje usługowe w tym handel o pow. sprzedaży nie większej niż 100 m2 dla jednego lokalu usługowego);-----

- działka nr 3661/6 – 2MW – z podstawowym przeznaczeniem pod zabudowę wielorodzinną (dopuszcza się lokalizację: funkcji garażowej w przyziemiu budynków mieszkalnych, urządzeń związanych z funkcją mieszkaniową w szczególności placów zabaw i miejsc rekreacji, obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej za wyjątkiem linii napowietrznych, w parterach budynków mieszkalnych dopuszcza się funkcje usługowe, w tym handel o pow. sprzedaży nie większej niż 100 m2 dla jednego lokalu usługowego); 2MW/U – z podstawowym przeznaczeniem pod zabudowę wielorodzinną z usługami w parterach (dopuszcza się lokalizację: funkcji garażowej w przyziemiu budynków mieszkalnych, urządzeń związanych z funkcją mieszkaniową w szczególności placów zabaw i miejsc rekreacji, obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej za wyjątkiem linii napowietrznych) – co potwierdza okazane zaświadczenie wydane z upoważnienia Burmistrza Miasta Jarosławia dnia 15 lipca 2025r., znak: AN.6727.227.2025;-----

- h) nie jest położona na obszarze rewitalizacji ani na obszarze Specjalnej Strefy Rewitalizacji, o których mowa w ustawie z dnia 09 października 2015r. o rewitalizacji - zgodnie z powołanym powyżej zaświadczeniem wydanym z upoważnienia Burmistrza Miasta Jarosławia dnia 15 lipca 2025r., znak: AN.6727.227.2025;-----
 - i) nie znajduje się na terenie parku narodowego ani specjalnej strefy ekonomicznej, a w jej skład nie wchodzi jakiegokolwiek grunty pokryte wodami w rozumieniu art. 16 pkt 16) ustawy z dnia 20 lipca 2017 roku prawo wodne, ani też nie obejmuje gruntów pod śródlądowymi wodami stojącymi w rozumieniu art. 23 tej ustawy, a w szczególności na Nieruchomości nie ma sztucznego zbiornika wodnego ani wypełnionego wodą zagłębienia terenu powstałego w wyniku działalności człowieka;-----
 - j) nie jest lasem w rozumieniu ustawy o lasach, nie jest objęta uproszczonym planem urządzenia lasu ani decyzją, o której mowa w art. 19 ust. 3 ustawy z dnia 28 września 1991r. o lasach - zgodnie z powołanym poniżej zaświadczeniem Nr 723/2025 wydanym z upoważnienia Starosty Jarosławskiego dnia 11 lipca 2025r., znak: ŚR.6163.723.2025;-----
2. Pełnomocnik Dewelopera oświadcza, że Deweloper:-----
- a) nie został postawiony w stan likwidacji, nie ogłoszono względem niego upadłości, nie stał się niewypłacalny w rozumieniu przepisów prawa upadłościowego i nie jest

- niewypłacalny lub zagrożony niewypłacalnością w rozumieniu przepisów prawa restrukturyzacyjnego;-----
- b) nie jest stroną żadnych aktów notarialnych, niewygasłych lub niewykonanych umów ani też innego aktu urzędowego, na mocy postanowień których wykonanie zobowiązań zgodnie z postanowieniami niniejszej umowy byłoby niedotrzymaniem jej warunków, zakazane, niemożliwe bądź opóźnione;-----
 - c) nie posiada żadnych zaległości finansowych, w tym w szczególności zaległości publicznoprawnych mogących mieć wpływ na obciążenie przedmiotu niniejszej umowy, zaległości z tytułu składek, o których mowa w ustawie o systemie ubezpieczeń społecznych, jak również zaległości z tytułu zobowiązań podatkowych względem Skarbu Państwa i jednostek samorządu terytorialnego stanowiących podstawę do powstania hipoteki przymusowej;-----
 - d) zgodnie z umową spółki do zawarcia niniejszej umowy nie jest wymagana zgoda żadnego innego organu reprezentowanej Spółki poza okazaną uchwałą Nr 1/10/2025 Zgromadzenia Wspólników tej Spółki z dnia 17 października 2025r., która to uchwała do dnia dzisiejszego nie została zmieniona, odwołana ani uchylona;-----
 - e) z tytułu zawarcia umowy zawieranej w wykonaniu niniejszej umowy, będzie podatnikiem podatku od towarów i usług w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 11 marca 2004r. o podatku od towarów i usług, niekorzystającym ze zwolnienia z tego podatku.-----

DOKUMENTY

§3.

Pełnomocnik Dewelopera okazał:-----

- a) wypis z rejestru gruntów wydany z upoważnienia Starosty Jarosławskiego dnia 11 lipca 2025 roku, dla położonych w miejscowości Jarosław, obrębie ewidencyjnym nr 0004, Jarosław Obręb 4, jednostce ewidencyjnej 180401_1, Miasto Jarosław, działek nr 3661/5 o pow. 0,3814 ha oraz nr 3661/6 o pow. 0,3889 ha, zgodnie z którym działka nr 3661/5 według opisu użytków stanowi: grunty orne (RI – 0,2007 ha, RII – 0,1073 ha), tereny mieszkaniowe (B – 0,0455 ha) oraz drogi (dr – 0,0279 ha), natomiast działka nr 3661/6 według opisu użytków stanowi: grunty orne (RI – 0,2961 ha), sad (S-RI – 0,0228 ha), tereny mieszkaniowe (B – 0,0550 ha) oraz drogi (dr – 0,0150 ha), z klauzulą, że dokument niniejszy przeznaczony jest do dokonywania wpisu w księdze wieczystej;-----
- b) zaświadczenie wydane z upoważnienia Burmistrza Miasta Jarosław dnia 15 lipca 2025r., znak: AN.6727.227.2025, dotyczące Nieruchomości, szczegółowo powyżej opisane;-----
- c) zaświadczenie wydane z upoważnienia Starosty Jarosławskiego dnia 11 lipca 2025r., znak: ŚR.6163.723.2025, nr 723/2025, zgodnie z którym działka o numerze ewidencyjnym 3661/5 zlokalizowana w miejscowości Jarosław, obręb 5, gminie miejskiej Jarosław – nie jest objęta uproszczonym planem urządzenia lasu,

- niestanowiących własności Skarbu Państwa lub decyzją o której mowa w art. 19 ust. 3 ustawy z dnia 28 września 1991 roku o lasach;-----
- d) umowę o prowadzenie otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego, zawartą pomiędzy ING Bankiem Śląskim S.A. z siedzibą w Katowicach („Bank”), wpisanym do Rejestru Przedsiębiorców w Sądzie Rejonowym Katowice – Wschód Wydział VIII Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS 0000005459, NIP: 634-013-54-75, a Spółką, zwaną dalej „*Posiadaczem Rachunku lub Deweloperem*”, ----- i oświadcza, że dokumenty te zostały złożone przy akcie notarialnym sporządzonym w tut. kancelarii dnia 20 października 2025r., Rep. A Nr 6619/2025.-----

PRZEDSIĘWZIĘCIE DEWELOPERSKIE

§4.

