

AKT NOTARIALNY

Dnia xxx dwa tysiące dwudziestego szóstego roku (**xxx 2026r.**), przed notariuszem Danutą Telecką-Hartowicz, prowadzącą Kancelarię Notarialną w Katowicach przy ulicy Warszawskiej Nr 10, w lokalu tej Kancelarii stawili się Państwo:

- 1) **xxx**, PESEL xxx (xxx) zamieszkała według oświadczenia: xxx ulica,
- 2) **xxx** córka xxx i xxx PESEL xxx (xxx), zamieszkała według oświadczenia: xxx ulica xxx
- 3) **xxx** syn xxx i xxx PESEL xxx (xxx), zamieszkały według oświadczenia: xxx ulica xxx

xxx oświadcza, że działa w niniejszym akcie w imieniu i na rzecz Spółki: **WILCZYŃSKI Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie**, adres: 02-993 Warszawa, ulica Syta 68, REGON: 147038247, NIP: 5242765430, wpisanej do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000892476, zwanej dalej również „**Deweloperem**” lub „**Spółką**” - jako pełnomocnik, na podstawie pełnomocnictwa w formie aktu notarialnego z dnia ***** roku, sporządzonego przez ***** notariusza w ***** , Rep. „A” Nr ***/*****, którego wypis przedkłada, nadto okazuje Informację odpowiadającą odpisowi aktualnemu z wymienionego wyżej rejestru przedsiębiorców według stanu na dzień xxx roku, godz. xxx a nadto okazuje odpis Uchwały Nr ***** Zgromadzenia Wspólników reprezentowanej Spółki z dnia ***** roku, w sprawie wyrażenia zgody na prowadzenie przez Spółkę inwestycji budowlanej w Katowicach przy ulicy Warszawskiej oraz na zawieranie przez Spółkę wszelkich umów oraz zaciąganie wszelkich zobowiązań w ramach wyżej wymienionej inwestycji budowlanej, ponadto zapewnia, że wyżej powołane pełnomocnictwo nie zostało odwołane i nie wygasło z innych przyczyn.

xxx i xxx zwani są dalej również „**Nabywcą**”.

Tożsamość stawających notariusz stwierdziła na podstawie dowodów osobistych - o seriach i numerach powołanych wyżej w nawiasach.

UMOWA DEWELOPERSKA

§ 1.

INFORMACJA O NIERUCHOMOŚCI, OŚWIADCZENIA DEWELOPERA

I. Stawający pod numerem 1) zapewnia, że w księdze wieczystej numer **KA1K/00000265/7 Sądu Rejonowego Katowice-Wschód w Katowicach**, wpisane jest prawo własności nieruchomości położonej w województwie śląskim, powiecie M. Katowice, gminie Katowice M., w Katowicach, przy ulicy Jerzego Dudy Gracza 2 i przy ulicy Warszawskiej 66, składającej się z działki numer 102 obręb 0002 Bogucice Zawodzie, ze sposobem korzystania B-Tereny Mieszkaniowe, o obszarze 0,0613 ha (sześćset trzynaście metrów kwadratowych), zabudowanej budynkiem mieszkalnym o powierzchni użytkowej budynku 1913,19 m², zwanej dalej również „nieruchomością” - na rzecz Spółki: **WILCZYŃSKI Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie**, REGON: 147038247, KRS 0000892476 – w 1/40 części na podstawie umowy sprzedaży z dnia 17 kwietnia 2023 roku, Rep. A Nr 4264/2023 Agnieszki Dyszlewskiej-Tarnawskiej notariusza w Katowicach, w 1/3 części na podstawie umowy sprzedaży z dnia 2 października 2023 roku, Rep. A Nr 10945/2023 Agnieszki Dyszlewskiej-Tarnawskiej notariusza w Katowicach, w 77/120 częściach na podstawie umowy sprzedaży z dnia 6 października 2023 roku, Rep. A Nr 11205/2023 Agnieszki Dyszlewskiej-Tarnawskiej notariusza w Katowicach, dział I-Sp wolny jest od wpisów,

w dziale II w komentarzu do migracji wpisano: właściciel: Czerwiński Józef, syna Jana i Michaliny z domu Dudkiewicz; Czerwińska Maria z domu Tomala, córka Antoniego i Zofii z domu Musioł, przy czym wpis ten jest bezprzedmiotowy,

w dziale III wpisane są:

- inny wpis – wpisy w języku niemieckim; przeniesiono tu po przepisaniu z księgi wieczystej Katowice Tom 23 karta 860 dnia 15 maja 2006 roku, który nie ma wpływu

w dziale IV księgi wieczystej wpisano: -----

Deweloperowi na podstawie Umowy o kredyt obrotowy w rachunku kredytowym (OB.) – kredyt deweloperski nr z dniar., wraz z ewentualnymi późniejszymi zmianami, wraz z odsetkami, przyznanymi kosztami postępowania oraz prowizjami i opłatami.

II. Stawający pod numerem 1) oświadcza, że:

- 1) reprezentowana przez nią Spółka jest właścicielem wyżej opisanej nieruchomości, która to nieruchomość, wolna jest od nieujawnionych obciążeń i praw osób trzecich,
- 2) dla działki nr 102 brak jest obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
- 3) wyżej opisana nieruchomość nie jest położona na obszarze rewitalizacji ani na obszarze Specjalnej Strefy Rewitalizacji, nie jest oznaczona w ewidencji gruntów i budynków jako las, nie jest przeznaczona do zalesienia określonego w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego albo w decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu oraz nie jest objęta uproszczonym planem urządzenia lasu lub decyzją, o której mowa w art. 19 ust. 3 ustawy z dnia 28 września 1991 roku o lasach, jak również na nieruchomości tej nie znajdują się śródlądowe wody stojące,
- 4) przedmiotowa nieruchomość posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej - ulicy Warszawskiej oraz ulicy Dudy Gracza, będących własnością Miasta Katowice,

5) reprezentowana przez nią Spółka jest podatnikiem podatku od towarów i usług,

6) nieruchomość zabudowana jest budynkiem mieszkalnym – kamienicą, jest ogrodzona i uzbrojona. -----

7) w dniu roku reprezentowana przez niego Spółka zawarła ze Śląskim Bankiem Spółdzielczym „SILESIA” w Katowicach, z siedzibą w Katowicach - Umowę o kredyt obrotowy w rachunku kredytowym (OB) – kredyt deweloperski nr, na podstawie której Bank ten (dalej również „Bank”) udzielił Spółce kredytu obrotowego w kwocie: 4.000.000,00 zł, a zabezpieczeniem kredytu jest między innymi hipoteka umowna do sumy 6.000.000,00 zł na rzecz tegoż Banku, obciążająca w/w nieruchomość przy czym po dokonaniu przez Nabywcę wpłaty całej ceny na otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy, o którym mowa poniżej w § 7 ust. 3 i § 8, Bank wyda zgodę na zwolnienie przedmiotowego lokalu mieszkalnego wraz z prawami z nim związanymi z wyżej opisanej hipoteki na rzecz Banku, a która to zgoda zostanie przedłożona przez Dewelopera do aktu notarialnego - umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienia jego własności, -----

8) dnia roku Śląski Bank Spółdzielczy „SILESIA” w Katowicach wydał promesę zgody na bezobciążeniowe, tj. bez obciążenia hipoteką ustanowioną na zabezpieczenie ww. kredytu, wyodrębnienie i sprzedaż tego lokalu pod warunkiem uprzedniej wpłaty 100% ceny lokalu brutto odpowiednio na otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy, o którym mowa poniżej w § 7 ust. 3 i § 8 lub, w przypadku sprzedaży lokalu w innym trybie, niż z wykorzystaniem otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego, o którym mowa poniżej w § 7 ust. 3 i § 8, na rachunek na wyodrębnione cele prowadzony w tym celu dla Dewelopera jako kredytobiorcy przez Bank, przy czym notarialnie poświadczony za zgodność z okazanym dokumentem odpis tegoż zaświadczenia banku stanowi **załącznik nr do niniejszego aktu notarialnego.**

III. xxx i xxx oświadczają, że pozostają w związku małżeńskim, w którym obowiązuje ustrój wspólności ustawowej / xxx oświadcza, że jest stanu wolnego.

IV. Stawający oświadczają, że w dniu zawarli umowę rezerwacyjną, której przedmiotem był lokal objęty niniejszą umową, a z tytułu której Nabywcy dokonał wpłaty kwoty ... tytułem opłaty rezerwacyjnej.// Stawający oświadczają, że nie zawierali umowy rezerwacyjnej w odniesieniu do przedmiotu niniejszej Umowy, a Nabywca nie uiścił żadnej nierozliczonej opłaty rezerwacyjnej na rzecz Dewelopera.

§ 2.

