Załącznik nr 2

Repertorium A numer /2025

AKT NOTARIALNY

Dnia [ ] roku dwa tysiące dwudziestego [ ] ([ ].[ ].202[ ] r.) w Kancelarii Notarialnej we Wrocławiu, przy ul. Wita Stwosza 15 lokal nr 7, przed notariuszem Piotrem Pauterem stawili się:

1. **[ ]**, zamieszkały według oświadczenia: [ ], ul. [ ], posiadający PESEL [ ], którego tożsamość notariusz ustalił na podstawie dowodu osobistego o serii i numerze [ ], działający jako [ ] w imieniu spółki pod firmą PAGMA spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą we Wrocławiu, wpisaną do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000864162 (adres: 50-304 Wrocław, ul. Antoniego Słonimskiego nr 11 lok. nr 32, REGON: 387274571, NIP: 8952222870), który okazuje do niniejszego aktu wydruk z Centralnej Informacji Krajowego Rejestru Sądowego (informację odpowiadającą odpisowi aktualnemu z Rejestru Przedsiębiorców pobraną na podstawie art. 4 ust 4aa ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 r. o Krajowym Rejestrze Sądowym) dotyczący wymienionej spółki z dnia [ ] r. i oświadcza, że dane wynikające z okazanego wydruku nie uległy zmianie mającej znaczenie dla niniejszego aktu i jest uprawniony do złożenia poniższych oświadczeń działając w imieniu spółki,----------
   spółka zwana dalej także jako **DEWELOPER,**----------
2. **[ ]**, córka [ ] i [ ], zamieszkała według oświadczenia: [ ], ul. [ ], posiadająca PESEL [ ], której tożsamość notariusz ustalił na podstawie dowodu osobistego o serii i numerze [ ], ----------
3. **[ ]**, syn [ ], zamieszkały według oświadczenia: [ ], posiadający PESEL [ ], którego tożsamość notariusz ustalił na podstawie dowodu osobistego o serii i numerze [ ],----------
   [ ] zwani dalej także jako **NABYWCA** bądź **NABYWCY**.----------

Przed dokonaniem czynności objętej niniejszym aktem w rejestrze zastrzeżeń numerów PESEL, o którym mowa w art. 23a ustawy z dnia 24 września 2010 r. o ewidencji ludności, zweryfikowano czy numer PESEL osób fizycznych wymienionych w komparycji tego aktu nie został zastrzeżony.----------

Stawający oświadczają, że żadna z osób wymienionych w komparycji tego aktu nie dokonała w związku z niniejszą umową zastrzeżenia numeru PESEL w rejestrze zastrzeżeń numerów PESEL, na podstawie art. 23e ustawy z dnia 24 września 2010 r. o ewidencji ludności, jak również nie złożyła wniosku o takie zastrzeżenie.----------

UMOWA DEWELOPERSKA

I. OŚWIADCZENIA DEWELOPERA

§ 1.

1. DEWELOPER oświadcza, że: ----------
   1) jest deweloperem w rozumieniu ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (tj. Dz.U. z 2024 poz. 695) **realizującym** na nieruchomości opisanej
   w § 3 tej umowy, na podstawie ostatecznej decyzji nr [ ] / 2025 wydanej z up. Starosty Powiatu Wrocławskiego dnia [ ], zatwierdzającej przedłożony projekt zagospodarowania działki i projekt architektoniczno-budowlany oraz udzielający DEWELOPEROWI pozwolenia na budowę, p**rzedsięwzięcie deweloperskie** obejmujące budowę budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego dwulokalowego nr [ ] w rejonie ul. Powstańców Śląskich na części działki nr 540/6 w obrębie

Święta Katarzyna, jednostce ewidencyjnej Siechnice – obszar wiejski z instalacją kanalizacji sanitarnej do dwóch zbiorników retencyjnych V=2m^3 każdy, z dwiema pompami ciepła i dwoma wlz, ----------

2) sporządził prospekt informacyjny dla opisywanego przedsięwzięcia deweloperskiego, będący **załącznikiem** do niniejszej umowy, i doręczył go NABYWCY na trwałym nośniku informacji (tj. w postaci papierowej) wraz z załącznikami, nieodpłatnie, w czasie umożliwiającym zapoznanie się przez NABYWCĘ z ich treścią przed zawarciem niniejszej umowy, ----------

3) przekazał NABYWCY szczegółowe informacje dotyczące swojej sytuacji prawno-finansowej oraz przedsięwzięcia deweloperskiego, w zakresie określonym w prospekcie informacyjnym, ----------

4) przed zawarciem niniejszej umowy zapewnił NABYWCY możliwość zapoznania się w lokalu DEWELOPERA z: ----------

a) aktualnym stanem księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości opisanej w § 3 tego aktu, ----------

b) aktualnym wydrukiem informacji odpowiadającej odpisowi aktualnemu z Rejestru Przedsiębiorców pobraną na podstawie art. 4 ust 4aa ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 r. o Krajowym Rejestrze Sądowym dotyczącym DEWELOPERA, -------

c) pozwoleniem na budowę, tj. z powołaną ostateczną decyzją wydaną z up. Starosty Powiatu Wrocławskiego, ------

d) projektem architektoniczno-budowlanym, ----------

e) sprawozdaniem finansowym dewelopera za ostatnie dwa lata, ----------

5) nie posiada zaległości podatkowych, ani zaległości w zapłacie innych należności oraz opłat, do których stosuje się przepisy ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 roku Ordynacja Podatkowa, które mogą powodować powstanie zobowiązań po stronie NABYWCY, ----------

6) wobec spółki nie ogłoszono upadłości, ani nie toczy się wobec niej postępowanie restrukturyzacyjne; Deweloper nie otrzymał zawiadomienia o złożeniu wobec niego wniosku o ogłoszenie upadłości lub o wszczęcie postępowania restrukturyzacyjnego, i według jego wiedzy nie zachodzą przesłanki do ogłoszenia upadłości spółki lub wszczęcia w stosunku do niej postępowania restrukturyzacyjnego i zawarcie niniejszej umowy ani umowy przenoszącej własność nie spowoduje powstania takich przesłanek, nie toczy się postępowanie o otwarcie postępowania restrukturyzacyjnego wobec DEWELOPERA, ----------

7) wspólnicy spółki podjęli dnia [ ] uchwałę [ ] o wyrażeniu zgody na zbywanie lokali, które będą wyodrębniane z opisanej niżej nieruchomości oraz zbywanie udziałów w działce stanowiącej drogę dojazdową, a ani zgodnie z umową spółki ani z przepisów prawa nie wynika obowiązek uzyskania zgody jakiegokolwiek innego organu spółki ani podmiotu trzeciego na zawarcie niniejszej umowy i umowy przenoszącej własność zawartej w jej wykonaniu, ----------

2. DEWELOPER oświadcza, że: ----------

1) roboty budowlane w ramach przedsięwzięcia zostały rozpoczęte 14.07.2025 r. (czternastego lipca dwa tysiące dwudziestego piątego roku), ----------

2) planowany termin zakończenia robót budowlanych, to 30.06.2026 r. (trzydziestego czerwca dwa tysiące dwudziestego szóstego roku). ----------

II. OŚWIADCZENIA NABYWCY

§ 2.