1. Pełnomocnik Dewelopera oświadcza, że:-----
- a) zgodnie z przedmiotem przedsiębiorstwa określonym w umowie spółki Deweloper prowadzi działalność gospodarczą m.in. w zakresie realizacji projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków i w ramach swej działalności na Nieruchomości realizuje przedsięwzięcie deweloperskie pod nazwą „Osiedle Błękitne”, prowadzone w ramach dwóch zadań inwestycyjnych, a polegających na:----
- a/ **Zadanie Inwestycyjne I** (realizowane na działce nr 3661/5) - budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego (oznaczonego literą „B”) wraz z podziemnym garażem wielostanowiskowym, o sześciu kondygnacjach nadziemnych i jednej podziemnej;----
- b/ **Zadanie Inwestycyjne II** (realizowane na działce nr 3661/6) - budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego (oznaczonego literą „A”) z częścią usługową wraz z podziemnym garażem wielostanowiskowym, o sześciu kondygnacjach nadziemnych i jednej podziemnej;-----
- a każdy z nich zostanie oddany do użytku w różnym czasie, **natomiast niniejsza umowa dotyczy zadania I**, realizowanego na podstawie okazanej, według wiedzy Spółki, ostatecznej i niezaskarżonej do sądu administracyjnego decyzji Starosty Jarosławskiego Nr 45/2024 z dnia 08 lutego 2024r., zatwierdzającej projekt zagospodarowania działki i projekt architektoniczno - budowlany i udzielającej pozwolenia na budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego (oznaczonego literą „B”) wraz z podziemnym garażem wielostanowiskowym (dalej jako „**Budynek**”) oraz budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego (oznaczonego literą „A”) z częścią usługową wraz z podziemnym garażem wielostanowiskowym, a także infrastrukturą towarzyszącą – parkingiem (w ilości 71 miejsc postojowych) i ciągami pieszo – jezdni na terenie działek nr ewid. gr. 3661/5 i 3661/6, zmienionej ostateczną i niezaskarżoną do sądu administracyjnego decyzją Starosty Jarosławskiego Nr 216/2026 z dnia 02 czerwca 2026r., w zakresie: zmiany charakterystycznych parametrów technicznych obiektu budowlanego – budynku oznaczonego lit. B – wysokości w zakresie przekraczającym 2% oraz zmiany zamierzonego sposobu użytkowania części budynku oznaczonego lit. A.-----

- b) rozpoczęcie prac budowlanych w ramach Zadania Inwestycyjnego I nastąpiło dnia **30 września 2024 roku**, zaś zakończenie prac budowlanych w ramach Zadania Inwestycyjnego I nastąpi w terminie do dnia **31 sierpnia 2027 roku**;-----
- c) Budynek obejmować będzie 6 (sześć) kondygnacji nadziemnych oraz jedną halę garażową na kondygnacji podziemnej;-----
- d) Nieruchomość wspólną stanowić będzie prawo własności działki nr 3661/5 oraz części wspólne budynku i urządzenia, które nie służą do wyłącznego korzystania przez właścicieli lokali;-----
- e) w Budynku znajdować się będzie 82 (osiemdziesiąt dwa) lokale mieszkalne zlokalizowane na kondygnacjach od parteru po kondygnację VI (w tym po 14 na kondygnacjach od parteru po kondygnację V i 12 na kondygnacji VI), a na kondygnacji podziemnej „-1” – garaż podziemny obejmujący 52 (pięćdziesiąt dwa) miejsca postojowe oraz 48 (czterdzieści osiem) komórek lokatorskich, przy czym garaż nie będzie stanowić odrębnej nieruchomości. Na kondygnacjach nadziemnych zlokalizowane będą również komórki lokatorskie;-----
- f) na gruncie wokół Budynku, w granicach nieruchomości wspólnej, Spółka wybuduje ponadto 32 (trzydzieści dwa) miejsca postojowe;-----
- g) technologia wykonania oraz standard prac wykończeniowych w części wspólnej Budynku i zewnętrznego wykończenia budynku określony został szczegółowo w prospekcie informacyjnym, stanowiącym **Załącznik Nr 2** do niniejszej umowy i jest następujący:-----
- klatka schodowa: tynk gipsowy malowany farbami emulsyjnymi w kolorze;-----
 - posadzki z gresu technicznego;-----
 - drzwi wejściowe aluminiowe (profil ciepły);-----
 - balustrady wewnętrzne konstrukcji stalowej z pochwytym;-----
 - skrzynki na listy ze stali malowanej proszkowo w kolorze szarym;-----
 - wentylacja mechaniczna (hybrydowa);-----
 - windy elektryczne w każdej z klatek schodowych, obsługujące również poziom -1;---
 - instalacja centralnego ogrzewania – elektryczna;-----
 - instalacja domofonowa;-----
 - plan zagospodarowania terenu: teren zagospodarowany dzięki nasadzeniom zieleni oraz elementom małej architektury takim jak kosze na śmieci; utwardzone drogi i chodniki oraz zewnętrzne miejsca postojowe;-----
- h) w Budynku znajdować się będzie 1 (jedna) winda osobowa dostosowana do osób niepełnosprawnych;-----
- i) Budynek wyposażony zostanie w instalacje wewnętrzne objęte opracowaniem Projektu Technicznego;-----
- j) na Nieruchomości, przed rozpoczęciem przenoszenia własności lokali, mogą zostać ustanowione, w tym nieodpłatnie i na czas nieoznaczony, ograniczone prawa rzeczowe w postaci odpowiednich służebności gruntowych w celu wykonania przyłączy i sieci oraz budowy urządzeń służących do przesyłu energii elektrycznej, ciepłej, sygnałów telekomunikacyjnych, doprowadzenia wody, odbioru ścieków i innych podobnych urządzeń, niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania

- budynku i Nieruchomości oraz w celu zapewnienia dostępu i korzystania z tych urządzeń, instalacji i sieci – na rzecz gestorów tych instalacji i urządzeń;-----
- k) na Nieruchomości znajdować się będą, w ramach realizacji planu zagospodarowania terenu, ciągi komunikacyjne piesze i jezdne oraz 32 naziemne miejsca postojowe;-----
 - l) w ramach umów o określeniu sposobu korzystania z Nieruchomości wspólnej (podział quod usum) właścicielom lokali mieszkalnych przysługiwać będzie prawo do wyłącznego korzystania na czas nieoznaczony ze wskazanych miejsc postojowych i komórek lokatorskich, zlokalizowanych w garażu lub naziemnych miejsc postojowych;-----
 - m) Deweloper, wedle uzasadnionych potrzeb albo wskutek decyzji administracyjnych, czy też w związku z wymogami prawa, może dokonać odłączeń z w/w ksiąg wieczystych działki albo działek wchodzących w skład Nieruchomości, w związku z powyższym powierzchnia Nieruchomości może ulec zmianie;-----
 - n) Deweloper może dokonywać podziałów i scaleń działek wchodzących w skład Nieruchomości, w związku z powyższym może nastąpić zmiana numerów ksiąg wieczystych i zmiana numerów działek i taka zmiana nie stanowi zmiany niniejszej umowy.-----

OŚWIADCZENIA NABYWCY

§5.

1. Nabywca oświadcza, że:-----
 - a) jest kawalerem / panną / rozwiedziony / rozwiedziona / wdowcem / wdową / pozostaje w związku małżeńskim, w którym obowiązuje ustrój wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej / ustrój rozdzielności majątkowej małżeńskiej;-----
 - b) został mu nieodpłatnie doręczony w formie papierowej prospekt informacyjny dotyczący wskazanego przedsięwzięcia deweloperskiego i opisanego poniżej lokalu wraz z załącznikami, to jest rzutem kondygnacji z zaznaczonym lokalem mieszkalnym oraz wzorem umowy deweloperskiej, a także, że zapoznał się z ich treścią oraz został poinformowany przez Dewelopera o możliwości zapoznania się z dokumentami, o których mowa w art. 26 ust. 1 i ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym, zwanej w dalszej treści aktu „**Ustawą**”, to jest z:-----
 - aktualnym stanem księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości,-----
 - kopią aktualnego odpisu z rejestru przedsiębiorców dla Spółki,-----
 - kopią decyzji o pozwoleniu na budowę, o której mowa powyżej,-----
 - sprawozdaniem finansowym Dewelopera za ostatnie dwa lata,-----
 - projektem architektoniczno-budowlanym dla Zadania Inwestycyjnego,-----in lokalu przedsiębiorstwa tj. w dziale sprzedaży Spółki pod adresem: 37-500 Wierzbna nr 114 EA;-----
 - c) 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;-----

- d) został poinformowany przez Spółkę o zasadach dysponowania środkami zgromadzonymi na otwartym rachunku powierniczym przez Bank prowadzący ten rachunek, w tym o warunkach, sposobie i zasadach wypłaty tych środków, także w przypadku rozwiązania lub odstąpienia od umowy deweloperskiej, i miał możliwość zapoznania się z treścią umowy o prowadzenie rachunku powierniczego.-----