POZWOLENIE NA BUDOWĘ, PRZEDSIĘWZIĘCIE DEWELOPERSKIE, CECHY BUDYNKU

Deweloper oświadcza, że:

- 1) na podstawie ostatecznej decyzji nr 0092/2025 wydanej dnia 03.03.2025 roku przez Prezydenta Miasta Katowice, zatwierdzono projekt budowlany i udzielono pozwolenia na budowę obejmującego remont, przebudowę nadbudowę oraz zmianę sposobu użytkowania w ramach funkcji mieszkalnej i usługowej oraz funkcjami towarzyszącymi dla Dewelopera Spółki Wilczyński sp. z o.o.
- 2) na podstawie wyżej powołanej decyzji / zgłoszenia Deweloper realizuje przedsięwzięcie deweloperskie, w ramach którego dokona renowacji usytuowanego tam budynku mieszkalnego wielorodzinnego z częścią usługową (zwany dalej również „**budynkiem**”), o 5 kondygnacjach nadziemnych i jednej kondygnacji podziemnej, wraz z infrastrukturą, położonym przy ulicy Warszawskiej numer 66, w którym znajdować się będzie 37 (trzydzieści siedem) lokali mieszkalnych oraz 3 (trzy) lokale o przeznaczeniu innym niż mieszkalne – usługowe,
- 3) nieruchomość wspólną stanowić będzie grunt, to jest wyżej wymieniona działka numer 102, objęta księgą wieczystą numer KA1K/00000265/7 oraz części budynku i urządzenia, które nie będą służyć wyłącznie do użytku właścicieli lokali, to jest: konstrukcja budynku z elewacją, konstrukcja dachowa wraz z pokryciem, przewody kominowe, klatki schodowe, korytarze, szyby windy, pomieszczenia gospodarcze i pomieszczenia techniczne, części wspólne terenów zielonych, wspólna infrastruktura komunikacyjna i śmietnikowa, a ponadto wszystkie inne urządzenia i instalacje, które gwarantują właściwe funkcjonowanie budynku („**nieruchomość wspólna**”);

- 4) w wyniku renowacji budynek wykonany zostanie w technologii tradycyjnej, mieszanej żelbetowo-murowanej, o powierzchni użytkowej 1 497,35 m² (jeden tysiąc czterysta dziewięćdziesiąt siedem i trzydzieści pięć setnych metry kwadratowe), powierzchni zabudowy 489,14 m² (czterysta osiemdziesiąt dziewięć i czternaście setnych metry kwadratowe) i kubaturze 9 633,80 m³ (dziewięć tysięcy sześćset trzydzieści trzy i osiem dziesiątych metrów sześciennych); części wspólne budynku i teren wokół nich stanowiące nieruchomość wspólną wykończone zostaną w standardzie prac wykończeniowych, określonym w prospekcie informacyjnym,
- 5) projekt budowlany może ulec modyfikacji, przy czym zmianom nie mogą ulec istotne parametry lokalu mieszkalnego, takie jak: powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego (za wyjątkiem zmian wynikających z położenia tynków wewnętrznych oraz różnicy w powierzchni użytkowej lokalu nie większej niż 2% (dwa procent)), ilość i rozkład pomieszczeń; na etapie odbioru budynku wykonany zostanie pomiar z natury powierzchni użytkowej zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz normą PN-ISO 9836:1997 (w oparciu o zasady przewidziane w § 11 ust. 1 lit. b)), która to powierzchnia użytkowa będzie uwidocznioma w księdze wieczystej prowadzonej dla przedmiotowego lokalu mieszkalnego.

§ 3.

OPIS LOKALU MIESZKALNEGO

Deweloper oświadcza, że:

- 1) w opisanym powyżej budynku położonym przy ulicy Warszawskiej numer 66 znajdować się będzie między innymi samodzielny lokal mieszkalny oznaczony numerem projektowym **xxx** (xxx) usytuowany na xxx piętrze (xxx kondygnacji nadziemnej) budynku mieszkalnego, o projektowanej powierzchni użytkowej xxx m² (xxx i xxx setnych metra kwadratowego), składający się z xxx (zwany dalej również „**lokalem**” lub „**lokałem mieszkalnym**”); do opisanego wyżej lokalu przylegać będzie *balkon* o projektowanej powierzchni xxx m² (xxx setnych metra kwadratowego),
- 2) opis lokalu mieszkalnego z określeniem jego: powierzchni użytkowej, układu pomieszczeń zakresu i standardu prac wykończeniowych oraz rzut kondygnacji z

zaznaczeniem przedmiotowego lokalu mieszkalnego zawarty został **w załączniku numer 1 (jeden) do niniejszego aktu notarialnego**; prospekt informacyjny przedsięwzięcia deweloperskiego wraz z załącznikami zawarte zostały w **załączniku numer 2 (dwa) do niniejszego aktu notarialnego**,

3) po ustanowieniu odrębnej własności wyżej wymienionego lokalu mieszkalnego właścicielom tego lokalu będzie przysługiwać udział w nieruchomości wspólnej – obliczony zgodnie z art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali,

4) na podstawie umowy określającej sposób korzystania z nieruchomości wspólnej właściciel opisanego wyżej lokalu korzystał będzie i pobierał pożytki na zasadach wyłączności z części nieruchomości wspólnej stanowiącej przylegający bezpośrednio do tego lokalu **balkon**,

5) zobowiązuje się przed odbiorem lokalu przez Nabywcę do wykonania w tym lokalu prac wykończeniowych, których zakres i standard określony jest w prospekcie informacyjnym.

§ 4.

OKAZANE DOKUMENTY

Deweloper okazuje:

1) ostateczną decyzję nr, wydaną dnia roku przez Prezydenta Miasta Katowice, zatwierdzającą projekt budowlany i udzielającą pozwolenia na budowę – zgłoszenie,

2) wypis z rejestru gruntów, wydany dnia roku z upoważnienia Prezydenta Miasta Katowice, dotyczący ww. działki objętej księgą wieczystą numer KA1K/00000265/7,

§ 5.

ZOBOWIĄZANIA STRON, ZOBOWIĄZANIE DO ZAWARCIA UMOWY O USTANOWIENIE ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU MIESZKALNEGO I PRZENIESIENIA JEGO WŁASNOŚCI

1. Deweloper **zobowiązuje się** do wybudowania – przebudowy usytuowanego na nieruchomości budynku mieszkalnego wielorodzinnego - bliżej opisanego w § 2 tego aktu, a następnie **zawarcia** wraz z Nabywcą umowy ustanowienia odrębnej własności

lokalu mieszkalnego oznaczonego numerem projektowym xxx, szczegółowo opisanego w § 3 niniejszego aktu, oraz **przeniesienia** na rzecz Nabywcy - w stanie wolnym od obciążeń i praw osób trzecich, z zastrzeżeniem postanowień zawartych w ust. 2 i § 11 ust. 1 pkt 4) tego aktu – własności tego lokalu - wraz z udziałem w prawie własności gruntu oraz w częściach budynku i urządzeniach, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli poszczególnych lokali - za cenę wskazaną w § 7 tego aktu, a Nabywca oświadcza, że zobowiązuje się spełnić na rzecz Dewelopera świadczenie pieniężne na poczet ceny, w wysokościach, w sposób i w terminach określonych w § 7 niniejszej umowy oraz przedmiotowy lokal mieszkalny wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej - za ceny i na warunkach określonych w niniejszej umowie nabyć *za pieniądze pochodzące z ich majątku wspólnego, nadto zobowiązuje się zawrzeć z Deweloperem umowę określającą sposób korzystania z nieruchomości wspólnej - w sposób określony w § 3 pkt 4) niniejszego aktu.*

2. Nabywca wyraża zgodę na ustanowienie oraz na to, aby w dniu zawarcia umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienia jego własności istniały następujące obciążenia:

1) roszczenia dotyczące przedsięwzięcia deweloperskiego, a wynikające z umów przedwstępnych i deweloperskich lub innych, zawartych przez Dewelopera z jego klientami (z których jedno tylko, wynikające z niniejszej umowy, obciążać będzie przedmiot umowy);

2) prawa użytkowania i służebności (istniejące i planowane), niezbędne do prawidłowego funkcjonowania przedsięwzięcia deweloperskiego i budynku, w tym służebności przesyłu ustanowione na rzecz przedsiębiorców świadczących usługi związane z dostawą i odbiorem mediów, a także służebności gruntowe przejazdu i przechodu na rzecz każdorazowych właścicieli i użytkowników wieczystych nieruchomości sąsiednich oraz służebności gruntowe na rzecz każdorazowych właścicieli lokali niemieszkalnych;

3) prawa użytkowania i służebności (istniejące i planowane) związane z funkcjonowaniem lokali usługowych i emitowanymi przez nie emisjami, jak również prawem do korzystania z nieruchomości wspólnej w związku z obsługą lokali usługowych,

4) hipoteka lub hipoteki w przypadku zaciągnięcia przez Dewelopera kredytu lub pożyczki na częściowe finansowanie przedsięwzięcia deweloperskiego. W przypadku o którym mowa w zdaniu poprzednim Deweloper zobowiązuje się, pod warunkiem wpłaty pełnej ceny za lokal i innych należności wynikających z niniejszej umowy, przedstawić do umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu oświadczenie banku wyrażające zgodę na tzw. bezobciążeniowe wyodrębnienie lokalu i przeniesienie jego własności na Nabywcę – tj. bez przenoszenia wpisów dotyczących hipoteki.

§ 6.

TERMIN ROZPOCZĘCIA I ZAKOŃCZENIA ROBÓT BUDOWLANYCH, TERMIN ZAWARCIA UMOWY O USTANOWIENIE ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU MIESZKALNEGO I PRZENIESIENIA JEGO WŁASNOŚCI

1. Deweloper oświadcza, że roboty budowlane w odniesieniu do przedsięwzięcia deweloperskiego opisanego w § 2 niniejszego aktu rozpoczęte zostały roku i będą realizowane zgodnie z harmonogramem przedsięwzięcia deweloperskiego przedstawionym w prospekcie informacyjnym.
1. Deweloper zobowiązuje się zakończyć roboty budowlane przedsięwzięcia deweloperskiego opisanego w § 2 niniejszego aktu w terminie do dnia xxx 2025 roku, z zastrzeżeniem prac dotyczących zagospodarowania zieleni, które to prace mogą być przeprowadzone w najbliższym okresie wegetacyjnym po zakończeniu budowy.
2. Zawarcie umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienia jego własności nastąpi w terminie do dnia roku, po uprzednim:
 - uzyskaniu przez Dewelopera decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku,
 - dokonaniu przez Nabywcę odbioru lokalu mieszkalnego,
 - dokonaniu przez Nabywcę zapłaty całej ceny i należności wynikających z niniejszej umowy deweloperskiej.
3. Termin zawarcia umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienia jego własności ustali Deweloper i wskaże Nabywcy dwa możliwe

terminy ich zawarcia, pomiędzy którymi będzie odstęp czasu nie mniejszy niż 3 (trzy) dni i nie większy niż 7 (siedem) dni.

