

**Wzór umowy deweloperskiej dla przedsięwzięcia Deweloperskiego o nazwie
„APARTAMENTY DOBRA NOCKA”**

II zadanie inwestycyjne

REPERTORIUM A NR/.....

AKT NOTARIALNY

Dnia dwa tysiące dwudziestego roku (.....20.....r.) przed notariuszem **Jakubem Głogowskim** w jego Kancelarii Notarialnej w Jarosławiu przy ulicy Czarnieckiego nr 12/2 stawili się:-----

1., zamieszkała:, adres do korespondencji: 37-500 Wierzbna nr 114 EA, legitymująca się obecnie dowodem osobistym serii i nr:, posiadająca numer ewidencyjny PESEL: – działająca przy niniejszym akcie w imieniu i na rzecz spółki pod firmą **MD-GRUPA DEWELOPER Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka Komandytowa z siedzibą w miejscowości Wierzbna** (adres siedziby: 37-500 Wierzbna nr 114 EA, NIP: 7922309548, REGON: 386041793), adres do korespondencji: 37-500 Wierzbna nr 114 EA, wpisanej do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Rzeszowie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: 0000841022, stosownie do informacji odpowiadającej odpisowi aktualnemu z rejestru przedsiębiorców pobranej na podstawie art. 4 ust. 4 aa ustawy z dnia 20 sierpnia 1997r. o Krajowym Rejestrze Sądowym wg. stanu na dzień dzisiejszy, której wydruk okazano przy niniejszym akcie, **jako pełnomocnik** na podstawie pełnomocnictwa w formie aktu notarialnego z dnia 24 marca 2022r., Rep. A Nr 2331/2022, sporządzonego przed notariuszem w Przeworsku, Marcinem Raba, a którego wypis przy niniejszym akcie okazano, jednocześnie zapewniając, że pełnomocnictwo to nie wygasło, nie zostało zmienione ani odwołane, a ponadto zapewnia, że do dnia dzisiejszego nie uległy zmianie dane objęte obowiązkiem wpisu do powyższego rejestru;-----

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

2., syn/córka, zamieszkały/a:, legitymujący/a się obecnie dowodem osobistym serii i nr:, posiadający/a

numer ewidencyjny PESEL:, używający/a pierwszego imienia „.....”;

3., syn/córka, zamieszkały/a:, legitymujący/a się obecnie dowodem osobistym serii i nr:, posiadający/a numer ewidencyjny PESEL:, używający/a pierwszego imienia „.....”;

- w dalszej treści aktu zwani także „Nabywcą”.

Stawający oświadczają, że nie dokonali, jak i również nie złożyli 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. 1191 ze zm.).

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

UMOWA DEWELOPERSKA

OPIS NIERUCHOMOŚCI

§1.

Pełnomocnik Dewelopera oświadcza, że Deweloper jest właścicielem:-----
1/ nieruchomości położonej w miejscowości Przeworsk, gminie Przeworsk Miasto, powiecie przeworskim, województwie podkarpackim, utworzonej z działek: **nr 805/38** o pow. **0,2058 ha** oraz **nr 805/39** o pow. **0,3850 ha**, tj. o **łącznej pow. 0,5908 ha**, dla której w Sądzie Rejonowym w Przeworsku, IV Wydziale Ksiąg Wieczystych prowadzona jest księga wieczysta nr **PR1R/00064211/9**.

Na potwierdzenie powyższego oświadczenia notariusz dokonał w dniu dzisiejszym wglądu do księgi wieczystej nr **PR1R/00064211/9** poprzez podsystem dostępu do Centralnej Informacji Ksiąg Wieczystych, z treści którego wynika ponadto, że:-----

- a) w dziale I-O ujawnione są działki położone w miejscowości Przeworsk, gminie Przeworsk Miasto, powiecie przeworskim, województwie podkarpackim, oznaczone numerami ewidencyjnymi: 805/38 i 805/39 o łącznej pow. 0,5908 ha;-----
- b) w dziale I-Sp wpisane są:-----
 - uprawnienie wynikające z prawa ujawnionego w dziale III innej księgi wieczystej – PR1R/00018080/4 - nieodpłatna służebność przechodu, przejazdu i przegonu przez działkę nr 820/1 położoną w Przeworsku, obręb nr 1, pasem gruntu o szerokości 2,5 m (dwóch metrów 50/100) biegnącym od granicy z drogą wzdłuż całej granicy działki nr 820/1 z działką nr 808/5 (stanowiącą drogę) położoną w Przeworsku, obręb nr 1, do granicy z działką nr 819/2;-----
 - uprawnienie wynikające z prawa ujawnionego w dziale III innej księgi wieczystej – PR1R/00047261/9 - służebność gruntowa ustanowiona nieodpłatnie i na czas nieokreślony na nieruchomości gruntowej stanowiącej działki ewidencyjne oznaczone

numerami 805/36 i 805/37, objętej księgą wieczystą nr PR1R/00047261/9, polegająca na prawie korzystania z zewnętrznych miejsc postojowych zlokalizowanych na nieruchomości stanowiącej działki nr 805/36 i 805/37 oraz na prawie przejścia i przejazdu przez działki nr 805/36 i 805/37 istniejącymi ciągami komunikacyjnymi pieszo - jezdny - na rzecz kaźdoczesnego właściciela/kaźdoczesnych współwłaścicieli nieruchomości gruntowej stanowiącej działki ewidencyjne oznaczone numerami 805/38 i 805/39, o łącznym obszarze 0,5908 ha, objętej księgą wieczystą nr PR1R/00064211/9;-----

c) w dziale II jako właściciel ujawniona jest spółka pod firmą MD-GRUPA DEWELOPER Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka Komandytowa z siedzibą w Wierzbnej (REGON: 386041793, KRS: 0000841022), w całości na podstawie umowy sprzedaży z dnia 17 września 2020r., Rep. A 7062/2020 sporządzonej przed notariuszem w Przeworsku, Marcinem Jakubem Raba;-----

d) w dziale III wpisane są:-----

- ograniczone prawo rzeczowe związane z inną nieruchomością - nieodpłatna służebność przesyłu na rzecz PGE Dystrybucja Spółka Akcyjna z siedzibą w Lublinie, na czas nieograniczony, na położonej w Przeworsku, Miasto Przeworsk, obręb numer 1, powiat przeworski, województwo podkarpackie, działce numer: 805/39 o powierzchni 0,3850 ha - polegająca na prawie korzystania z nieruchomości obciążonej, na której znajdują się urządzenia elektroenergetyczne w postaci linii kablowej NN 0,4 kV i słupa linii napowietrznej NN 0,4 kV, w tym urządzenia powiązane, a w szczególności na prawie do utrzymywania na niej urządzeń i instalacji elektroenergetycznych, dystrybucji/przesyłu energii elektrycznej za ich pośrednictwem, prawie dostępu i dojazdu do nich niezbędnym sprzętem, prawie do budowy, usuwania awarii, dokonywania napraw, wykonywania czynności eksploatacyjnych, w tym modernizacji, konserwacji, kontroli, przeglądów, wymiany, przebudowy, remontu, rozbudowy i demontażu, jak również udostępniania tej nieruchomości pracownikom przedsiębiorcy energetycznego oraz wszystkim podmiotom i osobom, którymi posługuje się w związku z prowadzoną działalnością w celu utrzymywania drzew i krzewów w taki sposób, aby ich gałęzie nie przekraczały odległości 1 m od przewodów linii elektroenergetycznej niskiego napięcia oraz utrzymywania pasa wolnego od nasadzeń na trasie przebiegu linii kablowej podziemnej, których położenie na nieruchomości określa załącznik graficzny; służebność przesyłu wygasa najpóźniej wraz z likwidacją przedsiębiorstwa – przedmiot wykonywania działka nr 805/39;-----

- widnieją wzmianki dotyczące roszczeń wynikających z umów deweloperskich dotyczących powzięcia zobowiązań do zawarcia umów ustanowienia odrębnej własności i przeniesienia innych lokali, niż lokal będący przedmiotem niniejszej umowy;-----

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

2/ nieruchomości położonej w miejscowości Przeworsk, gminie Przeworsk Miasto, powiecie przeworskim, województwie podkarpackim, utworzonej z jedynej działki nr 805/40 o pow. 0,0655 ha, dla której w Sądzie Rejonowym w Przeworsku, IV Wydziale Ksiąg Wieczystych prowadzona jest księga wieczysta nr PR1R/00064212/6.-----

Na potwierdzenie powyższego oświadczenia notariusz dokonał w dniu dzisiejszym wglądu do księgi wieczystej nr **PR1R/00064212/6** poprzez podsystem dostępu do Centralnej Informacji Ksiąg Wieczystych, z treści którego wynika ponadto, że:-----

