

AKT NOTARIALNY

Dnia ____ 2025 roku w Kancelarii Notarialnej we Wrocławiu, przy ulicy Sienkiewicza 34a, przed notariuszem **Iwoną Łacną** z Kancelarii Notarialnej notariuszy Moniki Barczuk, Iwony Łacnej Spółki Cywilnej we Wrocławiu przy ulicy Sienkiewicza 34a, stawily się:----

1. ,-----
córka Wincentego i Kazimierzy,-----
PESEL:-----
według oświadczenia zamieszkała: podająca:-----
----- adres email; -----

- numer telefonu:-----
ad 1) zwana jest w dalszej części tej Umowy „**NABYWCA**”,---
2. **ANNA CZUPRYŃSKA**,-----
PESEL:-----według
oświadczenia zamieszkała:-----
-----działająca w imieniu Spółki **PRZEDSIĘBIORSTWO INWESTYCJI MIESZKANIOWYCH BORS, FLIS, KOCIŃSKI**
Spółka komandytowa z siedzibą w Kiełczowie (55-093),
przy ulicy Wrocławskiej numer 69/9 wpisanej do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 527293, jako Pełnomocnik na podstawie Pełnomocnictwa – Aktu Notarialnego (Repertorium A numer 6108/2021), sporządzonego dnia 22 października 2021 roku przed Notariuszem Iwoną Łacną z tut. Kancelarii Notarialnej i oświadcza, że pełnomocnictwo nie zostało odwołane, nie wygasło oraz że jest uprawniona do zawarcia niniejszej umowy.-----
Anna Czupryńska oświadcza, że Spółka **PRZEDSIĘBIORSTWO INWESTYCJI MIESZKANIOWYCH BORS, FLIS, KOCIŃSKI** Spółka komandytowa z siedzibą w Kiełczowie posiada numery:-----
NIP: 8961539862,-----
REGON: 022517520.-----
Anna Czupryńska oświadcza, że Spółka **PRZEDSIĘBIORSTWO INWESTYCJI MIESZKANIOWYCH BORS, FLIS, KOCIŃSKI** Spółka komandytowa z siedzibą w Kiełczowie nie utraciła podmiotowości 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 układowe ani restrukturyzacyjne,-----
Spółka PRZEDSIĘBIORSTWO INWESTYCJI
MIESZKANIOWYCH BORS, FLIS, KOCIŃSKI Spółka
komandytowa z siedzibą w Kiełczowie zwana jest w dalszej części tej Umowy „DEVELOPEREM”.-----

Tożsamość stawającej ad 1) notariusz stwierdziła na podstawie dowodu osobistego seria, a stawająca ad 2) jest notariuszowi osobiście znana.-----

UMOWA ZOBOWIĄZUJĄCA DO USTANOWIENIA ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU MIESZKALNEGO I PRZENIESIENIA WŁASNOŚCI TEGO LOKALU ORAZ PRAW NIEZBĘDNYCH DO KORZYSTANIA Z TEGO LOKALU NA NABYWCE

§ 1.

OPIS PRZEDSIĘWZIĘCIA DEVELOPERSKIEGO

1. Deweloper oświadcza, że w wyniku sprzedaży lokali na odrębną własność w Budynku B jest współwłaścicielem zabudowanej nieruchomości składającej się z działek numer 7/2, o powierzchni 0,4004 ha, położonej w Oleśnicy, przy ulicy Kopernika numer 14 oraz 7/3, o powierzchni 0,5000 ha, położonej w Oleśnicy, przy ulicy Kopernika numer 11 E, dla której Sąd Rejonowy w Oleśnicy V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą numer **WR1E/00054082/5**, zwanej dalej jako „NIERUCHOMOŚĆ”.-----

Deweloper oświadcza, że:-----

- w dziale III opisanej księgi wieczystej wpisane są:-----

a) ograniczone prawo rzeczowe związane z inną nieruchomością - nieodpłatna i bezterminowa służebność przejazdu i przechodu do miejsc postojowych położonych częściowo na działkach nr 7/2 ark. 13 i nr 7/3 ark. 13 oraz częściowo w pasie drogowym - na działkach nr 8/1 i 8/4 ark. 13, a także do chodnika wybudowanego w całości na działkach nr 7/2 i 7/3 ark.13, zgodnie z załącznikiem graficznym do Aktu Notarialnego stanowiącego podstawę wpisu, na rzecz każdorazowego właściciela sąsiednich działek nr 8/1 ark. 13 i nr 8/4 ark. 13, jej użytkowników i korzystających z niej, przy czym na właścicielu nieruchomości obciążonej spoczywa obowiązek utrzymywania ciągów pieszych i jezdnych, w znaczeniu i w zakresie określonym przez art. 61 Ustawy prawo budowlane oraz utrzymania czystości i porządku tj. uprzątnięcia i pozbycia się błota, śniegu, lodu i innych zanieczyszczeń,-----

b) ograniczone prawo rzeczowe - nieodpłatna i nieograniczona czasowo służebność przesyłu na rzecz przedsiębiorcy, to jest Spółki PSSK Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą we Wrocławiu (REGON 022401704),-----

c) ograniczone prawa rzeczowe - nieodpłatne i nieograniczone czasowo służebności przesyłu na rzecz Spółki MIEJSKA GOSPODARKA KOMUNALNA Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Oleśnicy (REGON: 930592064, NIP: 9110004937, KRS 0000144423),-----

d) wzmianka o wniosku o wpis roszczenia o przeniesienia własności oraz roszczenia o przeniesienie własności, które nie dotyczą przedmiotu niniejszej umowy, -

- dział IV opisanej księgi wieczystej wolny jest od wpisów oraz wszelkich wzmianek o wnioskach,-----

- w wypisie z rejestru gruntów i wyrysie z mapy ewidencyjnej działki numer **7/2 i 7/3** oznaczone są symbolem „B” jako „tereny mieszkaniowe”,-----

- zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic M. Kopernika i Podchorążych w Oleśnicy zatwierdzonym uchwałą numer XLII/260/2010 Rady Miasta Oleśnicy z dnia 26 lutego 2010 roku (Dziennik Urzędowy Województwa Dolnośląskiego poz. 1185 z dnia 23 kwietnia 2010 r):-----

a) działka numer 7/2 AM 13 położona jest na obszarze oznaczonym symbolem **5MW** - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,-----

b) działka numer 7/3 AM 13 położona jest na obszarze oznaczonym symbolami **5MW** - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, **1KD-L** – tereny ulic lokalnych, **3KDW** – tereny ulic wewnętrznych,-----

- opisana nieruchomość nie leży na obszarze rewitalizacji wyznaczonym uchwałą, o której mowa w art. 8 Ustawy z dnia 09 października 2015 roku o rewitalizacji ani na obszarze Specjalnej Strefy Rewitalizacji, o której mowa w rozdziale 5 powołanej powyżej ustawy o rewitalizacji,-----

- opisana nieruchomość nie jest przeznaczona do zalesienia określonego w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, nieruchomość nie jest objęta uproszczonym planem urządzenia lasu lub decyzją starosty wydaną na podstawie inwentaryzacji stanu lasów,-----

- opisana nieruchomość nie leży pod śródlądowymi wodami stojącymi, o których mowa w ustawie z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne,-----

- przedmiotowe działki gruntu nie są położone na obszarze specjalnej strefy ekonomicznej ani w granicach parku narodowego.-----

2. Deweloper oświadcza, że:-----

a) opisana Nieruchomość wolna jest od wszelkich obciążeń i roszczeń osób trzecich, w szczególności nie ma żadnych powodów uzasadniających żądanie uznania czynności objętej tym Aktem za bezskuteczną wobec osób trzecich, nie były zawierane z osobami trzecimi żadne umowy mające na celu zbycie opisanej Nieruchomości, ani nie były dokonywane czynności powodujące jej obciążenie, -----

b) nie zachodzą przesłanki, aby na podstawie Ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 roku Ordynacja Podatkowa (tekst jednolity, Dziennik Ustaw z 2015 roku, pozycja 613),