2. **Nabywca wyraża zgodę na:**-----

- a) obciążanie Nieruchomości, na warunkach według uznania Dewelopera, w tym nieodpłatnie, służebnościami gruntowymi, służebnościami przesyłu, czy też prawami użytkownika oraz innymi prawami, a także na to, aby Nieruchomość z tytułu takich praw była nieruchomością władnącą, w celu zapewnienia możliwości realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego czy możliwości wykonania przyłączy i sieci oraz budowy urządzeń służących do ich przesyłu energii elektrycznej, w tym na rzecz gestorów tych instalacji i urządzeń, przy czym w umowie przeniesienia własności udzieli Deweloperowi pełnomocnictwa do składania oświadczeń, w przedmiocie ustanowienia na Nieruchomości Wspólnej dodatkowych służebności gruntowych, przesyłu bądź praw użytkownika, jak również wyraża zgodę na nieodpłatne udostępnienie nieruchomości dostawcom mediów oraz podmiotom działającym na ich zlecenie, celem budowy i przedłużenia sieci oraz konserwacji i remontów sieci i przyłączy;-----
- b) zezwalanie przez Dewelopera na przeprowadzenie mediów przez Nieruchomość do nieruchomości sąsiednich;-----
- c) ustalenie przez Dewelopera w pierwszej umowie przeniesienia własności lokalu w wykonaniu umowy deweloperskiej sposobu zarządu nieruchomością wspólną;-----
- d) wyraża zgodę na obciążenie w przyszłości Nieruchomości 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 zezwalające na zbycie lokalu będącego przedmiotem umowy, w stanie wolnym od obciążeń hipoteką na rzecz tego banku, pod warunkiem zapłaty przez Nabywcę pełnej ceny brutto za lokal;-----
- e) wyraża zgodę oraz udziela Spółce nieodwołalnego pełnomocnictwa do dokonywania przez Dewelopera podziału do korzystania z Nieruchomości wspólnej (podział quod usum) w tym zakresie, że właścicielom lokali mieszkalnych przysługiwać będzie prawo do wyłącznego korzystania na czas nieoznaczony ze wskazanych miejsc postojowych znajdujących się w garażu podziemnym lub naziemnych miejsc postojowych oraz przylegających do lokali balkonów, loggii, tarasów, ogródków. Nabywca oświadcza, że zobowiązuje się do udzielenia takiej samej treści pełnomocnictwa przez ewentualnych nabywców lokalu w razie ich zbycia przed ustanowieniem odrębnej własności i zbyciem wszystkich lokali;-----

przy czym oświadcza, że jego zgody wymienione powyżej nie zostaną cofnięte ani odwołane i zobowiązuje się je powtórzyć w umowie przeniesienia własności lokalu, zawieranej w wykonaniu niniejszej umowy.-----

3. Nabywca i Deweloper oświadczają, że nie nastąpiły żadne zmiany w treści prospektu informacyjnego ani w dołączonych do niego załącznikach w czasie pomiędzy jego doręczeniem, a zawarciem niniejszej umowy.-----

4. Strony zgodnie postanawiają, że Deweloperowi przysługuje prawo dokonywania zmian projektowych i odstępstw, w tym zmian pozwolenia na budowę i uzyskiwania projektu zamiennego, w tym także ewentualnej rozbudowy budynków i infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem, że w sytuacji gdy dokonana zmiana będzie skutkować rozszerzeniem zakresu robót lub będzie miała wpływ na wzrost kosztów realizacji Przedsięwzięcia deweloperskiego, Deweloper nie jest uprawniony do żądania zmiany ceny Lokalu ani też żądania zwrotu poniesionych dodatkowo kosztów realizacji w związku z dokonanymi zmianami, nawet jeżeli przyczynią się one do wzrostu wartości Nieruchomości lub Lokalu objętego niniejszą umową. W przypadku dokonania powyższych zmian, Nabywcy każdorazowo przysługuje prawo do odstąpienia od niniejszej umowy z powołaniem się na tę okoliczność w terminie 14 (słownie: czternastu) dni liczonym od dnia poinformowania Nabywcy o dokonanej zmianie, z zastrzeżeniem, że okoliczność ta nie będzie uznawana za niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania przez którąkolwiek ze stron, wobec czego żadna ze stron nie jest uprawniona do zgłaszania z tego tytułu jakichkolwiek zastrzeżeń lub dochodzenia ewentualnych roszczeń wobec drugiej strony. Z powyższego uprawnienia do odstąpienia od niniejszej umowy Nabywca nie ma prawa skorzystać wówczas, gdy konieczność dokonania zmiany podyktowana jest zmianami w Lokalu mieszkalnym, zaprojektowanymi na prośbę Nabywcy. Do odstąpienia, o którym mowa w tym ustępie stosuje się odpowiednio postanowienia § 12 ust. 5 poniżej.-----

5. Nabywca wyraża zgodę i uprawnia Dewelopera do dokonywania zmian przeznaczenia lokali i pomieszczeń w obrębie budynków i ich funkcji oraz na ich podział lub połączenie, przy czym zgoda ta nie dotyczy Lokalu mieszkalnego będącego przedmiotem Umowy.-----

6. Nabywca wyraża zgodę i uprawnia Dewelopera do dokonywania wszelkich zmian geodezyjnych Nieruchomości, na której realizowane jest przedsięwzięcie deweloperskie, w tym dokonywanie podziału geodezyjnego nieruchomości lub scalenia nieruchomości, odłączania działek powstałych z podziału nieruchomości do innych ksiąg wieczystych w stanie wolnym od obciążeń (jednocześnie oświadcza, że wyraża zgodę na odłączenie działek powstałych z podziału, o którym mowa powyżej do innych ksiąg wieczystych, bez przenoszenia ewentualnego roszczenia wpisanego na rzecz Nabywcy w księdze wieczystej prowadzonej dla nieruchomości) oraz na ustanawianie praw, o których mowa w niniejszej Umowie, co nie będzie podstawą jakichkolwiek roszczeń Nabywcy wobec Dewelopera.-----

OTWARTY MIESZKANIOWY RACHUNEK POWIERNICZY I DEWELOPERSKI FUNDUSZ GWARANCYJNY

§6.

Pełnomocnik Dewelopera oświadcza, że-----

- a) zawarł z ING Bank Śląski S.A. z siedzibą w Katowicach (dalej również jako „Bank”) umowę o prowadzenie otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego (zwanym dalej również „rachunkiem”), o którym mowa w ustawie z dnia 20 maja 2021 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym, którego koszty prowadzenia ponosi Deweloper. Bank ewidencjonuje wpłaty i wypłaty z rachunku powierniczego odrębnie dla każdego nabywcy nieruchomości wybudowanych w ramach przedsięwzięcia deweloperskiego. Bank wypłaca Deweloperowi środki zgromadzone na rachunku powierniczym po pozytywnym stwierdzeniu zakończenia danego etapu realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego, zgodnie z jego harmonogramem. W przypadku odstąpienia od umowy przez jedną ze stron zgodnie z art. 43 Ustawy, bank dokonuje zwrotu salda znajdującego się na indywidualnym numerze subkonta Nabywcy na podany przez Nabywcę numer rachunku bankowego przeznaczony do zwrotu środków;-----
- b) dokonuje wyliczenia wysokości składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny i wpłaca ją do banku prowadzącego mieszkaniowy rachunek powierniczy w terminie 7 dni od dnia dokonania wpłaty przez Nabywcę na mieszkaniowy rachunek powierniczy w związku z realizacją umowy deweloperskiej. Podstawą wyliczenia składki na fundusz jest wartość wpłaty dokonanej przez Nabywcę na mieszkaniowy rachunek powierniczy i iloczynu stawki procentowej 0,45%. Składka jest należna od dnia dokonania wpłaty. Składka przekazana na fundusz nie podlega zwrotowi. Wysokość składki na Fundusz jest wyliczana według stawki procentowej obowiązującej w dniu rozpoczęcia sprzedaży lokali mieszkalnych w ramach danego przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego. Maksymalna wysokość stawki procentowej, według której jest wyliczana wysokość składki na Fundusz, nie może przekraczać 1% - w przypadku otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego i jest określana w drodze rozporządzenia Ministra właściwego do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa w porozumieniu z ministrem właściwym do spraw instytucji finansowych.-----

ZOBOWIĄZNI DEWELOPERA I NABYWCY

§7.