- a) w dziale I-O ujawniona jest działka położona w miejscowości Przeworsk, gminie Przeworsk Miasto, powiecie przeworskim, województwie podkarpackim, oznaczona numerem ewidencyjnym: 805/40 o pow. 0,0655 ha;-----
- b) w dziale I-Sp wpisane są:-----
 - uprawnienie wynikające z prawa ujawnionego w dziale III innej księgi wieczystej – PR1R/00018080/4 - nieodpłatna służebność przechodu, przejazdu i przegonu przez działkę nr 820/1 położoną w przeworsku obręb nr 1, pasem gruntu o szerokości 2,5 m (dwóch metrów 50/100) biegnącym od granicy z drogą wzdłuż całej granicy działki nr 820/1 z działką nr 808/5 (stanowiącą drogę) położoną w przeworsku obręb nr 1, do granicy z działką nr 819/2, na rzecz każdorazowych właścicieli i posiadaczy nieruchomości oznaczonej jako działka nr 805/32 położona w przeworsku obręb nr 1- po przepisaniu z działu I-Sp księga wieczysta nr PR1R/00047261/9;-----
- c) w dziale II jako właściciel ujawniona jest spółka pod firmą MD-GRUPA DEWELOPER Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka Komandytowa z siedzibą w Wierzbnej (REGON: 386041793, KRS: 0000841022), w całości na podstawie umowy sprzedaży z dnia 17 września 2020r., Rep. A 7062/2020 sporządzonej przed notariuszem w Przeworsku, Marcinem Jakubem Raba;-----
- d) w dziale III wpisane jest ograniczone prawo rzeczowe związane z inną nieruchomością - służebność gruntowa, ustanawiana nieodpłatnie i na czas nieokreślony na nieruchomości gruntowej, stanowiącej działkę ewidencyjną oznaczoną numerem 805/40, objętej księgą wieczystą nr PR1R/00064212/6, polegającą na prawie przejścia, przejazdu przez nieruchomość gruntową stanowiącą działkę ewidencyjną oznaczoną numerem 805/40, istniejącymi ciągami komunikacyjnymi pieszo - jezdny, w celu dostępu do drogi publicznej - na rzecz każdorazowego właściciela/każdorazowych współwłaścicieli nieruchomości gruntowej stanowiącej działki ewidencyjne oznaczone numerami 805/36 i 805/37, objętej księgą wieczystą nr PR1R/00047261/9 – przedmiot wykonywania – działka nr 805/40 Miasta Przeworsk, Obręb nr 1. Nieruchomość władająca objęta księgą wieczystą nr PR1R/00047261/9 (uprawnienie nr 2);-----
- e) dział IV wolny jest od wpisów i wzmianek.-----

Nieruchomości opisane szczegółowo w §1 pkt 1/ i 2/ zwane w dalszej treści aktu łącznie „Nieruchomością”.-----

OŚWIADCZENIA DEWELOPERA

§2.

1. Pełnomocnik Dewelopera oświadcza, że Nieruchomość:-----

- a) szczegółowo opisana w §1 Nieruchomość została nabyta przez Dewelopera na podstawie umowy sprzedaży z dnia 17 września 2020r., Rep. A 7062/2020 sporządzonej przed notariuszem w Przeworsku, Marcinem Jakubem Raba;-----
- b) wolna jest od wszelkich obciążeń, praw i roszczeń osób trzecich, w tym od takich, które mogą obciążać Nieruchomość z mocy samego prawa, a nie są wpisane do ksiąg wieczystych, za wyjątkiem roszczeń wynikających z umów deweloperskich dotyczących powzięcia zobowiązań do zawarcia umów ustanowienia odrębnej własności i przeniesienia innych lokali, niż lokal będący przedmiotem niniejszej umowy, za wyjątkiem powyżej opisanych służebności gruntowych, a także nie istnieją żadne ograniczenia w rozporządzaniu przedmiotową Nieruchomością oraz nie jest ona przedmiotem sporu;-----
- c) nie jest w posiadaniu samoistnym ani zależnym innych osób i nie toczy się obecnie w stosunku do niej żadne postępowanie sądowe, administracyjne, egzekucyjne, wywłaszczeniowe ani zabezpieczające, a Deweloper nie otrzymał na piśmie żadnego zawiadomienia o istnieniu zagrożenia takim postępowaniem, ani nie jest w posiadaniu informacji o takim zagrożeniu;-----
- d) nie jest przedmiotem postępowania o ustanowienie hipoteki przymusowej oraz nie istnieje zagrożenie ustanowienia hipoteki przymusowej na Nieruchomości w przyszłości, w szczególności reprezentowana Spółka nie zalega wobec Skarbu Państwa lub innych podmiotów z zapłatą jakichkolwiek podatków i należności podatkowych;---
- e) ma ustalone granice, które nie były i nie są przedmiotem żadnego sporu, a ich stan prawny zgodny jest z ostatnim spokojnym stanem posiadania;-----
- f) posiada dostęp do drogi publicznej poprzez służebność gruntową, ujawnioną i szczegółowo opisaną w działach I-Sp ksiąg wieczystych prowadzonej dla Nieruchomości;-----
- g) działki nr 805/38, nr 805/39 i nr 805/40 objęte są ustaleniami Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego „Lwowska II” w Przeworsku i wchodzą w skład następujących kompleksów terenowych:-----
- działka nr 805/38 - MW/U1 przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z usługami;-----
 - działka nr 805/39 - MW/U1 (na pow. około 0,2500 ha) przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z usługami oraz R7 (na pozostałej powierzchni) przeznaczonego pod tereny rolne;-----
 - działka nr 805/40 - KD-D4 (na powierzchni około 0,0600 ha,) przeznaczonego pod drogę publiczną, dojazdową oraz R7 (na pozostałej powierzchni) przeznaczonego pod tereny rolne;-----
- Ww. działki znajdują się w granicach obszaru zdegradowanego, ale nie leżą w granicach obszaru rewitalizacji. Obszar zdegradowany oraz rewitalizacji wyznaczone zostały przez Radę Miasta uchwałą nr XXXIII/283/17 z dnia 26 stycznia 2017r. W ww. uchwale nie zostało ustanowione na rzecz gminy prawo pierwokupu. Rada Miasta nie podjęła uchwały o utworzeniu na obszarze rewitalizacji Specjalnej Strefy Rewitalizacji. Dla terenu ww. działek Burmistrz Miasta Przeworska nie wydał od decyzji o warunkach zabudowy – co potwierdza okazane zaświadczenie wydane z

- upoważnienia Burmistrza Miasta Przeworska z dnia 27 września 2024r. Nr GPB.6727.145.2024;-----
- h) nie jest położona na obszarze rewitalizacji ani na obszarze Specjalnej Strefy Rewitalizacji, o których mowa w ustawie z dnia 09 października 2015r. o rewitalizacji - zgodnie z powołanym powyżej zaświadczeniem upoważnienia Burmistrza Miasta Przeworska z dnia 27 września 2024r. Nr GPB.6727.145.2024;-----
 - i) nie znajduje się na terenie parku narodowego ani specjalnej strefy ekonomicznej, a w jej skład nie wchodzi jakiegokolwiek grunty pokryte wodami w rozumieniu art. 16 pkt 16) ustawy z dnia 20 lipca 2017 roku prawo wodne, ani też nie obejmuje gruntów pod śródlądowymi wodami stojącymi w rozumieniu art. 23 tej ustawy, a w szczególności na Nieruchomości nie ma sztucznego zbiornika wodnego ani wypełnionego wodą zagłębienia terenu powstałego w wyniku działalności człowieka;-----
 - j) nie jest lasem, nie jest objęta uproszczonym planem urządzenia lasu ani decyzją, o której mowa w art. 19 ust. 3 ustawy z dnia 28 września 1991r. o lasach;-----
2. Pełnomocnik Dewelopera oświadcza, że Deweloper:-----
- a) nie został postawiony w stan likwidacji, nie ogłoszono względem niego upadłości, nie stał się niewypłacalny w rozumieniu przepisów prawa upadłościowego i nie jest niewypłacalny lub zagrożony niewypłacalnością w rozumieniu przepisów prawa restukturyzacyjnego;-----
 - b) nie jest stroną żadnych aktów notarialnych, niewygasłych lub niewykonanych umów ani też innego aktu urzędowego, na mocy postanowień których wykonanie zobowiązań zgodnie z postanowieniami niniejszej umowy byłoby niedotrzymaniem jej warunków, zakazane, niemożliwe bądź opóźnione;-----
 - c) nie posiada żadnych zaległości finansowych, w tym w szczególności zaległości publicznoprawnych mogących mieć wpływ na obciążenie przedmiotów niniejszej umowy, zaległości z tytułu składek, o których mowa w ustawie o systemie ubezpieczeń społecznych, jak również zaległości z tytułu zobowiązań podatkowych względem Skarbu Państwa i jednostek samorządu terytorialnego stanowiących podstawę do powstania hipoteki przymusowej;-----
 - d) zgodnie z umową spółki do zawarcia niniejszej umowy nie jest wymagana zgoda żadnego innego organu reprezentowanej Spółki poza okazaną uchwałą nr 1 z dnia 27.10.2020r. wspólników spółki komandytowej MD Grupa Deweloper sp. z o.o. sp.k. z siedzibą w Wierzbnej, zawierająca zgodę wspólników na zbywanie lokali w inwestycji realizowanej na działce numer 805/32 w obrębie nr 1 w Przeworsku, w ramach przedsięwzięcia deweloperskiego pod nazwą „Apartamenty Dobra Nocka” które realizowane jest w trzech zadaniach inwestycyjnych – budowy 3 (trzech) budynków mieszkalnych wielorodzinnych: A, B i C wraz z częścią usługową na parterze a w związku z tym do zawierania umów przedwstępnych i deweloperskich, która to uchwała do dnia dzisiejszego nie została zmieniona, odwołana ani uchylona;--
 - e) z tytułu zawarcia umowy zawieranej w wykonaniu niniejszej umowy, jest podatnikiem podatku od towarów i usług w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 11 marca 2004r. o podatku od towarów i usług, niekorzystającym ze zwolnienia z tego podatku.-----