4. Koszty umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienia jego własności ponosi Nabywca.

§ 7.

CENA, SPOSÓB ZAPŁATY CENY

1. Strony ustalają, że cena lokalu mieszkalnego wynosi xxx zł (xxx złotych), na którą składa się cena xxx zł (xxx złotych) za 1m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego,

zawierająca należny podatek od towarów i usług naliczony według stawki obowiązującej w dniu zawarcia niniejszej umowy wynoszącej 8% (osiem procent).

2. Strony postanawiają, że określona w ust. 1 powyżej cena może ulec zmianie jedynie w przypadku:

a) zmiany stawki podatku od towarów i usług, przy czym w przypadku zaistnienia takiej zmiany cena zostanie ustalona w oparciu o nową stawkę,

a Nabywca zobowiązany będzie do dokonywania zapłaty pozostałych do zapłaty kwot z tytułu ceny z uwzględnieniem nowej stawki podatku od towarów i usług - zgodnie z przepisami obowiązującymi na dzień powstania obowiązku podatkowego, z tym że w przypadku podwyższenia stawki podatku od towarów i usług

i zmiany ceny na wyższą Nabywca będzie mógł, wedle swego wyboru, przyjąć obowiązek zapłaty wyższej ceny albo odstąpić od niniejszej umowy w terminie do 21 (dwudziestu jeden) dni, licząc od dnia doręczenia mu przez Dewelopera zawiadomienia o wzroście ceny,

b) zmiany powierzchni użytkowej przedmiotowego lokalu mieszkalnego, nie wynikającej ze zmian zleconych przez Nabywcę, przy czym w przypadku zaistnienia takiej zmiany cena zostanie ustalona w oparciu o projekt wyodrębnienia lokali w budynku i pomiary w nim ustalone, dokonane w sposób opisany w § 11 ust. 2 lit. b) tego aktu, zaś Nabywcy przysługiwać będzie prawo odstąpienia od niniejszej umowy, w terminie do 7 (siedem) dni, licząc od dnia doręczenia mu przez Dewelopera zawiadomienia o tej zmianie;

ponadto Strony zgodnie postanawiają, że zmiana całkowitej powierzchni użytkowej przedmiotowego lokalu, nie wynikająca ze zmian zleconych przez Nabywcę, nieprzekraczająca 2% (dwa procent) w stosunku do projektowej powierzchni użytkowej - nie stanowi zmiany przedmiotu umowy będącej podstawą roszczeń Stron (z wyłączeniem roszczeń związanych z ustaleniem ceny przedmiotowego lokalu mieszkalnego stosownie do pomiarów dokonanych w sposób opisany w § 11 ust. 2 lit. b) tego aktu),

c) wykonania prac wykończeniowych w przedmiotowym lokalu na wniosek Nabywcy w innym zakresie i standardzie niż przedstawiony w Prospekcie Informacyjnym, zgodnie z trybem określonym w § 15 tej umowy, w takim przypadku cena ulegnie zmianie o wartość wprowadzonych zmian.

3. Strony ustalają następujący sposób zapłaty ceny:

*Część ceny stanowiącej opłatę rezerwacyjną w kwocie *** zł jak oświadcza pełnomocnik w imieniu Spółki zapłacona już została Spółce przez Nabywcę z tytułu zawartej przez strony umowy rezerwacyjnej z dnia *** roku i którą Spółka zobowiązuje się wpłacić na wskazany poniżej indywidualny rachunek Nabywcy prowadzony przez Bank..... S.A. w ramach należącego do Dewelopera otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego w terminie 7 dni od dnia zawarcia umowy, tytułem zapłaty części ceny, a która to stanowi część zadatku w rozumieniu przepisów Kodeksu cywilnego, o którym mowa poniżej.*

Nabywca zobowiązuje się wpłacić przelewami na indywidualny rachunek Nabywcy numer xx xxxx xxxx xxxx xxxx xxxx prowadzony przez Śląski Bank Spółdzielczy „SILESIA” w ramach należącego do Dewelopera otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego, o którym mowa poniżej:

1) w ciągu 7 (siedmiu) dni po podpisaniu niniejszej umowy, tj.

w terminie do dnia xxx roku - kwotę w wysokości: xxx zł (xxx złotych), stanowiącą xxx % łącznej kwoty cen i wynagrodzenia, z czego kwota w wysokości: xxx zł (xxx złotych) – stanowi zadatek w rozumieniu art. 394 Kodeksu cywilnego,

2) pozostałą kwotę na poczet ceny w wysokości: xxx zł (xxx złotych) w ratach płatnych zgodnie z harmonogramem przedsięwzięcia deweloperskiego zawartym w Załączniku nr xxx do Umowy (Harmonogram), po zakończeniu danego etapu przedsięwzięcia

deweloperskiego określonego w tymże Harmonogramie. Deweloper będzie informował Nabywcę na papierze lub innym trwałym nośniku o zakończeniu danego etapu przedsięwzięcia deweloperskiego - w następujący sposób:

- kwotę w wysokości: xxx złotych - stanowiącą xxx % łącznej kwoty cen i wynagrodzenia - w terminie 7 dni od otrzymania przez Nabywcę informacji o zakończeniu przez Dewelopera xxx etapu budowy, przy czym termin ten jest zgodnie z Harmonogramem planowany na xxx,*
- kwotę w wysokości: xxx złotych - stanowiącą xxx % łącznej kwoty cen i wynagrodzenia - w terminie 7 dni od otrzymania przez Nabywcę informacji o zakończeniu przez Dewelopera xxx etapu budowy, przy czym termin ten jest zgodnie z Harmonogramem planowany na xxx,*
- kwotę w wysokości: xxx złotych - stanowiącą xxx % łącznej kwoty cen i wynagrodzenia - w terminie 7 dni od otrzymania przez Nabywcę informacji o zakończeniu przez Dewelopera xxx etapu budowy, przy czym termin ten jest zgodnie z Harmonogramem planowany na dzień xxx,*
- kwotę w wysokości: xxx złotych - stanowiącą xxx % łącznej kwoty cen i wynagrodzenia - w terminie 7 dni od otrzymania przez Nabywcę informacji o zakończeniu przez Dewelopera xxx etapu budowy, przy czym termin ten jest planowany na dzień xxx.*

4. Nabywca zobowiązuje się zapłacić Deweloperowi całe wymienione w § 7 ust. 1 tego aktu należności, z uwzględnieniem ich zmian wynikających z przypadków opisanych w § 7 ust. 2 – najpóźniej do dnia zawarcia umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienia jego własności, przed podpisaniem aktu notarialnego.

W przypadku wzrostu ceny na podstawie ust. 2 tego paragrafu różnica pomiędzy kwotą wpłaconą, a ceną zapłaconą zostanie przez Nabywcę Deweloperowi, w terminie do 14 (czternaście) dni licząc od dnia doręczenia Nabywcy przez Dewelopera ostatecznego obliczenia ceny wraz z wysokością pozostałej do zapłaty części tej ceny; w przypadku obniżenia ceny na podstawie ust. 2 tego paragrafu różnica pomiędzy kwotą wpłaconą a ceną zwrócona zostanie Nabywcy przez Dewelopera w terminie 14

(czternaście) dni licząc od dnia zawarcia umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienia jego własności.

5. Strony postanawiają, że:

- a)** za termin zapłaty każdej z rat uważać się będzie datę wpływu środków na wyżej wymieniony rachunek powierniczy,
- b)** w przypadku uchybienia terminu płatności którejkolwiek z rat wymienionych w ust. 3 powyżej, Deweloper może żądać odsetek ustawowych za opóźnienie za każdy dzień opóźnienia; wpłaty zostaną przeznaczone w pierwszej kolejności na pokrycie odsetek naliczonych od zaległych kwot,
- c)** w przypadku opóźnienia się Nabywcy w zapłacie którejkolwiek z części cen przewidziana zostaje następująca procedura: Deweloper może wezwać drugą stronę do uiszczenia zaległej części określając dodatkowy 30 (trzydziesto) dniowy termin liczony od dnia doręczenia wezwania; w przypadku braku wpłaty we wskazanym wyżej terminie Deweloper będzie miał prawo odstąpić od niniejszej umowy, chyba że niedokonanie wpłaty przez Nabywcę jest spowodowane działaniem siły wyższej; zwrot reszty wpłaconej przez Nabywcę ceny pomniejszonej o zadek (który zostanie zachowany przez Dewelopera) nastąpi w terminie 14 (czternastu) dni od daty skutecznego powiadomienia przez Dewelopera o odstąpieniu od umowy na rachunek bankowy Nabywcy.

§ 8.

