

AKT NOTARIALNY

Dnia [REDACTED] 2024 r. przed notariuszem Moniką Staszowską w Kancelarii Notarialnej we Wrocławiu przy ulicy Wita Stwosza 3/322, stawił się:

1. **PIOTR BABICZ**, PESEL _____, według oświadczenia zamieszkały: _____, którego tożsamość notariusz stwierdziła na podstawie dowodu osobistego serii i numer _____
działający w imieniu i na rzecz spółki pod firmą:

POLSKA PLATFORMA BUDOWLANA SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ Z SIEDZIBĄ W NOWEJ SOLI (adres: 67-100 Nowa Sól, ulica Kościuszki 25A lok. 10), REGON 526757888, NIP 9252142632), wpisanej do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: 0001065218, zwanej dalej **SPÓŁKĄ, SPRZEDAJĄCYM LUB DEWELOPEREM**,

jako Prezes Zarządu, uprawniony do samodzielnej reprezentacji Spółki, który oświadcza, że stan wpisów w powołanym rejestrze przedsiębiorców nie uległ zmianie i odzwierciedla obecny stan faktyczny, ponadto oświadcza, że nie został z powyższej funkcji odwołany, jego mandat nie wygasł oraz jest uprawniony do podpisania tego Aktu, a ponadto reprezentowana Spółka nie utraciła osobowości prawnej, nie została w stosunku do niej ogłoszona upadłość ani nie został zgłoszony wniosek o ogłoszenie upadłości, nie jest w stanie likwidacji ani nie zostało wszczęte postępowanie naprawcze lub restrukturyzacyjne.

2. [REDACTED], córka [REDACTED], PESEL [REDACTED], urodzona w Polsce, zamieszkała: [REDACTED], której tożsamość [REDACTED] stwierdziła na podstawie dowodu osobistego serii i numer [REDACTED],
3. [REDACTED], syn [REDACTED], PESEL [REDACTED], urodzony w Polsce, zamieszkały: [REDACTED], którego tożsamość [REDACTED] stwierdziła na podstawie dowodu osobistego serii i numer [REDACTED].
dalej zwany/i NABYWCĄ lub KUPUJĄCYM.

UMOWA DEWELOPERSKA

§ 1.

(OPIS NIERUCHOMOŚCI)

1. Deweloper oświadcza, że:

- 1) jest właścicielem **nieruchomości** składającej się z działek gruntu o numerach **11/10 i 11/12**, o łącznej powierzchni **0,1922 ha**, położonej **we Wrocławiu, obręb 0026 Wojszyce**, AM 20, dla której Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Krzyków we Wrocławiu IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW nr **WR1K/00363669/9**, („**Nieruchomość**”),

- 2) Nieruchomość została nabyta przez Dewelopera na podstawie aktu notarialnego -Umowy przeniesienia nieruchomości tytułem aportu, z dnia 16 lipca 2024 roku i w dziale II powyższej księgi wieczystej widnieje wzmianka REP.C./NOTA/636380/24 z dnia 16.07.2024r. - DZ.KW.WR1K/48321/24/1 dotycząca wpisu spółki POLSKA PLATFORMA BUDOWLANA SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ Z SIEDZIBĄ W NOWEJ SOLI, jako właściciela,
- 3) działy I-Sp i IV księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości nie zawierają żadnych wpisów ani wzmianek o wnioskach,
- 4) **dział III powyższej księgi wolny jest od wpisów i wzmianek o wnioskach/ w dziale III powyższej księgi wpisane są roszczenia o wybudowanie budynków i przeniesienie własności lokali, wynikające z umów deweloperskich zawartych z innymi nabywcami oraz widnieją wzmianki o wpis kolejnych takich roszczeń, które nie dotyczą przedmiotu niniejszej umowy;**
- 5) Nieruchomość:
 - a) zgodnie z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego na wschód od ul. gen. Stefana Grota-Roweckiego, od granicy miasta do ul. Terenowej, w obrębie Wojszyce we Wrocławiu (Uchwała nr XVIII/517/08 Rady Miejskiej Wrocławia z dn. 14.02.2008r.), znajduje się na terenie oznaczonym symbolem 2MN/86 przeznaczonym pod **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**,
 - b) zgodnie z danymi z rejestru gruntów stanowi grunty orne,
 - c) posiada **bezpośredni dostęp do drogi publicznej – ulicy Szymborskiej**,-----
 - d) nie jest położona na terenie specjalnej strefy ekonomicznej w rozumieniu ustawy z dnia 20 października 1994r. o specjalnych strefach ekonomicznych, ani na terenie obszaru rewitalizacji lub na terenie Specjalnej Strefy Rewitalizacji w rozumieniu art. 8 lub rozdziału 5 ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji, jak również nie spełnia również przesłanek, określonych w art. 37a ustawy z dnia 28 września 1991 r. o lasach,

- e) wolna jest od wszelkich innych niż wymienione w tym Akcie obciążeń i roszczeń osób trzecich, przeciwko Sprzedającemu nie jest prowadzone żadne postępowanie egzekucyjne, nie były dotąd dokonywane żadne czynności prawne mające na celu zbycie lub obciążenie Nieruchomości (z wyjątkiem sukcesywnie zawieranych z nabywcami umów deweloperskich, które nie dotyczą przedmiotu umowy), a także nie ciąży na Sprzedającym długi, co do których zastosowanie mają przepisy ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 roku Ordynacja podatkowa

§ 2.

(DOKUMENTY)

Do niniejszego aktu okazano:

- 1) wypis aktu notarialnego – Umowy przeniesienia nieruchomości tytułem aportu, z dnia 16 lipca 2024 roku, sporządzonej przed notariuszem Moniką Staszowską z tut. Kancelarii, Repertorium A numer 4961/2024,
- 2) wydruk z Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych Ministerstwa Sprawiedliwości pobrany drogą elektroniczną w dniu dzisiejszym, odpowiadający treści księgi wieczystej numer **WR1K/00363669/9** – stan z dnia dzisiejszego,
- 3) wydruk z Krajowego Rejestru Sądowego – informacja odpowiadająca odpisowi aktualnemu z Rejestru Przedsiębiorców dla Dewelopera, z dnia sporządzenia tego aktu,
- 4) Decyzję nr 1198/2024 z dnia 14.06.2024r. Prezydenta Wrocławia, zatwierdzającą projekt zagospodarowania terenu i projekt architektoniczno – budowlany i udzielającą pozwolenia na budowę, czterech budynków mieszkalnych, jednorodzinnych dwulokalowych w zabudowie bliźniaczej wraz z wewnętrzną linią zasilającą elektryczną,
- 5) zaświadczenie numer [REDAKTED] z dnia [REDAKTED] 2024r. wydane przez Urząd Miejski Wrocławia, stwierdzające ostateczność decyzji numer 1198/2024 z dnia 14.06.2024r.,
- 6) decyzję nr [REDAKTED] z dnia [REDAKTED] 2024r. Prezydenta Wrocławia, przenoszącą na Dewelopera ostateczną decyzję numer 1198/2024 z dnia 14.06.2024r.,
- 7) zaświadczenie numer [REDAKTED] z dnia [REDAKTED] 2024r. wydane przez Urząd Miejski Wrocławia, stwierdzające ostateczność decyzji numer [REDAKTED] z dnia [REDAKTED],
- 8) wypis z rejestru gruntów i wyrys z mapy ewidencyjnej dla działki gruntu numer 11/10 i 11/12, wydany przez Prezydenta Wrocławia, dnia [REDAKTED] r.,
- 9) wypis i wyrys z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego na wschód od ul. gen. Stefana Grota-Roweckiego, od granicy miasta