DOKUMENTY

§3.

1. Pełnomocnik Dewelopera okazał:-----
 - a) wypis z rejestru gruntów wraz z wrysem z mapy ewidencyjnej wydany z upoważnienia Starosty Przeworskiego dnia 12 września 2024r., dla położonych w miejscowości Przeworsk, obrębie ewidencyjnym nr 0001, Obręb 1, jednostce ewidencyjnej 181401_1, Przeworsk, działek nr 805/38 o pow. 0,2058 ha, nr 805/39 o pow. 0,3850 ha i nr 805/40 o pow. 0,0655 ha, zgodnie z którym działki według opisu użytków stanowią tereny mieszkaniowe (B), zurbanizowane tereny niezabudowane lub w trakcie zabudowy (Bp) oraz grunty orne (RIIIa), z klauzulą, że dokument niniejszy przeznaczony jest do dokonywania wpisu w księdze wieczystej;-----
 - b) zaświadczenie wydane z upoważnienia Burmistrza Miasta Przeworska z dnia 27 września 2024r. Nr GPB.6727.145.2024, dotyczące Nieruchomości, szczegółowo powyżej opisane;-----
 - c) ostateczną decyzję nr 329/2020 Starosty Przeworskiego z dnia 26 sierpnia 2020 roku zatwierdzającą projekt budowlany i udzielającą pozwolenie na budowę obejmującą budowę 3 budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z częścią usługowo-handlową, garażami wielostanowiskowymi oraz infrastrukturą techniczną na działkach nr ewid.: 805/32, 805/33, 808/5, 820/1 położonych w m. Przeworsk przy ul. Misiągiewicza, -----
 - d) postanowienie Starosty Przeworskiego znak BO.6740.124.2020 z dnia 16.09.2020r. prostujące oczywisty błąd pisarski w decyzji z dnia 26.08.2020r. nr 329/2020 w ten sposób, iż w miejsce dane inwestora „MD Grupa deweloper sp. z o.o. Zajac Monika, Zajac Dorota, Wierzbna 114EA, 37-500 Jarosław” wpisuje się : „MD Grupa Deweloper sp. z o.o. sp.k., Wierzbna 114EA, 37-500 Jarosław”,-----
 - e) uchwałę nr 1 z dnia 27.10.2020r. wspólników spółki komandytowej MD Grupa Deweloper sp. z o.o. sp.k. z siedzibą w Wierzbnej, zawierająca zgodę wspólników na zbywanie lokali w inwestycji realizowanej na działce numer 805/32 w obrębie nr 1 w Przeworsku, w ramach przedsięwzięcia deweloperskiego pod nazwą „Apartamenty Dobra Nocka” które realizowane jest w trzech zadaniach inwestycyjnych – budowy 3 (trzech) budynków mieszkalnych wielorodzinnych: A, B i C wraz z częścią usługową na parterze a w związku z tym do zawierania umów przedwstępnych i deweloperskich;-----
 - f) umowę o prowadzenie otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego, zawartą pomiędzy ING Bankiem Śląskim S.A. z siedzibą w Katowicach, wpisanym do Rejestru Przedsiębiorców w Sądzie Rejonowym Katowice – Wschód Wydział VIII Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS 0000005459, NIP: 634-013-54-75, a Spółką, zwaną dalej „Posiadaczem Rachunku lub Deweloperem”, ----- i oświadcza, że dokumenty te zostały złożone przy akcie notarialnym sporządzonym w tut. kancelarii dnia, Rep. A Nr

PRZEDSIĘWZIĘCIE DEWELOPERSKIE

§4.

1. Pełnomocnik Dewelopera oświadcza, że:-----
 - a) zgodnie z przedmiotem przedsiębiorstwa określonym w umowie spółki prowadzi działalność gospodarczą m. in. w zakresie realizacji projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków i w ramach swej działalności na Nieruchomości realizuje przedsięwzięcie deweloperskie pod nazwą „Apartamenty Dobra Nocka”, prowadzone w ramach dwóch zadań inwestycyjnych:-----
 - **I etap** („A”) **zakończony** - polegający na budowie murowanego, wielorodzinnego budynku mieszkalnego z usługą w parterze i garażem w przyziemiu, oznaczony w projekcie literą „A”, na działkach ewid. nr 805/37 oraz nr 805/36 położonych w obrębie ewidencyjnym 0001, jednostka ewidencyjna 181401_1 Przeworsk, dla których prowadzona jest księga wieczysta nr PR1R/00047261/9. Budynek mieszkalny wielorodzinny posiada 7 kondygnacji nadziemnych oraz jedną kondygnację podziemną – na której znajduje się jedna hala garażowa, to jest garaż wielostanowiskowy, który stanowi odrębną nieruchomość. W Budynku znajduje się: 60 (sześćdziesiąt) lokali mieszkalnych, a także dwa lokale niemieszkalne na kondygnacji pierwszej naziemnej (parterze) oraz jeden lokal niemieszkalny na kondygnacji pierwszej podziemnej – garaż wielostanowiskowy posiadający: 50 miejsc postojowych, 14 komórek lokatorskich, o łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych wynoszącej 5380,47 m²;-----
 - **II etap** („B” i „C”) **w trakcie realizacji** - polegający na budowie murowanego, wielorodzinnego budynku mieszkalnego wraz garażami podziemnymi wielostanowiskowymi, wraz z niezbędnymi urządzeniami technicznymi, na działkach ewid. nr 805/38 oraz nr 805/39 położonych w obrębie ewidencyjnym 0001, jednostka ewidencyjna 181401_1 Przeworsk. Budynek mieszkalny wielorodzinny posiadać będzie 7 kondygnacji nadziemnych oraz jedną kondygnację podziemną – na której znajduje się jedna hala garażowa, to jest garaż wielostanowiskowy, który stanowić będzie odrębną nieruchomość, przy czym do mieszkań zlokalizowanych na ostatniej kondygnacji będą przynależne antresole. W kondygnacji podziemnej zlokalizowano lokal niemieszkalny – garaż wielostanowiskowy zawierający 103 miejsca garażowe i pomieszczenia techniczne, zaś na parterze części „C” budynku mieszkalnego wielorodzinnego oznaczonego w projekcie literami „B” i „C” zlokalizowano miejsca garażowe oraz komórki lokatorskie i pomieszczenie techniczne, w pozostałych kondygnacjach naziemnych zlokalizowano lokale mieszkalne, natomiast na zewnątrz budynku posadowiono miejsca postojowe. W części „B” budynku znajduje się 53 (pięćdziesiąt trzy) mieszkania, zaś w części „C” znajduje się 50 (pięćdziesiąt) mieszkań. W/w budynek wyposażony będzie w następujące instalacje wewnętrzne: instalacja wodna i kanalizacyjna, centralne ogrzewanie, instalacja elektryczna, gaz ziemny, instalacja RTV, telefon/Internet - (dalej jako „**Budynek**”) realizowany na podstawie okazanej, według wiedzy Spółki, ostatecznej i niezaskarżonej do sądu administracyjnego decyzji decyzję nr 329/2020 Starosty Przeworskiego z dnia 26 sierpnia 2020 roku zatwierdzającej projekt budowlany i udzielającej pozwolenie na

budowę obejmującą budowę 3 budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z częścią usługowo-handlową, garażami wielostanowiskowymi oraz infrastrukturą techniczną na działkach nr ewid.: 805/32, 805/33, 808/5, 820/1 położonych w m. Przeworsk przy ul. Misiągiewicza, zwanym w dalszej treści aktu „**II Zadaniem Inwestycyjnym**”;