NABYWCA oświadcza, że: ----------

1) wszystkie wymienione w § 1 tego aktu oświadczenia DEWELOPERA, w szczególności dotyczące stanu faktycznego i prawnego przedsięwzięcia deweloperskiego oraz wykonania obowiązków przez DEWELOPERA przyjmuje do wiadomości i je akceptuje, ----------

2) otrzymał od DEWELOPERA prospekt informacyjny wraz z załącznikami i zapoznał się z treścią tych dokumentów, a także został przez DEWELOPERA poinformowany o możliwości zapoznania się w lokalu jego przedsiębiorstwa z dokumentami (informacjami), o których mowa w art. 26 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym, a w szczególności z aktualnym stanem księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości, aktualnym wydrukiem informacji odpowiadającej odpisowi aktualnemu z Rejestru Przedsiębiorców pobraną na podstawie art. 4 ust 4aa ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 r. o Krajowym Rejestrze Sądowym dotyczącym DEWELOPERA, pozwoleniem na budowę, wyżej opisanym oraz projektem budowlanym, ----------
3) zobowiązuje się do sfinansowania kosztów przygotowania i realizacji przedmiotu umowy, zgodnie z postanowieniami tej umowy, ----------
4) znany jest mu stan prawny i faktyczny opisanej wyżej nieruchomości (działek), zapoznał się z projektem inwestycji, w tym w szczególności z projektem budynku, w którym znajdował się będzie lokal będący przedmiotem niniejszej umowy i jego standardem wykonania i w związku z tym nie zgłasza żadnych zastrzeżeń, ----------
5) NABYWCY są stanu wolnego,----------
6) nabywcy nie prowadzą działalności gospodarczej i zawierają niniejszą umowę deweloperską w celu niezwiązanym z ich działalnością zawodową, ----------
7) nabywca akceptuje fakt, że na nieruchomości trwają prace budowlane związane z realizacją wyżej opisanego przedsięwzięcia deweloperskiego i innych takich przedsięwzięć i prace te mogą być prowadzone także po odbiorze Lokalu i po przeniesieniu jego własności na nabywcę; nabywca wyraża zgodę na prowadzenie tych prac. ----------

III. INFORMACJE O NIERUCHOMOŚCI

§ 3.

DEWELOPER oświadcza, że: ----------

1) przedsięwzięcie deweloperskie opisane w § 1 niniejszej umowy zostało rozpoczęte na nieruchomości będącej własnością DEWELOPERA, składającej się z działek gruntu **nr 540/6** (pięćset czterdzieści przez sześć) i nr 538/2 (pięćset trzydzieści osiem przez dwa), o łącznej powierzchni 0,3356 ha (zero i trzy tysiące trzysta pięćdziesiąt sześć dziesięciotysięcznych hektara), obręb 0017 Święta Katarzyna, położonej w Świętej Katarzynie, gmina Siechnice, powiat wrocławski, województwo dolnośląskie,----------
2) wyżej wymieniona nieruchomość została nabyta przez DEWELOPERA na podstawie: umowy sprzedaży z dnia 20.01.2025 r. (dwudziestego stycznia dwa tysiące dwudziestego piątego roku) oraz umowy sprzedaży z dnia 10.03.2025 r. (dziesiątego marca dwa tysiące dwudziestego piątego roku) i jest objęta księgą wieczystą **Kw. nr WR1O/00055615/8**, prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Oławie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych, ----------
3) w dziale I Spis Praw księgi wieczystej brak jest wpisów, natomiast w dziale III księgi wieczystej wpisane są: ----------
   - nieodpłatna i nieograniczona w czasie służebność przesyłu - w trybie art. 305(1) kodeksu cywilnego, polegająca na: - prawie dystrybucji energii elektrycznej, prawie posadowienia, utrzymania, eksploatacji i korzystania z urządzeń elektroenergetycznych, tj. linii kablowych ziemnych w pasie służebności przesyłu na obszarze umówionym, w tym w szczególności na prawie dokonywania przez właściciela urządzeń lub osób działających w jego imieniu oględzin, przeglądów, napraw, konserwacji, usuwania awarii, remontów, modernizacji, przebudowy, a celem zapewnienia wykonania tych czynności, również na prawie nieutrudnionego dostępu, wejścia na teren nieruchomości, przechodu i przejazdu, w tym ciężkim sprzętem, - znoszeniu ograniczeń przez każdoczesnych właścicieli, posiadaczy i użytkowników nieruchomości, - powstrzymywaniu się od dokonywania nasadzeń drzew i krzewów, umieszczania

obiektów budowlanych oraz innego zagospodarowania nieruchomości, zagrażającego funkcjonowaniu urządzeń elektroenergetycznych, a także od innych działań w jakikolwiek sposób pozostających w sprzeczności z funkcjonowaniem tych urządzeń, wpisana na rzecz TAURON Dystrybucja S.A. z siedzibą w Krakowie, ----------

- nieodpłatna i nieograniczona w czasie służebność przesyłu - w trybie art. 305(1) kodeksu cywilnego, polegająca na: - prawie do przeprowadzenia i utrzymania sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej przez przedmiotową nieruchomość, - prawie do korzystania i używania sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej zgodnie z jej przeznaczeniem i w zakresie niezbędnym dla zapewnienia prawidłowego jej funkcjonowania, - udostępnieniu nieruchomości w celu wykonywania czynności związanych z remontem, rozbudową, przebudową, konserwacją oraz usuwaniem awarii sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej, - umożliwieniu dojazdu do urządzeń wodociągowych i kanalizacji sanitarnej, pracy ciężkiego sprzętu i swobodnego dostępu osób upoważnionych przez właściciela sieci poprzez wydzielenie wzdłuż i wokół urządzeń wodociągowych pasa nieruchomości, o szerokości 2,0 m od osi sieci z jednej strony i 2,0 m z drugiej strony oraz poprzez wydzielenie wzdłuż i wokół urządzeń kanalizacyjnych pasa nieruchomości o szerokości 3,0 m od osi sieci z jednej strony i 3,0 m z drugiej strony dla każdej z nich wolnego od zabudowy wraz z obiektami małej architektury, składowania materiałów, nasadzeń stałych oraz innych przeszkód, - zobowiązaniu, że każdorazowy właściciel i/lub użytkownik wieczysty działek umożliwi dokonanie wpięcia przyłącza wodociągowego/kanalizacyjnego do tej sieci osobom trzecim ubiegającym się o przyłączenie nieruchomości do sieci, w miejscu wskazanym przez uprawnioną spółkę, wpisana na rzecz Zakładu Gospodarki Komunalnej spółki z o.o. z siedzibą w Świętej Katarzynie, ----------