MIESZKANIOWY RACHUNEK POWIERNICZY ORAZ SKŁADKI NA DEVELOPERSKI FUNDUSZ GWARANCYJNY

1. Deweloper oświadcza, że zawarł w dniu roku z Bankiem S.A. z siedzibą w przy ulicy - umowę Otwartego Mieszkaniowego Rachunku Powierniczego nr, w której to umowie Bank zobowiązał się do:

- otwarcia i prowadzenia na rzecz Dewelopera otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego o numerze,
- gromadzenia środków pieniężnych wpłacanych przez nabywców lokalu mieszkalnego na podstawie umowy deweloperskiej zawartej z Deweloperem

w związku z przedsięwzięciem deweloperskim, dla którego prowadzony jest rachunek,

- przechowywania zgromadzonych na rachunku środków pieniężnych na zasadach wynikających z umowy rachunku powierniczego i zgodnie z obowiązującymi przepisami,
- ewidencjonowania wpłat i wypłat odrębnie dla każdego nabywcy,
- wykonywania rozliczeń pieniężnych określonych w umowie rachunku powierniczego i ustawie z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym ;
- umowa ta prowadzona jest dla rachunku, który jest jedynym mieszkaniowym rachunkiem powierniczym w myśl w/w Ustawy, otwartym na potrzeby przedsięwzięcia deweloperskiego, a koszty, opłaty i prowizje za prowadzenie otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego obciążają Dewelopera.

2. Deweloper oświadcza, że środki pieniężne wpłacone przez Nabywcę, zgromadzone na wyżej wskazanym rachunku powierniczym, będą wypłacane przez Bank na rzecz Dewelopera po stwierdzeniu przez Bank zakończenia danego etapu realizacji inwestycji określonego w zawartym w prospekcie Informacyjnym harmonogramie przedsięwzięcia deweloperskiego oraz zgodnie z zapisami Umowy Rachunku Powierniczego, w wysokości ustalonej procentowo w tym harmonogramie oraz zgodnie z zapisami niniejszej umowy.

3. W przypadku odstąpienia od niniejszej umowy zgodnie z art. 43 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym o przez jedną ze stron, Bank wypłaca Nabywcy przypadające mu środki pozostałe na wyżej wskazanym rachunku powierniczym niezwłocznie po otrzymaniu oświadczenia o odstąpieniu od umowy, bez odsetek od przekazanych przez Nabywcę kwot (w wysokości nominalnej).

4. W przypadku rozwiązania niniejszej umowy, innego niż na podstawie art. 43 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym, strony

przedstawią Bankowi zgodne oświadczenie woli o sposobie podziału środków pieniężnych zgromadzonych przez Nabywcę na wyżej wskazanym rachunku powierniczym. Bank wypłaci środki zgromadzone na wyżej wskazanym rachunku powierniczym w nominalnej wysokości w sposób określony w zgodnym oświadczeniu woli, niezwłocznie po otrzymaniu zgodnego oświadczenia woli o sposobie podziału środków pieniężnych.

5. Deweloper oświadcza, że zgodnie z art. 49 ustawy nalicza i przekazuje składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny (Fundusz). Podstawą wyliczenia wysokości składki na Fundusz jest wartość wpłaty dokonywanej przez Nabywcę na otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy, względnie przekazanej przez Dewelopera stosownie do art. 32 ust. 4 ustawy kwoty z tytułu opłaty rezerwacyjnej uiszczonej przez Nabywcę. Wysokość składka jest wyliczana według stawki procentowej obowiązującej w dniu rozpoczęcia sprzedaży lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych, zaś w przypadku przedsięwzięcia deweloperskiego, którego dotyczy niniejsza Umowa, stawka procentowa wynosi 0,45% (rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie wysokości stawek procentowych, według których jest wyliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny z dnia 21 czerwca 2022 r. (Dz.U. z 2022 r. poz. 1341).

§ 9.

WYDANIE I ODBIÓR LOKALU

1. Deweloper zobowiązuje się przekazać Nabywcy przedmiotowy lokal mieszkalny w posiadanie w terminie do dnia xxx roku, jednak nie wcześniej niż po uregulowaniu przez Nabywcę wszystkich wymagalnych zobowiązań wobec Dewelopera, wynikających z tej umowy oraz po uprawomocnieniu się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie. Za przekazanie lokalu uznaje się podpisanie przez Nabywcę protokołu odbioru lokalu.

2. Termin określony w ust. 1 może ulec przedłużeniu w przypadku zaistnienia:

a) siły wyższej, rozumianej jako zdarzenie zewnętrzne, nagłe i niespodziewane, w szczególności takich jak:

- katastrofy, klęski żywiołowe, pożary, zalania, itp.;
- wojny, strajki, niepokoje i zaburzenia publiczne;

b) warunków atmosferycznych uniemożliwiających prowadzenie inwestycji zgodnie ze sztuką budowlaną.

3. Jeżeli skutkiem okoliczności, o których mowa w ust. 2 (drugim) pkt a) istnieje trwała niemożliwość realizacji inwestycji, umowa niniejsza ulega rozwiązaniu, a wpłacone przez Nabywcę kwoty zostaną mu zwrócone bez odliczania lub zapłaty kar umownych przewidzianych umową.

4. Deweloper zawiadomi Nabywcę o wykonaniu przedmiotu umowy i wskaże dwa możliwe terminy odbioru lokalu, pomiędzy którymi będą co najmniej trzydniowe odstępy.

5. W odbiorze przedmiotu umowy uczestniczy Nabywca lub osoba w jego zastępstwie posiadająca upoważnienie i upoważniony przedstawiciel Dewelopera.

6. W odbiorze mogą uczestniczyć z głosem doradczym inne osoby po jednej z każdej strony.

7. Odbiór nie może trwać dłużej niż jeden dzień roboczy (od godz. 8⁰⁰ do godz. 16⁰⁰), o ile rozpocznie się przed godziną 11⁰⁰ (jedenastą). W przypadku rozpoczęcia odbioru po tej godzinie odbiór odbywa się do godziny 16⁰⁰, przy czym zakończy się nie później niż o tej samej porze dnia następnego. Ocena jakości wykonania poszczególnych elementów nastąpi na podstawie obowiązujących norm technicznych dla robót budowlano-montażowych.

8. Z odbioru, o którym mowa w ust. 1, sporządza się protokół, do którego Nabywca może zgłosić wady przedmiotu umowy. 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.

9. Deweloper jest zobowiązany w terminie 14 (czternastu) dni od dnia podpisania protokołu, doręczyć Nabywcy na papierze lub innym trwałym nośniku: informację o uznaniu wad, lub informację o odmowie uznania wad oraz o jej przyczynach. Jeżeli Deweloper nie poinformuje nabywcy o uznaniu wad albo o odmowie uznania wad oraz jej przyczynach w terminie, o którym mowa w zdaniu poprzedzającym, uważa się, że uznał wady.

15. W przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę budowlanego w opinii istnienia wady istotnej Nabywca może odstąpić od umowy. -----

16. 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 albo w dniu złożenia oświadczenia o odstąpieniu od umowy. -----

17. Z chwilą odbioru przedmiotu umowy na Nabywcę przechodzą ciężary i ryzyka związane z przedmiotem umowy oraz wszelkie koszty jego eksploatacji oraz koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnej w odpowiednim udziale, w tym w szczególności opłaty za dostawę wody, energii elektrycznej i ciepłej, odprowadzania ścieków, wywóz śmieci (w tym odpadów budowlanych i remontowych) itd., poprzez uiszczanie zaliczek na poczet pokrycia powyższych kosztów na rzecz Dewelopera lub powołanego przez niego administratora, które następnie będą rozliczone według faktycznego zużycia.

18. Po odbiorze lokalu Nabywca może rozpocząć na swój koszt i ryzyko prace wykończeniowe w lokalu, przy czym wszelkie udokumentowane koszty wynikłe ze zniszczenia lub zabrudzenia nieruchomości wspólnej, które powstały podczas prowadzenia robót, o których mowa wyżej lub też podczas wprowadzania się przez Nabywcę do lokalu, zostaną pokryte w pełni przez Nabywcę.

19. Jeżeli wada przedmiotu umowy zostanie stwierdzona przez Nabywcę w okresie od dnia podpisania protokołu, o którym mowa w ust. 8, do dnia zawarcia z Deweloperem umowy przenoszącej na nabywcę prawa wynikające z umowy deweloperskiej, Nabywca może zgłosić taką wadę deweloperowi. Postanowienia ust. 9 i 10 stosuje się odpowiednio, z tym że bieg terminów, o których mowa w ust. 9 i 10, rozpoczyna się od dnia zgłoszenia wady.

§ 10.