Skarbowi Państwa lub jednostce samorządu terytorialnego mogła przysługiwać na Nieruchomości hipoteka przymusowa, Deweloper nie posiada żadnych zaległości w podatku od Nieruchomości opisanej powyżej, ani nie zalega w opłatach i podatkach, do których zastosowanie mają przepisy Ustawy Ordynacja Podatkowa,-----

c) Skarbowi Państwa, jednostce samorządu terytorialnego, ani innym osobom nie przysługuje w stosunku do Nieruchomości opisanej powyżej prawo pierwokupu,-----

d) opisana Nieruchomość posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej.-----

3. Deweloper zobowiązuje się zrealizować Przedsięwzięcie deweloperskie pod nazwą **KOPERNIKUS** (zwane dalej jako „PRZEDSIĘWZIĘCIE”), obejmujące Zadanie Inwestycyjne I, Zadanie Inwestycyjne II i Zadanie Inwestycyjne III:-----

a) w ramach **Zadania Inwestycyjnego I** Deweloper wybudował budynek mieszkalny wielorodzinny - **Budynek B** o liczbie kondygnacji 5, o powierzchni całkowitej 3263,12 m², o kubaturze 9840,75 m³, gdzie znajduje się 37 samodzielnych lokali mieszkalnych,-

b) w ramach **Zadania Inwestycyjnego II** Deweloper zrealizował II etap Przedsięwzięcia deweloperskiego, polegającego na wybudowaniu na Nieruchomości budynku mieszkalnego wielorodzinnego - **Budynek A2**, o liczbie kondygnacji 4, gdzie znajduje się 37 samodzielnych lokali mieszkalnych; Niniejszą umową objęte jest Zadanie Inwestycyjne II,-----

c) w ramach **Zadania Inwestycyjnego III** Deweloper planuje wybudowanie budynku mieszkalnego wielorodzinnego - **Budynek A1** o liczbie kondygnacji 4, o powierzchni całkowitej 3101,89 m², o kubaturze 9356,19 m³, gdzie znajdować się będzie 37 samodzielnych lokali mieszkalnych-----

wraz z zagospodarowaniem terenu obejmującym: komunikację wewnętrzną z parkingami wielostanowiskowymi na 167 miejsc postojowych, plac zabaw dla dzieci oraz instalacje i urządzenia związane z tymi budynkami, na działkach nr ew. gruntu 7/2 i 7/3 AM-13 obręb Oleśnica przy ul. Kopernika w Oleśnicy.-----

Deweloper oświadcza, że Nieruchomość będzie Nieruchomością Wspólną dla Zadania Inwestycyjnego I, II i III.-----

4. Deweloper oświadcza, że Zadanie Inwestycyjne II powstało w oparciu o ostateczną decyzję numer I-117/2021 Starosty Oleśnickiego z dnia 04 marca 2021 roku, zmienioną decyzją z dnia 07 lutego 2022 roku o numerze I-55/2022 wydaną przez Starostę Oleśnickiego zatwierdzającą projekt zagospodarowania terenu oraz projekt architektoniczno – budowlany i udzielającą pozwolenia na budowę.-----

5. Stosownie do przepisów ustawy z dnia 20 maja 2021 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz deweloperskim funduszu gwarancyjnym (Dz. U. z 2021 roku, poz. 1177 z późn. zmianami) – w odniesieniu do Przedsięwzięcia stosuje się jeden ze środków ochrony wymienionych w art. 6 tej ustawy, w związku z powyższym Deweloper zawarł dnia 22 grudnia 2023 roku umowę z Bankiem Spółdzielczym w Oleśnicy z siedzibą w Oleśnicy dotyczącą prowadzenia otwartego

mieszkaniowego rachunku powierniczego o numerze 75 9584 0008 2002 0302 3738 0004 (zwanego dalej „Rachunkiem Powierniczym”).-----

Deweloper oświadcza, że:-----

- bank prowadzący mieszkaniowy rachunek powierniczy ewidencjonuje wpłaty i wypłaty odrębnie dla każdego Nabywcy, a na żądanie Nabywcy podaje szczegółowe informacje dotyczące wpłat i wypłat dokonanych w wykonaniu umowy, której stroną jest Nabywca występujący z żądaniem udzielenia informacji, takie jak data oraz kwoty wpłat i wypłat,-----

- Nabywca dokonuje wpłat na mieszkaniowy rachunek powierniczy zgodnie z postępowaniem realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego,-----

- wysokość wpłat dokonywanych przez Nabywcę jest uzależniona od faktycznego stopnia realizacji poszczególnych etapów przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego, określonych w ich harmonogramach,-----

- Nabywca dokonuje wpłat na mieszkaniowy rachunek powierniczy po zakończeniu danego etapu przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego, określonego w ich harmonogramach. Deweloper informuje Nabywcę na papierze lub innym trwałym nośniku o zakończeniu danego etapu przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego,-----

- Deweloper dysponuje środkami wypłacanymi z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego w celu finansowania lub refinansowania przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego, dla którego jest prowadzony ten rachunek,-----

- bank wypłaca Deweloperowi środki pieniężne wpłacone przez Nabywcę na otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy, nie wcześniej niż po 30 dniach od dnia zawarcia umowy deweloperskiej i po stwierdzeniu zakończenia danego etapu realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego, w wysokości kwoty stanowiącej iloczyn procentu kosztów danego etapu określonego w harmonogramie przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego oraz ceny lokalu mieszkalnego,-----

- w przypadku odstąpienia od umowy deweloperskiej na podstawie art. 43 Ustawy o ochronie praw nabywcy przez jedną ze stron, bank wypłaca Nabywcy przypadające mu środki pieniężne pozostałe na mieszkaniowym rachunku powierniczym w nominalnej wysokości niezwłocznie po otrzymaniu oświadczenia o odstąpieniu od tej umowy,-----

- w przypadku rozwiązania umowy deweloperskiej innego niż na podstawie art. 43 Ustawy o ochronie praw nabywcy, strony przedstawiają zgodne oświadczenia woli o sposobie podziału środków pieniężnych zgromadzonych przez Nabywcę na mieszkaniowym rachunku powierniczym; Bank wypłaca środki zgromadzone na mieszkaniowym rachunku powierniczym w nominalnej wysokości niezwłocznie po otrzymaniu tych oświadczeń, -----

- koszty, opłaty i prowizje za prowadzenie mieszkaniowego rachunku powierniczego obciążają Dewelopera.-----

Nabywca oświadcza, że zapoznał się z informacjami dotyczącymi otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego opisanego powyżej, tj. poznał numer rachunku, zasady dysponowania środkami pieniężnymi zgromadzonymi na rachunku.---

Nabywca oświadcza, że: -----

a) zapewni środki finansowe w wysokości umożliwiającej wywiązanie się z zobowiązań wynikających z niniejszej Umowy,-----

b) odebrał Prospekt Informacyjny Zadania Inwestycyjnego II (zwany dalej Prospekt Informacyjny) wraz z załącznikami, zapoznał się z lokalizacją Przedsięwzięcia, sposobem zagospodarowania nieruchomości, projektem Lokalu, założeniami funkcjonalno-użytkowymi pomieszczeń Lokalu oraz jego otoczenia, Prospektem Informacyjnym wraz z załącznikami i nie wnosi żadnych zastrzeżeń,-----

c) Deweloper umożliwił jemu zapoznanie się w lokalu Dewelopera z poniższymi dokumentami:-----

- aktualnym stanem księgi wieczystej prowadzonych dla nieruchomości,-----
- aktualnym odpisem z Centralnej Informacji Krajowego Rejestru Sądowego dla Dewelopera,-----
- pozwoleniem na budowę,-----
- projektem budowlanym,-----
- sprawozdaniem finansowym Dewelopera za ostatnie dwa lata.-----

Deweloper oświadcza, że do niniejszej umowy zastosowanie mają przepisy Ustawy z dnia 20 maja 2021 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym, zwanej w niniejszej umowie „Ustawą o ochronie praw nabywcy”. -----