- do ul. Terenowej, w obrębie Wojszyce we Wrocławiu (Uchwała nr XVIII/517/08 Rady Miejskiej Wrocławia z dn. 14.02.2008r.), wydany przez Prezydenta Wrocławia z dnia [REDACTED],
- 10) zaświadczenie Prezydenta Wrocławia, z dnia [REDACTED], potwierdzające, że działka 11/10 i 11/12 nie spełnia przesłanek, określonych w art. 37a ustawy z dnia 28 września 1991 r. o lasach,
 - 11) zaświadczenie numer [REDACTED] z dnia [REDACTED] r., wydane przez Prezydenta Wrocławia, z którego wynika, że dla obszaru, na którym położona jest Nieruchomość Rada Miejska nie podjęła uchwały w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji oraz nie została ustanowiona Specjalna Strefa Rewitalizacji,
 - 12) umowę o prowadzenie otwartego rachunku powierniczego zawartą dnia [REDACTED] pomiędzy Deweloperem a Bankiem [REDACTED]
 - 13) **załącznik numer 1** – standard oraz zakres wykonania Budynku i Lokalu Mieszkalnego,
 - 14) **załącznik numer 2** – rzut kondygnacji z usytuowaniem Lokalu określający układ pomieszczeń,
 - 15) **załącznik numer 3** – prospekt informacyjny wraz z załącznikami,
 - 16) **załącznik numer 4** – zasady funkcjonowania Rachunku Powierniczego i Deweloperskiego Funduszu Gwarancyjnego
 - 17) **załącznik numer 5** – projekt zagospodarowania Nieruchomości z oznaczeniem miejsc postojowych, ogródków i podjazdów.
 - 18) **załącznik numer 6** – zasady obmiaru powierzchni Lokalu.

§ 3.

(OPIS PRZEDSIĘWZIĘCIA I PRZEDMIOTU UMOWY)

Deweloper oświadcza, że:-----

- 1) na Nieruchomości tj. działkach gruntu numer **11/10 i 11/12**, o łącznej powierzchni **0,1922 ha**, położonej **we Wrocławiu, obręb 0026 Wojszyce**, na podstawie ostatecznej decyzji nr 1198/2024 z dnia 14.06.2024r., Prezydenta Wrocławia zatwierdzającej projekt zagospodarowania terenu i projekt architektoniczno – budowlany i udzielającej pozwolenia na budowę, przeniesionej na Dewelopera ostateczną decyzją Prezydenta Wrocławia numer [REDACTED] z dnia [REDACTED] (dalej „**Pozwolenie na Budowę**”), realizuje **Przedsięwzięcie Deweloperskie** pod nazwą **ZACISZE SZYMBORSKIEJ** polegające na wybudowaniu w 2 etapach w sumie **czterech budynków mieszkalnych, jednorodzinnych, dwulokalowych w zabudowie bliźniaczej, o 2 kondygnacjach nadziemnych, oznaczonym** w projekcie zagospodarowania terenu symbolem **A, B, C i D** (dalej także „Budynki”) wraz z wewnętrzną linią zasilającą elektryczną i niezbędną infrastrukturą,

- 2) zgodnie z powołaną w pkt 1) powyżej decyzją, w ramach **I/II** etapu realizowanego Przedsięwzięcia Deweloperskiego:
- a) w **budynku mieszkalnym jednorodzinny w zabudowie bliźniaczej, dwulokalowym oznaczonym numerem budowlanym A/B/C/D** (dalej „Budynek”) znajdować się będzie **lokal mieszkalny oznaczony roboczo numerem A/B/C/D/1/2** (dalej „Lokal”), o łącznej powierzchni użytkowej wynoszącej [REDACTED] m², położony na pierwszej i drugiej kondygnacji Budynku, składający się z [REDACTED], **do którego przylegać będzie przeznaczony do wyłącznego korzystania przez właściciela Lokalu i stanowiący element Nieruchomości Wspólnej Ogródek i Podjazd** określone na Załączniku Nr 5 do niniejszej umowy,
 - b) ponadto na terenie Nieruchomości, zlokalizowane zostanie również **Miejsce Postojowe** oznaczone numerem [REDACTED], stanowiące element Nieruchomości Wspólnej, które również przeznaczone zostanie **do wyłącznego korzystania** przez właściciela Lokalu, określone na Załączniku Nr 5 do niniejszej umowy dalej łącznie „**PRZEDMIOT UMOWY**”,
- 3) z własnością Lokalu będzie związany odpowiedni **udział w Nieruchomości Wspólnej** tj. w prawie własności Nieruchomości oraz częściach wspólnych Budynków i urządzeniach, które nie służą do wyłącznego użytku przez właścicieli lokali, w wielkości określonej ustawą z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali.

§ 4.

(OŚWIADCZENIA STRON)

1. Nabywca oświadcza, że został poinformowany o możliwości zapoznania się w lokalu przedsiębiorstwa Dewelopera z dokumentami o których mowa w art. 26 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 20 maja 2021r., o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (zwanej dalej **Ustawą Deweloperską**”), tj.:
 1. aktualnym stanem księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości,
 2. aktualnym wydrukiem komputerowym z Centralnej Informacji Krajowego Rejestru Sądowego dla Dewelopera,
 3. Pozwoleniem na Budowę,
 4. projektem zagospodarowania terenu i projektem architektoniczno – budowlanym Budynku.
5. Nabywca oświadcza iż zgodnie z wymogami Ustawy Deweloperskiej otrzymał od Dewelopera prospekt informacyjny dotyczący Przedsięwzięcia deweloperskiego (wraz z załącznikami), (zwany dalej „**Prospektem informacyjnym**”) i zapoznał się z jego treścią.
6. Nabywca miał możliwość zapoznania się z całością Przedsięwzięcia Deweloperskiego, zastosowanymi rozwiązaniami architektonicznymi, materiałowymi i założeniami

funkcjonalno – użytkowymi całości i poszczególnych części Budynku i Lokalu oraz planem zagospodarowania terenu.