ODSTĄPIENIE OD UMOWY

1. Nabywca ma prawo odstąpić od niniejszej umowy deweloperskiej:

- 1) jeżeli niniejsza umowa nie zawiera elementów, o których mowa w art. 35 Ustawy,

- 1) jeżeli informacje zawarte w niniejszej umowie nie są zgodne z informacjami zawartymi w prospekcie informacyjnym lub w załącznikach, z wyjątkiem zmian, o których mowa w art. 35 ust. 2 wyżej wymienionej ustawy,

- 1) jeżeli Deweloper nie doręczył zgodnie z art. 21 lub 22 wyżej wymienionej ustawy prospektu informacyjnego wraz z załącznikami lub informacji o zmianie danych lub informacji zawartych w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach,

- 2) jeżeli dane lub informacje zawarte w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, na podstawie których zawarto niniejszą umowę, są niezgodne ze stanem faktycznym lub prawnym w dniu zawarcia niniejszej umowy,

- 3) jeżeli prospekt informacyjny, na podstawie którego zawarto niniejszą umowę, nie zawiera danych lub informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego stanowiącego załącznik do wyżej wymienionej ustawy,

- 4) w przypadku nie przeniesienia na Nabywcę prawa własności lokalu mieszkalnego wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej w terminie określonym w niniejszej umowie,

- 5) w przypadku gdy Deweloper nie zawrze umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem lub inną kasą w trybie i terminie, o których mowa w art. 10 ust. 1 wyżej wskazanej ustawy;

- 6) 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;

- 7) w przypadku niewykonania przez Dewelopera obowiązku, o którym mowa w art. 12 ust. 2 wyżej wskazanej ustawy, w terminie określonym w tym przepisie;

- 8) w przypadku nieusunięcia przez dewelopera wady istotnej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego na zasadach określonych w art. 41 ust. 11 wyżej wskazanej ustawy;

- 9) w przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę istnienia wady istotnej, o którym mowa w art. 41 ust. 15 wyżej wskazanej ustawy; -----
- 10) jeżeli syndyk zażądał wykonania umowy na podstawie art. 98 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. - Prawo upadłościowe. -----
- 11) w przypadkach opisanych w § 7 ust. 2 niniejszego aktu.
2. W przypadkach, o których mowa w ust. 1 pkt 1-5, Nabywca ma prawo odstąpienia od niniejszej umowy w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia jej zawarcia; wpłacone kwoty ulegają zwrotowi, a obowiązek zapłaty sumy dwukrotnie wyższej związany z daniem zadatku odpada. -----
 3. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 6, przed skorzystaniem z prawa odstąpienia od niniejszej umowy Nabywca wyznacza Deweloperowi 120-dniowy termin na przeniesienie prawa własności lokalu mieszkalnego wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej oraz sprzedaży, a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu jest uprawniony do odstąpienia od umowy, a ponadto jeżeli do takiego odstąpienia dojdzie z przyczyn leżących po stronie Dewelopera, to wówczas Deweloper jest obowiązany do zwrotu na rzecz Nabywcy kwoty zadatku o którym mowa w § 7 ust. 3 pkt 1) w podwójnej wysokości. 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, po upływie 60 dni od dnia jej zawarcia.
 6. W przypadku skorzystania przez Nabywcę z prawa odstąpienia, o którym mowa w ust. 1 pkt 1 do 12, umowa uważana jest za niezawartą, a Nabywca nie ponosi żadnych kosztów związanych z odstąpieniem od umowy. Deweloper ma

obowiązek niezwłocznie, jednak nie później niż w terminie 30 dni od dnia otrzymania oświadczenia Nabywcy o odstąpieniu od umowy, zwrócić Nabywcy środki wypłacone Deweloperowi przez bank z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego w związku z realizacją niniejszej Umowy. W przypadkach, o których mowa w § 7 ust. 2 niniejszego aktu Deweloper zwróci Nabywcy wszystkie kwoty wpłacone przez Nabywcę na poczet ceny, w wysokości nominalnej, bez zastosowania przepisów Kodeksu cywilnego dotyczących zadatku - niezwłocznie, jednak nie później niż w terminie 30 dni licząc od dnia doręczenia Deweloperowi oświadczenia o odstąpieniu od umowy, a Nabywca nie będzie ponosić żadnych dodatkowych kosztów z tytułu tego odstąpienia od umowy.

7. Deweloper ma prawo odstąpić od niniejszej umowy w przypadku niespełnienia przez Nabywcę świadczenia pieniężnego w terminie lub wysokości określonej w niniejszej umowie, mimo wezwania Nabywcy w formie pisemnej do uiszczenia zaległych kwot w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia doręczenia wezwania, chyba że niespełnienie przez Nabywcę świadczenia pieniężnego jest spowodowane działaniem siły wyższej.
8. Deweloper ma prawo odstąpić od niniejszej umowy w przypadku niestawienia się Nabywcy do odbioru przedmiotu umowy lub podpisania aktu notarialnego przenoszącego na Nabywcę prawa własności lokalu mieszkalnego wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej, pomimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 (sześćdziesięciu) dni, chyba że niestawienie się Nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej.
9. Oświadczenie woli Nabywcy o odstąpieniu od niniejszej umowy jest skuteczne, jeżeli zawiera zgodę na wykreślenie z księgi wieczystej odpowiednich roszczeń, o których mowa w art. 38 ust. 2 Ustawy, i jest złożone w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi.. W przypadku odstąpienia od niniejszej umowy przez Dewelopera na podstawie ust. 7, 8, Nabywca zobowiązany jest wyrazić zgodę na wykreślenie z księgi wieczystej odpowiednich roszczeń, o których mowa w art. 38 ust. 2 Ustawy.

W przypadku gdyby Nabywca nie wyraził zgody na wykreślenie roszczeń w formie pisemnej z podpisem notarialnie poświadczonym i nie dostarczył do

siedziby Dewelopera wyżej opisanej zgody w terminie 30 (trzydzieści) dni od dnia odstąpienia od umowy, będzie zobowiązany do zapłaty kary umownej w wysokości: 30.000,00 zł (trzydzieści tysięcy złotych). -----

§ 11.

OŚWIADCZENIA NABYWCY

1. Nabywca oświadcza, że:

- 1) przed zawarciem niniejszej umowy odebrał prospekt informacyjny wraz z załącznikami i zapoznał się z jego treścią i na tej podstawie dokonał wyboru lokalu,
- 2) został poinformowany o możliwości zapoznania się z dokumentami, o których mowa w art. 26 ust. 1 i 2 Ustawy w lokalu przedsiębiorstwa,
- 3) zna treść umowy rachunku powierniczego i akceptuje jej postanowienia, zagwarantuje środki finansowe pozwalające na terminową realizację wszystkich płatności wynikających z umowy, a nadto zobowiązuje się dokonywać płatności na poczet ceny sprzedaży na wskazany wyżej indywidualny numer,
- 4) znany jest mu fakt, iż w związku z realizacją niniejszej umowy nieruchomość opisana w § 1 niniejszego aktu może zostać obciążona nieodpłatnymi prawami na rzecz dostawców mediów oraz innych podmiotów i właścicieli nieruchomości sąsiednich, w zakresie między innymi dotyczącym urządzeń służących do doprowadzania lub odprowadzania wody, gazu, prądu elektrycznego jak również łączy telekomunikacyjnych i innych urządzeń podobnych dotyczących mediów doprowadzanych lub odprowadzanych ze wznoszonego budynku lub nieruchomości w celu zapewnienia prawidłowej realizacji i funkcjonowania osiedla, jak również na rzecz właścicieli lokali usługowych w zakresie emitowanych przez nie immisji, jak również prawa do korzystania z nieruchomości wspólnej w związku z obsługą lokali usługowych,
- 5) zobowiązuje się korzystać z klatek schodowych i korytarzy zgodnie z ich przeznaczeniem, w szczególności zobowiązuje się nie umieszczać na ich terenie jakichkolwiek rzeczy.

2. Nabywca przyjmuje do wiadomości, że:

- a) projekt budowlany może ulec modyfikacji, przy czym zmianom nie mogą ulec istotne parametry lokalu mieszkalnego, takie jak: powierzchnia użytkowa lokalu

mieszkalnego (za wyjątkiem zmian wynikających z położenia tynków wewnętrznych oraz różnicy w powierzchni użytkowej lokalu nie większej niż 2%), ilość i rozkład pomieszczeń,

b) pomiar lokalu zostanie dokonany w ramach inwentaryzacji powykonawczej zgodnie z polską normą PN-ISO 9836:1997, według następujących podstawowych zasad:

- powierzchnia użytkowa lokalu będzie obliczana w metrach kwadratowych z dokładnością do dwóch miejsc po przecinku (tj. z dokładnością do 0,01 m²), --
- powierzchnia użytkowa lokalu będzie obliczana dla wymiarów lokalu w stanie określonym w prospekcie informacyjnym, na poziomie podłogi, nie licząc listew przypodłogowych, progów itp.,
- do powierzchni użytkowej lokalu nie są wliczane powierzchnie otworów na drzwi i okna oraz nisze w elementach zamykających,
- obmiaru dokonuje się na poziomie podłogi, obmiaru dokonuje się w świetle przegród ograniczających w stanie określonym w prospekcie informacyjnym, nie dolicza się do powierzchni pomieszczenia przejść w ścianach, drzwiach i oknach (balkonowych),
- przy określaniu powierzchni użytkowej powierzchnię pomieszczeń lub ich części o wysokości w świetle równej lub większej od 2,20 m zalicza się do obliczeń w 100%, o wysokości równej lub większej od 1,40 m, lecz mniejszej od 2,20 m - w 50%, natomiast o wysokości mniejszej od 1,40 m pomija się całkowicie;

podpisanie przez Nabywcę protokołu odbioru lokalu będzie oznaczać akceptację wyników obmiaru oraz stanowić będzie podstawę do dokonania ewentualnych, wzajemnych rozliczeń Stron, stosownie do postanowień § 7 tego aktu,

c) miejsca postojowe, pomieszczenia rowerowe, balkony, tarasy, a w tym ogródki i patio zostaną wyłączone ze wspólnego korzystania na podstawie umowy o podział do korzystania (quad usum), która określi sposób i zasady korzystania z części nieruchomości wspólnej; każdyocześni właściciele poszczególnych lokali posiadających bezpośredni dostęp do balkonów, tarasów, a w tym ogródków i patio będą mieli prawo do wyłącznego korzystania z tych powierzchni,

d) wszystkie miejsca postojowe oraz pomieszczenia rowerowe są przeznaczone do dyspozycji Dewelopera, który w ramach przystąpienia do umowy o podział do

korzystania będzie odpłatnie lub nieodpłatnie przenosił na rzecz nabywców lokali prawa do korzystania z tych powierzchni,

e) prawo do korzystania z miejsc postojowych oraz pomieszczeń rowerowych przysługiwać będzie wyłącznie tym, którzy te prawa nabędą,