Deweloper oświadcza, że:-----

- jest zobowiązany do dokonywania terminowych wpłat składek na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny, zwany dalej DFG,-----

- jest zobowiązany do wyliczenia wysokości składki na DFG oraz dokonania wpłaty należnej składki do Banku; wpłata składki następuje na ewidencyjny rachunek składki, prowadzony dla każdego Nabywcy który jest powiązany z otwartym mieszkaniowym rachunkiem powierniczym,-----

- sposób wyliczenia składki określa Ustawa o ochronie praw Nabywcy,-----

- wysokość składki na DFG dla niniejszego Zadania Inwestycyjnego II wynosi 0,45 %,--

- dokonuje wpłaty składki do Banku w terminie 7 dni od dnia dokonania wpłaty na otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczym przez Nabywcę i nie później niż przed wypłatą środków na rzecz Dewelopera,-----

- Bank odprowadza wpłaconą składkę na DFG w terminie 7 dni od dnia wpłaty składki i nie później niż w dniu wypłaty środków na rzecz Dewelopera,-----

- składka przekazana do DFG nie podlega zwrotowi,-----

- Bank nie ponosi odpowiedzialności za prawidłowość wyliczenia przez Dewelopera wysokości składki na DFG.-----

§ 2. DOKUMENTY

1. Do niniejszej Umowy okazano:-----
- wydruk księgi wieczystej opisanej w § 1 niniejszej umowy, ze strony internetowej Ministerstwa Sprawiedliwości Rzeczypospolitej Polskiej, z dnia sporządzenia niniejszej umowy,-----
 - wydruk z Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego dla Spółki powołanej w komparycji tej umowy, ze strony internetowej Ministerstwa Sprawiedliwości Rzeczypospolitej Polskiej, z dnia sporządzenia niniejszej umowy,-----
 - ostateczną decyzję numer I-117/2021 Starosty Oleśnickiego z dnia 04 marca 2021 roku,-----
 - ostateczną decyzję numer I-55/2022 Starosty Oleśnickiego z dnia 07 lutego 2022 roku,-----
 - wypis z rejestru gruntów dla działek 7/2 i 7/3, z dnia 25 września 2023 roku,-----
 - wyrys z mapy ewidencyjnej dla działek 7/2 i 7/3, z dnia 25 września 2023 roku,-----
 - wypis z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wydany z up. Burmistrza Oleśnicy z dnia 07 września 2023 roku,-----
 - decyzję numer 41/2025 wydaną dnia 10 czerwca 2025 roku przez Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Powiecie Wrocławskim udzielającą dla Przedsiębiorstwa Inwestycji Mieszkaniowych Bors, Flis, Kociński Sp. komandytowa ulica Wrocławska 69/9, 55-093 Kiełczów pozwolenia na użytkowanie budynku mieszkalnego wielorodzinnego – bud. A2, o 37 lokalach mieszkalnych, o pow. zabudowy: 630,89 m2, kubaturze: 9356,19 m3, kat. XIII, wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną zlokalizowanego w Oleśnicy, ulica Kopernika 11F, działka numer 7/3, AM-13, obręb Oleśnica. -----

2. Do niniejszej Umowy załączono: -----

- a) rzut Lokalu wraz z lokalizacją Budynku A2 – załącznik numer 1,-----
- b) zakres i standard prac wykończeniowych w Lokalu – załącznik numer 2,-----
- c) Prospekt Informacyjny wraz z załącznikami – załącznik numer 3. -----

Załączniki wymienione powyżej stanowią integralną część Umowy. -----

§ 3. PRZEDMIOT UMOWY

1. Strony oświadczają, że Przedmiotem Umowy Przyrzeczonej będą:-----
- Lokal mieszkalny („LOKAL”) oznaczony numerem (symbolem) ____ usytuowany na trzecim piętrze (IV kondygnacji) Budynku A2 o planowanej powierzchni użytkowej ____ m2, składający się z: przedpokoju, pokoju dziennego z aneksem kuchennym, łazienki i pokoju, -----
 - do wyżej opisanego Lokalu przylegać będzie balkon oznaczony na załączniku

numer 1 do tej Umowy – urządzenie służące do wyłącznego użytku właściciela lokalu, --
– z opisanym Lokalem będącym Przedmiotem tej Umowy, związany będzie udział w nieruchomości wspólnej stanowiącej prawo własności Nieruchomości wraz z udziałem we współwłasności Budynków B, A1, A2 i innych składników nieruchomości wspólnej, w rozumieniu ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t.j. Dz. U. z 2000, Nr 80, poz. 903 ze zm.) – Nieruchomość Wspólna.-----

2. Strony oświadczają, że w ramach nabytego udziału w Nieruchomości Wspólnej Nabywcy do wyłącznego, bezpłatnego korzystania przysługiwać będzie część Nieruchomości Wspólnej, stanowiąca miejsce postojowe naziemne oznaczone numerem ____ na załączniku numer 1 do tej Umowy.-----

3. Strony postanawiają, że podstawą ustalenia powierzchni użytkowej Lokalu jest definicja powierzchni użytkowej oraz zasady obmiaru zawarte w Normie PN-ISO 9836:1997 („NORMA”). Normę tę stosuje się bez jakichkolwiek odstępstw i wyjątków.--

§ 4. ZOBOWIĄZANIA STRON

1. Deweloper zobowiązuje się do **wyodrębnienia Lokalu mieszkalnego** opisanego w § 3 ust. 1 tej Umowy i **przeniesienia** na rzecz Nabywcy w drodze Umowy zawartej w formie Aktu Notarialnego („UMOWA PRZYRZECZONA”) w stanie wolnym od wszelkich obciążeń, z zastrzeżeniem § 12 niniejszej umowy, **prawa własności** tego Lokalu wraz z udziałem we współwłasności Nieruchomości Wspólnej liczoną na zasadach określonych w art. 3 ust. 3 Ustawy o własności lokali z dnia 24 czerwca 1994 roku, a Nabywca na powyższe wyraża zgodę i zobowiązuje się spełnić świadczenie pieniężne na rzecz Dewelopera na poczet ceny nabycia opisanych wyżej praw, w wysokości, terminach i na warunkach określonych w § 5 tej Umowy.-----

2. Nabywca oświadcza, że jest stanu wolnego.-----

3. Strony postanawiają, że Umowa Przyrzeczona zostanie zawarta najpóźniej w terminie do dnia 31 grudnia 2025 roku.-----

4. O terminie zawarcia Umowy Przyrzeczonej Deweloper powiadomi Nabywcę mailowo na adres wskazany w komparycji niniejszej umowy lub na piśmie - listem poleconym, z co najmniej 7 dniowym wyprzedzeniem. -----

5. Wszelkie koszty związane z przeniesieniem własności Przedmiotu Umowy w tym opłaty notarialne oraz opłaty za założenie księgi wieczystej obciążają Nabywcę. -----

§ 5. CENA

1. Strony ustalają Cenę nabycia Lokalu wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej, w ramach którego Nabywcy przysługiwać będzie prawo do wyłącznego i bezpłatnego korzystania z miejsca postojowego, opisanych w § 3 niniejszej Umowy, na kwotę brutto _____.000,00 zł, którą ____ zobowiązuje się zapłacić Deweloperowi w terminie do dnia 2025 roku. -----

2. Nabywca oświadcza, że wyżej opisana kwota zapłacona zostanie przelewem na konto wskazane przez Dewelopera: indywidualny rachunek Nabywcy numer **06 9584 0008 7002 0302 3738 0**____, który jest subkontem rachunku powierniczego opisanego w § 1 tej Umowy i prowadzony jest do rozliczenia wpłat dokonywanych przez Nabywcę.