1. **Pełnomocnik Dewelopera** oświadcza, że reprezentowana przez niego Spółka zobowiązuje się w ramach przedsięwzięcia deweloperskiego:-----

- a) wybudować na nieruchomości utworzonej z działki nr 3661/5 Budynek szczegółowo opisany §4 niniejszego aktu;-----
- b) ustanowić odrębną własność **lokalu mieszkalnego** oznaczonego w projekcie wykonawczym Nr ... o projektowanej powierzchni użytkowej wynoszącej m² (dalej także jako „Lokal”) usytuowanego na ... **piętrze** (... kondygnacja), składającego się z komunikacji, łazienki, dwóch pokoi oraz kuchni z salonem, wraz z

przylegającym do niego balkonem i do którego to lokalu przynależeć będzie **komórka lokatorska nr** o projektowanej powierzchni m², usytuowana na kondygnacji podziemnej/..... Budynku;-----

c) **przenieść na Nabywcę**, w stanie wolnym od niezaakceptowanych wcześniej przez Nabywcę zajęć i obciążeń **własność lokalu mieszkalnego** opisanego powyżej, wraz z odpowiednim udziałem w nieruchomości wspólnej, obejmującej grunt oraz części wspólne budynku i urządzenia nieprzeznaczone do wyłącznego użytku właścicieli poszczególnych lokali, wyliczonym zgodnie z art. 3 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, za cenę określoną w niniejszej umowie;-----

d) **przyznać Nabywcy**, w ramach umowy o podział do korzystania, prawo do wyłącznego i nieodpłatnego (z zastrzeżeniem obowiązku ponoszenia kosztów utrzymania, napraw lub remontów) korzystania na czas nieoznaczony z **miejsca postojowego oznaczonego Nr**, znajdującego się na kondygnacji podziemnej Budynku lub/oraz **naziemnego miejsca postojowego nr** oraz przylegającego do lokalu balkonu, -----

a ponadto oświadcza, że:-----

- rzut lokalu mieszkalnego wraz z układem pomieszczeń określony został w **Załączniku Nr 1** do niniejszej umowy, rzut garażu wraz z rozmieszczeniem poszczególnych miejsc postojowych i komórek lokatorskich określony został w **Załączniku Nr 1A**, natomiast rzut naziemnych miejsc postojowych wraz z zagospodarowaniem terenu określony został w **Załączniku Nr 1B**;-----

- standard prac wykończeniowych w lokalu mieszkalnym szczegółowo określony został w **Załączniku Nr 2** do niniejszej umowy, a obejmuje w szczególności:-----

- drzwi wejściowe o podwyższonej odporności na włamanie w okleinie drewnopodobnej;-----

- drzwi wewnętrzne: otwory drzwiowe przygotowane do montażu ościeżnic i drzwi, nietynkowane, bez drzwi;-----

- okna i drzwi balkonowe: stolarka okienna PCV, profil sześciokomorowy, 3 szybowy z funkcją mikrowentylacji, w każdym pomieszczeniu co najmniej jeden zestaw okienny uchylnorodziwny;-----

- parapety: konglomerat marmurowy;-----

- podłogi: wylewki cementowe;-----

- ściany: ściany osłonowe z pustaka gazobetonowego, ściany międzylokalowe z bloczków gazobetonowych grubości 24 cm, ściany wewnętrzne działowe z bloczków gazobetonowych grubości 10 cm, tynki gipsowe maszynowe (w pomieszczeniach mokrych cementowo-wapienne III kategorii), bez gruntowania, szpachlowania i malowania;-----

- tarasy, balkony, loggie: wylewka cementowa, balustrady konstrukcji stalowej, malowane, wypełnione szkłem bezpiecznym;-----

- instalacja elektryczna podtynkowa z zabezpieczeniem antyporażeniowym, z osprzętem (gniazda, włączniki), zasilanie trójfazowe w kuchni, oświetlenie: instalacja bez opraw;-----

- instalacja gazowa centralnego ogrzewania i możliwość przyłącza gazowego pod kuchenkę, na warunkach indywidualnie uzgodnionych z Deweloperem;-----
- instalacja wodna i kanalizacyjna bez armatury sanitarnej, indywidualnie opomiarowana (wodomierze w szachtach korytarzowych);-----
- instalacja centralnego ogrzewania - gazowa, grzejniki płytowe z zaworami termoregulacyjnymi, w łazience grzejnik rurowy drabinkowy, piec gazowy dwufunkcyjny z zamkniętą komorą spalania (w łazienkach);-----
- instalacja wentylacyjna – mechaniczna;-----
- instalacja RTV – kompletna, gniazda w pokojach;-----
- instalacja telefon/Internet – kompletna, gniazdo w przedpokoju;-----
- instalacja domofonowa, dzwonek.-----

2. Nabywca zobowiązuje się:-----

a) nabyć lokal mieszkalny wraz z odpowiednim udziałem w nieruchomości wspólnej (na podstawie umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienia jego własności) za cenę określoną w niniejszej umowie;-----

b) zawrzeć umowę z Deweloperem o podział do korzystania (quod usum), na mocy postanowień której:-----

- będzie bezterminowo i bezpłatnie, na zasadach wyłączności korzystać z wydzielonej znakami poziomymi części garażu, oznaczonej jako **miejsce postojowe nr** oraz przylegającego do lokalu balkonu;-----

- będzie bezterminowo i bezpłatnie, na zasadach wyłączności korzystać z wydzielonej znakami poziomymi części Nieruchomości, oznaczonej jako **naziemne miejsce postojowe nr**;-----

W przypadku przeniesienia własności lokalu mieszkalnego na rzecz innej osoby, zbywcom bez uzyskiwania zgody pozostałych współwłaścicieli, przysługuje prawo wskazania nabywców jako osób, które korzystać będą z przyznanych im do wyłącznego korzystania z miejsc postojowych znajdujących się w garażu, naziemnych miejsc postojowych oraz przylegających do tego lokalu balkonu.-----

Ustalone w ten sposób zasady korzystania z rzeczy wspólnej są wiążące dla wszystkich współwłaścicieli i ich następców prawnych.-----

Nabywca ponadto oświadcza, że udziela Spółce nieodwołalnego pełnomocnictwa w ramach którego, upoważnia do dokonania w następnych umowach podziału do korzystania z nieruchomości wspólnej w zakresie miejsc postojowych znajdujących się w garażu, naziemnych miejsc postojowych i przylegających do lokali balkonów i przyznania ich do wyłącznego posiadania i korzystania na rzecz innych nabywców oraz określenia sposobu i zakresu korzystania z nich. Niniejsze pełnomocnictwo gaśnie z chwilą ustanowienia odrębnej własności i zbycia ostatniego lokalu w w/w budynku lub udziałów nim. Nabywca oświadcza, że zobowiązuje się do udzielenia takiej samej treści pełnomocnictwa przez ewentualnych nabywców lokalu w razie ich zbycia przed ustanowieniem odrębnej własności i zbyciem wszystkich lokali.-----

CENA ORAZ HARMONOGRAM PŁATNOŚCI

§8.