7. Nabywca został poinformowany ponadto przez Dewelopera, że niektóre rozwiązania architektoniczno – budowlane Budynku i Lokalu oraz zagospodarowania Nieruchomości mogą ulec zmianie w trakcie realizacji Przedsięwzięcia Deweloperskiego, w szczególności w następstwie postępowania o uzyskanie zamiennego pozwolenia na budowę, opracowania projektów wykonawczych lub nadzoru autorskiego projektanta, z zastrzeżeniem, że zmiany te nie wpłyną na parametry techniczne i skład Lokalu, obniżenie umówionego standardu i zakresy wykonania Lokalu lub na podwyższenie Ceny, chyba że zmiany takie wynikać będą z odrębnej umowy Stron.
8. Deweloper oświadcza, że **rozpoczęcie prac budowlanych** związanych z wyżej opisanym Przedsięwzięciem Deweloperskim nastąpiło w dniu **01.08.2024 r.**, a **zakończenie** tych prac nastąpi **do dnia 31.12.2025 r.**
9. Stosownie do przepisów Ustawy Deweloperskiej w odniesieniu do Przedsięwzięcia Deweloperskiego Sprzedający stosuje się jeden ze środków ochrony, w związku z powyższym Spółka zawarła **umowę z Bankiem [REDACTED] (dalej: Bank) dotyczącą prowadzenia otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego** (zwanego dalej „Rachunkiem Powierniczym”), w myśl której m.in:
 - 1) środki Nabywcy na poczet Ceny Sprzedaży będą wpłacane na Indywidualny Rachunek Nabywcy, przypisany dla Nabywcy w ramach Rachunku Powierniczego,
 - 2) Nabywca dokonuje wpłat na Rachunek Powierniczy zgodnie z postępowaniem realizacji Przedsięwzięcia Deweloperskiego,
 - 3) wysokość wpłat dokonywanych przez Nabywcę jest uzależniona od faktycznego stopnia realizacji poszczególnych etapów Przedsięwzięcia Deweloperskiego określonego w jego harmonogramie,
 - 4) Nabywca dokonuje wpłat na mieszkaniowy rachunek powierniczy po zakończeniu danego etapu Przedsięwzięcia Deweloperskiego określonego w jego harmonogramie, a Deweloper informuje Nabywcę na papierze lub innym trwałym nośniku o zakończeniu danego etapu Przedsięwzięcia Deweloperskiego,
 - 5) koszty, opłaty i prowizje za prowadzenie Rachunku Powierniczego obciążają Dewelopera,
 - 6) Deweloper dysponuje środkami wypłacanymi z Rachunku Powierniczego w celu finansowania lub refinansowania Przedsięwzięcia Deweloperskiego,
 - 7) Bank dokonuje kontroli zakończenia każdego z etapów Przedsięwzięcia Deweloperskiego,
 - 8) Bank wypłaca Deweloperowi środki pieniężne wpłacone przez Nabywcę na Rachunek Powierniczy, nie wcześniej niż po 30 dniach od dnia zawarcia umowy deweloperskiej i po stwierdzeniu zakończenia danego etapu realizacji Przedsięwzięcia deweloperskiego, w wysokości kwoty stanowiącej iloczyn

procentu kosztów danego etapu określonego w harmonogramie Przedsięwzięcia Deweloperskiego oraz ceny Lokalu, zgodnie z przepisami i zasadami określonymi w Ustawie Deweloperskiej. W przypadku zakończenia ostatniego etapu Przedsięwzięcia Deweloperskiego Bank wypłaca Deweloperowi pozostałe na Rachunku Powierniczym środki pieniężne wpłacone przez Nabywcę na poczet realizacji ostatniego etapu prac, po otrzymaniu wypisu aktu notarialnego umowy przenoszącej na Nabywcę prawa wynikające z umowy deweloperskiej w stanie wolnym od obciążeń, praw i roszczeń osób trzecich, z wyjątkiem obciążeń, na które wyraził zgodę Nabywca.

10. Ponadto Nabywca został poinformowany, że w związku z zawarciem niniejszej Umowy, Sprzedający ma obowiązek dokonywania wpłat składek na **Deweloperski Fundusz Gwarancyjny**, którego działanie i szczegółowe zasady funkcjonowania określone zostały w rozdziale 8 Ustawy Deweloperskiej (dalej „Fundusz”). Podstawą wyliczenia składki na Fundusz jest wartość wpłaty dokonanej przez Nabywcę na Rachunek Powierniczy w związku z realizacją Umowy Deweloperskiej. Składka ta stanowi iloczyn stawki procentowej wynoszącej 0,45% i wartości wpłaty dokonanej przez Nabywcę na Rachunek Powierniczy.
11. Szczegółowe zasady dysponowania przez Bank środkami Nabywcy zgromadzonymi na Indywidualnym Rachunku Nabywcy, w tym również zasady informowania o wysokości dokonanych wpłat oraz ich zwrotu na rzecz Nabywcy, a także wymogi formalne i dokumentacyjne Banku z tym związane, jak również zasady funkcjonowania Deweloperskiego Funduszu Gwarancyjnego, naliczania i przekazywania składek na Fundusz wskazane zostały w Załączniku nr 4 do tej umowy.

§ 5.

(ZOBOWIĄZANIA STRON)

1. **Sprzedający zobowiązuje się:**
 - a) **wybudować Budynek, w którym zlokalizowany będzie Lokal,**
 - b) **zgłosić właściwym organom nadzoru budowlanego zakończenie budowy Budynku i uzyskać decyzję udzielającą pozwolenia na jego użytkowanie bądź zaświadczenie, potwierdzające, właściwy organ nie wnosi sprzeciwu w sprawie zamiaru przystąpienia do użytkowania Budynku w związku ze złożonym zawiadomieniem o zakończeniu jego budowy (dalej także „Pozwolenie na Użytkowanie Budynku”)**
 - c) **przystąpić wraz z Nabywcą do odbioru Lokalu,**
 - d) **ustanowić odrębną własność i przenieść na Nabywcę prawo własności Lokalu wraz z udziałem w Nieruchomości Wspólnej, w tym z prawem do wyłącznego korzystania z Ogródka i Podjazdu oraz Miejsca Postojowego,**
2. **Kupujący zobowiązuje się:**

- a) **nabyć Lokal** wraz z udziałem w Nieruchomości Wspólnej w tym z prawem do wyłącznego korzystania z ogródka i podjazdu oraz z miejscem postojowym i oświadcza, że pozostaje w **związku małżeńskim, w którym obowiązuje ustrój wspólności majątkowej małżeńskiej a nabycia dokonają do majątku wspólnego/pozostaje stanu wolnego**,
 - b) **dokonać odbioru** Lokalu zgodnie z procedurą,
 - c) **zapłacić Cenę Brutto** w wysokości i terminach wskazanych w § 6 niniejszej Umowy,
 - d) od dnia Odbioru - **ponosić koszty utrzymania** Lokalu, a od dnia Przeniesienia Własności również koszty zarządu Nieruchomością Wspólną w części przypadającej na nabywany przez niego Lokal,
 - e) **przestrzegać porządku** i korzystać z Nieruchomości Wspólnej w sposób nieutrudniający korzystania z niej innym użytkownikom.
3. **Sprzedający** oświadcza, że **dokona podziału Nieruchomości Wspólnej do korzystania** w ten sposób, że wskazanym przez Dewelopera **właścicielom** poszczególnych **lokali** położonych w Budynkach posadowionych na Nieruchomości przysługiwać będzie **prawo do wyłącznego, bezterminowego i nieodpłatnego korzystania** ze stanowiących część Nieruchomości Wspólnej: **ogródków i podjazdów** przylegających do nabywanych lokali oraz wskazanych przez Dewelopera miejsc postojowych zlokalizowanych na terenie Nieruchomości, a z pozostałych części Nieruchomości Wspólnej nabywcy lokali korzystać będą na zasadach ogólnych.
4. Nabywca zobowiązuje się:
- 1) nie zgłaszać żadnych zastrzeżeń ani roszczeń w związku z tak dokonanym podziałem do korzystania z Nieruchomości Wspólnej i tym samym nie będzie korzystać z tych ogródków i podjazdów oraz miejsc postojowych, które nie zostaną Jemu przekazane do wyłącznego korzystania, a przekazane zostaną innym nabywcom lokali,
 - 2) w zakresie ogródka, podjazdu i miejsca postojowego, do których zostanie Jemu przyznane prawo do wyłącznego korzystania, ponosić wszelkie koszty z tym związane w pełnej wysokości.