4) w dziale IV powołanej wyżej księgi wieczystej brak jest wpisów, ----------
5) opisywana nieruchomość jest wolna od wszelkich innych obciążeń i roszczeń osób trzecich (za wyjątkiem wyżej opisanych służebności przesyłu), w szczególności nie ma powodów uzasadniających żądanie uznania czynności objętej tym aktem za bezskuteczną wobec osób trzecich, a także nie zachodzą przesłanki, aby na podstawie art. 34 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. Ordynacja podatkowa Skarbowi Państwa lub jednostce samorządu terytorialnego mogła przysługiwać na tej nieruchomości hipoteka przymusowa; DEWELOPER nie jest w stanie upadłości oraz brak jest podstaw prawnych dla zgłoszenia lub otwarcia postępowania upadłościowego, jak również nie toczy się wobec DEWELOPERA postępowanie egzekucyjne lub o ogłoszenie jego upadłości bądź restrukturyzacji, a także nie toczy się żadne postępowanie sądowe dotyczące nieruchomości, ----------
6) w aktualnym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego ustalonym uchwałą Rady Gminy Święta Katarzyna nr LIV/236/97 z dnia 16.12.1997 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Święta Katarzyna:

   - teren działki nr 540/6 przeznaczony jest pod zabudowę mieszkaniową o niskiej intensywności (C38MN), --------
   - teren działki nr 538/2 przeznaczony jest w części pod zabudowę mieszkaniową o niskiej intensywności (C38MN) oraz w części pod teren ulicy dojazdowe (KD52),

7) w ewidencji gruntów: ----------
   - działka nr 540/6, wyżej wymieniona, opisana jest w części, jako tereny mieszkaniowe (B, 0,0786 ha) oraz w części jako grunty orne (RII, 0,1482 ha), ----------
   - działka nr 538/2, wyżej wymieniona, opisana jest jako grunty orne (RII), ----------
8) opisywana nieruchomość posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej, ----------
9) ostateczną decyzją nr 343/2025 z dnia 26.05.2025 r. Starosta Powiatu Wrocławskiego zezwolił na trwałe wyłączenie z produkcji rolniczej części działki nr 540/6 w Świętej Katarzynie,----------
10) żadnej osobie trzeciej nie przysługuje w odniesieniu do opisywanej nieruchomości ustawowe lub umowne prawo pierwokupu; nieruchomość ta nie leży na obszarze parku narodowego, specjalnej strefy ekonomicznej, ani na obszarze rewitalizacji, na którym uchwała o jej ustanowieniu przewidywałaby prawo pierwokupu, czy też na obszarze Specjalnej Strefy Rewitalizacji, nie jest oznaczona jako las w ewidencji gruntów i budynków, nie jest przeznaczona do zalesienia określonego w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego lub w decyzji o warunkach zabudowy zagospodarowania terenu, nie jest też objęta uproszczonym planem urządzenia lasu, ani też nie jest objęta

decyzją, o której mowa w art. 19 ust. 3 ustawy z dnia 28.09.1991 r. o lasach, na nieruchomości wyżej opisanej nie znajdują się śródlądowe wody stojące lub płynące. ----------

IV. OKAZANE DOKUMENTY

§ 4.

Do aktu tego okazano: ----------

1) wydruk z dnia [ ].[ ].202[ ] r., z Podsystemu Dostępu do Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych treści księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości będącej przedmiotem niniejszej umowy, --
2) wypis z rejestru gruntów i wyrys z mapy ewidencyjnej dot. nieruchomości opisanej w § 3 tego aktu, wydane [ ], ---------
3) rzut powierzchni kondygnacji obejmujący także Lokal będący przedmiotem niniejszej umowy, stanowiący załącznik do niniejszego aktu, ----------
4) mapę do celów projektowych z zaznaczonym położeniem budynków na nieruchomości, stanowiący załącznik do niniejszego aktu, ----------
5) wyżej powołaną ostateczną decyzję nr [ ] z dnia [ ] wydaną z up. Starosty Powiatu Wrocławskiego zatwierdzającą projekt budowlany oraz udzielającą DEWELOPEROWI pozwolenia na budowę [ ], ----------
6) prospekt informacyjny sporządzony dnia [ ] dot. wyżej opisanego przedsięwzięcia deweloperskiego, wraz załącznikami.

V. OKREŚLENIE POŁOŻENIA ORAZ ISTOTNYCH CECH PRZEDMIOTU UMOWY

§ 5.

1. DEWELOPER oświadcza, że: ----------

1) zobowiązuje się do wybudowania, oznaczonego na mapce stanowiącej załącznik do niniejszej umowy, budynku mieszkalnego jednorodzinnego dwulokalowego oznaczonego numerem [ ], i do formalnego zakończenia tej budowy, tj. urzędowego zawiadomienia o zakończeniu budowy domu jednorodzinnego, przy jednoczesnym braku sprzeciwu ze strony właściwego organu lub uzyskania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku, na nieruchomości opisanej w § 3 tego aktu, zgodnie z pozwoleniem na budowę, projektem budowlanym oraz zgodnie z prospektem informacyjnym, w którym znajdować się będzie **lokal mieszkalny znajdujący się [ ]**, zaznaczony na mapce stanowiącej załącznik do niniejszej umowy, o projektowanej powierzchni użytkowej wynoszącej **118,55 m²** (sto osiemnaście i pięćdziesiąt pięć setnych metra kwadratowego), **składający się z**: ----------
   - położonych na parterze budynku: wiatrołapu, korytarza, łazienki, pokoju dziennego, kuchni i garażu, ----------
   - położonych na poddaszu budynku: schodów, korytarza, czterech pokoi oraz łazienki, ----------

   zwany w niniejszej umowie także „**Lokalem**”; ----------
   rzut Lokalu stanowi **załącznik** do niniejszego aktu, ----------
2) zostanie dokonany podział geodezyjny nieruchomości, na której realizowane jest przedsięwzięcie deweloperskie, w wyniku którego powstaną także: ----------
   a) działka o powierzchni około [ ], oznaczona na mapce stanowiącej załącznik do niniejszej umowy, na której to działce posadowiony będzie budynek mieszkalny, o którym mowa w pkt. 1) powyżej, ----------
   b) działka o powierzchni około [ ], oznaczona na mapce stanowiącej załącznik do niniejszej umowy, która stanowić będzie wewnętrzną drogę dojazdową do i z ogólnodostępnej drogi stanowiącej własność Gminy Siechnice, ----------

3) z własnością Lokalu związany będzie udział w nieruchomości wspólnej, którego wysokość zostanie ustalona w umowie przenoszącej własność Lokalu na NABYWCĘ zgodnie z art. 3 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, a którą to nieruchomość stanowić będzie grunt (działka o powierzchni około [ ] opisana w pkt. 2) lit. a) powyżej, obejmująca także grunt pod budynkiem, w którym znajdował się będzie Lokal, oraz części tego budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali.----------

2. DEWELOPER oświadcza ponadto, że:----------
   - Lokal wybudowany zostanie w standardzie wykonania określonym szczegółowo w załączniku do prospektu informacyjnego,----------
   - określenie usytuowania i układu pomieszczeń w Lokalu wraz z ich metrażem określa załącznik do niniejszego aktu, ----------
   - pomiar powierzchni Lokalu zostanie dokonany w sposób zgodny z obowiązującymi przepisami prawa, przy zastosowaniu norm określonych w PN-ISO 9836:2022_07. ----------
3. DEWELOPER zobowiązuje się doręczyć NABYWCY końcowy obmiar powierzchni użytkowej Lokalu najpóźniej w terminie 30 dni przed zawarciem umowy przenoszącej własność Lokalu. ----------

VI. ZOBOWIĄZANIA DEWELOPERA I NABYWCY ORAZ PODZIAŁ DO KORZYSTANIA

§ 6.