1. Strony oświadczają, że cena za przedmiot niniejszej umowy, to jest lokalu mieszkalnego Nr wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej oraz prawami z nim związanymi, wskazanymi §7 ust. 1 lit. d/ wynosi kwotę brutto zł w tym należny podatek VAT, według stawki 8%, na którą składa się:-----

- a) kwota brutto zł za metr kwadratowy lokalu;-----
- b) kwota brutto zł za metr kwadratowy komórki lokatorskiej;-----
- c) kwota brutto zł za korzystanie z wyłączeniem innych osób z miejsca postojowego w garażu podziemnym.-----
- d) kwota brutto zł za korzystanie z wyłączeniem innych osób z naziemnego miejsca postojowego;-----

2. Nabywca zobowiązuje się zapłacić łączną cenę brutto w kwocie zł przelewami na wskazany niżej, wygenerowany w ramach otwartego rachunku powierniczego indywidualny rachunek do wpłat o numerze:, zgodnie z postępowaniem realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego, po zakończeniu danego etapu przedsięwzięcia deweloperskiego, w następujących ratach i terminach:-----

- I. I ratę w kwocie zł – w terminie najdalej do dnia **31 lipca 2025 r.**;-----
- II. II ratę w kwocie zł – w terminie najdalej do dnia **30 listopada 2025 r.**;-----
- III. III ratę w kwocie zł – w terminie najdalej do dnia **30 kwietnia 2026 r.**;-----
- IV. IV ratę w kwocie zł – w terminie najdalej do dnia **30 czerwca 2026 r.**;-----
- V. V ratę w kwocie zł – w terminie najdalej do dnia **30 września 2026 r.**;-----
- VI. VI ratę w kwocie zł – w terminie najdalej do dnia **31 grudnia 2026 r.**;-----
- VII. VII ratę w kwocie zł – w terminie najdalej do dnia **31 marca 2027 r.**;-----
- VIII. VIII ratę w kwocie zł – w terminie najdalej do dnia **31 maja 2027 r.**;-----
- IX. IX ratę w kwocie zł – w terminie najdalej do dnia **31 sierpnia 2027 r.**;-----

lecz nie wcześniej niż po poinformowaniu Nabywcy przez Dewelopera na papierze lub innym trwałym nośniku o zakończeniu danego etapu przedsięwzięcia deweloperskiego także za pośrednictwem poczty elektronicznej, której adres podany został w niniejszej umowie.-----

3. Dokonując przelewu, Nabywca zobowiązany jest podać swoje imię i nazwisko, Nr repertorium niniejszego aktu notarialnego i numer lokalu mieszkalnego. Za datę dokonania zapłaty uważa się dzień uznania rachunku bankowego wskazanego powyżej kwotami płatności.-----

4. Nabywca zobowiązuje się dokonywać terminowo wpłat zaliczkowych zgodnie z powołanym powyżej harmonogramem, a w przypadku opóźnienia Nabywcy w płatności, Spółka uprawniona jest do żądania zapłaty od niego odsetek ustawowych za opóźnienie, chyba że przyczyną opóźnienia jest siła wyższa.-----

5. W przypadku podwyższenia stawki podatku od towarów i usług (VAT), wpływającej na wysokość ceny, przed dokonaniem pełnego rozliczenia ceny, Nabywca będzie uprawniony do odstąpienia od niniejszej umowy, przy czym, Strony zawrą stosowne porozumienie o rozwiązaniu umowy. W takim przypadku Nabywca doręczy Deweloperowi pisemne oświadczenie o odstąpieniu od niniejszej umowy w ciągu 14 (czternastu) dni od dnia poinformowania Nabywcy przez Dewelopera o podwyższeniu ceny w związku z wejściem w życie przepisów dotyczących podwyższenia stawki VAT. Termin zawarcia porozumienia o

rozwiązaniu niniejszej umowy wyznacza Deweloper. Strony zgodnie postanawiają, iż porozumienie o rozwiązaniu niniejszej umowy zostanie zawarte w formie aktu notarialnego najpóźniej w terminie 14 (czternaście) dni od daty skutecznego doręczenia Deweloperowi przez Nabywcę wezwania do zawarcia ww. porozumienia. Koszty zawarcia porozumienia ponoszą strony po połowie. Nabywca zobowiązuje się w tym przypadku wyrazić zgodę na wykreślenie ujawnionych na jego rzecz praw i roszczeń wnikających z niniejszej umowy z działu III księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości.-----

W przypadku rozwiązania umowy zgodnie z niniejszym paragrafem, kwota wpłacona przez Nabywcę tytułem ceny zostanie mu zwrócona w następujący sposób:-----

- kwota znajdująca się na otwartym mieszkaniowym rachunku powierniczym zostanie wypłacona Nabywcy przez Bank na zasadach określonych w §8 niniejszej umowy;-----

- kwota wypłacona Deweloperowi przez Bank z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego zostanie wypłacona Nabywcy przez Dewelopera w terminie 21 dni od dnia rozwiązania umowy na rachunek bankowy wskazany uprzednio przez Nabywcę.-----

Nieskorzystanie przez Nabywcę z uprawnienia do odstąpienia od niniejszej umowy na mocy porozumienia w powyższym terminie oznacza utratę możliwości skorzystania z tego uprawnienia.-----

6. W przypadku nieskorzystania przez Nabywcę z uprawnienia do odstąpienia od niniejszej umowy na mocy porozumienia z powodu podwyższenia stawki podatku VAT, cena zostanie podwyższona o kwotę wynikającą ze wzrostu podatku VAT, w taki sposób, że do kwot przypadających do zapłaty po dniu podwyższenia stawki VAT, Deweloper doliczy podatek obowiązujący w dniu wystawienia faktury, a Nabywca zobowiązany będzie do zapłacenia kwoty wynikającej ze wzrostu podatku VAT w terminie wskazanym przez Dewelopera, nie krótszym niż 14 (czternaście) dni od dnia doręczenia Nabywcy stosownego wezwania, w którym będzie wskazany rachunek, na jaki należy dokonać płatności ww. kwoty. Nabywcy nie przysługuje prawo do odstąpienia od niniejszej umowy na podstawie niniejszego paragrafu, jeżeli Deweloper poinformował go, iż mimo zmiany stawki VAT, cena nie uległa zmianie (w szczególności na skutek obniżenia ceny netto przez Dewelopera, do czego Deweloper upoważniony jest na mocy niniejszej umowy).-----

7. W przypadku obniżenia stawki VAT wpływającej na wysokość ceny przed dokonaniem pełnego rozliczenia ceny, w stosunku do stawek obowiązujących w dniu zawarcia niniejszej umowy, Deweloper odpowiednio obniży cenę w taki sposób, że do kwot przypadających do zapłaty po dniu obniżenia stawki VAT doliczy VAT w wysokości obowiązującej w dniu wystawienia faktury.-----

HARMONOGRAM PRZEDSIĘWZIĘCIA

§9.

1. Deweloper oświadcza, że rozpoczęcie prac budowlanych związanych z Zadaniem Inwestycyjnym nastąpiło **30 września 2024 r.**-----

2. Spółka zobowiązuje się:-----

1) zakończyć prace budowlane związane z realizacją Zadania Inwestycyjnego I w terminie **do dnia 31 sierpnia 2027 r.**, a które to będą realizowane według poniższego **harmonogramu**:---