Deweloper informuje, że w związku z powyższym koniecznym będzie powtórzenie powyższych zobowiązań przez Nabywcę przy zawarciu umowy przyrzeczonej sprzedaży, jak również udzielenie Deweloperowi odpowiedniego pełnomocnictwa do dokonania takiego podziału do korzystania z Nieruchomości Wspólnej z pozostałymi nabywcami lub jego ewentualnej zmiany, z zastrzeżeniem, że nie będzie to naruszało przyznanych Nabywcy praw.

§ 6.

(CENA)

1. Cenę Przedmiotu Umowy Strony ustaliły na kwotę **brutto** [redacted] zł, (dalej: **Cena Sprzedaży**), w tym 8 % podatek od towarów i usług VAT.
2. **Nabywca zawarł z Deweloperem przed podpisaniem tego Aktu, w dniu [redacted] umowę rezerwacyjną, na podstawie której dokonał już na rzecz Dewelopera wpłaty opłaty rezerwacyjnej w kwocie [redacted] zł, która zostanie zaliczona na poczet Ceny i w tym celu Deweloper dokona jej przeksięgowania na subkonto Rachunku Powierniczego, o którym mowa poniżej/ Nabywca nie zawierał z Deweloperem przed podpisaniem tego Aktu umowy rezerwacyjnej.**
3. Nabywca będzie dokonywał wpłat na poczet łącznej Ceny Sprzedaży na **Indywidualny Rachunek Nabywcy** numer [redacted] który jest subkontem Rachunku Powierniczego i prowadzony jest dla rozliczenia wpłat dokonywanych przez Nabywcę, zgodnie z następującym **Harmonogramem Wpłat**:
 - a) **I rata** tytułem zaliczki w wysokości [redacted] zł **brutto** w terminie do dnia [redacted] r.,
 - b) **II rata** tytułem zaliczki w wysokości [redacted] zł **brutto** w terminie [redacted],
 - c) **III rata** tytułem zaliczki w wysokości [redacted] zł **brutto** w terminie [redacted],
 - d) **IV rata** tytułem zaliczki w wysokości [redacted] zł **brutto** w terminie [redacted],
 - e) **V rata** tytułem zaliczki w wysokości [redacted] zł **brutto** w terminie [redacted],
4. Strony oświadczają, że za dzień zapłaty przyjmuje się dzień wpływu należności na wskazany wyżej rachunek bankowy. W przypadku opóźnienia w terminach płatności Sprzedający jest uprawniony do naliczenia odsetek ustawowych.
5. Sprzedający będzie wystawiał Kupującemu faktury niezwłocznie po dokonaniu wpłat i przekazywał Kupującemu drogą elektroniczną (e-mailem) lub listem w terminie do 30 dni. Jednocześnie Kupujący upoważnia Sprzedającego do wystawiania faktur VAT bez podpisu Kupującego.
6. Strony oświadczają, że w **podanej Cenie zawarty jest należny podatek od towarów i usług VAT** w aktualnie obowiązującej stawce. W przypadku zmiany stawki podatku VAT, podatek będzie doliczony do ceny, zgodnie z obowiązującymi przepisami w tym względzie. **Jeżeli na skutek zmian** w obowiązujących przepisach stawka podatku VAT w odniesieniu do ceny w całości lub pozostałej do zapłaty jej części ulegnie:
 - a) **zwiększeniu**, to Nabywca według swojego wyboru, albo zobowiązany będzie do zapłaty odpowiednio wyższej ceny, powiększonej o wartość podwyższonego podatku VAT, albo skorzysta z uprawnienia do odstąpienia w całości od umowy. w razie zamiaru skorzystania z uprawnienia do **odstąpienia** od umowy, Nabywca powinien złożyć odpowiednie oświadczenie woli niezwłocznie po otrzymaniu od Dewelopera pisma informującego o zmianach przepisów podatkowych

i wynikającej z tego zmianie ceny, nie później jednak niż w terminie 30 dni od dnia wejścia w życie ustawy zmieniającej stawkę podatku,

- b) **zmniejszeniu**, to Deweloper zobowiązany będzie do odpowiedniego pomniejszenia ceny.

W przypadku odstąpienia od umowy z powyższej przyczyny Nabywcy nie będzie przysługiwało w stosunku do Dewelopera roszczenie o zwrot kosztów wprowadzenia w przedmiocie sprzedaży zmian wykonanych na wniosek Nabywcy oraz kosztów wykonanej przez Nabywcę adaptacji. W takim przypadku Nabywcy nie przysługuje również roszczenie o zapłatę kary umownej o której mowa w § 11

§ 7.

(ROZLICZENIE UMOWY – ZMIANA POWIERZCHNI)

- Po zakończeniu budowy Budynku, zgodnie z postanowieniami Rozporządzenia Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego i przy uwzględnieniu, że powierzchnia użytkowa Lokalu Mieszkalnego obliczana będzie na podstawie Normy PN-ISO- 9836:2022-07 oraz zgodnie z zasadami obmiaru wskazanymi w Załączniku nr 6, zostanie dokonany przez uprawnionego geodetę **obmiar powykonawczy Lokalu**, o którego wyniku Deweloper zobowiązuje się poinformować Nabywcę przed dokonaniem odbioru Lokalu (w tym odbioru technicznego – o ile Nabywca będzie do niego przystępował).
- Jeżeli obmiar powykonawczy Lokalu wykaże inną powierzchnię użytkową w stosunku do powierzchni wskazanej w niniejszej umowie i powierzchnia ta będzie:**
 - większa** – Deweloperowi będzie przysługiwało uprawnienie do zwiększenia Ceny o kwotę wynoszącą [] **zł brutto** za każdy pełen dodatkowy metr kwadratowy powierzchni Lokalu. w przypadku niepełnych metrów kwota zostanie obliczona proporcjonalnie. Obliczona w ten sposób kwota, w przypadku skorzystania przez Dewelopera z tego uprawnienia będzie płatna w terminie 30 dni od dnia wydania Lokalu Kupującemu, ale nie później niż w dniu zawarcia Umowy Sprzedaży,
 - mniejsza** – Cena zostanie obniżona o kwotę wynoszącą [] **zł brutto** za każdy pełen brakujący metr kwadratowy powierzchni Lokalu. W przypadku niepełnych metrów kwota zostanie obliczona proporcjonalnie. Obliczona w ten sposób kwota będzie płatna w terminie 30 dni od dnia wydania Lokalu Kupującemu, ale nie później niż w dniu zawarcia Umowy Sprzedaży.