f) każdorazowy właściciel lokalu mieszkalnego posiadający bezpośredni dostęp do balkonu, tarasu, a w tym ogródka i patio zobowiązany będzie do jego udostępnienia celem przeprowadzenia remontów i napraw części wspólnych budynku,

g) lokale mieszkalne mogą być użytkowane w sposób inny niż ich przeznaczenie, nadto wyraża zgodę na zmianę sposobu użytkowania tych lokali mieszkalnych oraz na prowadzenie w nich nieuciążliwej działalności gospodarczej, przy czym funkcjonowanie tychże lokali odbywać się powinno w godzinach wynikających z przepisów prawa miejscowego, specyfiki prowadzonej w tych lokalach działalności gospodarczej i przy uwzględnieniu zasad współżycia społecznego,

h) w ramach zamierzenia realizowane będą również lokale usługowe, Nabywca przyjmuje do wiadomości i wyraża zgodę na to, że w lokalach usługowych, prowadzona będzie działalność gospodarcza, polegająca w szczególności na świadczeniu usług (również usług gastronomicznych) oraz sprzedaży, w tym sprzedaży alkoholu, która to działalność będzie prowadzona na podstawie stosownych przepisów prawa,-----

i) po zawarciu przez Dewelopera ze wspólnotą mieszkaniową umowy określającej zasady korzystania przez Dewelopera z części wspólnych na cele określone poniżej, Deweloperowi będzie przysługiwało prawo do umieszczenia w częściach wspólnych nieruchomości informacji w postaci:

- logotypu na parterze klatki schodowej lub korytarza,
- nośnika reklamy wizualnej zamontowanego na elewacji oraz na dachu budynku, prezentującego znak słowno-graficzny Dewelopera, nie powodującego jakichkolwiek zakłóceń funkcjonalnych budynku i lokali (w tym przesłonięcia okien), - - informacji o Deweloperze i zrealizowanych przez niego inwestycjach w postaci umieszczonej na terenie nieruchomości tablicy reklamowej,

Nabywca oświadcza, że na powyższe wyraża zgodę.

§ 12.

**PRZENIESIENIE PRAW I OBOWIĄZKÓW Z UMOWY,
PEŁNOMOCNICTWO**

1. Nabywca wyraża zgodę na przeniesienie przez Dewelopera wszelkich roszczeń, praw i obowiązków Dewelopera z niniejszej umowy, na rzecz dowolnej innej Spółki wchodzącej w skład grupy kapitałowej, do której należy Deweloper. Deweloper w przypadku przeniesienia roszczeń, praw i obowiązków zobowiązuje się przenieść je wyłącznie na rzecz takiej Spółki, która przejmie w całości zobowiązania Dewelopera z tytułu i na warunkach niniejszej umowy. Inna Spółka, na którą zostaną przeniesione roszczenia, prawa i obowiązki z niniejszej umowy, uprawniona będzie do podpisania zmiany (aneksów) do zawartej pomiędzy Deweloperem a bankiem Umowy Rachunku Powierniczego dotyczących przeniesienia wszystkich praw i obowiązków z Umowy Rachunku Powierniczego na inną Spółkę, na co Nabywca wyraża zgodę.

2. Strony postanawiają, że:

a) z zastrzeżeniem przepisów bezwzględnie wiążących, Nabywca ma prawo – jedynie za uprzednią wyraźną zgodą Dewelopera (wyrażoną na piśmie pod rygorem nieważności) – przenieść prawa lub prawa i obowiązki wynikające z niniejszej umowy na osobę trzecią; w przypadku wyrażenia takiej zgody strona przenosząca prawa z niniejszej umowy zobowiązana będzie do odpowiedzialności za wykonanie niniejszej umowy solidarnie wspólnie z osobą, na którą zostaną przeniesione prawa z niniejszej umowy,

b) przeniesienie praw i obowiązków na osobę trzecią o czym mowa powyżej, będzie możliwe pod warunkiem, że nowy nabywca, na którego będą przeniesione prawa i obowiązki Nabywcy wynikające z umowy udokumentowanej niniejszym aktem notarialnym („Cesjonariusz”), wyrazi zgodę na przystąpienie do umowy, udokumentowanej niniejszym aktem notarialnym i na przyjęcie zawartych w niej warunków; po dokonaniu przeniesienia, płatności dokonane dotychczas przez Nabywcę zostaną uznane na rzecz Cesjonariusza, na którego zostaną przeniesione prawa i obowiązki,

c) wszelkie koszty wynikające z dokonania przez Nabywcę przeniesienia praw i obowiązków wynikających z niniejszej umowy ponosi Nabywca,

d) ograniczenie przeniesienia przez Nabywcę praw wynikających z niniejszej Umowy nie ma zastosowania do przelewu wierzytelności z umowy na zabezpieczenie kredytu, który Nabywca uzyska w celu sfinansowania zakupu lokalu, przy czym przelew taki wymaga zawiadomienia Dewelopera.

3. Nabywca oświadcza, że nie będzie wnosić roszczeń przeciwko Deweloperowi o zwrot jakichkolwiek kwot uznanych na rzecz Cesjonariusza po dokonaniu przeniesienia praw i obowiązków wynikających z umowy udokumentowanej niniejszym aktem notarialnym, a ponadto najpóźniej w umowie przeniesienia praw i obowiązków sporządzonej w formie aktu notarialnego wyrazi zgodę na wykreślenie roszczeń wpisanych do działu III księgi wieczystej.

4. W przypadku faktycznej lub prawnej niemożliwości samodzielnego działania Nabywca zobowiązany jest ustanowić pełnomocnika odpowiednio umocowanego do dokonywania w jego imieniu danej czynności związanej z wykonaniem obowiązków wynikających z niniejszej umowy. Pełnomocnictwo do zawarcia umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu i przeniesienia jego własności powinno być sporządzone w formie aktu notarialnego, natomiast inne pełnomocnictwa wymagają formy pisemnej przy czym podpis Nabywcy pod pełnomocnictwem musi być złożony w obecności Dewelopera lub jego przedstawiciela.

5. Postanowienia niniejszego § 12 pozostają bez uszczerbku dla ograniczeń wynikających z art. 37a ustawy, zgodnie z którym: -----

1) Nabywca, będący stroną umowy deweloperskiej może dokonać przeniesienia wierzytelności wynikających z tej umowy na osobę trzecią, w przypadku gdy: -----

a) umowa ta dotyczy nie więcej niż jednego lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego, w tym domu jednorodzinnego wraz z nieruchomością gruntową, na której jest albo ma zostać wybudowany; -----

b) w okresie trzech lat poprzedzających przeniesienie tych wierzytelności nie dokonał przeniesienia wierzytelności wynikających z innej umowy deweloperskiej lub umowy, o której mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 Ustawy. -----

2) W przypadku gdy nabywca będący stroną umowy deweloperskiej, dokonuje przeniesienia wierzytelności wynikających z tej umowy na osobę zaliczaną do I albo II grupy podatkowej, o których mowa w art. 14 ust. 3 pkt 1 albo 2 ustawy z dnia 28

lipca 1983 r. o podatku od spadków i darowizn, ograniczenia wynikającego z pkt 1)
 powyżej nie stosuje się;

3) Przeniesienie na osobę trzecią wierzytelności wynikających z umowy deweloperskiej z naruszeniem warunków, o których mowa w pkt 1, nie stanowi przesłanki stwierdzenia nieważności tego przeniesienia;

4) W umowie przeniesienia na osobę trzecią wierzytelności wynikających z umowy deweloperskiej, przenoszący te wierzytelności oświadcza, że spełnia warunek, o którym mowa w pkt 1 lit. b). Oświadczenie składa się pod rygorem odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia.

5) Umowę przeniesienia wierzytelności wynikających z umowy deweloperskiej zawiera się w formie aktu notarialnego.

§ 13.

ZGODA I PEŁNOMOCNICTWO. ZARZĄD NIERUCHOMOŚCIĄ WSPÓLNĄ

1. Nabywca oświadcza, że:-----

1) wyraża zgodę na powierzenie zarządu nieruchomością wspólną osobie fizycznej lub prawnej, posiadającej wymagane prawem kwalifikacje i uprawnienia, przy czym umowa o zarządzanie zostanie zawarta na czas oznaczony, nie dłuższy niż 12 miesięcy, lub czas nieokreślony z możliwością jej wypowiedzenia przez wspólnotę mieszkaniową, a zarząd nieruchomością wspólną odbywał się będzie na zasadach określonych w ustawie o własności lokali, -----

2) w umowie o ustanowienie odrębnej własności lokalu i przeniesienia jego własności wyrazi zgodę na podział lub połączenie znajdujących się w budynku lokali - innych niż lokal będący przedmiotem przeniesienia,

3) w umowie o ustanowienie odrębnej własności lokalu i przeniesieniu jego własności na Nabywcę Nabywca wyrazi zgodę, aby każdorazowym właścicielom wskazanych przez Dewelopera lokali znajdujących się w budynku przysługiwały (w ramach

związanych z tymi lokalami udziałów w nieruchomości wspólnej) określone przez Dewelopera prawa do wyłącznego korzystania ze wskazanych przez Dewelopera części nieruchomości wspólnej w postaci: miejsc postojowych, pomieszczeń rowerowych i komórek lokatorskich, balkonów, tarasów, a w tym ogródków i patio oraz loggii przylegających do poszczególnych lokali (z tym zastrzeżeniem, że wszyscy właściciele takich lokali będą obowiązani do udostępnienia balkonów, tarasów, a w tym ogródków i patio oraz loggii celem przeprowadzenia remontów i napraw części wspólnych budynku, w tym na ustawianie rusztowań oraz będą własnym staraniem i na własny koszt dbali o ich utrzymanie), w sposób nienaruszający praw Nabywcy do wyłącznego korzystania określonych w niniejszej umowie,

4) będzie korzystał z nieruchomości wspólnej, w sposób który nie będzie utrudniać lub uniemożliwiać korzystanie przez innych współwłaścicieli, a w szczególności współwłaścicieli uprawnionych do korzystania z miejsc postojowych, pomieszczeń rowerowych, komórek lokatorskich, balkonów, loggii, tarasów, a w tym ogródków i patio; nie będzie zgłaszał żadnych roszczeń z tym związanych oraz nie wypowie umowy o podział nieruchomości wspólnej do korzystania (podział *quoad usum*), w szczególności nie będzie zgłaszał roszczeń o dopuszczenie do posiadania miejsc postojowych, pomieszczeń rowerowych, komórek lokatorskich, balkonów, loggii, tarasów, a w tym ogródków i patio; w przypadku naruszenia przez Nabywcę powyższych zobowiązań ponosić będzie odpowiedzialność odszkodowawczą za poniesioną przez to szkodę osób trzecich.