3. Strony oświadczają, że cena określona w ust. 1 może ulec zmianie w przypadku zmiany stawki podatku od towarów i usług. -----

4. Strony postanawiają, że za dokonanie wpłaty uważa się datę uznania indywidualnego rachunku Nabywcy. -----

§ 6. ZMIANY TERMINÓW

1. Deweloper zastrzega sobie prawo do zmiany terminu wydania Budynku A2 w przypadku wystąpienia okoliczności o charakterze wyjątkowym (tzw. siły wyższej), których w trakcie zawierania niniejszej umowy nie można było przewidzieć, ani im zapobiec tj. wojny, strajki, rozruchy, a także katastrofy spowodowane przez siły przyrody: silne burze, huragany, powodzie, trzęsienia ziemi, skażenia radioaktywne, nadzwyczajne warunki atmosferyczne, zniszczenia przez piorun, wybuchy, pożary i inne zdarzenia losowe, które zaistniały po podpisaniu Umowy.-----

2. W przypadku wystąpienia okoliczności, o których mowa w ust. 1, termin zawarcia Umowy Przysiężonej ulegnie odpowiedniej zmianie oraz Strony zobowiązują się w takim wypadku zmienić harmonogram wpłat. -----

3. Deweloper zastrzega sobie prawo przesunięcia terminu wydania Lokalu Nabywcy o okres opóźnienia Nabywcy w zapłacie jakichkolwiek należności na rzecz Dewelopera wynikających z niniejszej umowy. -----

§ 7. TERMINY I PROCEDURA ODBIORU LOKALU

1. Deweloper oświadcza, że roboty budowlane w ramach Zadania Inwestycyjnego II rozpoczęły się w pierwszym kwartale 2023 roku, a Przedmiot Umowy (w tym Lokal) będzie gotowy do odbioru, zgodnie ze standardem wykończenia określonym w Prospekcie informacyjnym i w załączniku numer 2, nie później niż do dnia 30 września 2025 roku przy czym planowany termin zakończenia robót budowlanych prowadzonych w ramach Zadania Inwestycyjnego II wraz z urządzeniem terenu Strony ustalają na dzień 31 maja 2025 roku. Przez Lokal gotowy do odbioru Strony rozumieją Lokal przygotowany do wykonania prac wykończeniowych, przy czym Budynek A2, w którym znajduje się Lokal, będzie posiadał prawomocną i ostateczną decyzję zezwalającą na użytkowanie. Deweloper zobowiązuje się wydać Nabywcy Lokal przed przeniesieniem na Nabywcę praw wynikających z umowy deweloperskiej w terminie do dnia 30 września 2025 roku.-

2. Deweloper poinformuje Nabywcę mailowo na adres wskazany w § 14 ust. 4 niniejszej umowy lub pisemnie - listem poleconym o terminie odbioru Lokalu zgodnie z Ustawą o ochronie praw nabywcy (Odbiór), przy czym informacja o wyznaczonym terminie odbioru zostanie przekazana z 7 (siedem) - dniowym wyprzedzeniem. Odbiór

jest dokonywany w obecności Nabywcy. Deweloper zapewni możliwość dokonania odbioru przy świetle dziennym.-----

3. Z odbioru, o którym mowa w ust. 2, sporządza się protokół, do którego Nabywca może zgłosić wady Lokalu. W protokole odnotowuje się również odmowę dokonania odbioru przez Nabywcę w przypadku stwierdzenia wady istotnej, uznanie wady istotnej przez Dewelopera albo odmowę uznania wady istotnej przez Dewelopera.-----

4. Deweloper jest obowiązany w terminie 14 dni od dnia podpisania protokołu, o którym mowa w ust. 3, przekazać Nabywcy na papierze lub innym trwałym nośniku:--

1) informację o uznaniu wad albo-----

2) oświadczenie o odmowie uznania wad oraz o przyczynach tej odmowy.-----

5. Jeżeli Deweloper nie poinformuje Nabywcy o uznaniu wad albo o odmowie uznania wad oraz jej przyczynach w terminie, o którym mowa w ust. 4, uważa się, że uznał wady.-

6. Deweloper jest obowiązany w terminie 30 dni od dnia podpisania protokołu, o którym mowa w ust. 3, usunąć uznane wady Lokalu.-----

7. Jeżeli Deweloper, mimo zachowania należytej staranności, nie usunie wad w terminie, o którym mowa w ust. 6, wskazuje inny termin usunięcia wad wraz z uzasadnieniem opóźnienia. Termin ten nie może powodować nadmiernych niedogodności dla Nabywcy.-----

8. Jeżeli Deweloper nie usunie wad w terminie wskazanym na podstawie ust. 7 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.-----

9. 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.-----

10. Odmowa dokonania odbioru, o której mowa w ust. 9, nie ma wpływu na bieg terminu, o którym mowa w art. 43 ust. 3 Ustawy o ochronie praw nabywcy.-----

11. W przypadku uznania przez Dewelopera wady istotnej w protokole, o którym mowa w ust. 3, stosuje się postanowienia ust. 6-8 niniejszego paragrafu, z tym że po bezskutecznym upływie terminu na usunięcie wady istotnej Nabywca może odstąpić od umowy.-----

12. W przypadku odmowy dokonania odbioru ze względu na wadę istotną strony ustalają nowy termin odbioru umożliwiający Deweloperowi usunięcie tej wady przed dokonaniem powtórnego odbioru. Do powtórnego odbioru stosuje się postanowienia ust. 2-9 niniejszego paragrafu.-----

13. 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.-----

14. Bieg terminu, o którym mowa w art. 43 ust. 3 Ustawy o ochronie praw nabywcy, ulega zawieszeniu do dnia przedstawienia przez Nabywcę Deweloperowi opinii rzeczoznawcy budowlanego, o której mowa w ust. 13.-----

15. W przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę budowlanego w opinii, o której mowa w ust. 13, 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.-----

17. W przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę budowlanego istnienia wady istotnej koszty sporządzenia opinii przez rzeczoznawcę budowlanego obciążają w całości Dewelopera.-----

18. 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.-----

19. Jeżeli wada Lokalu zostanie stwierdzona przez Nabywcę w okresie od dnia podpisania protokołu, o którym mowa w ust. 3, do dnia zawarcia z Deweloperem umowy przenoszącej na Nabywcę prawa wynikające z umowy deweloperskiej, Nabywca może zgłosić taką wadę deweloperowi. Postanowienia ust. 4-8 niniejszego paragrafu stosuje się odpowiednio, z tym że bieg terminów, o których mowa w ust. 4 i 6 niniejszego paragrafu, rozpoczyna się od dnia zgłoszenia wady.-----

20. W przypadku zalegania przez Nabywcę z zapłatą jakichkolwiek należności na rzecz Dewelopera z tytułu niniejszej umowy w terminie odbioru Przedmiotu Umowy, Deweloper nie ma obowiązku jego wydania Nabywcy. Przedmiot Umowy zostanie wydany Nabywcy w terminie wyznaczonym przez Dewelopera przypadającym do 14 (czternaście) dni po uiszczeniu zaległych należności wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie. -----

21. Z dniem odbioru Przedmiotu Umowy, na Nabywcę przechodzą wszelkie ryzyka z nim związane. Koszty eksploatacji, w tym opłaty administracyjno – czynszowe Lokalu od dnia jego odbioru zgodnie z Ustawą o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego ponosi Nabywca. -----

22. Z chwilą dokonania odbioru i rozpoczęcia przez Nabywcę robót wykończeniowych, Deweloper nie odpowiada za wady ujawnione po dokonaniu odbioru, a powstałe w wyniku działania Nabywcy lub innych osób trzecich tj. osób prawnych lub fizycznych wykonujących prace wykończeniowe na jego zlecenie.-----

§ 8.