1. DEWELOPER **zobowiązuje się** do wybudowania na nieruchomości opisanej wyżej w § 3 tego aktu i do formalnego zakończenia budowy budynku, w którym znajdował się będzie Lokal opisany w § 5 tego aktu, zgodnie z ostatecznym pozwoleniem na budowę, projektem budowlanym i prospektem informacyjnym, i zobowiązuje się do uzyskania zaświadczenia o samodzielności tego Lokalu, a **zobowiązuje się** do przeniesienia na NABYWCĘ:----------
   1) własność tego Lokalu wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej, opisanej w § 5 powyżej,----------
   2) udziału o wielkości 1/8 (*jednej ósmej*) część w działce drogowej, o której mowa w § 5 ust. 1 pkt 2) lit b) tego aktu,

   w stanie wolnym od wszelkich obciążeń i roszczeń osób trzecich, a NABYWCY **zobowiązują się** Lokal ten wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej oraz udział w działce drogowej, w takim stanie, **nabyć** oświadczając, że w ich małżeństwie obowiązuje ustrój wspólności ustawowej.
2. Stawający oświadczają, że zostanie dokonany podział do korzystania nieruchomości wspólnej, w której własności udział będzie się łączył z własnością Lokalu, w następujący sposób:----------
   a) każdoczesny właściciel Lokalu będącego przedmiotem niniejszej umowy, tj. lokalu [ ] będzie miał prawo korzystania z wyłączeniem innych osób z części działki gruntu stanowiącej nieruchomość wspólną, tj. z działki, o której mowa w ust. 1 pkt 1) powyżej, oznaczonej na mapce stanowiącej **załącznik** do niniejszego aktu, ponadto każdoczesny właściciel tego lokalu będzie miał prawo korzystania z wyłączeniem innych osób z części budynku zaznaczonej na tej mapce, ----------
   b) każdoczesny właściciel drugiego lokalu położonego w budynku, w którym znajduje się Lokal, będzie miał prawo korzystania z wyłączeniem innych osób z pozostałej części działki gruntu stanowiącej nieruchomość wspólną, oznaczonej na mapce stanowiącej **załącznik** do niniejszego aktu, a ponadto każdoczesny właściciel tego lokalu będzie miał prawo korzystania z wyłączeniem innych osób z pozostałej części budynku zaznaczonej na tej mapce, ----------

   przy czym wszystkie obowiązki i koszty związane z korzystaniem i utrzymaniem, przeznaczonych do wyłącznego korzystania ogródków przydomowych, a także wszystkie obowiązki i koszty związane z korzystaniem i utrzymaniem przeznaczonych do wyłącznego korzystania części budynku ponosić będą wyłącznie właściciele lokali z nich korzystający i ich następcy prawni; Nabywca wyraża zgodę na powyższy podział do korzystania; ustalony powyżej podział do korzystania zostanie ujawniony w księdze wieczystej. ----------

VII. ŚRODEK OCHRONY

I DEWELOPERSKI FUNDUSZ GWARANCYJNY

§ 7.

1. DEWELOPER zapewnia NABYWCY środek ochrony, o którym mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1) ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 695), tj. **otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy**. Informacja o tym została zamieszczona w prospekcie informacyjnym stanowiącym załącznik do niniejszego aktu. ----------
2. DEWELOPER oświadcza, że do realizacji opisanego wyżej przedsięwzięcia deweloperskiego, służy należący do Dewelopera otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy numer [ ], prowadzony w Banku BPS S.A. z siedzibą w Warszawie (zwanym dalej także Bankiem), **przy czym środki pieniężne będą wpłacane przez NABYWCĘ na odrębne, niżej podane, subkonto mieszkaniowego rachunku powierniczego**, co NABYWCA akceptuje. ----------
3. Strony zgodnie oświadczają, że: ----------
   a) na żądanie NABYWCY Bank prowadzący otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy będzie informował NABYWCĘ o dokonanych wpłatach i wypłatach dotyczących przypisanego danemu NABYWCY subkonta mieszkaniowego rachunku powierniczego; ----------
   b) DEWELOPER będzie mógł dysponować środkami wypłacanymi z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego w celu finansowania lub refinansowania przedsięwzięcia deweloperskiego, dla którego jest prowadzony ten rachunek;----
   c) wypłata środków z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego na rzecz DEWELOPERA dokonywana będzie sukcesywnie w trakcie realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego, przy czym nie wcześniej niż po 30 dniach od dnia zawarcia umowy deweloperskiej i po stwierdzeniu zakończenia danego etapu realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego, w wysokości kwoty stanowiącej iloczyn procentu kosztów danego etapu określonego w harmonogramie przedsięwzięcia deweloperskiego oraz ceny lokalu mieszkalnego,----------
   d) bank dokonuje kontroli zakończenia każdego z etapów przedsięwzięcia deweloperskiego określonego w harmonogramie, przed dokonaniem wypłaty z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego na rzecz DEWELOPERA, na podstawie wpisu kierownika budowy w dzienniku budowy, potwierdzonego przez wyznaczoną przez bank osobę posiadającą odpowiednie uprawnienia budowlane, zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym;----------
   e) w przypadku odstąpienia od umowy deweloperskiej, w przypadkach określonych w niniejszej umowie, bank wypłaci NABYWCY przypadające mu środki pozostałe na mieszkaniowym rachunku powierniczym niezwłocznie po otrzymaniu oświadczenia o odstąpieniu od umowy deweloperskiej; ----------
   f) w przypadku rozwiązania umowy deweloperskiej bank wypłaci środki pozostałe na mieszkaniowym rachunku powierniczym na podstawie zgodnego oświadczenia DEWELOPERA i NABYWCY o podziale środków pieniężnych zgromadzonych przez NABYWCĘ na mieszkaniowym rachunku powierniczym;----------
   g) koszty i opłaty za prowadzenie otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego będą obciążały wyłącznie DEWELOPERA, w związku z czym DEWELOPER nie będzie zobowiązany do ujawnienia NABYWCY informacji dotyczących wysokości tych kosztów, opłat i prowizji wynikających z umowy zawartej z bankiem, jako stanowiących tajemnicę jego przedsiębiorstwa; ----------
   h) wyrażają zgodę na przetwarzanie przez Bank ich danych osobowych w rozumieniu ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 roku o ochronie danych osobowych w zakresie niezbędnym do wykonywania umowy o prowadzenie otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego zawartej pomiędzy DEWELOPEREM a bankiem. ----------

4. Składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny stanowią iloczyn stawki procentowej wynoszącej 0,45% zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 21.06.2022 r. w sprawie wysokości stawek procentowych, według których jest wyliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny (Dz. U z 27.06.2022 r., poz. 1341), oraz wpłaty dokonanej przez NABYWCÓW na otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy, o który mowa wyżej. Składka , o której mowa wyżej nie podlega zwrotowi.
5. DEWELOPER dokonuje wyliczenia wysokości składki, o której mowa wyżej i wpłaca ją do banku prowadzącego otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy w terminie do 7 (siedmiu) dni od dokonania wpłaty przez NABYWCÓW. Bank odprowadza tę składkę w terminie 7 (siedmiu) dni od dnia wpłaty składki przez DEWELOPERA i nie później niż w dniu wypłaty środków na rzecz DEWELOPERA. ----------

VIII. TERMINY I CENA

§ 8.