- b) rozpoczęcie prac budowlanych w ramach Zadania Inwestycyjnego nastąpiło dnia 17 września 2021 roku, zaś planowanym terminem zakończenia prac budowlanych przedmiotowego przedsięwzięcia deweloperskiego w zakresie realizacji części „C” budynku mieszkalnego wielorodzinnego oznaczonego w projekcie literami „B” i „C” jest 30 kwietnia 2025 roku,
- c) Budynek obejmować będzie 7 kondygnacji nadziemnych oraz jedną halę garażową na kondygnacji podziemnej;
- d) w części „B” budynku znajduje się 53 (pięćdziesiąt trzy) mieszkania, zaś w części „C” znajduje się 50 (pięćdziesiąt) mieszkań, a także na kondygnacji podziemnej „-1” – garażu podziemnym zlokalizowano lokal niemieszkalny – garaż wielostanowiskowy zawierający 103 miejsca garażowe i pomieszczenia techniczne, zaś na parterze części „C” budynku mieszkalnego wielorodzinnego oznaczonego w projekcie literami „B” i „C” zlokalizowano miejsca garażowe oraz komórki lokatorskie i pomieszczenie techniczne;
- e) Nieruchomość wspólną stanowią będą działki nr 805/38, 805/39 i 805/40, szczegółowo powyżej opisane;
- f) na gruncie wokół Budynku, w granicach nieruchomości wspólnej, Spółka wybuduje ponadto miejsca postojowe, przeznaczone do wyłącznego korzystania przez właścicieli lokali usytuowanych w Budynku;
- g) technologia wykonania oraz standard prac wykończeniowych w części wspólnej Budynku i zewnętrznego wykończenia budynku określony został szczegółowo w prospekcie informacyjnym, stanowiącym **Załącznik Nr 2** do niniejszej umowy i jest następujący:
 - klatka schodowa: tynk gipsowy malowany farbami emulsyjnymi w kolorze;
 - posadzki z gresu technicznego;
 - drzwi wejściowe aluminiowe (profil ciepły);
 - balustrady wewnętrzne konstrukcji stalowej z pochwytym drewnianym;
 - skrzynki na listy ze stali malowanej proszkowo w kolorze szarym;
 - wentylacja grawitacyjna oraz wentylacja mechaniczna na kondygnacji 1 i na poziomie - 1;
 - winda elektryczna obsługująca również poziom -1;
 - instalacja domofonowa;
 - plan zagospodarowania terenu: teren zagospodarowany dzięki nasadzeniom zieleni oraz elementom małej architektury takim jak ławeczki, kosze na śmieci; utwardzone drogi i chodniki oraz dodatkowe miejsca postojowe;
- h) w Budynku (w części „C”) znajdować się będzie 1 (jedna) winda osobowa dostosowana do osób niepełnosprawnych;

- i) na Nieruchomości wykonane zostaną przyłącza i sieci: wodno-kanalizacyjna, kanalizacji deszczowej, gazowa i energii elektrycznej oraz wybudowane będą urządzenia służące do ich przesyłu;-----
- j) na Nieruchomości, przed rozpoczęciem przenoszenia własności lokali, mogą zostać ustanowione, w tym nieodpłatnie i na czas nieoznaczony, ograniczone prawa rzeczowe w postaci odpowiednich służebności gruntowych w celu wykonania przyłączy i sieci oraz budowy urządzeń służących do przesyłu energii elektrycznej, ciepłej, sygnałów telekomunikacyjnych, doprowadzenia wody, odbioru ścieków i innych podobnych urządzeń, niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania budynków i Nieruchomości oraz w celu zapewnienia dostępu i korzystania z tych urządzeń, instalacji i sieci – na rzecz gestorów tych instalacji i urządzeń;-----
- k) na Nieruchomości znajdować się będą, w ramach realizacji planu zagospodarowania terenu, ciągi komunikacyjne piesze i jezdne oraz naziemne miejsca postojowe;-----
- l) w ramach umów o określeniu sposobu korzystania z nieruchomości stanowiącej podziemny garaż wielostanowiskowy (podział quod usum) współwłaścicielom tego lokalu przysługiwać będzie prawo do wyłącznego korzystania na czas nieoznaczony ze wskazanych miejsc postojowych i komórek lokatorskich, zlokalizowanych w garażu;-----
- m) Deweloper, wedle uzasadnionych potrzeb albo wskutek decyzji administracyjnych, czy też w związku z wymogami prawa, może dokonać odłączeń z w/w ksiąg wieczystych działki albo działek wchodzących w skład Nieruchomości, w związku z powyższym powierzchnia Nieruchomości może ulec zmianie;-----
- n) Deweloper może dokonywać podziałów i scaleń działek wchodzących w skład Nieruchomości, w związku z powyższym może nastąpić zmiana numerów ksiąg wieczystych i zmiana numerów działek i taka zmiana nie stanowi zmiany niniejszej umowy.-----

OŚWIADCZENIA NABYWCY

§5.

1. Nabywca oświadcza, że:-----
 - a) jest kawalerem / panną / rozwiedziony / rozwiedziona / wdowcem / wdową / pozostaje w związku małżeńskim, w którym obowiązuje ustrój wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej / ustrój rozdzielności majątkowej małżeńskiej;-----
 - b) został mu nieodpłatnie doręczony w formie papierowej prospekt informacyjny dotyczący wskazanego przedsięwzięcia deweloperskiego i opisanego poniżej lokalu wraz z załącznikami, to jest rzutem kondygnacji z zaznaczonym lokalem mieszkalnym oraz wzorem umowy deweloperskiej, a także, że zapoznał się z ich treścią oraz został poinformowany przez Dewelopera o możliwości zapoznania się z dokumentami, o których mowa w art. 26 ust 1 i ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym, zwanej w dalszej treści aktu „**Ustawa**”, to jest z:-----
 - aktualnym stanem ksiąg wieczystych prowadzonej dla Nieruchomości,-----
 - kopią aktualnego odpisu z rejestru przedsiębiorców dla Spółki,-----

- kopią decyzji o pozwoleniu na budowę, o której mowa powyżej,-----
 - sprawozdaniem finansowym Dewelopera za ostatnie dwa lata,-----
 - projektem architektoniczno-budowlanym dla II Zadania Inwestycyjnego,-----
- w lokalu przedsiębiorstwa tj. w dziale sprzedaży Spółki pod adresem: 37-500 Wierzbna nr 114 EA;-----
- c) ma zabezpieczone środki finansowe na wykonanie obowiązku zapłaty całej ceny brutto w ustalonych warunkach i że ryzyko pozyskania środków oraz finansowe konsekwencje opóźnień w zapłacie kolejnych zaliczek obciążają go w całości;-----
 - d) został poinformowany przez Spółkę o zasadach dysponowania środkami zgromadzonymi na otwartym rachunku powierniczym przez Bank prowadzący ten rachunek, w tym o warunkach, sposobie i zasadach wypłaty tych środków, także w przypadku rozwiązania lub odstąpienia od umowy deweloperskiej, i miał możliwość zapoznania się z treścią umowy o prowadzenie rachunku powierniczego.-----
2. **Nabywca wyraża zgodę na:**-----
- a) obciążanie Nieruchomości, na warunkach według uznania Dewelopera, w tym nieodpłatnie, służebnościami gruntowymi, służebnościami przesyłu, czy też prawami użytkowania oraz innymi prawami, a także na to, aby Nieruchomość z tytułu takich praw była nieruchomością władnącą, w celu zapewnienia możliwości realizacji Przedsięwzięcia deweloperskiego czy możliwości wykonania przyłączy i sieci oraz budowy urządzeń służących do ich przesyłu energii elektrycznej, w tym na rzecz gestorów tych instalacji i urządzeń, przy czym w umowie przeniesienia własności udzieli Deweloperowi pełnomocnictwa do składania oświadczeń, w przedmiocie ustanowienia na Nieruchomości Wspólnej dodatkowych służebności gruntowych, przesyłu bądź praw użytkowania, jak również wyraża zgodę na nieodpłatne udostępnienie nieruchomości dostawcom mediów oraz podmiotom działającym na ich zlecenie, celem budowy i przedłużenia sieci oraz konserwacji i remontów sieci i przyłączy;-----
 - b) dokonywania przez Dewelopera zmian w pozwoleniu na budowę przedmiotowych budynków mieszkalnych, wprowadzania projektów zamiennych, z zastrzeżeniem, że jakiegokolwiek zmiany w lokalu mieszkalnym będącym przedmiotem tego aktu w stosunku do stanu określonego w niniejszej umowie, wymagają zgody Nabywcy, pod rygorem możliwości odstąpienia od umowy w terminie 14 dni od daty poinformowania Nabywcy o dokonywanej zmianie, o którym to fakcie Deweloper jest zobowiązany poinformować Nabywcę pisemnie, listem poleconym wysłanym na jego adres wskazany w komparycji aktu;-----
 - c) zezwalanie przez Dewelopera na przeprowadzenie mediów przez Nieruchomość do nieruchomości sąsiednich;-----
 - d) ustalenie przez Dewelopera w pierwszej umowie przeniesienia własności lokalu w wykonaniu umowy deweloperskiej sposobu zarządu nieruchomością wspólną. Koszty zarządu nieruchomością wspólną łącznie z wynagrodzeniem zarządu, właściciele lokali pokrywać będą proporcjonalnie do przysługującego im udziału w nieruchomości wspólnej, wpłacając na ten cel zaliczki w formie bieżących opłat ustalonych przez zarząd. Na koszty zarządu nieruchomością wspólną składać będą się w szczególności: opłaty za dostawę energii elektrycznej oraz wody w części