PRAWO ODSTĄPIENIA

1. Strony oświadczają, że na podstawie Ustawy o ochronie praw nabywcy, Nabywca ma prawo odstąpić od umowy dokumentowanej niniejszym aktem notarialnym, jeżeli:--

1) umowa deweloperska nie zawiera elementów, o których mowa w art. 35 tej ustawy,-----

2) informacje zawarte w umowie deweloperskiej nie są zgodne z informacjami zawartymi w Prospekcie lub w jego załącznikach, z wyjątkiem zmian, o których mowa w art. 35 ust. 2 tej ustawy,-----

3) Deweloper nie doręczył zgodnie z art. 21 lub art. 22 tej ustawy Prospektu Informacyjnego wraz z załącznikami lub informacji o zmianie danych lub informacji

zawartych w Prospekcie Informacyjnym lub jego załącznikach,-----

4) jeżeli dane lub informacje zawarte w Prospekcie Informacyjnym lub jego załącznikach, na podstawie których zawarto umowę deweloperską są niezgodne ze stanem faktycznym lub prawnym w dniu zawarcia niniejszej umowy,-----

5) Prospekt Informacyjny, na podstawie którego zawarto umowę deweloperską, nie zawiera informacji określonych we wzorze Prospektu Informacyjnego stanowiącego załącznik do tej ustawy,-----

6) w przypadku nieprzeniesienia na Nabywcę praw wynikających z umowy deweloperskiej w terminie wynikającym z tej umowy,-----

7) w przypadku gdy Deweloper nie zawrze umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem w trybie i terminie, o których mowa w art. 10 ust. 1 tej ustawy,-----

8) w przypadku gdy Deweloper nie posiada zgody wierzyciela hipotecznego lub zobowiązania do jej udzielenia, o których mowa w art. 25 ust. 1 pkt 1 lub 2 tej ustawy,--

9) w przypadku niewykonania przez Dewelopera obowiązku, o którym mowa w art. 12 ust. 2 tej ustawy w terminie określonym w tym przepisie,-----

10) w przypadku nieusunięcia przez Dewelopera wady istotnej Lokalu na zasadach określonych w art. 41 ust. 11 tej ustawy,-----

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

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

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

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

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

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

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

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

8. Deweloper ma prawo odstąpić od umowy deweloperskiej w przypadku niestawienia się Nabywcy do odbioru Lokalu lub podpisania aktu notarialnego

przenoszącego na Nabywcę prawa wynikające z umowy deweloperskiej mimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 dni, chyba że niestawienie się Nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej.-----

9. W przypadku skorzystania przez Nabywcę z prawa odstąpienia, o którym mowa w art. 43 ust. 1 Ustawy o ochronie praw nabywcy, umowa uważana jest za niezawartą, a Nabywca nie ponosi żadnych kosztów związanych z odstąpieniem od umowy.-----

10. 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 umowy deweloperskiej.-----

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

12. Oświadczenie woli Nabywcy o odstąpieniu od umowy deweloperskiej jest skuteczne, jeżeli zawiera zgodę na wykreślenie z księgi wieczystej odpowiednich roszczeń, o których mowa w art. 38 ust. 2 Ustawy o ochronie praw nabywcy i jest złożone w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi.-----

13. W przypadku odstąpienia od umowy deweloperskiej przez Dewelopera na podstawie art. 43 ust. 7 lub 8 Ustawy o ochronie praw nabywcy, Nabywca jest obowiązany wyrazić zgodę na wykreślenie z księgi wieczystej odpowiednich roszczeń, o których mowa w art. 38 ust. 2 tej ustawy.-----

§ 9. RĘKOJMIA

1. Deweloper oświadcza, że okres rękojmi za wady fizyczne Budynku A2 i poszczególnych Lokali wynosi 5 lat, za wyjątkiem wad fizycznych urządzeń i sprzętu, dla których przyjmuje się termin rękojmi wynoszący 2 lata i termin gwarancji według kart gwarancyjnych producentów. Bieg wskazanych terminów rozpocznie się w zakresie dotyczącym Budynku A2, jego części wspólnych i infrastruktury technicznej – od dnia protokolarnego przekazania pierwszego lokalu w Budynku A2, a w zakresie Lokalu będącego Przedmiotem Umowy – od dnia protokolarnego przekazania Lokalu Nabywcy.-

2. Nabywca ma obowiązek pisemnego zawiadomienia Dewelopera o wadzie niezwłocznie od jej wykrycia. -----

3. Strony zgodnie postanawiają, że dokonując Odbioru Nabywca jest zobowiązany do zbadania stanu technicznego Lokalu oraz jakości wykonanych prac z należytą starannością. -----

4. Deweloper nie ponosi odpowiedzialności w przypadku: -----

- a) wprowadzenia przez Nabywcę we własnym zakresie przeróbek i zmian technicznych w Lokalu niewykonywanych przez lub na zlecenie Dewelopera,-----
- b) wystąpienia uszkodzeń spowodowanych przez osoby trzecie niedziałające na zlecenie Dewelopera lub siłę wyższą po dokonaniu odbioru Lokalu przez Nabywcę,-----
- c) wystąpienia strat spowodowanych wadami jawnymi lub ukrytymi materiałów i urządzeń wykorzystanych przez Nabywcę.-----

5. Strony postanawiają, że prace wykończeniowe oraz wszelkie prace dodatkowe w lokalu wykonywane przez Nabywcę we własnym zakresie, mogą być prowadzone w budynku przy zachowaniu szczególnej dbałości o wygląd nieruchomości wspólnej, jak np. klatki schodowej. Wszelkie koszty wynikłe ze zniszczenia lub zabrudzenia Nieruchomości Wspólnej lub innych lokali, które powstały podczas prowadzenia prac dodatkowych lub prac wykończeniowych we własnym zakresie przez Nabywcę, zostaną w pełni przez niego pokryte. Nabywca może składować gruz i śmieci tylko w miejscach do tego wyznaczonych, wskazanych przez kierownika budowy lub zarządcę nieruchomości. Zabrania się wykonywania przez Nabywcę samodzielnych zmian w instalacjach pod rygorem utraty uprawnień z tytułu rękojmi.-----

§ 10.

Notariusz pouczyła Stawające o prawach i obowiązkach wynikających z zawarcia niniejszej umowy.-----

§ 11.

ZARZĄD CZĘŚCIAMI WSPÓLNYMI NIERUCHOMOŚCI

1. Strony zgodnie ustalają, że do momentu zawiązania się Wspólnoty Mieszkaniowej czynności administrowania obejmujące zarząd nieruchomością wspólną prowadzić będzie podmiot wskazany przez Dewelopera, na podstawie Umowy o administrowanie nieruchomością wspólną, a sposób zarządu będzie miał charakter czasowy i będzie mógł zostać zmieniony przez przyszłych właścicieli lokali, zgodnie z ustawą z 24 czerwca 1994 roku – o własności lokali (Dz. U. z 1994 r, Nr 85, poz. 388 z póź. zm.).-----

2. Nabywca zobowiązuje się od dnia odbioru Lokalu uiszczać opłaty związane z eksploatacją Lokalu oraz kosztami utrzymania i administrowania nieruchomością wspólną, które obliczone zostaną proporcjonalnie do jego udziału w Nieruchomości Wspólnej.-----

3. Z dniem odbioru Lokalu na Nabywcę przechodzą wszelkie ryzyka z nim związane. Koszty eksploatacji, w tym opłaty administracyjno – czynszowe Lokalu od dnia jego odbioru zgodnie z Ustawą o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego ponosi Nabywca.-----

§ 12. PEŁNOMOCNICTWA

I. Nabywca oświadcza, że w związku z zamiarem realizacji przez Dewelopera na Nieruchomości opisanej w § 1 tej umowy Zadania Inwestycyjnego III, opisanego w § 1 ust 3 tej umowy, udzieli w Umowie Przyrzeczonej Deweloperowi lub zarządowi Wspólnoty Mieszkaniowej z upoważnieniem każdego pełnomocnika do samodzielnego działania nieodwołanego i nie wygasającego na wypadek śmierci pełnomocnictwa:-----

- o ile będzie to konieczne, do ustanowienia ograniczonych praw rzeczowych na rzecz dostawców mediów na Nieruchomości opisanej w § 1 tej umowy, w sposób i na warunkach według uznania pełnomocnika,-----

- o ile będzie to konieczne, do ustanowienia służebności gruntowych na Nieruchomości opisanej w § 1 tej umowy, w sposób i na warunkach według uznania pełnomocnika,-----

- do ujawnienia na Nieruchomości opisanej w § 1 tej umowy budynku wybudowanego w ramach Zadania Inwestycyjnego III, -----