W przypadku wystąpienia różnic w powierzchni Lokalu powyżej +/- 2% – Nabywcy będzie przysługiwać ponadto umowne prawo odstąpienia od niniejszej Umowy w terminie 14 dni od dnia zawiadomienia Nabywcy przez Sprzedającego o wynikach pomiaru powykonawczego. Powyższe prawo do odstąpienia nie będzie przysługiwało jednak, w przypadku, gdy różnice w powierzchni Lokalu powstaną na

skutek zamówionych zmian aranżacyjnych lub zmian dokonanych samodzielnie przez Nabywcę. W takim przypadku Nabywcy nie przysługuje również roszczenie o zapłatę kary umownej o której mowa w § 11. W przypadku odstąpienia od umowy z powyższej przyczyny Nabywcy nie będzie przysługiwało w stosunku do Dewelopera roszczenie o zwrot kosztów wprowadzenia w przedmiocie umowy zmian aranżacyjnych wykonanych na wniosek Nabywcy oraz kosztów wykonanej przez Nabywcę adaptacji

§ 8.

(ODBIÓR PRZEDMIOTU UMOWY)

1. Deweloper oświadcza, że Lokal zobowiązuje się wykonać i przekazać do odbioru Nabywcy w terminie **najpóźniej do dnia [] r. Odbiór nastąpi po uzyskaniu przez Dewelopera ostatecznego Pozwolenia na Użytkowanie Budynku oraz po zapłacie wszelkich należności** na rzecz Dewelopera, w tym wynikających z zamówionych zmian aranżacyjnych (dalej „Odbiór”).
2. Sprzedający poinformuje Kupującego w formie pisemnej listem poleconym, w terminie nie krótszym niż 7 dni przed wyznaczonym terminem, o gotowości Odbioru Przedmiotu Umowy.
3. Z Odbioru zostanie sporządzony **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 takiej wady.
4. Deweloper jest zobowiązany, w terminie 14 dni od dnia podpisania protokołu, przekazać Nabywcy oświadczenie o uznaniu wad lub oświadczenie o odmowie uznania wad oraz o jej przyczynach, a jeśli Deweloper w terminie tym nie poinformuje Nabywcy o uznaniu wad albo odmowie ich uznania, uznaje się, że wady uznał.
5. Następnie Deweloper jest obowiązany w terminie 30 dni od dnia podpisania protokołu, o którym mowa w ust. 3, usunąć uznane wady Lokalu. Jeżeli deweloper, mimo zachowania należytej staranności, nie usunie wad w tym terminie, wskazuje inny termin usunięcia wad wraz z uzasadnieniem opóźnienia. Termin ten nie może powodować nadmiernych niedogodności dla nabywcy. Jeżeli deweloper nie usunie wad w terminie wskazanym zgodnie z powyższymi postanowieniami 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.
6. Nabywca może odmówić dokonania Odbioru w przypadku stwierdzenia podczas Odbioru, że Lokal posiada wadę istotną i jednocześnie Deweloper odmówi uznania jej w protokole, o którym mowa w ust. 3. W tym przypadku Strony ustalają nowy termin odbioru umożliwiający Deweloperowi usunięcie tej wady przed dokonaniem powtórnego odbioru. Do powtórnego odbioru stosuje się przepisy ustępów powyżej.

7. 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. W przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę budowlanego w opinii istnienia wady istotnej, Nabywca może odstąpić od niniejszej umowy.
8. W przypadku uznania przez Dewelopera wady istotnej w protokole, do procedury jej usunięcia stosuje się odpowiednio przepisy ustępów 4-5 powyżej, z tym że po bezskutecznym upływie terminu na usunięcie wady istotnej, Nabywca może od niniejszej umowy odstąpić.
9. W pozostałym zakresie do procedury Odbioru Lokalu i usuwania wad Lokalu stosuje się art. 41 Ustawy Deweloperskiej.
10. Z chwilą Odbioru Przedmiotu Umowy na Nabywcę przechodzą wszystkie korzyści, ciężary i ryzyka z tym związane. Strony zgodnie ustalają, że Nabywca ponosić będzie opłaty eksploatacyjne związane z użytkowaniem Lokalu, a także koszty zarządu Nieruchomością Wspólną, od dnia Odbioru Lokalu lub od dnia następnego po dniu, w którym ten Odbiór miał nastąpić, chyba że Nabywca zgodnie z postanowieniami niniejszego paragrafu odmówił dokonania Odbioru z uwagi na wadę istotną.
11. Niezależnie od powyższego, po wybudowaniu Budynku i Lokalu, w terminie nie później niż do dnia [***], na wniosek Nabywcy, może nastąpić tzw. **Odbiór Techniczny**. Przekazanie Przedmiotu Umowy w tym trybie może nastąpić tylko po wpłaceniu przez Kupującego wszystkich należności wynikających z tej Umowy i wyłącznie w celu wykonania robót wykończeniowych. Do czasu uzyskania przez Sprzedającego ostatecznego Pozwolenia na Użytkowanie Budynku Kupujący nie może wprowadzać jednak w przekazanym Lokalu żadnych zmian istotnych w rozumieniu Prawa Budowlanego, czy też innych zmian powodujących niezgodność Budynku lub Lokalu z projektem architektoniczno - budowlanym, w szczególności w zakresie układu i liczby pomieszczeń (montaż, likwidacja, przesunięcie ścian działowych) czy też ingerencji i naruszenia instalacji itp. Ponadto Nabywca do czasu uzyskania ostatecznego Pozwolenia na Użytkowanie Budynku nie może w Lokalu zamieszkać i jest zobowiązany umożliwić Sprzedającemu dostęp do Przedmiotu Umowy każdorazowo na jego wezwanie. Od dnia Odbioru Technicznego Kupujący będzie ponosił także wszystkie koszty związane z jego eksploatacją, a także przechodzą na Niego wszystkie korzyści, ciężary i ryzyka z tym związane. Za gotowy do przekazania w ramach Odbioru technicznego uważa się Lokal przygotowany do wykonania prac wykończeniowych. Nabywca nie jest w żaden sposób zobowiązany do dokonania Odbioru Technicznego. Odbiór Techniczny stanowi dodatkowe uprawnienie dla Nabywcy i odbywa się jedynie na jego wniosek.

§ 9.