1. DEWELOPER zobowiązuje się:----------
   1) **wydać w posiadanie Nabywcy** Lokal, będący przedmiotem niniejszej umowy, najpóźniej **w terminie do dnia** [ ] po formalnym zakończeniu budowy oraz----------
   2) **przenieść na NABYWCĘ** najpóźniej **w terminie do dnia** ([ ]): ----------
      - **własność** Lokalu wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej po uprzednim odbiorze Lokalu przez NABYWCĘ; ----------
      - **udział o wielkości 1/8** *(jeden przez osiem)* **części** w działce drogowej, o której mowa w § 5 tego aktu,-----

   przy czym przeniesienie to nastąpi po uregulowaniu przez NABYWCĘ wszelkich należności opisanych w niniejszej umowie. ----------
2. Strony zgodnie oświadczają, że cenę nabycia przez NABYWCĘ własności Lokalu wraz ze związanymi z nim prawami oraz udziału w działce drogowej, zwaną dalej ceną, określają na łączną kwotę **950.000,00 zł** (dziewięćset pięćdziesiąt tysięcy złotych) brutto, tj. wraz podatkiem VAT. Na cenę wskazaną wyżej składają się: cena netto Lokalu o powierzchni użytkowej (bez schodów) wynoszącej według projektu 118,55 m^2 (sto osiemnaście i pięćdziesiąt pięć setnych metra kwadratowego), w standardzie wykonania zgodnie z prospektem informacyjnym, wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej oraz udział w działce drogowej.----------
3. Strony postanawiają, że NABYWCA cenę sprzedaży brutto **zapłaci przelewami na subkonto otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego** DEWELOPERA, prowadzonego w Banku BPS S.A. **numer [ ]** w poniższy sposób:----------
   1) **kwotę [ ]** *([ ] złotych)* w terminie [ ], po doprowadzeniu Budynku do etapu I, zgodnie z prospektem informacyjnym - stan zaawansowania budynku 25 % (*dwadzieścia pięć procent*),----------
   2) **kwotę [ ]** *([ ] złotych)* w terminie [ ], po doprowadzeniu Budynku do etapu II, zgodnie z prospektem informacyjnym - stan zaawansowania budynku 50 % (*pięćdziesiąt procent*), ----------
   3) **kwotę [ ]** *([ ] złotych)* w terminie [ ], po doprowadzeniu Budynku do etapu III, zgodnie z prospektem informacyjnym - stan zaawansowania budynku 70 % (*siedemdziesiąt procent*),----------
   4) **kwotę [ ]** *([ ] złotych)* w terminie [ ], po doprowadzeniu Budynku do etapu IV, zgodnie z prospektem informacyjnym - stan zaawansowania budynku 90 % (*dziewięćdziesiąt procent*),----------
   5) **kwotę [ ]** *([ ] złotych)* w terminie [ ], po doprowadzeniu Budynku do etapu V, zgodnie z prospektem informacyjnym - stan zaawansowania budynku 100 % (sto procent), ----------

   Deweloper oświadcza, że według stanu na dzień zawarcia niniejszej umowy, budynek, w którym znajdował się będzie Lokal został doprowadzony do [ ] ([ ]procent) etapu prac określonego w prospekcie informacyjnym. ----------

4. Strony oświadczają, że po dokonaniu końcowego obmiaru powierzchni użytkowej, o którym mowa w § 5 tego aktu, zostanie przez DEWELOPERA wystawione ostateczne rozliczenie ceny z tytułu ewentualnej różnicy w powierzchni lokalu względem powierzchni projektowanej. ----------

5. Strony ustalają, że w razie gdyby ustalona zgodnie z § 5 tego aktu powierzchnia Lokalu będącego przedmiotem niniejszej umowy była większa od powierzchni projektowanej, ustalonej w niniejszej umowie, o ponad 2% (dwa procent), cena sprzedaży określona w ust. 1 powyżej ulegnie proporcjonalnej zmianie, tj. wzrośnie o kwotę wynikającą z iloczynu ceny metra kwadratowego powierzchni lokalu wynoszącej 8.013,50 zł brutto i różnicy powierzchni względem powierzchni projektowanej. Stronie będzie przysługiwać w takim wypadku prawo do odstąpienia od niniejszej umowy zgodnie z § 10 ust. 10 pkt b) poniżej. ----------

6. Strony postanawiają, że w razie opóźnienia się przez NABYWCĘ w zapłacie ceny zgodnie z powyższym harmonogramem, Deweloperowi przysługują odsetki ustawowe, płatne przez Nabywcę, przy czym suma odsetek należnych Deweloperowi nie będzie wyższa niż 3 % ceny brutto określonej w ust. 2 tego paragrafu. ----------

7. Strony ustalają, że za datę zapłaty uznaje się dzień wpływu środków pieniężnych na otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy Dewelopera. ----------

8. Każda wpłata dotycząca umowy zostanie potwierdzona fakturą VAT wystawioną przez DEWELOPERA. ----------

9. NABYWCA oświadcza, że cena płatna będzie według uznania NABYWCY z jego środków własnych lub ze środków pochodzących z kredytu, na co DEWELOPER wyraża zgodę. ----------

IX. ODBIÓR PRZEDMIOTU UMOWY

§ 9.

1. Przeniesienie własności lokalu wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej, do którego zobowiązał się DEWELOPER poprzedzone będzie odbiorem Lokalu. Odbiór Lokalu nastąpi po formalnym zakończeniu budowy. ----------
2. DEWELOPER zobowiązuje się zgłosić NABYWCY Lokal do odbioru technicznego, przy czym wyznaczona **data odbioru** Lokalu nie może być datą późniejszą **niż [ ] r.** Odbiór dokonywany będzie w obecności NABYWCY lub osób pisemnie przez niego upoważnionych. ----------
3. Z odbioru, o którym mowa wyżej, zostanie sporządzony protokół, do którego NABYWCA może zgłosić wady Lokalu/Budynku będącego przedmiotem niniejszej umowy.
   W protokole odbioru odnotowuje się również ewentualną odmowę dokonania odbioru przez nabywcę, w przypadku stwierdzenia wady istotnej oraz uznanie wady istotnej bądź odmowę jej uznania przez DEWELOPERA.----------
4. DEWELOPER w terminie 14 (*czternaście*) dni od dnia podpisania protokołu doręczy NABYWCY w formie pisemnej oświadczenie o uznaniu wad lub oświadczenie o odmowie uznania wad oraz o jej przyczynach. W przypadku nie poinformowania NABYWCY o uznaniu wad bądź odmowie ich uznania, uważa się, że DEWELOPER uznał wady.----------
5. DEWELOPER, w przypadku wystąpienia wad, jest zobowiązany w terminie 30 (*trzydziestu*) dni od dnia podpisania protokołu, usunąć uznane wady Lokalu/Budynku. Jeżeli DEWELOPER, mimo zachowania należytej staranności nie usunie wady w powyższym terminie, może wskazać odpowiedni, inny termin usunięcia wad wraz z uzasadnieniem opóźnienia. Termin ten nie może powodować nadmiernych niedogodności dla NABYWCY. Jeżeli deweloper nie usunie wad we wskazanym przez siebie terminie, NABYWCA wyznacza DEWELOPEROWI nowy termin na usunięcie wad. Po bezskutecznym upływie tego terminu nabywca może usunąć wady na koszt dewelopera. ----------
6. Nabywca może odmówić dokonania odbioru w przypadku stwierdzenia podczas odbioru, że lokal mieszkalny posiada wadę istotną i jednocześnie deweloper odmówi uznania jej w protokole odbioru. W przypadku odmowy dokonania odbioru ze względu na wadę istotną strony ustalą nowy termin odbioru umożliwiający DEWELOPEROWI usunięcie tej wady przed dokonaniem powtórnego