- do zmiany wysokości udziałów w Nieruchomości Wspólnej i składania w tym zakresie wniosków wieczystoksięgowych,-----

- do składania oświadczeń w ramach procesu budowlanego (w tym o prawie do dysponowania nieruchomościami na cele budowlane), które dotyczyć będą Nieruchomości opisanej w § 1 tej umowy oraz do występowania przez Dewelopera o decyzje administracyjne oraz ich zmiany, zezwolenia i uzgodnienia niezbędne do realizacji Zadania Inwestycyjnego III, w szczególności do reprezentowania Nabywcy we wszystkich opisanych wyżej postępowaniach przed organami administracji i instytucjami.-----

Nabywca zobowiązuje się udzielić w Umowie Przyrzeczonej **pełnomocnictwa**, stosownie do treści art. 33 ustawy kodeks postępowania administracyjnego Ireneuszowi Bors, PESEL: 74082404054 do reprezentowania Nabywcy we wszystkich opisanych wyżej postępowaniach przed organami administracji i instytucjami – z prawem do udzielania dalszych pełnomocnictw.-----

Nabywca oświadcza, że Pełnomocnicy mogą udzielać dalszych pełnomocnictw, być drugą stroną dokonywanych przez siebie czynności oraz mogą reprezentować wszystkie strony czynności dokonywanych w imieniu i na rzecz Mocodawcy, a w szczególności mogą jednocześnie reprezentować Dewelopera oraz wszystkich Nabywców lokali w ramach Zadania Inwestycyjnego I, II i III.-----

II. Nabywca oświadcza, że w związku z zamiarem realizacji przez Dewelopera na Nieruchomości opisanej w § 1 tej umowy Zadania Inwestycyjnego III opisanego w § 1 ust. 3 tej umowy, udzieli w Umowie Przyrzeczonej Deweloperowi nieodwołanego i niewygasającego na wypadek śmierci pełnomocnictwa do głosowania na zebraniu właścicieli lokali wspólnoty mieszkaniowej Nieruchomości opisanej w § 1 ust. 1 tej umowy, która zostanie zawiązana, na którym podjęte zostaną uchwały w sprawie:-----

- wyrażenia zgody na ustanowienie na Nieruchomości opisanej w § 1 tej umowy

służebności przesyłu i gruntowych w sposób i na warunkach według uznania pełnomocnika,-----

- wyrażenia zgody na ujawnienie na Nieruchomości opisanej w § 1 tej umowy budynku wybudowanego w ramach Zadania Inwestycyjnego III, na warunkach według uznania pełnomocnika, -----

- zmiany wysokości udziałów w Nieruchomości Wspólnej i składania w tym zakresie wniosków wieczystoksięgowych,-----

- udzielenia Zarządowi wspólnoty mieszkaniowej pełnomocnictwa do dokonania powyższych czynności na warunkach według uznania Pełnomocnika; przy czym Mocodawca zastrzega, że Pełnomocnik może udzielać dalszych Pełnomocnictw.-----

Nabywca wyrazi w Umowie Przyrzeczonej nieodwołalną zgodę na dysponowanie przez Dewelopera lub podmiot przez Dewelopera wskazany Nieruchomością na cele budowlane w rozumieniu art. 3 pkt 11 Ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku Prawo budowlane (tekst jedn. Dz. U. z 2017 roku, poz. 1332 z późn. zm.), w tym na wypadek istotnej i uzasadnionej potrzeby uzyskania decyzji o zmianie pozwolenia na budowę wydanego na realizację Przedsięwzięcia po zawarciu niniejszej umowy, z zastrzeżeniem, iż zmiany i prowadzone prace budowlane nie będą dotyczyły Lokalu będącego przedmiotem tej umowy oraz nie będą dotyczyły Budynku A2 realizowanego w ramach Zadania Inwestycyjnego II. Zgoda wygasa wraz z zakończeniem prac budowlanych prowadzonych w ramach realizacji Przedsięwzięcia Deweloperskiego lub prac budowlanych w obrębie nieruchomości sąsiednich.-----

Strony ustalają, że udzielone prawo do dysponowania Nieruchomością na cele budowlane odnosi się również do art. 32 ust. 4 pkt 2 ustawy Prawo budowlane a nadto zawiera prawo do:-----

a) korzystania z Nieruchomości dla celów uzyskania warunków przyłączenia i realizacji, a następnie korzystania z przyłączy mediów, w tym energii elektrycznej (zgodnie z § 7 ust. 5 pkt 1 rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 04.05.2007 r. w sprawie szczegółowych warunków funkcjonowania systemu elektroenergetycznego) lub przepisów prawa wydanych w ich miejsce,-----

b) korzystania z Nieruchomości dla każdego innego celu budowlanego, w tym do uzyskania aktów administracyjnych w zakresie lokalizacji zjazdu z Nieruchomości, obsługi budowlanej inwestycji, wszelkich przyłączy, instalacji, uzbrojenia technicznego Nieruchomości, jak i dokonania wszelkich czynności związanych z przygotowaniem inwestycji wobec organów administracji, dostawców mediów oraz wszelkich osób trzecich. -----

III. Deweloper oświadcza, że w związku z koncepcją realizacji Przedsięwzięcia Deweloperskiego w obrębie Zadania Inwestycyjnego I, II i III, wielkość udziału w Nieruchomości Wspólnej może się zmienić (ulec zmniejszeniu lub zwiększeniu) w następstwie oddania do użytku i dokonania obmiarów powykonawczych lokali wyodrębnionych i niewyodrębnionych w Budynku A1 w ramach Zadania Inwestycyjnego III, stąd w Umowie Przyrzeczonej udział samodzielnych lokali mieszkalnych

w Nieruchomości Wspólnej w ramach Zadania Inwestycyjnego II zostanie obliczony jako stosunek ustalonej na podstawie obmiaru powykonawczego powierzchni użytkowej Lokalu wraz z przynależnościami do łącznej powierzchni wszystkich lokali mieszkalnych wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi w budynkach realizowanych w ramach Przedsięwzięcia Deweloperskiego, wyliczonej według projektu dla budynków i obmiarów powykonawczych dla lokali zgodnie z Ustawą o własności lokali, na co Nabywca wyraża zgodę. Nabywca również wyraża zgodę na dokonanie przez Dewelopera lub zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej ustalenia wysokości udziałów w Nieruchomości Wspólnej zgodnie z niniejszą umową i Ustawą o własności lokali (po wyodrębnieniu lokali w ramach Zadania Inwestycyjnego I, II i III) wraz z udzieleniem w Umowie Przyrzeczonej nieodwołalnego i niewygasającego na wypadek śmierci pełnomocnictwa Deweloperowi lub zarządowi Wspólnoty Mieszkaniowej z upoważnieniem każdego pełnomocnika do samodzielnego działania w zakresie opisanych czynności, w szczególności złożenia wniosków wieczystoksięgowych z zastrzeżeniem, iż pełnomocnik upoważniony będzie również do działania jako druga strona czynności oraz reprezentowania pozostałych stron czynności. Strony zobowiązują się nie dochodzić żadnych roszczeń z tytułu zmniejszenia lub zwiększenia udziału Lokalu w Nieruchomości Wspólnej, a w szczególności roszczeń o zmniejszenie lub zwiększenie Ceny z przyjęciem, iż Cena ustalona została odpowiednio do powierzchni Lokalu i sytuacji uwzględniającej postanowienia niniejszego paragrafu (a nie ostatecznego udziału Lokalu w Nieruchomości Wspólnej, odpowiednio skorygowanego po oddaniu do użytku wszystkich budynków w ramach Przedsięwzięcia Deweloperskiego). W związku z powyższym Strony przyjmują, że zmiana udziału w Nieruchomości Wspólnej nie będzie mieć wpływu na przyznane prawa do wyłącznego korzystania z części Nieruchomości Wspólnej.-----

IV. Nabywca zobowiązuje się, w przypadku zbycia Lokalu, uzyskać od nabywcy pełnomocnictwa i zgody tej samej treści, jak wskazane w niniejszym paragrafie z zastrzeżeniem że Nabywca poniesie odpowiedzialność odszkodowawczą za szkodę poniesioną przez Dewelopera w przypadku nie wywiązania się z przedmiotowego zobowiązania.-----

V. Nabywca akceptuje fakt, iż nieruchomości opisane w § 1 tej umowy będą obciążone służebnościami gruntowymi oraz służebnościami przesytu na rzecz dostawców mediów i niniejszym wyraża zgodę na ustanowienie powyższych służebności.-----

§ 13.