- a) etap I - roboty ziemne, wykonanie kondygnacji podziemnej – realizacja nastąpi do dnia 31 lipca 2025 roku, a etap ten stanowi 20% szacunkowych kosztów Zadania inwestycyjnego;-----
- b) etap II - stan surowy otwarty do stropu drugiej kondygnacji – zakończenie robót budowlanych nastąpi do dnia 30 listopada 2025 roku, a etap ten stanowi 10% szacunkowych kosztów II Zadania inwestycyjnego; -----
- c) etap III - stan surowy otwarty – zakończenie robót budowlanych nastąpi do dnia 30 kwietnia 2026 roku, a etap ten stanowi 10% szacunkowych kosztów Zadania inwestycyjnego;-----
- d) etap IV - wykonanie konstrukcji dachowej, pokrycie dachu blachą powlekaną typu „blachodachówka”, montaż stolarki okiennej - zakończenie robót budowlanych nastąpi do dnia 30 czerwca 2026 roku, a etap ten stanowi 10% szacunkowych kosztów Zadania inwestycyjnego; -----
- e) etap V - instalacje wewnętrzne, ścianki działowe - zakończenie robót budowlanych nastąpi do dnia 30 września 2026 roku, a etap ten stanowi 10% szacunkowych kosztów Zadania inwestycyjnego;-----
- f) etap VI – tynki wewnętrzne, wylewki, do trzeciej kondygnacji włącznie - zakończenie robót budowlanych nastąpi do dnia 31 grudnia 2026 roku, a etap ten stanowi 10% szacunkowych kosztów Zadania inwestycyjnego;-----
- g) etap VII – tynki wewnętrzne, wylewki, od czwartej do szóstej kondygnacji włącznie - zakończenie robót budowlanych nastąpi do dnia 31 marca 2027 roku, a etap ten stanowi 10% szacunkowych kosztów Zadania inwestycyjnego;-----
- h) etap VIII - wykonanie termoizolacji wraz z elewacją budynku, montaż windy, wykonanie sieci kanalizacji deszczowej, kanalizacji sanitarnej, wodociągowej, ogrzewanie, montaż kotłów C.O. oraz wykonanie przyłącza zasilania energetycznego - zakończenie robót budowlanych nastąpi do dnia 31 maja 2027 roku a etap ten stanowi 10% szacunkowych kosztów Zadania inwestycyjnego;-----
- i) etap IX - wykonanie poręczy i balustrad, wykończenie części wspólnych, zagospodarowanie terenu - zakończenie robót budowlanych nastąpi do dnia 31 sierpnia 2027 roku, a etap ten stanowi 10% szacunkowych kosztów Zadania inwestycyjnego;-----
- 2) przystąpić do odbioru lokalu w terminie **do dnia 15 października 2027 r.**, po uzyskaniu pozwolenia na użytkowanie;-----
- 3) przystąpić do zawarcia Umowy przeniesienia własności i sprzedaży w terminie **do dnia 30 listopada 2027 r.**;-----
- na co Nabywca wyraża zgodę i zobowiązuje się przystąpić do Umowy przeniesienia własności i sprzedaży w wyżej opisanym terminie.-----

REALIZACJA PRZEDMIOTU UMOWY, ODBIÓR TECHNICZNY I WYDANIE LOKALU

§10.

Strony oświadczają, że:-----

1. ostateczna powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego oraz wielkość udziału w

nieruchomości wspólnej zostaną ustalone po wybudowaniu budynku, na podstawie inwentaryzacji powykonawczej przeprowadzonej na koszt Dewelopera i obliczone zostaną zgodnie z zasadami obmiaru określonymi szczegółowo w **Załączniku nr 4** z treścią którego **Nabywca** się zapoznał;-----

2. w przypadku wystąpienia różnicy między planowaną powierzchnią lokalu mieszkalnego wskazaną niniejszej umowie wynikającą z dokumentacji projektowej, a powierzchnią obliczoną na podstawie ostatecznego obmiaru dokonanego po jego wybudowaniu, cena sprzedaży (brutto) ulegnie stosownej zmianie, przy przyjęciu wartości **jednego metra kwadratowego na kwotę brutto**;-----

3. w przypadku wystąpienia różnicy w powierzchni lokalu o **2%** lub więcej między powierzchnią lokalu wskazaną w umowie wynikającą z dokumentacji projektowej, a powierzchnią wynikającą z inwentaryzacji powykonawczej, Nabywca jest uprawniony do odstąpienia od niniejszej umowy bez ponoszenia żadnych kosztów poprzez złożenie stosownego oświadczenia na piśmie, z podpisem notarialnie poświadczonym w terminie 14 dni od dnia, w którym Deweloper poinformował Nabywcę o różnicy powierzchni lokalu wynikającej z inwentaryzacji powykonawczej;-----

4. oświadczenie o odstąpieniu od umowy, o którym mowa w pkt 3 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 nieskorzystanie przez Nabywcę z prawa odstąpienia w terminie określonym w pkt 3 powyżej powoduje utratę możliwości skorzystania z tego uprawnienia;-----

5. w przypadku odstąpienia od umowy z powodu okoliczności opisanych wyżej, środki Nabywcy zgromadzone na indywidualnym subkoncie, prowadzonym w ramach otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego, podlegają zwrotowi Nabywcy przez Bank prowadzący ten rachunek, po dostarczeniu do Spółki oświadczenia Nabywcy w formie pisemnej z podpisem notarialnie poświadczonym wskazującego nr rachunku bankowego, na który należy zwrócić środki.-----

Różnica ceny wyliczona przez Spółkę zgodnie z zasadami określonymi powyżej podlegać będzie:-----

1) wpłacie na rachunek Spółki wskazany w wezwaniu do zapłaty, w terminie ustalonym przez Spółkę, przed terminem podpisania przez strony Umowy przeniesienia własności i sprzedaży;-----

2) zwrotowi na rachunek Nabywcy po podpisaniu przez Nabywcę faktury korygującej oraz złożeniu Spółce dyspozycji wskazującej nr rachunku bankowego, na który zwrot powinien być dokonany.-----

Powyższe ustalenia związane z prawem do odstąpienia od umowy nie mają zastosowania w przypadku wprowadzania jakichkolwiek zmian lokatorskich w lokalu mieszkalnym przez Nabywcę, powodujących zmianę tej powierzchni.-----

6. Spółka, po uprawomocnieniu się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie Budynku, zawiadomi Nabywcę o gotowości do odbioru lokalu listem poleconym za zwrotnym potwierdzeniem odbioru lub pocztą elektroniczną na wskazany w niniejszej umowie adres email Nabywcy, z co najmniej 14 (czternasto) - dniowym wyprzedzeniem, wskazując dzień i godzinę odbioru;-----

7. wydanie lokalu w posiadanie Nabywcy z prawem do dalszego zagospodarowania nastąpi po dokonaniu przez Nabywcę odbioru lokalu oraz po zapłacie przez Nabywcę całej ceny;-----

8. odbiór lokalu nastąpi w obecności stron umowy lub ich należycie umocowanych pełnomocników w terminie wyznaczonym przez Spółkę, zgodnie z ust. 6 powyżej, chyba że na pisemny wniosek Nabywcy zgłoszony na minimum trzy dni przed wyznaczoną datą odbioru strony ustalą inny termin. Z czynności odbioru sporządza się protokół odbioru (zwany dalej „**Protokół**”). Nabywca może zgłosić do Protokołu wady lokalu. W Protokole odnotowuje się również odmowę dokonania odbioru przez Nabywcę w przypadku stwierdzenia wady istotnej, uznanie wady istotnej przez Dewelopera albo odmowę uznania wady istotnej przez Dewelopera. W terminie 14 (czternastu) dni od podpisania Protokołu, Deweloper zobowiązany jest przekazać Nabywcy na papierze lub na innym trwałym nośniku informację o uznaniu wad albo oświadczenie o odmowie ich uznania z podaniem przyczyny odmowy uznania. Jeżeli Deweloper nie poinformuje Nabywcy o uznaniu wad albo o odmowie uznania wad oraz jej przyczynach w terminie, o którym mowa powyżej, uważa się, że uznał wady. -----

Deweloper jest obowiązany w terminie 30 dni od dnia podpisania Protokołu, usunąć uznane wady lokalu mieszkalnego. Jeżeli Deweloper, mimo zachowania należytej staranności, nie usunie wad w terminie 30. dni od dnia podpisania Protokołu, wskazuje inny termin usunięcia wad wraz z uzasadnieniem opóźnienia. Termin ten nie może powodować nadmiernych niedogodności dla Nabywcy. Jeżeli Deweloper nie usunie wad we wskazanym terminie albo nie wskaże takiego terminu, Nabywca wyznacza Deweloperowi nowy termin na usunięcie wad. Po bezskutecznym upływie tego terminu Nabywca może usunąć wady na koszt Dewelopera. Nabywca może odmówić dokonania odbioru w przypadku stwierdzenia podczas odbioru, że lokal posiada wadę istotną i jednocześnie Deweloper odmówi uznania jej w protokole, przy czym odmowa dokonania odbioru, nie ma wpływu na bieg terminu, o którym mowa w art. 43 ust. 3 Ustawy z dnia 20 maja 2021 roku, o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym. W przypadku uznania przez Dewelopera wady istotnej w protokole, stosuje się przepisy ust. 6-8 ww. Ustawy, z tym, że po bezskutecznym upływie terminu na usunięcie wady istotnej Nabywca może odstąpić od umowy. W przypadku odmowy dokonania odbioru ze względu na wadę istotną strony ustalają nowy termin odbioru umożliwiający Deweloperowi usunięcie tej wady przed dokonaniem powtórnego odbioru. Do powtórnego odbioru stosuje się przepisy ust. 2-9 ww. Ustawy. 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. Bieg terminu, o którym mowa w art. 43 ust. 3 Ustawy, ulega zawieszeniu do dnia przedstawienia przez Nabywcę Deweloperowi opinii rzeczoznawcy budowlanego. W przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę budowlanego w opinii, istnienia wady istotnej Nabywca może odstąpić od umowy. W przypadku niestwierdzenia przez rzeczoznawcę budowlanego istnienia wady istotnej, koszty sporządzenia opinii przez rzeczoznawcę budowlanego obciążają w całości Nabywcę. 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, w dniu złożenia oświadczenia o odstąpieniu od umowy. Jeżeli wada lokalu mieszkalnego zostanie stwierdzona przez Nabywcę w okresie od dnia podpisania protokołu, do dnia zawarcia z Deweloperem umowy przenoszącej na Nabywcę prawa wynikające z umowy deweloperskiej, Nabywca może zgłosić taką wadę Deweloperowi;-----