dotyczącej nieruchomości wspólnej, ubezpieczenia, podatki, wydatki na utrzymanie porządku i czystości oraz wszelkie inne wydatki związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnej, wynagrodzenie zarządu, wydatki na remonty i konserwacje oraz wywóz śmieci;-----

- e) wyraża zgodę na obciążenie w przyszłości Nieruchomości hipotekami na rzecz banku finansującego Przedsięwzięcie deweloperskie, z tym zastrzeżeniem, że w dniu zawarcia umowy przeniesienia na niego własności lokalu będącego przedmiotem niniejszej umowy, lokal nie będzie obciążony hipoteką lub do umowy tej dołączone będzie oświadczenie banku zezwalające na zbycie lokalu będącego przedmiotem umowy, w stanie wolnym od obciążeń hipoteką na rzecz tego banku, pod warunkiem zapłaty przez Nabywcę pełnej ceny brutto za lokal;-----
- f) wyraża zgodę oraz udziela Spółce nieodwołalnego pełnomocnictwa do dokonywania przez Dewelopera podziału do korzystania z nieruchomości stanowiącej podziemny garaż wielostanowiskowy (podział quod usum) w ten sposób, że współwłaścicielom tego lokalu przysługiwać będzie prawo do wyłącznego korzystania na czas nieoznaczony ze wskazanych miejsc postojowych i komórek lokatorskich, zlokalizowanych w garażu. Nabywca oświadcza, że zobowiązuje się do udzielenia takiej samej treści pełnomocnictwa przez ewentualnych nabywców lokalu w razie ich zbycia przed ustanowieniem odrębnej własności i zbyciem wszystkich lokali;-----
- g) wyraża zgodę na zawieranie przez Spółkę umów o podział do korzystania z Nieruchomości Wspólnej, mocą których właścicielom niektórych lokali zlokalizowanych w Budynku będzie przysługiwało prawo do wyłącznego korzystania z części Nieruchomości Wspólnej stanowiącej balkony oraz inne powierzchnie Nieruchomości Wspólnej przylegające do nabywanych przez nich lokali lub znajdujące się na terenie przedmiotowej nieruchomości, w tym również polegające na prawie do umieszczenia reklamy i oznaczenia działalności gospodarczej prowadzonej w lokalu niemieszkalnym (usługowym) na elewacji Budynku, stanowiącej zewnętrzną stronę tego lokalu niemieszkalnego oraz umieszczenia jednostek klimatyzacyjnych, w miejscu przewidzianym przez projektanta Budynku, oraz oświadcza, że nie będzie zgłaszać w przyszłości roszczeń w stosunku do pozostałych balkonów oraz innych powierzchni Nieruchomości Wspólnej przylegających do nabywanych przez nich lokali lub znajdujących się na terenie przedmiotowej Inwestycji;-----

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

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

OTWARTY MIESZKANIOWY RACHUNEK POWIERNICZY I DEWELOPERSKI FUNDUSZ GWARANCYJNY

§6.

Pełnomocnik Dewelopera oświadcza, że-----

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

ZOBOWIĄZNI DEWELOPERA I NABYWCY

§7.

1. **Pełnomocnik Dewelopera** oświadcza, że reprezentowana przez niego Spółka zobowiązuje się w ramach przedsięwzięcia deweloperskiego - realizacji II zadania inwestycyjnego – ETAP II („C”):-----

- a) wybudować na Nieruchomości Budynek szczegółowo opisany §4 niniejszego aktu;---
- b) ustanowić odrębną własność **lokalu mieszkalnego** oznaczonego w projekcie wykonawczym Nr ... o planowanej powierzchni użytkowej wraz z powierzchnią pomieszczenia przynależnego wynoszącej m², usytuowanego na ... pięttrze (... kondygnacja), składającego się z oraz pomieszczenia przynależnego o pow., wraz z przylegającym do niego balkonem/ tarasem/ loggią;-----

- c) **przenieść na Nabywcę**, w stanie wolnym od niezaakceptowanych wcześniej przez Nabywcę zajęć i obciążeń **własność lokalu mieszkalnego** opisanego powyżej, wraz z odpowiednim udziałem w nieruchomości wspólnej, obejmującej grunt oraz części wspólne budynku i urządzenia nieprzeznaczone do wyłącznego użytku właścicieli poszczególnych lokali, wyliczonym zgodnie z art. 3 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, za cenę określoną w niniejszej umowie;-----
- d) **ustanowić odrębną własność lokalu niemieszkalnego** stanowiącego garaż wielostanowiskowy posiadający 103 wydzielone liniami miejsca postojowe oraz komórki lokatorskie, oznaczonego w projekcie wykonawczym jako „garaż w przyziemiu”, położonego na kondygnacji podziemnej Budynku;-----
- e) **przenieść na Nabywcę**, w stanie wolnym od niezaakceptowanych wcześniej przez Nabywcę zajęć i obciążeń **udział** w lokalu niemieszkalnym stanowiącym wielostanowiskowy garaż podziemny. Ostateczna powierzchnia użytkowa lokalu niemieszkalnego oraz wielkość udziału nabywcy w tym lokalu ustalone zostaną po wybudowaniu budynku, na podstawie inwentaryzacji powykonawczej przeprowadzonej na koszt Dewelopera i obliczone zostaną zgodnie z zasadami obmiaru powierzchni określonymi w rozporządzeniu Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012 roku w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego, przy czym udział Nabywcy odpowiadał będzie stosunkowi powierzchni miejsca postojowego i komórki lokatorskiej do sumy powierzchni wszystkich miejsc postojowych i komórek lokatorskich w tym lokalu;-----
- f) przyznać Nabywcy, w ramach umowy o podział do korzystania, prawo do wyłącznego i nieodpłatnego (z zastrzeżeniem obowiązku ponoszenia kosztów utrzymania, napraw lub remontów) korzystania na czas nieoznaczony z **miejsca postojowego oznaczonego nr** i/lub **komórki lokatorskiej oznaczonej nr** o projektowanej pow., a przyznanego w ramach umowy o podział do korzystania;-----
- a ponadto oświadczą, że:-----
- rzut lokalu mieszkalnego wraz z układem pomieszczeń określony został w **Załączniku Nr 1** do niniejszej umowy, rzut garażu wraz z rozmieszczeniem poszczególnych miejsc postojowych i komórek lokatorskich określony został w **Załączniku Nr 1A**, natomiast rzut naziemnych miejsc postojowych wraz z zagospodarowaniem terenu określony został w **Załączniku Nr 1B**;-----
 - standard prac wykończeniowych w lokalu mieszkalnym szczegółowo określony został w **Załączniku Nr 2** do niniejszej umowy, a obejmuje w szczególności:-----
 - drzwi wejściowe o podwyższonej odporności na włamanie w okleinie drewnopodobnej;-----
 - drzwi wewnętrzne: otwory drzwiowe przygotowane do montażu ościeżnic i drzwi, nietynkowane, bez drzwi;-----
 - okna i drzwi balkonowe: stolarka okienna PCV, profil ośmiokomorowy trzy szybowy w kolorze białym z funkcją mikrowentylacji, w każdym pomieszczeniu co najmniej jeden zestaw okienny uchylno-rozwierny;-----
 - parapety: konglomerat marmurowy;-----