USTALENIA DODATKOWE

1. Nabywca wyraża zgodę na zawieranie przez Dewelopera umów o podział do korzystania z Nieruchomości Wspólnej w ten sposób, że: -----

a) właścicielom lokali położonych na parterze Budynków B, A2, A1 przysługiwać będzie wyłączne prawo do korzystania z przylegających do ich lokali mieszkalnych ogródków, -----

b) wybranym właścicielom lokali mieszkalnych położonych w Budynkach B, A2, A1 przysługiwać będzie wyłączne prawo do korzystania z balkonów oraz naziemnych miejsc postojowych. -----

Powyższy podział zostanie dokonany w Aktach Notarialnych stanowiących Umowy sprzedaży lokali w ramach Przedsięwzięcia na co Nabywca wyraża nieodwołalnie zgodę.

2. Nabywca wyraża nieodwołalnie zgodę na zbycie przez Dewelopera i na jego rachunek sieci lub przyłączy służących do dostawy mediów, w szczególności sieci lub przyłączy kanalizacyjnych, wodociągowych, energetycznych, telefonicznych, informatycznych przedsiębiorstwom dostarczającym media.-----

3. Nabywca wyraża nieodwołalną zgodę na nieodpłatne udostępnianie w przyszłości terenu nieruchomości opisanych w § 1 niniejszej Umowy dla rozbudowy (wprowadzenia/wyprowadzenia przewodów- kabli) od urządzeń sieciowych będących własnością dostawców mediów.-----

4. Nabywca dokonał wizytacji nieruchomości i oświadcza, że jest jemu znany stan faktyczny nieruchomości oraz że z tego tytułu nie zgłasza żadnych zastrzeżeń. -----
Nabywca oświadcza, że nie wnosi zastrzeżeń do wynikającego z niniejszej umowy stanu prawnego nieruchomości. -----

5. Deweloper oświadcza, że budowa będzie prowadzona zgodnie z normami budowlanymi i sztuką budowlaną. -----

6. Strony postanawiają, że wszelkie odstępstwa od projektu budowlanego wymagają pisemnego zlecenia przez Nabywcę i jego akceptacji przez Dewelopera.-----

7. Nabywca oświadcza, że został poinformowany o możliwości realizacji przez Dewelopera na Nieruchomości Zadnia Inwestycyjnego III i godzi się na znoszenie uciążliwości związanych z prowadzeniem prac budowlanych w sąsiedztwie Lokalu, będącego przedmiotem niniejszej umowy. Nabywca oświadcza, że nie zgłasza i nie będzie zgłaszać w przyszłości żadnych roszczeń z tego tytułu. Nabywca oświadcza, że nie będzie podejmował żadnych działań, które mogłyby uniemożliwić Deweloperowi realizację Zadnia Inwestycyjnego III.-----

8. Nabywca ma prawo do otrzymania od Dewelopera rzetelnej i wyczerpującej informacji na temat stanu zaawansowania prac budowlanych w zakresie przedmiotowego Zadania Inwestycyjnego II.-----

9. Strony zgodnie ustalają, że w przypadku, gdyby materiały budowlane, wykończeniowe lub surowce określone w projekcie budowlanym, nie były dostępne na rynku w czasie umożliwiającym terminowe wykonanie postanowień niniejszej umowy, Deweloper może je zastąpić innymi materiałami, równorzędnymi pod względem właściwości, standardu i jakości. Zmiana taka nie wymaga akceptacji ze strony Nabywcy.-

10. Deweloper oświadcza, że na terenie ogródków przydomowych mogą być posadowione urządzenia infrastruktury technicznej w tym między innymi studzienki odprowadzające wodę a zarządca Nieruchomości Wspólnej będzie miał prawo wejścia na teren ogródka celem ich naprawy, konserwacji, modernizacji, przebudowy i rozbudowy itp.-----

§ 14. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

1. Strony postanawiają, że wszelkie zmiany i uzupełnienia treści niniejszej Umowy wymagają formy Aktu Notarialnego, w postaci aneksów do Umowy.-----
2. Strony postanawiają, że w sprawach nieuregulowanych w niniejszej Umowie będą miały zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego, Ustawy z dnia 16 września 2011 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Ustawy z dnia 20 maja 2021 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym.-----
3. Deweloper oświadcza, że jest podatnikiem podatku od towarów i usług oraz jest uprawniony do wystawiania faktur VAT z tytułu zapłaty przez Nabywcę ceny opisanej w § 5 tej umowy, a Nabywca upoważnia Dewelopera do wystawienia faktur VAT bez podpisu odbiorcy.-----
4. Strony zgodnie przyjmują, że wszelkie zawiadomienia kierowane do Nabywcy powinny być dokonane listem poleconym na adres wskazany w § 16 ust. 3 niniejszego Aktu i na adres mailowy: _____, a kierowane do Dewelopera na adres: Spółka PRZEDSIĘBIORSTWO INWESTYCJI MIESZKANIOWYCH BORS, FLIS, KOCIŃSKI Spółka komandytowa z siedzibą w Kiełczowie: 55-093 Kiełczów, ulica Wrocławska numer 69/9 lub na adres mailowy: mieszkania@pim.wroclaw.pl.-----
5. Wszelką korespondencję wysłaną przez Dewelopera listem poleconym do Nabywcy na adres Nabywcy Strony uznają za przekazaną i skutecznie doręczoną w rozumieniu zapisów niniejszej Umowy. -----

§ 15. PRZETWARZANIE DANYCH OSOBOWYCH

W wykonaniu nałożonego na Dewelopera obowiązku informacyjnego wynikającego z rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych) (Dz.Urz. UE L 119 z 4.05.2016, str. 1), zwanego dalej „**RODO**”, Deweloper informuje Kupującego, że: -----

1. Jest administratorem danych osobowych przekazanych jemu przez Kupującego w związku z zawarciem niniejszej Umowy (imię, nazwisko, PESEL, numer i seria dowodu osobistego, adres zamieszkania, adres poczty elektronicznej, numer telefonu). Deweloper będzie również przetwarzać dane osobowe Kupującego w postaci numeru rachunku bankowego, z którego Kupujący będzie regulować należności na rzecz Dewelopera, wynikające z niniejszej Umowy.-----
2. Deweloper będzie przetwarzać dane osobowe Kupującego, w celu:-----
 - a) realizacji umowy przedwstępnej, dokumentowanej niniejszym aktem, jak również w celu ustanowienia na rzecz Kupującego odrębnej własności Lokali i zawarcia Umowy Przyrzeczonej (podstawa z art. 6 ust. 1 lit. b RODO);-----