2. Strony postanawiają, że: -----

1) umowa określająca sposób zarządu nieruchomością wspólną, zostanie zawarta wraz z podpisaniem pierwszej umowy przenoszącej prawo własności lokalu w budynku na jego nabywcę, a Nabywca przystąpi do tej umowy wraz z zawarciem umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu i przeniesienia jego własności, -----

2) umowy zawarte przez Dewelopera z przedsiębiorcami świadczącymi usługi zapewniające prawidłowe funkcjonowanie urządzeń i sieci infrastruktury technicznej dla budynku (w tym usługi związane z dostawą i odbiorem mediów) - zostaną przeniesione na wspólnotę mieszkaniową, której członkiem będzie Nabywca - na co

Nabywca, jak oświadcza, wyraża zgodę zobowiązując się jednocześnie do udzielenia pełnomocnictwa zarządowi wspólnoty mieszkaniowej do zawarcia tych umów przenoszących uprawnienia i zobowiązania wynikające z tych umów, o których mowa powyżej; zgody te wraz z udzieleniem pełnomocnictwa zostaną powtórzone przez Nabywcę przy zawarciu umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu i przeniesienia jego własności, -----

3) Nabywca w dniu zawarcia umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu i przeniesienia jego własności udzieli Deweloperowi oraz każdoczesnemu jego przedstawicielowi (względnie wskazanemu pełnomocnikowi) stosownego pełnomocnictwa do: dokonywania (i zmiany) podziałów nieruchomości wspólnej do korzystania (podział quoad usum) w zakresie miejsc postojowych, pomieszczeń rowerowych, komórek lokatorskich, balkonów, loggii i tarasów, a w tym ogródków i patio, w sposób nienaruszający praw Nabywcy określonych niniejszą umową; dokonywania wszelkich czynności faktycznych i prawnych w zakresie podziału lub połączenia znajdujących się w budynku lokali innych niż lokal będący przedmiotem umowy (pod warunkiem uzyskania stosownych zgód, łącznie z prawem podejmowania za wspólnotę mieszkaniową bez konieczności formalnego zwoływania zebrania - uchwał w tym zakresie), a także przeprowadzenia związanych z tym koniecznych prac budowlanych na wyłączny koszt Dewelopera; dokonywania ewentualnej zmiany udziałów w nieruchomości wspólnej, związanych z lokalami wydzielonymi w budynku - tak aby wielkość tych udziałów odpowiadała przepisom ustawy o własności lokali (w tym poprzez opisane dzielenie lub łączenie lokali znajdujących się w budynku) oraz dokonywania wszelkich innych czynności dotyczących powyższego przedmiotowego zakresu tego pełnomocnictwa (łącznie z prawem zawierania umów w tym zakresie i głosowania na zebraniach wspólnoty mieszkaniowej przy podejmowaniu uchwał w powyższym zakresie bez konieczności formalnego zwoływania zebrania tej wspólnoty).

4) w związku z zakresem przedmiotowym powyższego pełnomocnictwa – pełnomocnicy upoważnieni będą do odbioru związanej z tym korespondencji, składania wszelkich wniosków, oświadczeń, wyjaśnień i zapewnień oraz do dokonywania w imieniu mocodawcy wszelkich czynności faktycznych i prawnych,

które wymagałyby jego osobistego działania w podanym wyżej zakresie przedmiotowym umocowania (łącznie z podpisywaniem aktów notarialnych i innych dokumentów oraz wnoszeniem wniosków do sądu prowadzącego księgi wieczyste), a każdy z wymienionych wyżej pełnomocników będzie mógł być drugą stroną czynności dokonywanych w imieniu mocodawcy oraz reprezentować wszystkie strony tych czynności, a także działać samodzielnie i powoływać dalszych pełnomocników - w pełnym lub częściowym zakresie tego pełnomocnictwa. Deweloper, jako pełnomocnik, zobowiązuje się działać z dochowaniem należytej staranności oraz zapewnić ochronę słusznym interesom mocodawcy, w tym w szczególności na każde żądanie mocodawcy udzielać informacji o podjętych w jego imieniu działaniach oraz ich skutkach, a także, w przypadku wyrażenia takiej woli przez mocodawcę doręczać mu na wskazany na piśmie adres email treść korespondencji otrzymanej jako pełnomocnik.-----

3. Nabywca zobowiązuje się ponosić koszty utrzymania lokalu oraz koszty zarządu nieruchomością wspólną, określone w ustawie o własności lokali od dnia protokolarnego wydania lokalu według następujących zasad:

- a) w okresie pomiędzy odbiorem lokalu, a powstaniem wspólnoty mieszkaniowej, Nabywca będzie uiszczać należności na rzecz Dewelopera według stosownych naliczeń dokonanych z uwzględnieniem takich wskaźników, jak powierzchnia lokalu,
- b) w okresie po zawarciu umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu i przeniesienia jego własności, Nabywca będzie uiszczać należności na rzecz wspólnoty mieszkaniowej, stosownie do wskazań i wyliczeń dokonanych przez administratora.

4. Na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną Nabywca będzie uiszczać zaliczki, płatne z góry do dnia 10 (dziesiątego) każdego miesiąca. Strony ustalają, że koszty zarządu nieruchomością wspólną nie mogą odbiegać od cen rynkowych stosowanych dla inwestycji o tego typu standardzie i podobnej lokalizacji. W razie sukcesywnego wyodrębniania lokali, przyjęty przez dotychczasowych współwłaścicieli sposób zarządu nieruchomością wspólną odnosi skutek do każdego kolejnego nabywcy.

5. Nabywca zobowiązuje się ponosić w całości koszty utrzymania i eksploatacji przypadające na te części nieruchomości wspólnej, co do których przysługuje mu prawo do wyłącznego korzystania (miejsca postojowe, pomieszczenia rowerowe, komórki lokatorskie, balkony, loggie, tarasy, a w tym ogródki i patio).

§ 14.

ODPOWIEDZIALNOŚĆ

1. Uprawnienia z tytułu odpowiedzialności Dewelopera za nienależyte wykonanie Umowy regulowane są właściwymi przepisami prawa.
2. Deweloper nie odpowiada za okoliczności wynikłe z zachowania lub działania Nabywcy.
3. W przypadku nieprawidłowej eksploatacji powodującej zniszczenia, uszkodzenia elementów lokalu, Deweloper jest zwolniony od odpowiedzialności za zniszczone w ten sposób elementy lokalu. W przypadku opisanym w zdaniu poprzednim Deweloper może odmówić realizacji swych zobowiązań wynikających z niniejszego paragrafu.---
4. Deweloper ponosi wobec Nabywcy odpowiedzialność z tytułu gwarancji jakości według przepisów Kodeksu cywilnego, z uwzględnieniem, iż za wady nieruchomości oraz za wady elementów i urządzeń zamontowanych w lokalu - w okresie 24 (dwudziestu czterech) miesięcy od daty wydania lokalu lub zgodnie z gwarancją producenta – o ile taka zostanie przekazana Nabywcy.
5. Oświadczenie gwarancyjne Dewelopera lub oświadczenie gwarancyjne producenta elementów lub urządzeń zamontowanych w lokalu, zostaną przekazane Nabywcy w chwili wydania przedmiotów niniejszej umowy w posiadanie.
6. Deweloper nie odpowiada za wady lub usterki powstałe w wyniku użytkowania przedmiotu umowy niezgodnie z warunkami „Instrukcji użytkowania mieszkania” przekazanej Nabywcy w dniu protokolarnego wydania przedmiotów niniejszej umowy.

§ 15.

ZMIANY LOKATORSKIE

1. Strony postanawiają, że:

1.1. Nabywca ma prawo zgłosić Deweloperowi potrzebę przeprowadzenia zmian aranżacji przedmiotowego lokalu (Koncepcja); Koncepcja wymaga zgłoszenia w formie pisemnej do dnia roku.

1.2. Koncepcja musi składać się z części opisowej oraz projektów:

- zmian architektury,
- zmian instalacji sanitarnych,
- zmian C.O. oraz wentylacji,
- zmian instalacji elektrycznych i słaboprądowych,

a poszczególne projekty należy wykonać na rzutach z odpowiednich rysunków projektu wykonawczego budynku dostarczonych przez Dewelopera.