- podłogi: wylewki cementowe;-----
- ściany: ściany osłonowe z bloczków gazobetonowych, ściany międzylokalowe z bloczków gazobetonowych grubości 24 cm, ściany wewnętrzne działowe z bloczków gazobetonowych grubości 10 cm, tynki gipsowe maszynowe (w pomieszczeniach mokrych cementowo wapienne III kategorii), bez gruntowania, szpachlowania i malowania;-----
- tarasy, balkony loggie: posadzki z gresu mrozoodpornego antypoślizgowego, żywic antypoślizgowych lub kostki brukowej, balustrady konstrukcji stalowej malowane, wypełnione szkłem bezpiecznym;-----
- instalacja elektryczna podtynkowa z zabezpieczeniem antyporażeniowym, z osprzętem (gniazda, wyłączniki), zasilanie trójfazowe w kuchni, oświetlenie: instalacja bez oprow;-----
- instalacja gazowa centralnego ogrzewania i przyłącz gazowy pod kuchenkę;----
- instalacja wodna i kanalizacyjna bez armatury sanitarnej, indywidualnie opomiarowana (wodomierze w szachtach korytarzowych);-----
- instalacja centralnego ogrzewania – gazowa, grzejniki płytowe z zaworami termoregulacyjnymi, w łazience grzejnik rurowy drabinkowy, piec gazowy dwufunkcyjny z zamkniętą komorą spalania (w łazienkach);-----
- instalacja wentylacyjna – mechaniczna (hybrydowa);-----
- instalacja RTV – instalacja kompletna, gniazda w pokojach;-----
- instalacja telefon/Internet – kompletna, gniazdo w przedpokoju;-----
- instalacja domofonowa.-----

2. Nabywca zobowiązuje się:-----

- a) nabyć lokal mieszkalny wraz z odpowiednim udziałem w nieruchomości wspólnej (na podstawie umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienia jego własności) za cenę określoną w niniejszej umowie;-----
- b) nabyć udział w lokalu niemieszkalnym stanowiącym podziemny garaż wielostanowiskowy, z którego własnością związany jest odpowiedni udział w nieruchomości wspólnej, o którym mowa powyżej;-----
- c) w ramach współwłasności nieruchomości lokalowej – podziemnego garażu wielostanowiskowego – zawrzeć umowę z Deweloperem o podział do korzystania (quod usum), na mocy postanowień której, Nabywca będzie bezterminowo i bezpłatnie, na zasadach wyłączności korzystać z wydzielonej znakami poziomymi części lokalu garażowego, oznaczonej jako **miejsce postojowe nr**, którego granice zostały oznaczone na planie stanowisk parkingowych w garażu podziemnym lub/i z **komórki lokatorskiej** oznaczonej **nr** o **planowej pow.**, natomiast z pozostałych części wspólnych lokalu niemieszkalnego tj. pól manewrowych i dojazdów, współwłaściciele korzystać będą wspólnie.-----

W przypadku przeniesienia własności udziału w lokalu garażowym na rzecz innej osoby, zbywcom bez uzyskiwania zgody pozostałych współwłaścicieli, przysługuje prawo wskazania nabywców jako osób, które korzystać będą z przyznanych im do wyłącznego korzystania miejsc postojowych i/lub komórek lokatorskich.-----

Ustalone w ten sposób zasady korzystania z rzeczy wspólnej – garażu wielostanowiskowego

są wiążące dla wszystkich współwłaścicieli i ich następców prawnych.-----

Nabywca ponadto oświadcza, że udziela Spółce nieodwołalnego pełnomocnictwa w ramach którego, upoważnia do dokonania w następnych umowach sprzedaży udziałów w lokalu niemieszkalnym, podziału nieruchomości wspólnej w zakresie miejsc postojowych i/lub komórek lokatorskich w w/w lokalu garażowym i przyznania ich do wyłącznego posiadania i korzystania na rzecz innych nabywców udziałów w tym lokalu oraz określenia sposobu i zakresu korzystania z tych miejsc postojowych i/lub komórek lokatorskich. Niniejsze pełnomocnictwo gaśnie z chwilą ustanowienia odrębnej własności i zbycia ostatniego lokalu lub z chwilą zbycia ostatniego udziału w lokalu garażowym w w/w budynku.-----

Nabywca oświadcza, że zobowiązuje się do udzielenia takiej samej treści pełnomocnictwa przez ewentualnych nabywców lokalu lub udziału w lokalu garażowym w razie ich zbycia przed ustanowieniem odrębnej własności i zbyciem wszystkich lokali lub przed zbyciem wszystkich udziałów w lokalu garażowym.-----

CENA ORAZ HARMONOGRAM PŁATNOŚCI

§8.

§6.1 Strony oświadczają, że cena za przedmioty niniejszych umów, to jest lokalu mieszkalnego Nr wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej oraz udziału w lokalu niemieszkalnym stanowiącym podziemny garaż wielostanowiskowy, z którego własnością związany jest odpowiedni udział w nieruchomości wspólnej, stanowi łączną kwotę brutto zł (..... złotych), na którą składa się:-----

a) cena za lokal mieszkalny w kwocie brutto zł (..... złotych), w tym należny podatek VAT, według stawki 8%;-----

b) cena za udział w lokalu niemieszkalnym w kwocie brutto zł (..... złotych), w tym należny podatek VAT, według stawki 23%.-----

Strony oświadczają, że zawarły umowę rezerwacyjną, na mocy której Nabywca wpłacił opłatę rezerwacyjną w kwocie zł, a którą to Deweloper przelał na indywidualny rachunek do wpłat o numerze: -----

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

I. I ratę w kwocie zł (..... złotych) – w terminie najdalej do dnia r.;-----

II. II ratę w kwocie zł (..... złotych) – w terminie najdalej do dnia r.;-----

III. III ratę w kwocie zł (..... złotych) – w terminie najdalej do dnia r.;-----

IV. IV ratę w kwocie zł (..... złotych) – w terminie najdalej do dnia

- r.;-----
- V. V ratę w kwocie zł (..... złotych) – w terminie najdalej do dnia
..... r.;-----
- VI. VI ratę w kwocie zł (..... złotych) – w terminie najdalej do dnia
..... r.;-----
- VII. VII ratę w kwocie zł (..... złotych) – w terminie najdalej do dnia
..... r.;-----
- VIII. VIII ratę w kwocie zł (..... złotych) – w terminie najdalej do dnia
..... r.;-----
- IX. IX ratę w kwocie zł (..... złotych) – w terminie najdalej do dnia
..... r.;-----

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

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

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

5. W przypadku podwyższenia stawki podatku od towarów i usług (VAT), wpływającej na wysokość ceny, przed dokonaniem pełnego rozliczenia ceny, Nabywca będzie uprawniony do odstąpienia od niniejszej umowy, przy czym, Strony zawrą stosowne porozumienie o rozwiązaniu umowy. W takim przypadku Nabywca doręczy Deweloperowi pisemne oświadczenie o odstąpieniu od niniejszej umowy w ciągu 14 (czternastu) dni od dnia poinformowania Nabywcy przez Dewelopera o podwyższeniu ceny w związku z wejściem w życie przepisów dotyczących podwyższenia stawki VAT. Termin zawarcia porozumienia o rozwiązaniu niniejszej umowy wyznacza Deweloper. Strony zgodnie postanawiają, iż porozumienie o rozwiązaniu niniejszej umowy zostanie zawarte w formie aktu notarialnego najpóźniej w terminie 14 (czternaście) dni od daty skutecznego doręczenia Deweloperowi przez Nabywcę wezwania do zawarcia ww. porozumienia. Koszty zawarcia porozumienia ponoszą strony po połowie. Nabywca zobowiązuje się w tym przypadku wyrazić zgodę na wykreślenie ujawnionych na jego rzecz praw i roszczeń wnikających z niniejszej umowy z działu III księgi wieczystej prowadzonej dla Nieruchomości.-----

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

- kwota znajdująca się na otwartym mieszkaniowym rachunku powierniczym zostanie wypłacona Nabywcy przez Bank na zasadach określonych w §12 niniejszej umowy;-----
- kwota wypłacona Deweloperowi przez Bank z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego zostanie wypłacona Nabywcy przez Dewelopera w terminie 21 dni od dnia rozwiązania umowy na rachunek bankowy wskazany uprzednio przez Nabywcę.-----

Nieskorzystanie przez Nabywcę z uprawnienia do odstąpienia od niniejszej umowy na mocy

porozumienia w powyższym terminie oznacza utratę możliwości skorzystania z tego uprawnienia.-----

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

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

HARMONOGRAM PRZEDSIĘWZIĘCIA

§9.