- b) realizacji rozliczeń księgowych i podatkowych, przy czym możliwość przetwarzania danych osobowych w tym celu wynika z konieczności zapewnienia prawidłowości prowadzonej dokumentacji oraz realizacji przez Dewelopera obowiązków ustawowych wynikających z przepisów prawa cywilnego i publicznoprawnych (podstawa z art. 6 ust. 1 lit. c RODO);-----
 - c) zabezpieczenia dokumentacji na potrzeby obrony przed ewentualnymi roszczeniami lub na potrzeby dochodzenia roszczeń, będących realizacją prawnie usprawiedliwionego celu Dewelopera (podstawa z art. 6 ust. 1 lit. f RODO).-----
3. Deweloper będzie przechowywać dane osobowe Kupującego przez okres przedawnienia wszelkich roszczeń wynikających z zawartych z Kupującym umów (cywilnoprawnych oraz publicznoprawnych), a w przypadku, gdy podstawą do przetwarzania danych osobowych Kupującego jest prawnie usprawiedliwiony interes administratora, Deweloper będzie przechowywać dane osobowe Kupującego do czasu istnienia tego uzasadnionego interesu.-----
 4. Podanie Deweloperowi przez Kupującego danych osobowych jest:-----
 - a) dobrowolne, jednakże, w celu zawarcia i realizacji umowy przedwstępnej, jak również Umowy Przyszłej, niezbędne, a konsekwencją niepodania tych danych osobowych jest brak możliwości zawarcia przez Dewelopera z Kupującym wyżej wskazanych umów;-----
 - b) dobrowolne, jednakże niezbędne w celu realizacji usprawiedliwionych interesów Dewelopera wskazanych w ust. 2 lit. c) powyżej;-----
 - c) wymogiem ustawowych w zakresie realizacji przez Dewelopera celu rozliczeń księgowych i podatkowych, opisanego w ust. 2 lit. b) powyżej, a konsekwencją niepodania danych osobowych jest brak możliwości zawarcia przez Dewelopera z Kupującym umowy przedwstępnej oraz Umowy Przyszłej.-----
 5. W związku z przetwarzaniem przez Dewelopera danych osobowych Kupującego, Kupującemu przysługuje prawo do: **(a)** dostępu do swoich danych oraz otrzymania ich kopii; **(b)** sprostowania (poprawiania) swoich danych; **(c)** usunięcia danych, ograniczenia przetwarzania danych; **(d)** wniesienia sprzeciwu wobec przetwarzania danych; **(e)** przenoszenia danych; **(f)** wniesienia skargi do organu nadzorczego- do Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych, gdy Kupujący uzna, że przetwarzanie przez Dewelopera danych osobowych narusza przepisy prawa o ochronie danych osobowych.-----
 6. Deweloper może udostępnić dane osobowe Kupującego takim podmiotom jak: bank kredytujący przedsięwzięcie, wykonawcy i podwykonawcy realizujący przedsięwzięcie w zakresie niezbędnym do wykonania czynności specyficznej dla danej grupy zawodowej, projektanci przedsięwzięcia, ubezpieczyciele, kancelarie notarialne. Do danych osobowych Kupującego mogą też mieć dostęp podmioty przetwarzające dane osobowe w imieniu Dewelopera, np. firmy księgowe, prawnicze, informatyczne, doradcy / pośrednicy kredytowi.-----
 7. Deweloper nie będzie podejmować wobec Kupującego zautomatyzowanych decyzji, w tym decyzji będących wynikiem profilowania. Deweloper nie zamierza

przekazywać danych osobowych Kupującego do państwa trzeciego lub do organizacji międzynarodowej.-----

Nabywca oświadcza, że wyraża zgodę na przetwarzanie przez Bank Spółdzielczy w Oleśnicy z siedzibą w Oleśnicy swoich danych osobowych stosownie do ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. o ochronie danych osobowych (Dz. U. Nr 133 poz. 883 z późniejszymi zmianami), w tym na gromadzenie, udostępnianie, przetwarzanie danych osobowych w celu wykonania Umowy Rachunku Powierniczego. Administratorem danych jest Bank Spółdzielczy w Oleśnicy z siedzibą w Oleśnicy, przy ulicy Wrocławskiej numer 36.-----

§ 16. ŻĄDANIA STRON

1. Wobec złożenia dokumentowanych niniejszym aktem oświadczeń jego strony żądają aby notariusz działając na podstawie art. 79 pkt 8a i art. 92 ust. 4 ustawy z dnia 14 lutego 1991 roku Prawo o notariacie, dokonała czynności polegającej na złożeniu za pośrednictwem systemu teleinformatycznego wniosku wieczystoksięgowego obejmującego żądanie **wpisu** w dziale III księgi wieczystej numer **WR1E/00054082/5** prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Oleśnicy, roszczenia o **wyodrębnienie Lokalu mieszkalnego** __ opisanego w § 3 ust. 1 tej Umowy i **przeniesienie** na rzecz Nabywcy w drodze Umowy zawartej w formie Aktu Notarialnego („**UMOWA PRZYRZECZONA**”) w stanie wolnym od wszelkich obciążeń, z zastrzeżeniem § 12 niniejszej umowy, **prawa własności** tego Lokalu wraz z udziałem we współwłasności Nieruchomości Wspólnej, na rzecz ____, PESEL:____.-----

2. Strony umowy wskazują, iż uczestnikami postępowania wieczystoksięgowego wszczętego na podstawie wniosku zgodnie z ust. 1 będą wnioskodawcy.-----

3. Nabywca wskazuje adres do doręczeń: jak w komparycji Aktu. -----

Anna Czapryńska działająca w imieniu Spółki PRZEDSIĘBIORSTWO INWESTYCJI MIESZKANIOWYCH BORS, FLIS, KOCIŃSKI Spółka komandytowa z siedzibą w Kiełczowie wskazuje adres do doręczeń Spółki: 55-093 Kiełczów, ulica Wrocławska numer 69/9.----

Anna Czapryńska działająca w imieniu Spółki PRZEDSIĘBIORSTWO INWESTYCJI MIESZKANIOWYCH BORS, FLIS, KOCIŃSKI Spółka komandytowa z siedzibą w Kiełczowie **zrzeka się prawa do otrzymania zawiadomienia o wpisie.**-----

Notariusz pouczyła Stawające 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.-----

Nabywca oświadcza, że nie dokonała, jak i również nie złożyła wniosku o zastrzeżenie numeru PESEL w rejestrze zastrzeżeń numerów PESEL na podstawie art. 23e ustawy z dnia 24 września 2010 roku o ewidencji ludności (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 1191ze zm.). -----

Koszty niniejszego Aktu ponoszą Strony po połowie. -----

Pobiera się: -----

a) opłatę sądową, na podstawie art. 43 Ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (tekst jednolity, Dziennik Ustaw z 2010 roku Numer 90 pozycja 594, z późniejszymi zmianami), w wysokości 150,00 zł; opłata sądowa pobrana przy akcie będzie zarejestrowana w Repertorium A pod numerem złożonego wniosku wieczystoksięgowego, -----

b) takse notarialną, na podstawie § 5 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 roku w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej (Dziennik Ustaw z 2004 roku Numer 148 pozycja 1564, z późniejszymi zmianami), w wysokości 500,00 zł,-----

c) podatek od towarów i usług, na podstawie art. 146a Ustawy z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług (tekst jednolity, Dziennik Ustaw z 2011 roku Numer 177 pozycja 1054, z późniejszymi zmianami) tj. 23% od kwoty wskazanej w pkt b), w wysokości 115,00 zł.-----

Stawające zostały poinformowane o tym, że podane w ustępie wyżej kwoty nie obejmują taksy notarialnej – pobranej na podstawie § 16 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 roku w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej – za sporządzenie i złożenie wniosku wieczystoksięgowego wraz z należnym podatkiem od towarów i usług (łącznie 246,00 zł), która zostanie zarejestrowana w Repertorium A pod numerem złożonego wniosku wieczystoksięgowego oraz kosztów wypisów niniejszego aktu notarialnego, które zostaną zarejestrowane w Repertorium A pod numerami tychże wypisów i wraz z podstawą prawną ich pobrania podane na każdym z nich.-----

Akt ten odczytano, przyjęto i podpisano

Oryginał własnoręcznie podpisali: Stawający i Iwona Łacna – notariusz

Repertorium A numer ... / 2025-----

KANCELARIA NOTARIALNA we Wrocławiu, ulica Sienkiewicza 34a,-----

WYPIS ten wydano – STRONIE.-----

Pobrano: -----

a) takse notarialną, na podstawie §12 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 roku w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej (Dziennik Ustaw z 2020 roku, poz. 1473 z późniejszymi zmianami) w wysokości 50,00 zł,-----

b) podatek od towarów i usług, na podstawie art. 146a Ustawy z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług (tekst jednolity, Dziennik Ustaw z 2022 roku poz. 931 z późniejszymi zmianami) tj. 23% od kwoty wskazanej w pkt a), w wysokości 11,50 zł.-----

Wrocław, dnia ... 2025 roku.-----