(PRZENIESIENIE WŁASNOŚCI)

1. Przeniesienie prawa własności Lokalu wraz z udziałem w Nieruchomości Wspólnej, nastąpi w formie aktu notarialnego, w terminie i miejscu wskazanym przez Sprzedającego, nie później jednak niż do dnia [] r. włącznie. Warunkiem zawarcia umowy przeniesienia własności jest uregulowanie przez Nabywcę wszelkich należności na rzecz Dewelopera, w szczególności z tytułu zapłaty Ceny Sprzedaży wraz z ewentualnymi odsetkami ustawowymi za opóźnienie oraz wynagrodzenia za wykonanie robót dodatkowych i zamiennych.
2. O terminie i miejscu podpisania aktu notarialnego, o którym mowa wyżej w ust. 1 Sprzedający zobowiązuje się zawiadomić Kupującego pismem wysłanym listem poleconym z co najmniej 14 dniowym wyprzedzeniem.

§ 10.**(ODSTĄPIENIA OD UMOWY)****1. NABYWCA -----**

1. Nabywcy przysługuje **ustawowe prawo do odstąpienia** od Umowy Deweloperskiej zgodnie z art. 43 Ustawy Deweloperskiej, tj. w następujących przypadkach:-----

- 1) **w terminie 30 dni od dnia jej zawarcia**, tj.: -----
 - a) **jeżeli niniejsza Umowa nie zawiera elementów**, o których mowa w art. 35 Ustawy Deweloperskiej,-----
 - b) **jeżeli informacje zawarte w Umowie nie są zgodne z informacjami zawartymi w prospekcie** informacyjnym lub jego załącznikach z wyjątkiem zmian, o których mowa w art. 35 ust. 2 Ustawy Deweloperskiej,-----
 - c) **jeżeli Deweloper nie doręczył Nabywcy prospektu** informacyjnego wraz z załącznikami lub informacji o zmianie danych lub informacji zawartych w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, naruszając tym samym art. 21 lub art. 22 Ustawy Deweloperskiej,-----
 - d) **jeżeli dane lub informacje zawarte w prospekcie** informacyjnym lub jego załącznikach, na podstawie których zawarto Umowę, **są niezgodne ze stanem faktycznym lub prawnym** w dniu zawarcia Umowy, -----
 - e) **jeżeli prospekt** informacyjny, na podstawie którego zawarto Umowę, **nie zawiera danych lub informacji określonych we wzorze** prospektu informacyjnego stanowiącego załącznik do Ustawy Deweloperskiej;-----
- 2) **w przypadku nieprzeniesienia na Nabywcę praw wynikających z Umowy w terminie** określonym w Umowie, **przy czym przed skorzystaniem z prawa do odstąpienia od Umowy Nabywca zobowiązany będzie wyznaczyć Deweloperowi 120-dniowy termin na przeniesienie** praw wynikających z

Umowy, a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu, Nabywca będzie uprawniony do odstąpienia od tej Umowy. Nabywca zachowuje roszczenie z tytułu kary umownej za okres opóźnienia;-----

- 3) **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 Deweloperskiej, tj. gdy Deweloper **w razie wypowiedzenia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego przez Bank** niezwłocznie, nie później jednak niż w terminie 60 dni od takiego wypowiedzenia nie zawrze z innym bankiem nowej umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego, przedmiotem której będzie prowadzenie takiego samego rodzaju mieszkaniowego rachunku powierniczego, jak w przypadku umowy, która została wypowiedziana i w związku z tym bank dotychczas prowadzący taki rachunek dokona zwrotu wpłaconych przez Nabywcę środków. W takim przypadku Nabywca ma prawo do odstąpienia od Umowy po dokonaniu przez bank zwrotu środków zgodnie z art. 10 ust. 3 Ustawy Deweloperskiej,

- 4) 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 Deweloperskiej, przy czym w takim przypadku Nabywca ma prawo do odstąpienia od Umowy w terminie 60 dni od dnia jej zawarcia;-----
- 5) w przypadku niewykonania przez Dewelopera obowiązku, o którym mowa w art. 12 ust. 2 Ustawy Deweloperskiej - to jest **gdy Deweloper, w terminie 10 dni od dnia zawarcia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem - z uwagi na spełnienie się wobec banku dotychczas prowadzącego taki rachunek warunku gwarancji w rozumieniu art. 2 pkt 57 lit. a lub b ustawy z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji - nie poinformuje Nabywcy na papierze lub innym trwałym nośniku o dokonanej zmianie i nie przekaże mu oświadczenia banku, potwierdzającego, że rachunek, na który mają być przekazane środki, jest mieszkaniowym rachunkiem powierniczym** przy czym w takim przypadku Kupujący ma prawo do odstąpienia od Umowy po upływie 60 dni od dnia podania do publicznej wiadomości informacji, o których mowa w art. 12 ust. 1 Ustawy Deweloperskiej tj. informacji, że wobec Banku dotychczas prowadzącego rachunek powierniczy spełniły się warunki gwarancji wynikające z powołanej ustawy;-----
- 6) **w przypadku nieusunięcia przez Dewelopera wady istotnej Lokalu na zasadach określonych w art. 41 ust. 11 Ustawy Deweloperskiej;**-----

- 7) **w przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę istnienia wady istotnej Lokalu**, o którym to przypadku mowa w art. 41 ust. 15 Ustawy Deweloperskiej;

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

2. Nabywcy przysługuje ponadto umowne prawo do odstąpienia od Umowy Deweloperskiej w przypadku **wzrostu stawki podatku VAT** i związanej z tym zmiany Ceny oraz w przypadku, jeśli **powierzchnia** użytkowa Lokalu będzie **większa lub mniejsza o więcej niż 2%** w porównaniu do powierzchni pierwotnie wskazanej w niniejszej Umowie – na zasadach i w terminie określonym w § 6 i 7 tej Umowy.-----

2. DEWELOPER

1. **Deweloperowi przysługuje ustawowe prawo do odstąpienia** od Umowy Deweloperskiej w następujących przypadkach:
 - **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 dni od dnia doręczenia wezwania,
 - **w przypadku niestawienia się Nabywcy do odbioru Lokalu lub podpisania aktu notarialnego przenoszącego na Nabywcę prawo własności Lokalu** pomimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 dni,chyba że niespełnienie przez Nabywcę świadczenia pieniężnego lub jego niestawiennictwo jest spowodowane działaniem siły wyższej.

3. POSTANOWIENIA WSPÓLNE

1. W związku ze złożonym do księgi wieczystej na podstawie tej Umowy wnioskiem o wpis roszczenia Nabywcy o przeniesienie własności Przedmiotu Umowy:
 - a) w przypadku skorzystania przez Nabywcę z prawa do odstąpienia - oświadczenie woli Nabywcy będzie skuteczne, jeżeli zostanie złożone w formie pisemnej i jednocześnie zawierać będzie zgodę na wykreślenie tego roszczenia w formie z notarialnie poświadczonymi podpisami,
 - b) w przypadku skorzystania przez Dewelopera z prawa do odstąpienia - Nabywca zobowiązuje się w terminie 7 dni od dnia doręczenia Jemu oświadczenia Dewelopera o odstąpieniu, do złożenia w formie pisemnej z notarialnie poświadczonymi podpisami zgody na wykreślenie przysługującego mu roszczenia o przeniesienie własności z księgi wieczystej i doręczenie tej zgody we wskazanym terminie Sprzedającemu.
2. W przypadku skorzystania przez Strony z prawa do odstąpienia Sprzedający zwróci Kupującemu wpłacone tytułem ceny środki pieniężne niezwłocznie, nie później niż

w terminie 30 dni od skutecznego otrzymania przez stronę przeciwną oświadczenia o odstąpieniu i z zastrzeżeniem że środki Kupującego pozostałe na Rachunku Powierniczym podlegają zwrotowi w terminie i zgodnie z procedurą Banku, określoną w załączniku do niniejszej Umowy. Warunkiem zwrotu środków jest doręczenie Deweloperowi zgody o której mowa w ust. powyżej. Sprzedający ma prawo potrącić z kwot zwracanych Kupującemu kwoty należnych mu kar umownych i odsetek, a Kupujący wyraża niniejszym zgodę na dokonanie przedmiotowego potrącenia.