1. Deweloper oświadcza, że rozpoczęcie prac budowlanych związanych z Zadaniem Inwestycyjnym nastąpiło 17 września 2021r.-----

2. Spółka zobowiązuje się:-----

1) zakończyć prace budowlane związane z realizacją II Zadania Inwestycyjnego w terminie **do dnia 30 kwietnia 2025 roku**, a które to będą realizowane według poniższego **harmonogramu**:-----

a) etap I - roboty ziemne, wykonanie kondygnacji podziemnej – realizacja nastąpi do dnia 15 stycznia 2022 roku, a etap ten stanowi 20% szacunkowych kosztów Zadania inwestycyjnego;-----

b) etap II - stan surowy otwarty do stropu drugiej kondygnacji – zakończenie robót budowlanych nastąpi do dnia 31 marca 2023 roku, a etap ten stanowi 10% szacunkowych kosztów Zadania inwestycyjnego;-----

c) etap III - stan surowy otwarty – zakończenie robót budowlanych nastąpi do dnia 31 sierpnia 2023 roku, a etap ten stanowi 10% szacunkowych kosztów Zadania inwestycyjnego;-

d) etap IV - wykonanie izolacji pokrycia stropodachu, montaż stolarki okiennej - zakończenie robót budowlanych nastąpi do dnia 30 października 2023 roku, a etap ten stanowi 10% szacunkowych kosztów Zadania inwestycyjnego;-----

e) etap V - instalacje wewnętrzne, ścianki działowe - zakończenie robót budowlanych nastąpi do dnia 31 stycznia 2024 roku, a etap ten stanowi 10% szacunkowych kosztów

Zadania inwestycyjnego;-----
f) etap VI – tynki wewnętrzne, wylewki, do drugiej kondygnacji - zakończenie robót budowlanych nastąpi do dnia 31 października 2024 roku, a etap ten stanowi 10% szacunkowych kosztów Zadania inwestycyjnego;-----
g) etap VII – tynki wewnętrzne, wylewki - zakończenie robót budowlanych nastąpi do dnia 31 grudnia 2024 roku, a etap ten stanowi 10% szacunkowych kosztów Zadania inwestycyjnego;-----
h) etap VIII – wykonanie termoizolacji wraz z elewacją budynku, montaż windy oraz grzejników i kotłów CO - zakończenie robót budowlanych nastąpi do dnia 28 lutego 2025 roku, a etap ten stanowi 10% szacunkowych kosztów Zadania inwestycyjnego;-----
i) etap IX - wykonanie poręczy i balustrad, wykonanie przyłączy oraz zagospodarowanie terenu - zakończenie robót budowlanych nastąpi do dnia 30 kwietnia 2025 roku, a etap ten stanowi 10% szacunkowych kosztów Zadania inwestycyjnego;-----
2) przystąpić do odbioru lokalu w terminie **do dnia 31 maja 2025 r.**, po uzyskaniu pozwolenia na użytkowanie;-----
3) przystąpić do zawarcia Umowy przeniesienia własności i sprzedaży w terminie **do dnia 31 lipca 2025r.**;-----
na co Nabywca wyraża zgodę i zobowiązuje się przystąpić do Umowy przeniesienia własności i sprzedaży w wyżej opisanym terminie.-----

REALIZACJA PRZEDMIOTU UMOWY, ODBIÓR TECHNICZNY

I WYDANIE LOKALU

§10.

Strony oświadczają, że:-----

1. ostateczna powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego, ostateczna powierzchnia użytkowa lokalu niemieszkalnego – garażu podziemnego, wielkość udziału w lokalu niemieszkalnym oraz wielkość udziału w nieruchomości wspólnej zostaną ustalone po wybudowaniu budynku, na podstawie inwentaryzacji powykonawczej przeprowadzonej na koszt Dewelopera i obliczone zostaną zgodnie z zasadami obmiaru określonymi w rozporządzeniu Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego, tj. na podstawie pomiarów powykonawczych według Polskiej Normy budowlanej „PN-ISO 9836:1997” oraz stosownie do zasad obmiaru i obliczenia powierzchni, szczegółowo określonych w **Załączniku nr 4**, z treścią których **Nabywca** się zapoznał;-----
2. w przypadku wystąpienia różnicy między planowaną powierzchnią lokalu mieszkalnego wskazaną niniejszej umowie wynikającą z dokumentacji projektowej, a powierzchnią obliczoną na podstawie ostatecznego obmiaru dokonanego po jego wybudowaniu, cena sprzedaży (brutto) ulegnie stosownej zmianie, przy przyjęciu wartości jednego metra kwadratowego na kwotę brutto;-----
3. w przypadku wystąpienia różnicy w powierzchni lokalu mieszkalnego o **2%** lub więcej między powierzchnią lokalu wskazaną w umowie wynikającą z dokumentacji projektowej, a powierzchnią wynikającą z inwentaryzacji powykonawczej, Nabywca jest uprawniony do odstąpienia od niniejszej umowy bez ponoszenia żadnych kosztów poprzez

złożenie stosownego oświadczenia na piśmie, z podpisem notarialnie poświadczonym w terminie 14 dni od dnia, w którym Deweloper poinformował Nabywcę o różnicy powierzchni lokalu wynikającej z inwentaryzacji powykonawczej;-----

4. oświadczenie o odstąpieniu od umowy, o którym mowa w pkt 3 powyżej jest skutecznie złożone, jeżeli zawiera zgodę Nabywcy na wykreślenie jego praw i roszczeń ujawnionych na podstawie niniejszej umowy w księdze wieczystej prowadzonej dla przedmiotowej Nieruchomości, przy czym nieskorzystanie przez Nabywcę z prawa odstąpienia w terminie określonym w pkt 3 powyżej powoduje utratę możliwości skorzystania z tego uprawnienia;-----

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ZAWARCIE UMOWY PRZENOSZĄCEJ WŁASNOŚĆ I UMOWY SPRZEDAŻY

§11.

1. Strony niniejszej umowy zobowiązują się zawrzeć Umowę przeniesienia własności i sprzedaży **w terminie do dnia 31 lipca 2025r.**, pod warunkiem zapłaty przez Nabywcę całej ceny określonej w niniejszej umowie.-----

2. Termin i miejsce zawarcia umowy o której mowa powyżej wyznacza Spółka, i zawiadomia o tym Nabywcę, z co najmniej 14 (czternasto) dniowym wyprzedzeniem, listem poleconym za zwrotnym potwierdzeniem odbioru, a także za pośrednictwem poczty elektronicznej, której adres podany został w niniejszej umowie.-----

ODSTĄPIENIE OD UMOWY

§12.

1. Nabywca – w terminie 30 dni od dnia zawarcia niniejszej umowy – może od niej odstąpić:-----

- 1) jeżeli umowa nie zawiera elementów, o których mowa w art. 35 Ustawy;-----
- 2) jeżeli informacje zawarte w niniejszej umowie nie są zgodne z informacjami zawartymi w prospekcie informacyjnym lub w jego załącznikach, z wyjątkiem zmian, o których mowa w art. 35 ust. 2 Ustawy;-----
- 3) jeżeli Deweloper nie doręczył zgodnie z art. 21 lub art. 22 Ustawy prospektu informacyjnego wraz z załącznikami lub informacji o zmianie danych lub informacji zawartych w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach;-----
- 4) jeżeli dane lub informacje zawarte w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach, na podstawie których zawarto umowę deweloperską, są niezgodne ze stanem faktycznym lub prawnym w dniu zawarcia umowy;-----
- 5) jeżeli prospekt informacyjny, na podstawie którego zawarto umowę deweloperską nie zawiera danych lub informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego.-----