odbioru. Odmowa dokonania odbioru ze względu na wadę istotną w ramach powtórnego odbioru wymaga przedstawienia przez nabywcę opinii rzeczoznawcy budowlanego. 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 stronami umowy następuje najpóźniej w dniu zawarcia umowy przenoszącej na nabywcę prawa wynikające z umowy deweloperskiej albo w dniu złożenia oświadczenia o odstąpieniu od umowy. ----------

7. 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. Postanowienia ust. 4-6 stosuje się wtedy odpowiednio.----------

X. ODSTĄPIENIE OD UMOWY

§ 10.

Stawający postanawiają, że NABYWCY i DEWELOPEROWI będzie przysługiwać prawo odstąpienia od niniejszej umowy, w szczególności na warunkach określonych w ustawie z dnia 20.05.2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym, tj.:----------

1. NABYWCA ma prawo odstąpić od niniejszej umowy:----------
   1) jeżeli niniejsza umowa nie zawiera elementów, o których mowa w art. 35 ustawy z dnia 20.05.2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym , ----------
   2) jeżeli informacje zawarte w umowie deweloperskiej nie są zgodne z informacjami zawartymi w prospekcie informacyjnym lub w załącznikach do tego prospektu, za wyjątkiem zmian, o których mowa w art. 35 ust. 2 powołanej ustawy, ----------
   3) jeżeli DEWELOPER nie doręczył NABYWCY zgodnie z art. 21 lub 22 powołanej ustawy prospektu informacyjnego wraz z załącznikami, lub informacji o zmianie danych lub informacji zawartych w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach,
   4) jeżeli informacje zawarte w prospekcie informacyjnym lub w załącznikach, na podstawie których zawiera niniejszą umowę, są niezgodne ze stanem faktycznym lub prawnym w dniu zawarcia niniejszej umowy, ----------
   5) jeżeli prospekt informacyjny, na podstawie którego zawarto umowę deweloperską, nie zawiera informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego stanowiącego załącznik do powołanej ustawy,----------
   6) w przypadku nie przeniesienia na NABYWCĘ, w terminie określonym w niniejszej umowie, własności Lokalu w terminie określonym w niniejszej umowie, ----------
   7) w przypadku gdy DEWELOPER, po wypowiedzeniu umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego, nie zawrze umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem w trybie i terminie, o których mowa w art. 10 ust. 1 ustawy z dnia 20.05.2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym,----------
   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 powołanej ustawy, ----------
   9) w przypadku niewykonania przez dewelopera obowiązku, o którym mowa w art. 12 ust. 2 ustawy z dnia 20.05.2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym, w terminie określonym w tym przepisie, tj. jeśli w terminie 10 dni od dnia zawarcia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem DEWELOPER

nie poinformuje nabywcy na papierze lub innym trwałym nośniku o dokonanej zmianie i nie przekaże mu oświadczenia banku, ----------

10) w przypadku nieusunięcia przez dewelopera wady istotnej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego na zasadach określonych w art. 41 ust. 11 powołanej ustawy, ----------

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

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

W przypadku odstąpienia przez Nabywcę od umowy na podstawie postanowień pkt. od 6) do 12) powyżej, z przyczyn tam opisanych, Deweloper będzie zobowiązany do zapłaty kary umownej w wysokości odpowiadającej 3% ceny Lokalu. ----

2. W przypadkach, o których mowa w ust. 1 pkt 1-5, NABYWCA ma prawo odstąpienia od niniejszej umowy w terminie do 30 (*trzydziestu*) dni od dnia zawarcia niniejszej umowy.

3. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 8 NABYWCA ma prawo odstąpienia od niniejszej umowy w terminie do 60 *(sześćdziesiąt)* dni od terminu jej zawarcia. ----------

4. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 6, przed skorzystaniem z prawa do odstąpienia od umowy deweloperskiej NABYWCA wyznacza DEWELOPEROWI sto dwudziestodniowy (120) termin na przeniesienie własności Lokalu, a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu NABYWCA będzie uprawniony do odstąpienia od tej umowy, ----------

5. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 7 powyżej, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej po dokonaniu przez bank zwrotu środków zgodnie z art. 10 ust. 3 ustawy z dnia 20.05.2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym. ----------

6. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 9) powyżej, nabywca ma prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej po upływie 60 (sześćdziesięciu) dni od dnia podania do publicznej wiadomości informacji, o których mowa w art. 12 ust. 1 ustawy z dnia 20.05.2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym. ----------

7. DEWELOPER ma prawo odstąpić od niniejszej umowy: ----------

1) w przypadku niespełnienia przez NABYWCĘ świadczenia pieniężnego w terminie lub wysokości określonej w niniejszej umowie, mimo wezwania NABYWCY w formie pisemnej do uiszczenia zaległych kwot, w terminie 30 (*trzydziestu*) dni od dnia doręczenia wezwania, chyba że niespełnienie przez NABYWCĘ świadczenia pieniężnego jest spowodowane działaniem siły wyższej, ----------

2) w przypadku niestawienia się NABYWCY do odbioru Lokalu, lub do podpisania aktu notarialnego przenoszącego na NABYWCĘ własność Lokalu, pomimo dwukrotnego wezwania NABYWCY w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 (*sześćdziesięciu*) dni, chyba że niestawienie się NABYWCY jest spowodowane działaniem siły wyższe----------