4. KARY UMOWNE I ODSETKI

1. Odstąpienie przez Kupującego od umowy z własnej winy lub odstąpienie od umowy przez Sprzedającego z przyczyn leżących po stronie Kupującego, uprawnia Sprzedającego do naliczenia kary umownej w wysokości **___%** Ceny Sprzedaży.
2. Odstąpienie od umowy przez Sprzedającego, z przyczyn leżących po jego stronie lub odstąpienie od umowy przez Kupującego z przyczyn leżących po stronie Sprzedającego, uprawnia Kupującego do naliczenia kary umownej w wysokości **___%** Ceny Sprzedaży.
3. W przypadku zwłoki w terminie zawarcia notarialnej umowy przenoszącej własność Lokalu, z winy leżącej po jednej ze stron, druga strona może naliczyć Stronie pozostającej w zwłoce karę umowną w wysokości odsetek ustawowych liczonych od Ceny Sprzedaży, za każdy dzień zwłoki, jednak łącznie nie więcej niż **___%** Ceny Sprzedaży.
4. Strony postanawiają, że żadna ze stron nie jest zobowiązana do zapłaty żadnej z wyżej wymienionych kar lub odsetek, jeżeli przyczyną ich wystąpienia jest siła wyższa, a ponadto jeżeli szkody przewyższą kwoty kar umownych zastrzeżonych w niniejszej Umowie, Strony mają prawo dochodzenia odszkodowania w wysokości rzeczywiście poniesionej szkody.

§ 11.

(RĘKOJMIA)

1. Sprzedający udziela rękojmi na Przedmiot Umowy.
2. Na materiały, urządzenia i stolarkę otworową zastosowane w przedmiocie umowy przysługują Kupującemu świadczenia gwarancyjne ich producentów w sytuacji, gdy takie gwarancje zostały udzielone.
3. Udzielona rękojmia nie dotyczy elementów i urządzeń wniesionych lub wbudowanych do Lokalu samodzielnie przez Kupującego.

§ 12.

(OŚWIADCZENIA STRON)

Deweloper poinformował Nabywcę, że:

- Nabywca wraz z pozostałymi właścicielami lokali w Budynkach na Nieruchomości stworzy Wspólnotę Mieszkaniową.
- zapewni zarządzenie (administrowanie) Nieruchomością Wspólną, do czasu gdy powstała Wspólnota Mieszkaniowa nie postanowi inaczej, a Nabywca wyraża zgodę na powierzenie pierwszego zarządu Nieruchomością Wspólną Deweloperowi lub wskazanemu przez niego podmiotowi profesjonalnie świadczącemu usługi tego rodzaju,
- dla potrzeb finansowania Przedsięwzięcia Deweloperskiego, Sprzedający ma prawo zaciągania kredytów bankowych i pożyczek oraz ustanawiania różnego rodzaju zabezpieczeń jakie się okażą w tym zakresie niezbędne, w tym hipotek na Nieruchomości, ale z zastrzeżeniem, że w chwili ustanawiania odrębnej własności i przeniesienia własności Lokalu na rzecz Nabywcy, Lokal ten wolny będzie on od jakichkolwiek obciążeń hipotecznych, na co Nabywca wyraża zgodę. W przypadku ustanowienia na Nieruchomości hipoteki w czasie obowiązywania niniejszej umowy, Deweloper zobowiązuje się, w terminie najpóźniej 30 dni od dnia ustanowienia takiej hipoteki doręczyć Nabywcy promesę wierzyciela hipotecznego, z której to wynikać będzie, że lokale w ramach realizowanego Przedsięwzięcia Deweloperskiego będą wyodrębniane bez obciążenia hipotecznego do nowo założonej księgi wieczystej dla tych lokali, pod warunkiem zapłaty przez nabywców pełnej ceny sprzedaży wynikającej z umowy deweloperskiej, na Indywidualny Rachunek Nabywcy, wskazany w danej umowie deweloperskiej,
- wygląd elewacji Budynków objęty jest ochroną wynikającą z przepisów prawa autorskiego wobec tego bez zgody Wspólnoty Mieszkaniowej oraz autora projektu architektonicznego nie można podejmować żadnych działań mających na celu zmianę wyglądu elewacji, a w przypadku podjęcia takich działań istnieje obowiązek przywrócenia elewacji do stanu sprzed takich działań. w szczególności w celu montażu klimatyzatora (innych urządzeń chłodzących) – Nabywca zobowiązany będzie wystąpić do Dewelopera, a po powstaniu Wspólnoty do Zarządcy o zaakceptowanie planowanego montażu tych urządzeń. Decyzja oraz uwagi Dewelopera lub Zarządcy w przedmiocie sposobu i miejsca jego montażu są wiążące dla Nabywcy. Nieuprawniony montaż urządzeń oraz nieprawidłowa ingerencja w elewację budynków może skutkować utratą rękojmi dla Budynku i objęta jest odpowiedzialnością odszkodowawczą,
- Deweloper lub wskazany przez niego podmiot na działkach sąsiednich w stosunku do Nieruchomości może realizować kolejne inwestycje polegające na budowie budynków mieszkalnych jednorodzinnych w tym dwulokalowych, w zabudowie bliźniaczej, do czego Nabywca nie zgłasza zastrzeżeń i zobowiązuje się w związku z tym nie korzystać ze środków prawnych służących kwestionowaniu decyzji wydanych w postępowaniach administracyjnych związanych z taką budową (w tym

w szczególności zobowiązuje się nie składać odwołań, zażaleń, skarg o wznowienie postępowania itp.). Powyższą zgodę Nabywca zobowiązuje się powtórzyć w umowie przeniesienia własności.