2. Nabywca może odstąpić od niniejszej umowy także:-----

- 1) w przypadku nieprzeniesienia na Nabywcę praw wynikających z umowy deweloperskiej w terminie wynikającym z tej umowy, jednakże przed skorzystaniem z prawa do odstąpienia od umowy Nabywca wyznacza Deweloperowi 120-dniowy termin na przeniesienie praw wynikających z umowy deweloperskiej, a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu jest uprawniony do odstąpienia od tej umowy. Nabywca zachowuje roszczenie z tytułu kary umownej za okres opóźnienia, o ile kara umowna została zastrzeżona;-----
- 2) w przypadku gdy Deweloper nie zawrze umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem w trybie i terminie, o których mowa w art. 10 ust. 1 Ustawy, z tym, że Nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej, po dokonaniu przez bank zwrotu środków zgodnie z art. 10 ust. 3 Ustawy;-----
- 3) w przypadku gdy Deweloper nie posiada zgody wierzyciela hipotecznego lub zobowiązania do jej udzielenia, o których mowa w art. 25 ust. 1 pkt 1 lub 2 Ustawy w terminie 60 dni od dnia jej zawarcia;-----
- 4) w przypadku niewykonania przez Dewelopera obowiązku, o którym mowa w art. 12 ust. 2 Ustawy, w terminie określonym w tym przepisie, z tym, że Nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej po upływie 60 dni od dnia podania do publicznej wiadomości informacji, o których mowa w art. 12 ust.1 Ustawy;-----
- 5) w przypadku nieusunięcia przez Dewelopera wady istotnej lokalu mieszkalnego na zasadach określonych w art. 41 ust. 11 Ustawy;-----
- 6) w przypadku stwierdzenia przez rzeczoznawcę istnienia wady istotnej, o którym mowa w art. 41 ust. 15 Ustawy;-----
- 7) jeżeli syndyk zażądał wykonania umowy na podstawie art. 98 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. - Prawo upadłościowe.-----

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

- związanych z odstąpieniem od umowy.-----
- 3. Nabywca** może odstąpić od niniejszej umowy również w przypadkach o których mowa powyżej w niniejszej umowie tj.:-----
- 1) w przypadku podwyższenia stawki podatku od towarów i usług (VAT), wpływającej na wysokość ceny;-----
 - 2) w przypadku wystąpienia różnicy w powierzchni lokalu mieszkalnego o 2 % lub więcej między powierzchnią lokalu wskazaną w umowie wynikającą z dokumentacji projektowej, a powierzchnią wynikającą z inwentaryzacji powykonawczej.-----
- 4. Deweloper** może odstąpić od niniejszej umowy w następujących przypadkach:-----
- 1) braku zapłaty przez Nabywcę którejkolwiek z części ceny w terminie lub wysokości określonej w niniejszej umowie, mimo wezwania Nabywcy w formie pisemnej do uiszczenia zaległych kwot w terminie 30 dni od dnia doręczenia wezwania, chyba że niespełnienie przez Nabywcę świadczenia pieniężnego jest spowodowane działaniem siły wyższej;-----
 - 2) niestawienia się Nabywcy lub jego należycie umocowanego pełnomocnika do odbioru lokalu lub podpisania Umowy przeniesienia własności i sprzedaży, pomimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 dni, chyba że niestawienie się Nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej.-----
- 5.** Zgodnie z art. 45 ust. 1 i 2 powołanej wyżej Ustawy:-----
- a) oświadczenie woli Nabywcy o odstąpieniu od umowy objętej niniejszym aktem jest skuteczne, jeżeli zawiera zgodę na wykreślenie odpowiednich roszczeń o których mowa w art. 38 ust. 2 Ustawy i jest złożone w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi;-----
 - b) w przypadku odstąpienia od umowy objętej niniejszym aktem przez **Dewelopera**, **Nabywca** zobowiązany jest wyrazić zgodę na wykreślenie odpowiednich roszczeń o których mowa w art. 38 ust. 2 Ustawy.-----
- 6.** W przypadku skutecznego złożenia oświadczenia o odstąpieniu od umowy przez Nabywcę, Deweloper zobowiązany jest do zwrotu wpłaconych przez Nabywcę środków w terminie 30 dni od dnia otrzymania oświadczenia Nabywcy o odstąpieniu.-----
- 7.** W terminie 30 dni od dnia otrzymania oświadczenia Nabywcy o odstąpieniu od umowy, Deweloper przekazuje do Ubezpieczeniowego Funduszu Gwarancyjnego, o którym mowa w art. 7 ustawy z dnia 22 maja 2003r. o ubezpieczeniach obowiązkowych, Ubezpieczeniowym Funduszu Gwarancyjnym i Polskim Biurze Ubezpieczycieli Komunikacyjnych, w celu realizacji przez ten fundusz zwrotu wpłat Nabywców w przypadku określonym w art. 48 ust. 1 pkt 6 Ustawy, informację o wysokości środków zwróconych Nabywcy w związku z odstąpieniem przez niego od umowy i o dacie dokonania zwrotu tych środków.-----

CESJA PRAW I OBOWIĄZKÓW

§13.

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

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§14.

Strony oświadczają, że wszelkie zawiadomienia i oświadczenia woli składane w toku wykonywania niniejszej umowy będą kierowane na poniższe adresy, a dodatkowo na podane przez strony adresy mailowe:-----

- Spółka: 37-500 Wierzbna nr 114 EA; adres e-mail: mdgrupa2020@gmail.com;-----
- Nabywca:; adres e-mail:-----

Integralną część niniejszej umowy stanowią załączniki, to jest:-----

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

Nabywca oświadcza, że zapoznał się z załącznikami do umowy objętej niniejszym aktem.-----

Strony postanawiają, że wypisy aktu należy także wydawać na żądanie banku ING Bank Śląski S.A. z siedzibą w Katowicach.-----

WNIOSEK WIECZYSTKOKSIĘGOWY

§15.

1. Wobec zawarcia dokumentowanej niniejszym aktem umowy jej strony żądają aby notariusz działając na podstawie art. 79 pkt 8a ustawy z dnia 14 lutego 1991 r. prawo o notariacie (tj. Dz.U. 2017 poz. 2291 ze zm.) dokonał czynności polegającej na złożeniu za pośrednictwem systemu teleinformatycznego wniosku wieczystoksięgowego obejmującego następujące żądanie w dziale III księgi wieczystej nr **PR1R/00064211/9**:-----

- wpis roszczenia o wybudowanie Budynku posadowionego na Nieruchomości objętej niniejszą księgą wieczystą, wyodrębnienie lokalu mieszkalnego **Nr**, wyodrębnienie lokalu niemieszkalnego – garażu podziemnego i przeniesienie prawa własności tego lokalu mieszkalnego oraz udziału w prawie własności lokalu niemieszkalnego wraz z prawami z nimi związanymi na rzecz:, syn, PESEL: oraz, córka, PESEL:;-----
oraz zobowiązują notariusza aby przesłał do właściwego sądu dokumenty stanowiące podstawę wpisu.-----

2. W celu złożenia wniosku strony wskazują, iż wnioskodawcą w tym postępowaniu jest Nabywca, natomiast uczestnikiem Spółka.-----

3. Strony, stosownie do art. 626¹² Kodeksu postępowania cywilnego, wskazują adresy do doręczeń powołane w komparycji niniejszego aktu notarialnego.-----

POUCZENIA

§16.

Notariusz poinformował stawających o:-----

a) treści przepisów ustawy z dnia 20 maja 2021 roku, o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym;-----

b) tym, że Deweloper jest odpowiedzialny z tytułu rękojmi za wady lokalu, które ujawnią się w okresie obowiązywania rękojmi, za wyjątkiem wad będących następstwem zwykłego zużycia lub niewłaściwej eksploatacji lokalu;-----

c) treści art. 626⁴ Kodeksu postępowania cywilnego, w szczególności o tym, że notariusz składa wniosek o wpis wyłącznie za pośrednictwem systemu teleinformatycznego, natomiast w przypadku wniosków składanych przez notariusza obowiązek poprawienia lub uzupełnienia wniosku spoczywa na stronie czynności notarialnej,-----

d) tym, że stosownie do art. 7 ustawy – Prawo o notariacie, notariusz zobowiązany jest uzależnić sporządzenie aktu notarialnego od pobrania opłaty sądowej od żądanego wniosku, i w związku z tym wskazana poniżej opłata sądowa zostanie pobrana przy niniejszym akcie notarialnym, a zarejestrowana w Repertorium A pod Nr złożonego wniosku wieczystoksięgowego,-----

e) treści art. 626¹² Kodeksu postępowania cywilnego w zakresie obowiązku zawiadomiania sądu prowadzącego księgę wieczystą o zmianie adresu do doręczeń,-----

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

1/ administratorem danych osobowych jest Kancelaria Notarialna Jakuba Głogowskiego z siedzibą w Jarosławiu, ul. Czarnieckiego nr 12/2;-----

2/ podane dane będą przetwarzane w celu realizacji czynności notarialnych;-----

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

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

OPLATY ZWIĄZANE Z ZAWARCIEM UMOWY

§17.

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

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

3. Pobrano:-----

a/ tytułem opłaty sądowej, stosownie do art. 7 § 2 ustawy z dnia 14 lutego 1991 r. –

Prawo o notariacie, art. 43 pkt 3 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych gotówką kwotę **150,00 zł**;

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

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

Łącznie pobrano kwotę zł.

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

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

Akt ten został odczytany, przyjęty i podpisany.