8. Oświadczenie woli NABYWCY o odstąpieniu od niniejszej umowy jest skuteczne, jeżeli zawiera zgodę na wykreślenie roszczenia o nabycie Lokalu wyrażoną w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi. W przypadku odstąpienia od niniejszej umowy przez DEWELOPERA, NABYWCA zobowiązany jest wyrazić zgodę na wykreślenie roszczenia o nabycie Lokalu. W przypadku odstąpienia od umowy przez którąkolwiek ze stron środki zapłacone przez NABYWCĘ, DEWELOPER zwróci NABYWCY w terminie 30 dni od dnia odstąpienia od umowy. W oświadczeniu o odstąpieniu od umowy deweloper zwróci się do nabywcy o wskazanie, w terminie 7 (siedmiu) dni od dnia otrzymania oświadczenia o odstąpieniu, numeru rachunku bankowego do zwrotu wpłat dokonanych zgodnie z umową, po otrzymaniu zgody na wykreślenie z księgi wieczystej roszczenia o przeniesienie własności lokalu wraz z prawami związanymi, o której mowa powyżej, oraz numeru rachunku, deweloper zwróci wpłaty, po potrąceniu należnych mu kwot wynikających z

umowy, w szczególności - o ile było to wykonane - ewentualnych nakładów na lokal nabywcy, wynikających z ewentualnej aranżacji oraz kary umownej jeśli jest należna zgodnie z niniejszą umową. ----------

9. W przypadku odstąpienia od umowy przez DEWELOPERA, z przyczyn określonych w ust. 7 tego paragrafu, NABYWCA zobowiązany będzie do zapłaty DEWELOPEROWI kary umownej w wysokości 3 % (trzy procent) ceny brutto, określonej w § 8 tej umowy. ----------
10. NABYWCY przysługuje ponadto prawo do odstąpienia od niniejszej umowy:----------
    a) w przypadku, gdy powierzchnia użytkowa Lokalu liczona według normy PN-ISO 9836:2022_07 będzie mniejsza o ponad 2% (dwa procent) planowanej powierzchni lokalu, w takim wypadku NABYWCA może odstąpić od umowy w terminie do 14 (*czternastu)* dni od dnia doręczenia NABYWCY przez DEWELOPERA końcowego obmiaru powierzchni użytkowej budynku, lecz nie później niż w terminie do odbioru lokalu (jeśli odbiór nastąpił po takim zawiadomieniu), ----------
    b) w przypadku, gdy powierzchnia użytkowa Lokalu liczona według normy PN-ISO 9836:2022_07 będzie większa o ponad 2% (dwa procent) planowanej powierzchni lokalu, w takim wypadku NABYWCA może odstąpić od umowy w terminie do 14 *(czternastu)* dni od dnia doręczenia NABYWCY przez DEWELOPERA końcowego obmiaru powierzchni użytkowej budynku, lecz nie później niż w terminie do odbioru lokalu (jeśli odbiór nastąpił po takim zawiadomieniu), ----------
    c) w przypadku wzrostu ceny z powodu zmiany obowiązującej stawki podatku od towarów i usług (VAT), w terminie 14 *(czternaście)* dni od dnia otrzymania od DEWELOPERA informacji o tym wzroście ceny, nie później jednak niż w terminie do zawarcia umowy przeniesienia własności, chyba że DEWELOPER zaproponuje jednocześnie, że pomimo wzrostu stawek tego podatku łączna cena nie ulegnie zmianie.----------

XI RĘKOJMIA I EKSPLOATACJA

§ 11.

1. W zakresie nieuregulowanym w niniejszej umowie do odpowiedzialności DEWELOPERA za wady fizyczne i prawne budynku mieszkalnego stosuje się przepisy o rękojmi z ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 roku kodeks cywilny. ----------
2. DEWELOPER nie ponosi odpowiedzialności z tytułu rękojmi za wady fizyczne, które powstały po dacie odbioru przedmiotu umowy oraz niewskazane w protokole odbioru, za wyjątkiem wad ukrytych to jest tkwiących już poprzednio w rzeczy. ----------
3. W przypadku wykonania przez NABYWCĘ jakichkolwiek zmian w przedmiocie umowy niezgodnych z projektem następuje utrata uprawnień wynikających z tytułu gwarancji i rękojmi, chyba że DEWELOPER wyrazi na te zmiany zgodę. ----------
4. Odpowiedzialność DEWELOPERA nie obejmuje wad lokalu będących następstwem normatywnej pracy konstrukcji, zwykłego zużycia, niewłaściwej eksploatacji lub działania ekstremalnych sił przyrody, nie obejmuje również wad powstałych w wyniku wykonywania przez NABYWCĘ robót nieuwzględnionych w standardzie określonym w prospekcie informacyjnym.

5. NABYWCA nie będzie dokonywać żadnych zmian poza lokalem stanowiącym przedmiot umowy, a w szczególności zmian związanych z elewacją i jej wyposażeniem. ----------
6. Strony oświadczają, że w okresie rękojmi NABYWCA umożliwi DEWELOPEROWI, na jego złożone w formie dokumentowej wezwanie dostarczone z czternastodniowym wyprzedzeniem, dokonywanie koniecznych

przeglądów technicznych lokalu i znajdujących się w nim instalacji. ----------

7. NABYWCA zobowiązuje się do ogrzewania lokalu, jego wentylacji oraz do przestrzegania zasad użytkowania zawartych w przekazanych pisemnych instrukcjach od dnia odbioru mieszkania. DEWELOPER nie odpowiada za szkody wynikłe wskutek naruszenia tego obowiązku.----------
8. NABYWCA ponosić będzie koszty eksploatacji Lokalu i nieruchomości wspólnej, w części na niego przypadającej, od dnia odbioru przedmiotu umowy. ----------

XII. POZOSTAŁE POSTANOWIENIA

§ 12.

1. DEWELOPER oświadcza, że o terminie zawarcia umowy przenoszącej własność DEWELOPER zawiadomi NABYWCĘ listem poleconym za potwierdzeniem odbioru wysłanym na 14 (*czternaście*) dni przed wyznaczonym terminem. ----------
2. DEWELOPER oraz NABYWCA zgodnie oświadczają, że warunki i postanowienia niniejszej umowy były indywidualnie uzgodnione między stronami. ----------
3. NABYWCA oświadcza, że przed podpisaniem umowy zapoznał się z jej treścią oraz z treścią załączników, a podpisując niniejsze warunki umowy wraz z załącznikami je akceptuje. ----------
4. NABYWCA oświadcza, że zapoznał się z dokumentacją projektową dotyczącą realizowanej przez DEWELOPERA inwestycji i oświadcza, że w pełni akceptuje ten projekt.----------
5. NABYWCA oświadcza, że wyraża zgodę na odłączenie z księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości wspólnej, innych lokali, niż Lokal będący przedmiotem niniejszej umowy, bez przenoszenia do zakładanej księgi wieczystej roszczenia na ich/jego rzecz, wynikającego z niniejszej umowy deweloperskiej wraz z ewentualnymi jej zmianami. Nabywca wyraża także zgodę na odłączenie z księgi wieczystej wyżej wymienionej innych działek gruntu, niż działka stanowiąca nieruchomość wspólną, bez obciążenia działek tymi roszczeniami.----------
6. Wszystkie zawiadomienia, zgody i oświadczenia przewidziane w niniejszej umowie wymagają skutecznego doręczenia drugiej stronie. Każda ze stron jest zobowiązana niezwłocznie informować o zmianach wymienionego w komparycji tego aktu adresu, przy czym w sytuacji obowiązku powiadomienia przez DEWELOPERA o terminie odbioru przedmiotu umowy oraz terminie zawarcia umowy przeniesienia własności w formie aktu notarialnego - obowiązuje forma pisemna za zwrotnym potwierdzeniem odbioru lub odbiór osobisty. W pozostałych przypadkach strony dopuszczają też możliwość osobistego odbioru korespondencji lub za pośrednictwem poczty elektronicznej, przysyłanej na adres email DEWELOPERA: pagma@pagma.pl, a w przypadku na NABYWCY adres email [ ] @[ ]. ----------
7. Prawa i obowiązki wynikające z niniejszej umowy mogą być przenoszone na osoby trzecie tylko na warunkach określonych ustawą z dnia 20.05.2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym i wyłącznie za zgodą drugiej strony umowy.----------