1.3. W terminie 14 dni od dnia doręczenia kompletnej Koncepcji, Deweloper przedstawi Nabywcy na piśmie zakres, rodzaj i sposób wyceny prac możliwych do zrealizowania; zgoda na wykonanie zmian z Koncepcji oraz jej wycena zostanie przedstawiona po uprzednim dokonaniu przez Dewelopera oceny Koncepcji pod kątem możliwości technicznych wprowadzania zaproponowanych przez Nabywcę rozwiązań, możliwości wprowadzenia zmian w Koncepcji z punktu widzenia przepisów prawa budowlanego, etapu prac na budowie, powodowania istotnych trudności technicznych oraz wpływu wykonania zmian z Koncepcji na terminowe zakończenie prac budowlanych zgodne z harmonogramem robót oraz na uzyskanie pozwolenia na użytkowanie przedmiotowego budynku mieszkalnego.

1.4. W terminie 7 dni od dnia doręczenia Nabywcy zakresu możliwych do wprowadzenia zmian zaproponowanych w Koncepcji oraz ich wyceny, Nabywca zaakceptuje rozliczenie przedstawione przez Dewelopera; w przypadku braku akceptacji przez Nabywcę rozliczenia przedstawionego przez Dewelopera w wymienionym powyżej terminie, Strony przyjmują, że Nabywca odstąpił od zamiaru dokonania zmian określonych w Koncepcji.

2. Strony postanawiają, że w przypadku zaakceptowania przedstawionego przez Dewelopera zakresu możliwych do wprowadzenia zmian zaproponowanych w Koncepcji oraz ich wyceny, Strony zawrą Protokół Zmian Lokatorskich, zawierający w szczególności wycenę wprowadzonych zmian, załączniki graficzne i tekstowe, a to zgodnie z ust. 1.2 powyżej.

3. Strony postanawiają, że Protokół Zmian Lokatorskich stanowi podstawę do zmiany ceny przedmiotu umowy.

4. Strony postanawiają ponadto, że:

- termin odbioru przedmiotu umowy lub termin zawarcia umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu może ulec przedłużeniu o czas niezbędny do wykonania zmian lokatorskich objętych wnioskiem,
- jeżeli na skutek zleconych zmian lokatorskich, ostateczna powierzchnia użytkowa lokalu różnić się będzie od powierzchni użytkowej wynikającej z niniejszej umowy, to okoliczność ta nie będzie skutkowałą koniecznością zmiany ceny, jak również nie będzie uprawniała Nabywcy do odstąpienia od niniejszej umowy,
- w razie odstąpienia przez Nabywcę lub Dewelopera od umowy po dokonaniu zmian lokatorskich w przedmiotowym lokalu, Deweloperowi przysługiwać będzie prawo potrącenia swojego roszczenia o zapłatę przez Nabywcę kwoty odpowiadającej wartości rynkowej prac budowlanych związanych z przywróceniem lokalu do stanu poprzedniego (to jest przed dokonaniem zmian objętych wnioskiem), z roszczeniem Nabywcy o zwrot zaliczek na poczet ceny.

§ 16.

ŻĄDANIE ZŁOŻENIA WNIOSKU O WPIS ROSZCZENIA

1. Wobec zawarcia dokumentowanej niniejszym aktem umowy, jej strony żądają, aby notariusz działając na podstawie art. 79 pkt 8a i art. 92 § 4 ustawy z dnia 14 lutego 1991 roku Prawo o notariacie dokonała czynności polegającej na złożeniu za pośrednictwem systemu teleinformatycznego wniosku wieczysto-księgowego do **Sądu Rejonowego Katowice-Wschód w Katowicach**, obejmującego następujące żądanie: dokonanie w księdze wieczystej numer **KA1K/00000265/7** wpisu roszczenia o wybudowanie budynku, wyodrębnienie lokalu mieszkalnego oznaczonego numerem projektowym xxx i przeniesienie własności tego lokalu oraz praw niezbędnych do korzystania z lokalu na rzecz xxxx.

2. xxx podaje adres do doręczeń dla siebie:

§ 17.

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

Pisma i rachunki doręczane będą przez Strony na następujące adresy:-----

1) Deweloper: 02-993 Warszawa, ulica Syta 68,-----

2) Nabywca: xxx.

Wszelkie zawiadomienia i oświadczenia związane z wykonaniem tej umowy, winny być wysłane drogą pocztową listem poleconym lub przesyłką kurierską na adresy wskazane powyżej, bądź też doręczone osobiście (ewentualnie do rąk pełnomocnika); zawiadomienia i oświadczenia nadane na te adresy uznaje się za doręczone, jeżeli adresat mógł się zapoznać z ich treścią. O każdej zmianie adresu strony zobowiązują się niezwłocznie informować w formie pisemnej.

Korespondencja o charakterze informacyjnym (bez skutków doręczenia) kierowana do Nabywcy, może być wysyłana także na adres poczty elektronicznej Nabywcy: xxx lub przekazywana telefonicznie pod nr telefonu xxx.

§ 18.

W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową zastosowanie znajdują właściwe przepisy prawa. -----

§ 19.

Wszelkie zmiany niniejszej umowy albo jej rozwiązanie wymagają dla swojej ważności formy aktu notarialnego.

§ 20.

1. Strony oświadczają, że koszty niniejszej umowy deweloperskiej, w tym koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym, ponoszą w równych częściach.

2. Strony postanawiają, że wypisy niniejszego aktu notarialnego mogą być wydawane Śląskiemu Bankowi Spółdzielczemu „SILESIA”. -----

3. Nabywca oświadcza, że został poinformowany przez Dewelopera, iż administratorem jego danych osobowych jest Śląski Bank Spółdzielczy „SILESIA” z siedzibą

w Warszawie, który może przetwarzać jego dane osobowe w celu wykonania niniejszej umowy, nadto że Nabywcy przysługuje prawo dostępu do treści danych, ich poprawiania oraz złożenia sprzeciwu wobec ich przetwarzania, na zasadach określonych w ustawie o ochronie danych osobowych.

4. Nabywca oświadcza, że na potrzeby realizacji niniejszej umowy wyraża zgodę na przetwarzanie swoich danych osobowych przez Bank Spółdzielczy „SILESIA”,

postanawiając jednocześnie, że Bank ten upoważniony jest do przechowywania jego danych osobowych.

§ 21.

Niniejsza umowa zastępuje wszelkie wcześniejsze umowy, ustalenia, bądź porozumienia, wyrażone w formie pisemnej lub ustnej pomiędzy Stronami, w szczególności umowę rezerwacyjną poza informacjami zawartymi w prospekcie informacyjnym zgodnie z niniejszą umową. Strony oświadczają, że zmiany, które zostały wprowadzone przez Dewelopera w treści prospektu informacyjnego lub jego załącznikach w czasie między doręczeniem prospektu informacyjnego wraz z załącznikami a zawarciem niniejszej umowy zostały podkreślone..

Nabywca wyraża zgodę na włączenie do treści niniejszej umowy zmian, o których mowa powyżej.

§ 22.

Notariusz poinformowała strony o treści art. 6 ust. 2-4 ustawy o podatku od czynności cywilnoprawnych, o treści art. 56 § 1 Kodeksu karnego skarbowego, po czym strony zapewniają, że cena przedmiotu umowy deweloperskiej odpowiada jego wartości rynkowej. Deweloper oświadcza, że cena przedmiotu umowy deweloperskiej obejmuje podatek od towarów i usług według stawek wskazanych w niniejszej umowie.

Notariusz poinformowała strony o treści art. 390, 394, 395, 483 i 484 Kodeksu Cywilnego, o treści art. 16 i 17 Ustawy o księgach wieczystych i hipotece, o treści art. 38 i 43 oraz o treści art. 76 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym.

Notariusz poinformowała ponadto strony o brzmieniu art. 626⁴ Kodeksu postępowania cywilnego, w szczególności o tym, że w przypadku wniosków wieczystoksięgowych składanych przez notariusza obowiązek poprawienia lub uzupełnienia wniosku spoczywa na stronie czynności notarialnej.

Notariusz poinformowała strony o przepisach Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016r. w sprawie ochrony

osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (RODO).

§ 23.

1. Podatku od czynności cywilnoprawnych nie pobrano na podstawie art. 3 ust.

2 ustawy z dnia 09.09.2000 roku (Dz.U. z 2023 r. poz. 170).

Pobrano:

a) wynagrodzenie za dokonanie czynności notarialnych na podstawie §§ 3 i 6, w związku z § 11 rozp. Min. Sprawiedl. z dnia 28.06.2004 roku (Dz.U. z 2020 r. poz. 1473) w kwocie: xxx zł (xxx złotych),

b) podatek od towarów i usług (23% od kwoty: xxx zł) na podstawie art. 5 ust. 1 w związku z art. 41 ust. 1 i art. 146aa ustawy z dnia 11.03.2004 roku (Dz.U. z 2022 r. poz. 931) w kwocie: xxx zł (xxx złotych),

c) opłatę sądową, która będzie zarejestrowana w Repertorium „A” pod numerem złożonego wniosku wieczystoksięgowego – na podstawie art. 43 ustawy z dnia 28.07.2005 roku (Dz.U. z 2023 r. poz. 1144) w kwocie: 150,00 zł (sto pięćdziesiąt złotych) – w częściach równych od Dewelopera i Nabywcy, przy czym od Dewelopera - przelewem, a od Nabywcy gotówką.

Razem pobrano: xxx zł (xxx złotych).

2. Podane w ust. 1 kwoty nie obejmują wynagrodzenia notariusza za złożenie wniosku wieczystoksięgowego wraz z należnym podatkiem VAT (łącznie 246,00 złotych) oraz kosztów wypisów tego aktu, które wraz z podstawą prawną ich pobrania zostaną podane na każdym z wypisów.

Akt ten został odczytany, przyjęty i podpisany.