- na terenie Nieruchomości mogą być ustanawiane (także nieodpłatne i nieograniczone w czasie) służebności przesyłu na rzecz dostawców mediów do Budynków i Lokali oraz służebności gruntowe na rzecz działek sąsiadujących, na których Deweloper lub wskazany przez niego podmiot może realizować kolejne przedsięwzięcia deweloperskie zgodnie z obowiązującymi przepisami, a które to służebności będą niezbędne ze względu na prawidłowe funkcjonowanie Budynku, Lokali oraz całego Przedsięwzięcia i terenów przyległych. W związku z tym Nabywca wyraża zgodę na ustanowienie przez Sprzedającego na Nieruchomości koniecznych i niezbędnych służebności, praw użytkowania lub innych tytułów prawnych uprawniających do korzystania z części Nieruchomości (w tym w razie konieczności nieodpłatnych i nieograniczonych w czasie) na rzecz podmiotów trzecich, w tym świadczących usługi, w szczególności w zakresie dostawy wody, odbioru nieczystości płynnych, dostawy gazu, energii elektrycznej, Internetu, połączeń telekomunikacyjnych oraz właścicieli/użytkowników wieczystych nieruchomości sąsiednich, polegających m.in. na umożliwieniu dostępu i korzystania z Nieruchomości w celu posadowienia sieci lub przyłączy, wraz z prawem do ich konserwacji, modernizacji lub rozbudowy oraz korzystania z infrastruktury technicznej usytuowanej w obrębie Nieruchomości z prawem przechodu i przejazdu. Jednocześnie Kupujący oświadcza, że wyraża zgodę, by dostawcom usług, o których mowa powyżej przysługiwało prawo własności instalacji służących do dostawy w/w usług. Koniecznym będzie w związku z powyższym udzielenie przez Nabywcę przy zawarciu umowy przyrzeczonej sprzedaży Deweloperowi odpowiedniego pełnomocnictwa do ustanawiania takich służebności lub ich ewentualnej zmiany,
- dostawcom mediów oraz podmiotom działającym na ich zlecenie konieczne będzie zapewnienie nieodpłatnego udostępnienia Nieruchomości, w tym Budynków celem rozbudowy, konserwacji i remontów sieci oraz przyłączy do Budynków, a także pomieszczeń w Budynkach, w celu zainstalowania niezbędnych urządzeń oraz ich rozbudowy, konserwacji i remontu,
- Wspólnota Mieszkaniowa zobowiązana będzie do realizowania wszelkich zobowiązań wynikających z warunków technicznych, decyzji administracyjnych i umów o przyłączenie zawartych przez Dewelopera z dostawcami mediów, a także do pokrywania kosztów związanych z utrzymaniem terenu, pomieszczeń i miejsc zainstalowania wszelkich urządzeń obsługujących Budynek, z zastrzeżeniem proporcjonalnego podziału kosztów pomiędzy wszystkich członków Wspólnoty Mieszkaniowej,
- Deweloper uprawniony będzie do dokonania zbycia - na jego rachunek sieci lub przyłączy służących do dostawy mediów do Budynków, w szczególności sieci lub przyłączy kanalizacyjnych, wodociągowych, energetycznych, telefonicznych,

informatycznych przedsiębiorstwom dostarczającym te media. Jednocześnie Nabywca oświadcza, że został przez Dewelopera poinformowany, że w związku z funkcjonowaniem sieci lub przyłączy, w ramach umów zawartych z dostawcami mediów może zostać przewidziany obowiązek ponoszenia kosztów związanych z dzierżawą/najmem sieci lub przyłączy stanowiących własność dostawców mediów, które to koszty docelowo będą po stronie Wspólnoty Mieszkaniowej w obrębie Nieruchomości.

§ 13.

(POSTANOWIENIA KOŃCOWE)

1. W sprawach nieuregulowanych niniejszą Umową mają zastosowanie przepisy Ustawy Deweloperskiej, tj. Ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym. Ponadto mają również zastosowanie przepisy Ustawy z dnia 23 kwietnia 1964r. –Kodeks cywilny, Ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali oraz Ustawy z dnia 7 lipca 1994r. – Prawo budowlane.
2. Za zgodą obu Stron Umowa może zostać rozwiązana w każdym czasie, na warunkach określonych w porozumieniu Stron.
3. Załączniki stanowią integralną część Umowy.
4. W przypadku rozbieżności w zakresie zastosowanych technologii i materiałów pomiędzy projektem budowlanym a Załącznikiem numer 1 do umowy, Strony obowiązują zapisy Załącznika numer 1.
5. Ewentualne zmiany niniejszej Umowy wymagają formy aktu notarialnego, pod rygorem ich nieważności.
6. Nabywca zapoznał się szczegółowo ze wszystkimi postanowieniami niniejszej Umowy oraz oświadcza, że są one dla niego zrozumiałe i w pełni je akceptuje.
7. Kupujący jest zobowiązany do niezwłocznego poinformowania Sprzedającego o zmianach danych do korespondencji.
8. Strony oświadczają, że znane są im zasady przetwarzania danych osobowych realizowane przez drugą stronę umowy (Dewelopera). Jednocześnie Deweloper informuje swoich Nabywców o tym, że Bank prowadzący Rachunek Powierniczy jako administrator danych osobowych przetwarza w bankowym zbiorze danych dane Dewelopera oraz Nabywców, na potrzeby prowadzenia rachunku powierniczego.
9. Wszelkie koszty związane z zawarciem niniejszej Umowy ponoszą strony po połowie, natomiast koszty Umowy Przyrzeczonej ponosi Nabywca.

§ 14.

**(POSTANOWIENIA DOTYCZĄCE WNIOSKÓW
WIECZYSTOKSIĘGOWYCH)**

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 1991r. Prawo o notariacie, dokonał czynności polegającej na złożeniu za pośrednictwem systemu teleinformatycznego wniosku wieczystoksięgowego obejmującego żądanie **wpisu** w dziale III księgi wieczystej numer **WR1K/00363669/9** prowadzonej przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia - Krzyków, IV Wydział Ksiąg Wieczystych **roszczenia o wybudowanie Budynku, wyodrębnienie lokalu mieszkalnego** oznaczonego numerem projektowym [REDAKTED] i przeniesienie prawa własności tego lokalu mieszkalnego i praw niezbędnych do korzystania z lokalu na rzecz Nabywcy tj. [REDAKTED]
2. Notariusz poinformowała stawających o brzmieniu art. 626⁴ kodeksu postępowania cywilnego, w szczególności o tym, że w przypadku wniosków składanych przez notariusza obowiązek poprawienia lub uzupełnienia wniosku spoczywa na stronie czynności notarialnej.

1. Pobrano:
 - a) na podstawie §§ 2, 5 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004r. w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej _____ zł
 - b) podatek od towarów i usług VAT tj. 23% od kwoty w pkt a) _____ zł
 - c) na podstawie art. 3 i art. 43 Ustawy z dnia 28 lipca 2005r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych **150,00 zł**
2. Opłata sądowa pobrana przy akcie będzie zarejestrowana w Repertorium A pod numerem złożonego wniosku wieczystoksięgowego.
3. Podane w ust. 1 kwoty nie obejmują wynagrodzenia notariusza za złożenie wniosku wieczystoksięgowego wraz z należnym podatkiem VAT (łącznie 246,00 zł) oraz kosztów wypisów/odpisów tego aktu, które wraz z podstawą prawną ich pobrania zostaną podane na każdym z wypisów/odpisów.

Akt ten odczytano przyjęto i podpisano.