8. NABYWCA w oparciu o przepisy ustawy z dnia 29.08.1997 r. o ochronie danych osobowych wyraża zgodę na przetwarzanie jego danych osobowych podanych w umowie lub innych dokumentach do celów związanych z wykonaniem niniejszej umowy oraz należytej realizacji obowiązków podatkowych związanych z realizacją niniejszej umowy przez DEWELOPERA.----------
9. Strony oświadczają, że nie nastąpiły żadne zmiany w treści Prospektu Informacyjnego wraz z załącznikami, w czasie pomiędzy doręczeniem Nabywcy Prospektu Informacyjnego wraz z załącznikami, a zawarciem niniejszej umowy, **za wyjątkiem: [ ]**.----------
10. Notariusz poinformował strony o odpowiednich przepisach ustawy z dnia z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym, w tym w szczególności o przepisach tej ustawy, o których mowa w niniejszej umowie. ----------
11. NABYWCA **udziela** DEWELOPEROWI **pełnomocnictwa** do reprezentowania go przed podmiotami dostarczającymi media do budynków, które zostaną wybudowane na nieruchomości opisanej w § 3 tego aktu, w tym w szczególności Tauron Dystrybucja S.A. z siedzibą w Krakowie, we wszystkich sprawach związanych z doprowadzeniem mediów do Lokalu, w tym do zawierania, zmiany i rozwiązywania umów dotyczących ich dostawy; pełnomocnictwo jest udzielone na okres do zawarcia umowy przenoszącej na nabywców prawa i wygasa z chwilą zawarcia umowy przenoszącej prawa.----------
12. NABYWCA **udziela** DEWELOPEROWI **pełnomocnictwa** do złożenia w jego imieniu oświadczenia o wyrażeniu zgody na wykreślenie z działu III księgi wieczystej roszczenia wynikającego z niniejszej umowy deweloperskiej, przy czym DEWELOPER będzie uprawniony do działania w imieniu NABYWCY na podstawie niniejszego pełnomocnictwa wyłącznie po odstąpieniu przez DEWELOPERA od niniejszej umowy, zgodnie z jej treścią. ----------
13. DEWELOPER oświadcza, że ustanowienie odrębnej własności Lokalu, które nastąpi w wykonaniu niniejszej umowy deweloperskiej, jest zgodne z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i z pozwoleniem na budowę.----------
14. Stawający oświadczają, że przeniesienie własności Lokalu na NABYWCĘ nastąpi po zapłaceniu przez NABYWCĘ wszelkich wymagalnych należności DEWELOPERA wynikających z niniejszej umowy. -----
15. Niniejsza umowa deweloperska nie została / została poprzedzona zawarciem pomiędzy stronami w umowy rezerwacyjnej, o której mowa w rozdziale 5 ustawy z dnia 20.05.2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym.----------

XIII. WNIOSEK O WPIS DO KSIĘGI WIECZYSTEJ

§ 13.

1. Notariusz po podpisaniu niniejszego aktu, zgodnie z żądaniem stawających, złoży za pośrednictwem systemu teleinformatycznego obsługującego postępowanie sądowe wniosek o **wpisanie w dziale III** księgi wieczystej **Kw. nr WR1O/00055615/8**, prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Oławie, Wydział Ksiąg Wieczystych, **roszczenia** NABYWCY, tj. [ ], o wybudowanie budynku mieszkalnego oznaczonego symbolem [ ], ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego znajdującego się [ ], o projektowanej powierzchni [ ] m^2, zaznaczonego na mapce stanowiącej załącznik do niniejszego aktu, i przeniesienie własności tego lokalu, na rzecz nabywcy / na prawach wspólności ustawowej, w stanie wolnym od wszelkich obciążeń i roszczeń osób trzecich, wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej. ----------
2. Notariusz poinformował stawających o treści i skutkach przepisów art. 7 § 2, art. 79 pkt 8a, art. 92 § 4 i 4^1 ustawy z dnia 14 lutego 1991 r. prawo o notariacie oraz art. 626^4 § 1 i 4, art. 626^{10} § 1^1 i 1^2 kodeksu postępowania cywilnego, w tym w szczególności o tym, że złożenie wniosku przez notariusza uważa się za złożenie go przez stronę czynności notarialnej, a obowiązek poprawienia lub uzupełnienia wniosku spoczywa na stronie czynności notarialnej, a ponadto o tym, że za złożenie wniosku zostanie pobrane wynagrodzenie na podstawie § 16 rozporządzenia

Ministra Sprawiedliwości z dnia 28.06.2004r., w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1566) oraz opłaty sądowe wyliczone zgodnie z ustawą z dnia 28.07.2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych, które zostaną zarejestrowane w Repertorium A pod numerem wniosku wieczystoksięgowego.----------

XIV. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 14.

1. Koszty zawarcia niniejszej umowy, w tym koszty wynagrodzenia notariusza za wszystkie czynności wykonywane w związku z zawieraniem umowy deweloperskiej, w tym także za sporządzenie wypisów aktu notarialnego wydawanych przy zawarciu umowy objętej niniejszym aktem oraz koszty sądowe w postępowaniu wieczystoksięgowym, ponoszą po połowie DEWELOPER oraz NABYWCA, zaś koszty zawarcia umowy przenoszącej prawa ponosi NABYWCA.----------
2. DEWELOPER oświadcza, że jest podatnikiem podatku od towarów i usług (VAT) w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług a zbycie Lokalu wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej, które nastąpi w wykonaniu niniejszej umowy, podlega temu podatkowi, co NABYWCA potwierdza. ----------

§ 15.

Pobrano: ----------

- na podstawie § 3 i § 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości---------- z dnia 28.06.2004 r., w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej ---------- (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1566)----------[ ],00 zł
- na podstawie § 16 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości ---------- z dnia 28.06.2004 r., w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej ---------- (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1566) za wniosek o wpis w księdze wieczystej ----------200,00 zł
- na podstawie art. 146aa ustawy z dnia 11.03.2004 r.,---------- o podatku od towarów i usług (VAT 23 %)----------[ ],00 zł
- na podstawie art. 43 pkt 3 ustawy z dnia 28.07.2005 r., ---------- o kosztach sądowych w sprawach cywilnych ----------150,00 zł

Razem:----------[ ],00 zł

Za wypisy aktu notarialnego pobrane będzie oddzielne wynagrodzenie na podstawie § 12 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28.06.2004 r., w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1566). ----------

Akt ten odczytano, przyjęto i podpisano.