9. w przypadku braku wad określonych w Protokole, Spółka wyda lokal w posiadanie Nabywcy protokołem wydania lokalu;-----

10. w przypadku niestawienia się Nabywcy na odbiór, o którym mowa w ust. 8 niniejszego paragrafu lub na odbiór w celu stwierdzenia usunięcia wad, mimo skutecznego wyznaczenia daty odbioru, Spółka wyznaczy nowy termin odbioru, który może zostać wyznaczony, w sposób określony powyżej, w okresie co najmniej 60 dni od daty doręczenia pierwszego wezwania do odbioru, na który Nabywca nie stawiał się;-----

11. korzyści i ciężary związane z posiadaniem lokalu i praw z nim związanych, w tym również ryzyko jego uszkodzenia i części wspólnych, przejdą na Nabywcę z chwilą protokolarnego wydania lokalu Nabywcy, z wyłączeniem podatku od nieruchomości, który obciążać będzie Nabywcę od dnia zawarcia umowy przeniesienia własności i sprzedaży;-----

12. od dnia wydania lokalu Nabywcę obciążają wszelkie koszty związane z lokalem, jego eksploatacją oraz zarządem nieruchomością wspólną w części odpowiadającej jego przysłusznemu udziałowi w nieruchomości wspólnej. Na koszty zarządu nieruchomością wspólną składać się będą w szczególności: wydatki na remonty i bieżącą konserwację; opłaty za dostawę energii elektrycznej, wody, w części dotyczącej nieruchomości wspólnej oraz opłaty za antenę zbiorczą i windę; ubezpieczenia, podatki i inne opłaty publicznoprawne, w zakresie, w jakim nie będą pokrywane bezpośrednio przez właścicieli poszczególnych lokali; wydatki na utrzymanie porządku i czystości; wynagrodzenie członków zarządu lub zarządcy. Do czasu powstania wspólnoty mieszkaniowej oraz ukonstytuowania się zarządu bądź wyboru zarządcy koszty powyższe Nabywca uiszczać będzie Spółce, w terminie określonym w treści faktury;---

13. Nabywca wyraża zgodę na to, że do czasu wyboru zarządcy lub zarządu przez wspólnotę mieszkaniową utworzoną przez właścicieli lokali znajdujących się w Budynku Spółka lub wskazany przez nią podmiot będzie pełnił funkcję zarządcy zgodnie z przepisami ustawy o własności lokali, przy czym będzie on uprawniony do uzyskania od Nabywcy ryczałtowego wynagrodzenia odpowiadającego stawkom rynkowym, płatnego z góry, do 10. (dziesiątego) dnia każdego miesiąca.-----

14. Nabywcy w terminie 14 dni od dnia podpisania niniejszej umowy przysługiwac będzie prawo zgłaszania indywidualnych zmian architektonicznych w projekcie lokalu mieszkalnego (zmiany lokatorskie). Wszelkie proponowane przez Nabywcę zmiany w projekcie zostaną przygotowane przez architekta wskazanego przez Spółkę i mogą być zrealizowane jedynie w zakresie przez niego zatwierdzonym; kwestie związane z zakresem prac oraz wynagrodzenia z tego tytułu określi odrębna umowa, w której Nabywca zobowiąże się m.in. do pokrycia kosztów wprowadzanych zmian, w tym także kosztów sporządzenia stosownej dokumentacji. -----

ZAWARCIE UMOWY PRZENOSZĄCEJ WŁASNOŚĆ I UMOWY SPRZEDAŻY

§11.

1. Strony niniejszej umowy zobowiązują się zawrzeć Umowę przeniesienia własności i sprzedaży **w terminie do dnia 30 listopada 2027 roku** pod warunkiem zapłaty przez Nabywcę całej ceny określonej w niniejszej umowie.-----
2. Termin i miejsce zawarcia Umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu i przeniesienia jego własności wyznacza Spółka, i zawiadamia o tym Nabywcę, z co najmniej 14 (czternasto) dniowym wyprzedzeniem, listem poleconym za zwrotnym potwierdzeniem odbioru, a także za pośrednictwem poczty elektronicznej, której adres podany został w niniejszej umowie.-----

ODSTĄPIENIE OD UMOWY

§12.

1. **Nabywca** – w terminie 30 dni od dnia zawarcia niniejszej umowy – może od niej odstąpić:-----
 - 1) jeżeli umowa nie zawiera elementów, o których mowa w art. 35 Ustawy;-----
 - 2) jeżeli informacje zawarte w niniejszej umowie nie są zgodne z informacjami zawartymi w prospekcie informacyjnym lub w 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 Ustawy 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.-----
2. **Nabywca** może odstąpić od niniejszej umowy także:-----
 - 1) w przypadku nieprzeniesienia na Nabywcę praw wynikających z umowy deweloperskiej w terminie wynikającym z tej umowy, jednakże 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, o ile kara umowna została zastrzeżona;-----
 - 2) 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, z tym, że Nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej, po dokonaniu przez bank zwrotu środków zgodnie z art. 10 ust. 3 Ustawy;-----

3) 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 w terminie 60 dni od dnia jej zawarcia;-----

4) w przypadku niewykonania przez Dewelopera obowiązku, o którym mowa w art. 12 ust. 2 Ustawy, w terminie określonym w tym przepisie, z tym, że 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;-----

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

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

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

W przypadku skorzystania przez Nabywcę z prawa odstąpienia, w przypadkach o których mowa powyżej, umowa uważana jest za niezawartą, a Nabywca nie ponosi żadnych kosztów związanych z odstąpieniem od umowy.-----

3. Nabywca może odstąpić od niniejszej umowy również w przypadkach o których mowa powyżej w niniejszej umowie tj.:-----

1) w przypadku podwyższenia stawki podatku od towarów i usług (VAT), wpływającej na wysokość ceny;-----

2) w przypadku wystąpienia różnicy w powierzchni lokalu o 2 % lub więcej między powierzchnią lokalu wskazaną w umowie wynikającą z dokumentacji projektowej, a powierzchnią wynikającą z inwentaryzacji powykonawczej;-----

3) w przypadku określonym w § 5 ust. 4 powyżej.-----

4. Deweloper może odstąpić od niniejszej umowy w następujących przypadkach:-----

1) braku zapłaty przez Nabywcę którejkolwiek z części ceny w terminie lub wysokości określonej w niniejszej 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;-----

2) niestawienia się Nabywcy lub jego należycie umocowanego pełnomocnika do odbioru lokalu lub podpisania Umowy przeniesienia własności i sprzedaży, pomimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 dni, chyba że niestawienie się Nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej.-----

5. Zgodnie z art. 45 ust. 1 i 2 powołanej wyżej Ustawy:-----

a) oświadczenie woli Nabywcy o odstąpieniu od umowy objętej niniejszym aktem jest skuteczne, jeżeli zawiera zgodę na wykreślenie odpowiednich roszczeń o których mowa w art. 38 ust. 2 Ustawy i jest złożone w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi;-----

b) w przypadku odstąpienia od umowy objętej niniejszym aktem przez **Dewelopera**, **Nabywca** zobowiązany jest wyrazić zgodę na wykreślenie odpowiednich roszczeń o których mowa w art. 38 ust. 2 Ustawy.-----

6. W przypadku skutecznego złożenia oświadczenia o odstąpieniu od umowy przez Nabywcę, Deweloper zobowiązany jest do zwrotu wpłaconych przez Nabywcę środków w terminie 30 dni od dnia otrzymania oświadczenia Nabywcy o odstąpieniu.-----

7. W terminie 30 dni od dnia otrzymania oświadczenia Nabywcy o odstąpieniu od umowy, Deweloper przekazuje do Ubezpieczeniowego Funduszu Gwarancyjnego, o którym mowa w art. 7 ustawy z dnia 22 maja 2003r. o ubezpieczeniach obowiązkowych, Ubezpieczeniowym Funduszu Gwarancyjnym i Polskim Biurze Ubezpieczycieli Komunikacyjnych, 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 o dacie dokonania zwrotu tych środków.-----

CESJA PRAW I OBOWIĄZKÓW

§13.

Deweloper i Nabywca mogą dokonać przelewu wierzytelności wynikających z Umowy zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.-----

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§14.

Strony oświadczają, że wszelkie zawiadomienia i oświadczenia woli składane w toku wykonywania niniejszej umowy będą kierowane na adresy wskazane w komparycji aktu.-----
Integralną część niniejszej umowy stanowią załączniki, to jest:-----

- 1) **Załącznik Nr 1** - rzut lokalu mieszkalnego wraz z układem pomieszczeń oraz usytuowaniem na kondygnacji;-----
- 2) **Załącznik Nr 1A** - rzut garażu wraz z rozmieszczeniem poszczególnych miejsc postojowych i komórek lokatorskich;-----
- 3) **Załącznik Nr 1B** - rzut Nieruchomości z oznaczeniem posadowienia Budynku z planem zagospodarowania terenu i zewnętrznymi miejscami postojowymi;-----
- 4) **Załącznik Nr 2** - technologia wykonania oraz standard prac wykończeniowych w lokalu, w części wspólnej oraz zewnętrznego wykończenia budynku;-----
- 5) **Załącznik Nr 3** - prospekt informacyjny;-----
- 6) **Załącznik Nr 4** – zasady obmiaru i obliczania powierzchni;-----
- 7) **Załącznik Nr 5** – wzór umowy deweloperskiej.-----

Nabywca oświadcza, że zapoznał się z załącznikami do umowy objętej niniejszym aktem.-----
Strony postanawiają, że wypisy aktu należy także wydawać na żądanie banku ING Bank Śląski S.A. z siedzibą w Katowicach.-----

WNIOSEK WIECZYSTKOKSIĘGOWY

§15.

Wobec zawarcia dokumentowanej niniejszym aktem umowy jej strony oświadczają, że zobowiązują notariusza, aby wykonując obowiązek złożenia wniosku - działając na podstawie art. 79 pkt 8a ustawy z dnia 14 lutego 1991r. Prawo o notariacie, dokonał czynności polegającej na złożeniu za pośrednictwem systemu teleinformatycznego wniosku

wieczystoksięgowego do Sądu Rejonowego w Jarosławiu, V Wydziału Ksiąg Wieczystych obejmującego następujące żądanie:-----

- 1) w **dziale III** księgi wieczystej **nr PR1J/00117423/8** wpis roszczenia o wybudowanie Budynku posadowionego na Nieruchomości objętej niniejszą księgą wieczystą, wyodrębnienie lokalu mieszkalnego **Nr** i przeniesienie prawa własności tego lokalu wraz z prawami z nim związanymi na rzecz:, imiona rodziców:, PESEL:
- 2.** W celu złożenia wniosku strony wskazują, iż wnioskodawcą w tym postępowaniu jest Nabywca, natomiast uczestnikiem Spółka.-----
- 3.** Strony, stosownie do art. 626¹² Kodeksu postępowania cywilnego, wskazują adresy do doręczeń jak w komparycji aktu.-----

POUCZENIA

§16.

- Notariusz poinformował stawających o:-----
- a) treści przepisów ustawy z dnia 20 maja 2021 roku, o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym;-----
 - b) tym, że Deweloper jest odpowiedzialny z tytułu rękojmi za wady lokalu, które ujawnią się w okresie obowiązywania rękojmi, za wyjątkiem wad będących następstwem zwykłego zużycia lub niewłaściwej eksploatacji lokalu;-----
 - c) treści art. 626⁴ Kodeksu postępowania cywilnego, w szczególności o tym, że notariusz składa wnioski o wpis wyłącznie za pośrednictwem systemu teleinformatycznego, natomiast w przypadku wniosków składanych przez notariusza obowiązek poprawienia lub uzupełnienia wniosku spoczywa na stronie czynności notarialnej,-----
 - d) tym, że stosownie do art. 7 ustawy – Prawo o notariacie, notariusz zobowiązany jest uzależnić sporządzenie aktu notarialnego od pobrania opłaty sądowej od żądanego wniosku, i w związku z tym wskazana poniżej opłata sądowa zostanie pobrana przy niniejszym akcie notarialnym, a zarejestrowana w Repertorium A pod Nr złożonego wniosku wieczystoksięgowego,-----
 - e) treści art. 626¹² Kodeksu postępowania cywilnego w zakresie obowiązku zawiadomienia sądu prowadzącego księgę wieczystą o zmianie adresu do doręczeń,-----
 - f) Notariusz poinformował stawających o przepisach art. 13 ust. 1 i ust. 2 Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) z dnia 27 kwietnia 2016r. – o ochronie danych osobowych, a nadto wskazuje, iż:-----
- 1/ administratorem danych osobowych jest Kancelaria Notarialna Jakuba Głogowskiego z siedzibą w Jarosławiu, ul. Czarnieckiego nr 12/2;-----
 - 2/ podane dane będą przetwarzane w celu realizacji czynności notarialnych;-----
 - 3/ odbiorcą danych osobowych będą urzędy, organy i instytucje, którym zgodnie z obowiązującymi przepisami – notariusz ma obowiązek przekazać dane osobowe;-----
 - 4/ podanie danych osobowych jest wymogiem ustawowym.-----

OPŁATY ZWIĄZANE Z ZAWARCIEM UMOWY

§17.

1. Koszty zawarcia niniejszej umowy deweloperskiej strony ponoszą w równych częściach, a koszty zawarcia umowy przeniesienia własności i sprzedaży ponosi w całości Nabywca.-----

2. Umowa objęta niniejszym aktem notarialnym nie podlega podatkowi od czynności cywilnoprawnych, zgodnie z art. 1 ustawy z dnia 09 września 2000 r. o podatku od czynności cywilnoprawnych.-----

3. Pobrano:-----

a/ tytułem opłaty sądowej, stosownie do art. 7 § 2 ustawy z dnia 14 lutego 1991 r. – Prawo o notariacie, art. 43 pkt 3 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych gotówką kwotę 150,00 zł;-----

b/ tytułem taksy notarialnej, zgodnie z rozporządzeniem Ministra Sprawiedliwości z 28 czerwca 2004 r. w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej na podstawie § 1, 2, 3, i 6 gotówką kwotę zł;-----

c/ tytułem podatku od towarów i usług na podstawie art. 5, 41 i 146 ef ustawy z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług w stawce 23% w kwocie zł;-----

Łącznie pobrano kwotę zł.-----

Opłata sądowa pobrana przy akcie będzie zarejestrowana w Repertorium A pod numerem złożonego wniosku wieczystoksięgowego.-----

2. Podane w ust.1. kwoty nie obejmują wynagrodzenia notariusza za złożenie wniosku wieczystoksięgowego wraz z należnym podatkiem VAT w kwocie 246,00 zł oraz kosztów trzech wypisów tego aktu w łącznej kwocie 442,80 zł które wraz z podstawą prawną ich pobrania zostaną podane na każdym z wypisów/odpisów.-----

Akt ten został odczytany, przyjęty i podpisany.